

# **BEGRÜNDUNG**

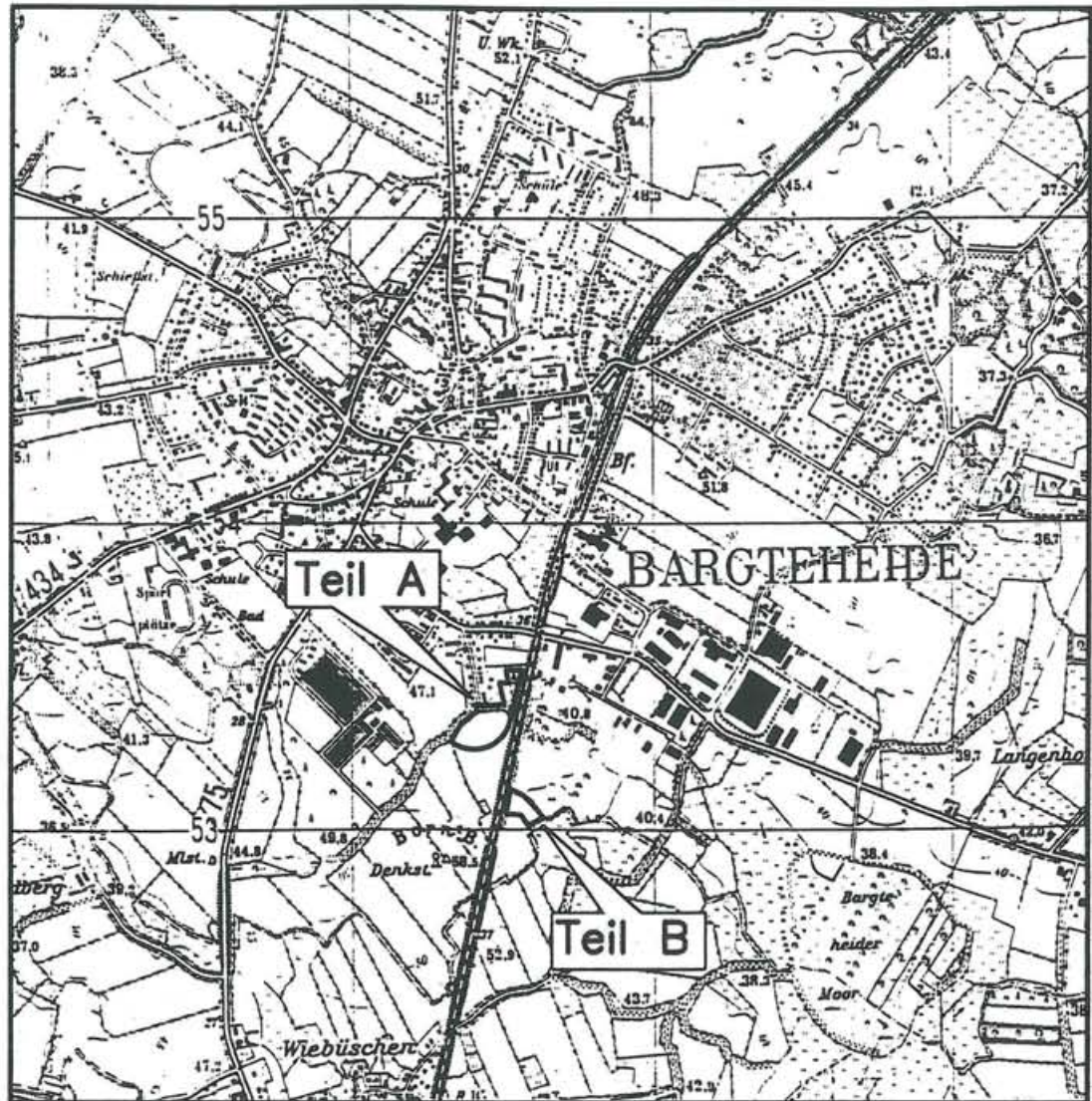
**ZUR**

**SATZUNG ÜBER DEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15A**  
**„AM BORNBERG“**

**DER**

**STADT BARGTEHEIDE**  
**KREIS STORMARN**



**SATZUNG ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15 A  
—AM BORNBERG—  
DER  
STADT BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**

**VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB**

§ 3(1)    § 4(1)    § 3(2)    § 3(3)    § 10

●        ●        ●        ●        ●



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 A**  
**der Stadt Bargteheide**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen .....	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung, Baugrund .....	2
3. Allgemeines Planungsziel .....	2
4. Einzelheiten der Planung .....	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
4.2 Verkehrserschließung .....	3
4.3 Kinderspielplatz .....	5
5. Natur und Landschaft / Umwelt .....	5
5.1 Landschaftsplanung .....	5
5.2 Eingriffsregelung .....	6
5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	8
5.4 Immissionsschutz .....	8
5.5 Altlasten .....	10
6. Ver- und Entsorgung .....	10
7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen .....	11
8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung .....	11

1. **Rechtsgrundlagen**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide erfolgte 1993. Darin wird das geplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 15 A wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 A gilt außerdem die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen mit Stand vom 10.03.2000.

2. **Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung, Baugrund**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 A kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

für das Gebiet Teil A:

östliche Grenze der Grundstücke Am Bornberg, von ungerader Nummer 19 bis 27, Südgrenze der Flurstücke 64/3, 63/10, Teilbereich Flurstück 64/4, Ostgrenze des Flurstückes 63/10, 64/4, Südumgehung (Landesstraße 89, Verbindungsstraße B 75 / Lohe), Westgrenze des Flurstückes 66/4 bis zur Straße Am Bornberg

für das Gebiet Teil B:

die jeweils südwestlich befindlichen Teilflächen der Flurstücke 36/4 und 26/7 Flur 13 in der Gemarkung und Gemeinde Bargteheide mit einer Größe von jeweils ca. 2.245 m<sup>2</sup> bzw. 12.785 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet Teil A liegt im Süden der Stadt an der Südumgehung (Landesstraße 89 von der B 75 zur Lohe). Das Plangebiet selbst wird im südöstlichen und südlichen Bereich durch die Trasse der Südumgehung begrenzt. Im Norden befindet sich vorhandene Bebauung und im Südwesten werden die Flächen, wie auch die überplante Fläche, zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auf der geologischen Übersichtskarte sind im Plangebiet Geschiebelehme bzw. –mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit bezeichnet. Für die geplanten Wohngebäude wird damit ein günstiger, tragfähiger Baugrund vorhanden sein.

Das Plangebiet Teil B liegt an der südlichen Stadtgrenze zu der benachbarten Gemeinde Delingsdorf (Amt Bargteheide Land) und wird überwiegend als Grünland genutzt.

3. **Allgemeines Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll erfolgen, um an dieser Stelle die Fläche zu bebauen, die sich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Südumgehung befindet und damit den Bebauungszusammenhang an dieser Stelle zu arrondieren. Es wird die Errichtung von ca. 45 neuen Wohneinheiten ermöglicht. Die Verlängerung der Straße Am Bornberg bietet sich zur Erschließung des Baugebietes an, das sich zurzeit als ehemalige Ackerfläche darstellt.



#### **4. Einzelheiten der Planung**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den unter Ziffer 3 dieser Begründung erläuterten städtebaulichen Zielvorstellungen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sich die dabei zulässigen Arten der Nutzung am besten in die vorhandene Struktur der Stadt Bargteheide eingliedern. Die umgebende Bebauung weist auch diese Charakteristik auf.

Die Stadt Bargteheide nimmt die Möglichkeit wahr, einige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zuzulassen. Diese beschränken sich aber nur auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauGB. Diese würden die Wohnruhe des Plangebietes, z.B. durch Kundenbetrieb, über Gebühr beeinträchtigen und sind am Ende einer Stichstraße auch wegen ihres vermehrten Verkehrsaufkommens nicht sinnvoll.

Dem gewünschten Gebietscharakter entsprechend wird für die Einzel- und Doppelhausbereiche (Baufelder B, E, F und G) eine Zweigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt, um hier aufgelockerte, nicht zu große Bebauung zu ermöglichen, aber auf der anderen Seite den vorhandenen Grund und Boden auch optimal ausnutzen zu können. Geplant sind hier überwiegend die sogenannten Stadtvillen, die von der Höhe gegenüber einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Satteldach sogar niedriger ausfallen.

Für die festgesetzten Hausgruppen (Baufelder A, C und D) wird eine zwingende Zweigeschossigkeit in abweichender Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer Dachneigung der vorgeschriebenen Satteldächer von 45° ausgewiesen. Diese Festsetzungen werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen notwendig, um das Innere des Baugebietes vor Lärm zu schützen, der von der Bahn und der Südumgehung ausgeht.

##### **4.2 Verkehrserschließung**

Im Osten und Süden außerhalb des Plangebietes verläuft die neue Südumgehung als Landesstraße 89. Die gemäß den rechtlichen Vorschriften einzuhalten- de Anbauverbotszone von 20 m, vom Straßenrand der Landesstraße aus gemessen, ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und eingehalten worden. Sie beinhaltet natürlich auch ein Zufahrts- und Zugangsverbot, dies ist aber tatsächlich wegen des Lärmschutzwalles ohnehin nicht denkbar.

Eine Erschließung des Neubaugebietes direkt über die sogenannte Südumgehung ist zum einen wegen der Anbauverbotszone, aber auch aus anderen verkehrs- und lärmschutztechnischen Gründen nicht möglich. Der Lärmschutzwall muss als Lärmschutzmaßnahme sowohl für die Neubebauung, aber auch für die vorhandenen Gebäude an der Straße Am Bornberg, durchgehend entlang des Südringes festgesetzt werden. Ein Durchbruch durch den Wall würde eine lärmschutztechnische Unterbrechung des Immissionsschutzes und damit eine Lärmbelästigung für alle o.g. Bebauung bedeuten. Eine Unterbrechung der Immissionsschutzeinrichtung kommt, da dadurch eine Lärmschleuse gebildet wird, einem nicht vorhandenen Immissionsschutz gleich.

Zum anderen wäre eine Zufahrt zum Neubaugebiet wegen der langgezogenen Kurve, die der Südring hier beschreibt, wegen des darin enthaltenen Gefährdungspotentials auch verkehrstechnisch gar nicht zulässig. Eine im Innenradius der Hauptverkehrsstraße mündende Straße erlaubt den Fahrzeugführern keine ausreichende Anfahrtsichtweite. Dabei muss auch die relativ hohe Geschwindig-



keit der Fahrzeuge auf dem Südring bedacht werden. Aus diesen Überlegungen heraus konnte die Erschließung des Neubaugebietes nur wie im Nachfolgenden erläutert vorgenommen werden.

Das Gebiet wird von der Straße Am Bornberg aus erschlossen, die in der Verlängerung in einer Wendeanlage endet, die einen ausreichenden Durchmesser für Müllfahrzeuge aufweist. Von dieser Wendeanlage im Osten verläuft in nördlicher Richtung ein Privatweg, der in einer Breite von 4,00 m in wassergebundener Ausführung hergestellt wird und zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dient.

Unmittelbar im Bereich der neuen Verlängerung der Straße Am Bornberg, dort wo sie nach Osten abknickt, zweigt ein zweiter privater Stichweg mit einer kleineren Wendeanlage im Mittelteil ab, der die westlichen Grundstücke erschließt.

Da die Verlängerung der Straße Am Bornberg nur den tatsächlichen Ziel- und Quellverkehr des Neubaugebietes aufnehmen wird, ist die Straßenfläche als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt worden, was die Wohnqualität des Plangebietes noch erheblich steigert. So kann die Verkehrsfläche nicht nur zu Erschließungszwecken, sondern auch als Kommunikationsbereich für Kinder und Erwachsene zur Verfügung stehen. Auf Grund dieser Überlegungen sind die beiden „Endstücke“ der Erschließungsstraße auch als private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen, da so die Wohnruhe noch gesteigert werden kann. Außerdem würden breitere öffentliche Erschließungsflächen mehr Versiegelung bedeuten und den bebaubaren Bereichen fehlen. Deshalb wurde der öffentliche Straßenbereich so kurz wie möglich gehalten.

Die Durchfahrtsbreiten auf den Planstraßen, auch den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sind mit mindestens 4 m für eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung ausreichend. Die beiden Privatwege haben am Ende selbst keine oder keine für Müllfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeit, weshalb jeweilig Müllstandplätze zum Abstellen von Müllgefäßen an der Planstraße A festgesetzt worden sind, so dass eine ausreichende Müllentsorgung gewährleistet ist.

Für die Hausgruppen werden Gemeinschaftsstellplätze vor Kopf der jeweiligen Grundstücke festgesetzt. Es sind dabei so viele und große Flächen vorgesehen, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze hergestellt werden können. Dies wird die Stadt in dem mit dem Investor abzuschließenden Vertrag auch verbindlich festlegen, damit die Straßenflächen nicht mit Zweitwagen zugeparkt werden. Für die Einzel- und Doppelhäuser sind die notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Die Grundstücke sind dafür ausreichend groß.

Innerhalb der neuen Erschließungsstraße werden öffentliche Parkplatzmöglichkeiten an deren Südrand und innerhalb der zukünftigen Verschwenkungsbereiche der verkehrsberuhigten Zone geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt entlang des nördlichen Teiles des Lärmschutzwalles auch einen neuen Rad- und Fußweg fest. Da die Erschließungsstichstraße als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen worden ist, wozu die verkehrsrechtliche Regelung einer maximalen Schrittgeschwindigkeit für Fahrzeuge gehört, ist eine zweimalige Querung des Rad- und Gehweges über die neuen Erschließungsstichstraßen verkehrstechnisch kein Problem. Autofahrer in verkehrsberuhigten Zonen sind rechtlich verpflichtet, auf die anderen Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger, Radfahrer und spielende Kinder, verstärkt Rücksicht zu nehmen.



#### 4.3 Kinderspielplatz

An einer verkehrstechnisch ungefährlichen, aber fußläufig gut zu erreichenden Stelle des Plangebietes, geschützt durch den nördlichen Knick, ist die Anlage eines Kinderspielplatzes zur Versorgung der Kinder des Plangebietes mit Spielmöglichkeiten festgeschrieben worden. Da in einer zumutbaren Entfernung keine Spielplätze vorhanden sind, dient dieses Spielareal gleichzeitig auch mit zur Versorgung der angrenzenden Altbauung in diesem Stadtbereich.

### 5 Natur und Landschaft / Umwelt

#### 5.1 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (erarbeitet durch das Büro Brien Wessels Werning, Stand 1995) stellt im Plan 4 „Zielplan / Maßnahmen“ das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, teils jedoch als „allgemeine Grünfläche“ und „Kleingärten“ dar. Entsprechende Grünflächen setzen sich außerhalb des Plangebietes am Rand des Siedlungsbereiches fort. Entlang der Siedlung entlang der Straße „Am Bornberg“ ist gemäß Landschaftsplan mit dem Gebäudebestand die „Grenze der baulichen Entwicklung“ erreicht. Gemäß Landschaftsplan sollen gliedernde Grünzüge auch am Rand der Siedlungsflächen mit integrierten fußläufigen Wegeverbindungen geschaffen werden, da entsprechende netzartige, zusammenhängende Grünachsen im Stadtgebiet nicht existieren. Durch Entwicklung solcher Achsen soll der Wohn-, Freizeit- und Erholungswert im Stadtgebiet verbessert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht somit in seinen wesentlichen Darstellungen dem Landschaftsplan.

Im Landschaftsplan ist darüber hinaus der Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen vorgesehen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind allerdings in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtskräftig seit 02.02.1999, vollständig als Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Änderung des Landschaftsplanes für diese relativ geringfügigen Flächen erschien damals nicht erforderlich. Daher wurde damals auf eine parallel zum Flächennutzungsplan erfolgende Änderung des Landschaftsplanes verzichtet. Dies soll im zurzeit laufenden Verfahren zur 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes nachgeholt werden. Es ist damit vorgesehen, dass der Landschaftsplan in Kürze die im Bebauungsplan Nr. 15a überplanten Flächen ebenfalls als Wohnbauflächen darstellt.

Nach § 6 (1) Nr. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, *„wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können.“* In § 6 (1) Satz 1 LNatSchG heißt es: *„Die Gemeinden haben die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes [...] flächendeckend in Landschaftsplänen und für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, in Grünordnungsplänen darzustellen.“*

In § 6 (1) Satz 3 LNatSchG ist die Möglichkeit einer parallel laufenden Planaufstellung geregelt: *„Ein Landschafts- oder Grünordnungsplan kann auch gleichzeitig mit dem Bauleitplan aufgestellt werden.“* Vor diesem gesetzlichen Hinter-



grund und zur frühzeitigen Abstimmung der Planungen erfolgt die Bearbeitung des Grünordnungs- und des Bebauungsplanes parallel.

Auf die Darstellungen des Grünordnungsplanes (GOP, erarbeitet durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner) wird verwiesen. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des GOP wurden gem. § 6 (4) Satz als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Abweichungen sind nicht erkennbar.

## 5.2 Eingriffsregelung

Durch den vorliegenden Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Nach § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung und die Kompensation nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und unter Berücksichtigung der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen zu entscheiden.

Grundlage für die Berücksichtigung der Eingriffsregelung stellen die Inhalte des Grünordnungsplanes dar. Auf die wesentlichen Ausführungen des GOP wird im folgenden Bezug genommen. Hinsichtlich konkreter Angaben wird auf die Aussagen des GOP verwiesen.

Bei den wichtigsten zur Übernahme in den Bebauungsplan geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme handelt es sich um folgende - im vorliegenden Bebauungsplan auch berücksichtigen - Maßnahmen (Die Maßnahmen haben tlw. auch Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Landschaftsbild sowie Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz):

- Die GRZ wird tlw. auf 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll ein Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Boden erreicht werden.
- Durch eine Reduzierung der Versiegelungsintensität (unter Berücksichtigung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes möglichst häufige Verwendung von wasserdurchlässigen und vegetationsfähigen Deckenbelägen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten) sollen ebenfalls die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, insbesondere die des Wassers, im Rahmen der Bebauung vermindert werden.
- Durch eine Reduzierung von Bodenneuversiegelungen in einem Mindestabstand von 5,0 m zum Stammmittelpunkt von zum Erhalt festgesetzten Bäumen auf das unbedingt notwendige Maß sollen nachhaltige Beeinträchtigungen der Bäume vermieden werden.
- Reduzierung der Beseitigung von vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere bei Knicks sowie Gehölzpflanzung auf dem Lärmschutzwall).
- Insbesondere Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion von Knicks sollen - soweit aufgrund der beengten Platzverhältnisse möglich bzw. erforderlich - durch die Festsetzung eines 2,0 m Knickschutzstreifens mit hier zu entwickelndem Krautsaum vermieden werden.
- Durch eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes soll das Neubaugebiet in die Umgebung integriert und landschaftsgerecht neu gestaltet werden. Insbesondere der Anteil von Bäumen als erlebbare, akzentuierende und gliedernde Gestaltelemente soll hierbei berücksichtigt werden. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohnumfeldes der hier zukünftig lebenden Menschen, ergeben sich auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima sowie Pflanzen und Tiere. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:



- Pflanzung von mindestens 8 Stück mittel- bis großkronigen, standortheimischen Laubbäumen im Kontaktbereich zu Stellplatz- und Parkplatzanlagen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDb, 16-18, ew). Für eine nachhaltige Entwicklung der Bäume sowie weiteren Durchgrünung des Baugebietes ist eine offene, begrünte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
- Bei Knicks soll je angrenzendes Baugrundstück ein Überhälter erhalten bzw. entwickelt oder gepflanzt werden (Hochstamm 3xv Stammumfang 10-12).
- Lücken im Knicknetz sollen geschlossen und mit standortheimischen Gehölzen nachgepflanzt werden. Die Ausbildung des Knickwalles und Auswahl der Knickgehölze soll in Anlehnung an die vorhandenen angrenzenden Knicks erfolgen.  
Mindestpflanzdichte und -qualität: 1 Gehölz / m<sup>2</sup>; v. Str. o.B. 100-150 (ein- bzw. zweireihig in Abhängigkeit der angrenzenden Knickabschnitte).
- Der Wall entlang des Südrings ist nach Abschluß der Wallerhöhung und dem Bau der Lärmschutzwand mit standortheimischen Gehölzen wieder zu begrünen und zu einem naturnahen Gehölzstreifen zu entwickeln.  
Mindestpflanzdichte und -qualität: 1 Gehölz / m<sup>2</sup>; v. Str. o.B. 100-150 bzw. Heister 2xv, o.B., 100-125
- Die Möglichkeiten der Fassaden- und Dachbegrünungen sowie der naturnahen Gartengestaltung sollten darüber hinaus im Rahmen der privaten Hochbaumaßnahmen und Freiraumgestaltung möglichst intensiv genutzt werden. Eine entsprechende Festsetzung erscheint jedoch nicht verhältnismäßig.

Da im Planungsgebiet des Bebauungsplanes nicht ausreichend große und geeignete flächenhafte Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, sollen die Ausgleichsmaßnahmen teilweise außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Hierzu werden Ausgleichsflächen im Bereich „Bornsteich“, Flur 13, Flurstücke 36/4 und 26/7, (beide teilweise), in dem notwendigen Flächenumfang geschaffen, die durch Festsetzung als Teil B im Bebauungsplan auch rechtlich verankert sind. Auf diesen Flächen wird sowohl der flächenhafte Ausgleich als auch der Knickausgleich, soweit er nicht im Plangebiet selbst erfolgt, stattfinden. Die Stadt Bargteheide ist Eigentümer dieser Fläche. Die Refinanzierung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger. Das Entwicklungsziel der Fläche ist hier eine extensiv genutzte, halboffene Weidelandschaft mit Gehölzaufwuchs.

Eine Versickerung des anfallenden normal verschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund der Standortfaktoren nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht möglich und wahrscheinlich. Das so anfallende Niederschlagswasser wird in die Trennkanalisation eingeleitet und entsprechend außerhalb des Plangebietes durch bereits existierende naturnahe RKB bzw. RRB behandelt. Hiermit ist ein funktionaler Ausgleich dennoch als erbracht anzusehen.

Die notwendigen Knickneuanlagen erfolgen nur tlw. innerhalb des Planungsgebietes. Auf einer Gesamtlänge von ca. 6 m wird das vorhandene Knicknetz ergänzt bzw. vorhandene Lücken geschlossen. Die fehlenden Ausgleichsmaß-



nahmen für die Knickbeseitigung erfolgen auf der o.g. Ausgleichsfläche des Teils B der Planzeichnung.

Aufgrund der Durch- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, dem überwiegenden Erhalt der vorhandenen umgebenden Gehölzstrukturen (besonders der Knicks) kann eine landschaftsgerechte Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Flächen sowie eine ortsbildgerechte Neugestaltung des Planungsgebietes erreicht werden. Durch diese Maßnahmen wird dem neuen Landschaftstyp ausreichend Rechnung getragen, so daß der Ausgleich funktional als erbracht angesehen werden kann.

Im Grünordnungsplan wurde ein grundsätzliches Ausgleichserfordernis für die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen ermittelt und dem grundsätzlichen Ausgleichserfordernis die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in einer Bilanz gegenübergestellt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen so geschaffen sein, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Aufgrund der Bilanzierung zeigt sich, daß bei der o.g. Vorgehensweise zusammenfassend der **Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung als erbracht anzusehen ist.**

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet sind über die Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Die Durchführung erfolgt zeitnah im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen über die Stadt bzw. den Erschließungsträger bzw. die jeweiligen Verursacher.

Bei der Poolfläche ist die Stadt Bargteheide Eigentümer der Fläche. Eine planungsrechtliche Absicherung der Fläche über einen Bebauungsplan existiert nicht. Die Refinanzierung der Maßnahme sowie die Absicherung der Ausgleichszahlungen für die Knickbeseitigung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger.

### 5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG um ein sog. „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen“. Die geltenden Größen- oder Leistungswerte für die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. einer Einzelfallprüfung nach UVPG werden bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erreicht. Danach besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet.

### 5.4 Immissionsschutz

Da sowohl auf der im Osten und Südosten des Plangebietes verlaufenden Südumgehung (Landesstraße 89) als auch auf der östlich gelegenen Trasse der Deutschen Bundesbahn (DB - 1120) erhebliche Verkehrsmengen abgewickelt werden, ist zur Ermittlung der Lärmwerte und der notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen eine Lärmberechnung erarbeitet worden, die ergeben hat, dass die geltenden Orientierungswerte für WA - Gebietseinstufung des Bebauungsplangebietes gemäß BauNVO nicht überall ohne Immissionsschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

Die Notwendigkeit einer aktiven Lärmschutzeinrichtung sowohl an der Ost- als auch an der Südseite des Plangebietes, wird durch die Beeinträchtigungen der Lärmemittenten erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bereich wird mit einer abgestuften 1,5 m – 2,0 m – 2,5 m hohen Lärmschutzwand verse-



hen, die auf den vorhandenen Wall, der im südlichen Bereich auf einer Länge von ca. 250 m um 1,0 m erhöht wird, aufgesetzt wird, so dass dann im östlichen Bereich maximal eine Höhe von 5,0 m für die gesamte Wall-/Wandkombination erreicht wird. Die Lärmschutzwand im Nordosten 3,5m hoch wird weiterhin auf den vorhandenen Wall aufgesetzt, weil durch den vorhandenen Radweg keine Erhöhung möglich ist.

Die aktive Schallschutzanlage in Form einer Kombination von Lärmschutzwand und –wand ist insgesamt entlang der Landesstraße 89 vorgesehen. Sie verbleibt in der Baulast und der Unterhaltungspflicht der Stadt Bargteheide. Der Straßenbaulastträger der Landesstraße wird von allen Schadenersatzansprüchen Dritter freigehalten, die durch Errichtung oder das Vorhandensein der Lärmschutzanlage entstehen. Die Errichtung der Lärmschutzwand/-wandkombination wird mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, abgestimmt.

Die vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner erarbeitete Lärmberechnung hat im März 2005 noch eine 4. Aktualisierung erfahren, der die neuesten Verkehrszahlen zugrunde gelegt wurden. Auch diese Immissionsschutzberechnung hat ergeben, dass Immissionsschutzmaßnahmen notwendig sind, durch die dann die Richtwerte für den Tag in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden können. Es bedarf daher für die nutzbaren Außenbereiche der Grundstücke, z.B. Terrassen und Balkone, weiterer Schutzmaßnahmen. Es wird textlich festgesetzt, diese Außenbereiche auf die lärmabgewandte Hausseite anzuordnen. Die Stellung der Baukörper wird durch die vorgegebenen Bauflächen die Errichtung der Außenanlagen größtenteils auf der lärmabgewandten Seite schon implizieren, da sicherlich keine Terrassen nach Nordosten errichtet werden oder wegen vorhandener Freiflächen auch gar nicht errichtet werden können. Die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung soll trotzdem vorgenommen werden.

Die Stadt Bargteheide wird eine entsprechende Formulierung ebenfalls in den städtebaulichen Vertrag aufnehmen.

Die Richtwerte für die Nachtzeit können allein durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht erreicht werden, so dass zusätzliche passive Immissionsschutzmaßnahmen, wie sie durch textliche Festsetzung vorgeschrieben sind, notwendig werden. Die Gutachter schlagen außerdem noch vor, dass die zweigeschossige Riegelbebauung (Baufeld A, C, D) fertiggestellt werden sollte, bevor weitere Baugenehmigungen für sämtliche andere Bereiche erteilt werden. Diese Forderung wird durch die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag, der zZt. (Mai 2005) gerade mit dem Investor abgeschlossen wird, rechtlich abgesichert.

Alle sich aus dem Immissionsschutzgutachten sowie der 4. Aktualisierung ergebenden immissionsschutzrechtlich notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden. Auf die detaillierten Ausführungen des Gutachtens kann zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden. Die Zusammenfassung des Gutachtens, das in seiner Gesamtheit bei der Stadt Bargteheide eingesehen werden kann, wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Abschließend kann zur Lärmproblematik gesagt werden, dass nunmehr ein Lösungsansatz gefunden worden ist, der durch die Kombination von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionswerte ermöglicht und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.



## 5.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangebietes sind dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn mit Stand vom 05. November 1999 keine Altablagerungen und Altstandortverdachtsflächen bekannt.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die in der Straße Am Bornberg vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ausreichend dimensioniert, um das Plangebiet mit ver- und entsorgen zu können. Für die Trinkwasserversorgung ist die EON Hanse zuständig. Hinsichtlich des Wasserschutzes muss darauf verwiesen werden, dass das Gebiet in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Bargteheide“ liegt und die Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Stadt Bargteheide und die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (AbaG) gewährleistet. Der Nachweis, dass die zusätzlichen Schmutzwassermengen von den vorhandenen Kanälen ordnungsgemäß mit aufgenommen werden können, wird im Genehmigungsverfahren zur Ausbauplanung geführt werden.

Im Zuge der Planung des Regenrückhaltebeckens III, östlich der Bahn, im Jahre 1996 wurde die Regenwasserentsorgung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 A bereits berücksichtigt. Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu überprüfen, ob die damals getroffenen Annahmen auf Grund neuesten technischen Vorschriften ausreichen oder eventuelle zusätzliche technische Maßnahmen, z.B. Einbau einer Speicherleitung, zu treffen sind. Diese technischen Möglichkeiten können bei Bedarf im öffentlichen Straßenraum realisiert werden, so dass dies keinen Einfluss auf den Bebauungsplan hat.

Die Gasversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON Hanse AG gesichert. Die Lage einer erforderlichen Fläche für eine Trafo-Station wird vor Beginn der Bauarbeiten mit der EON Hanse AG abgestimmt. Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH sicher gestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Angrenzend an den Bereich des Planentwurfes befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland, deren Lage bei den Bauarbeiten berücksichtigt werden muss.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer s.g. „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.



7. **Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland	ca.	14.000	m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.900	m <sup>2</sup>
Grünflächen/Knick und Wall	ca.	5.600	m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz	ca.	500	m <sup>2</sup>
Größe Teil A	ca.	22.000	m <sup>2</sup>
Größe Teil B	ca.	15.000	m <sup>2</sup>
Größe des Plangebietes insgesamt	ca.	<u>37.000</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

8. **Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**


Die Verwirklichung der Festsetzung des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlage, Grenzregelung aber auch Enteignung in Betracht.

Soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt wird, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 Baugesetzbuch abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Zur Deckung weiterer eventueller Aufwendungen behält sich die Stadt die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Begründung am 23.06.2005 gebilligt.

Bargteheide, den 16. September 2005



  
(Bürgermeister)