

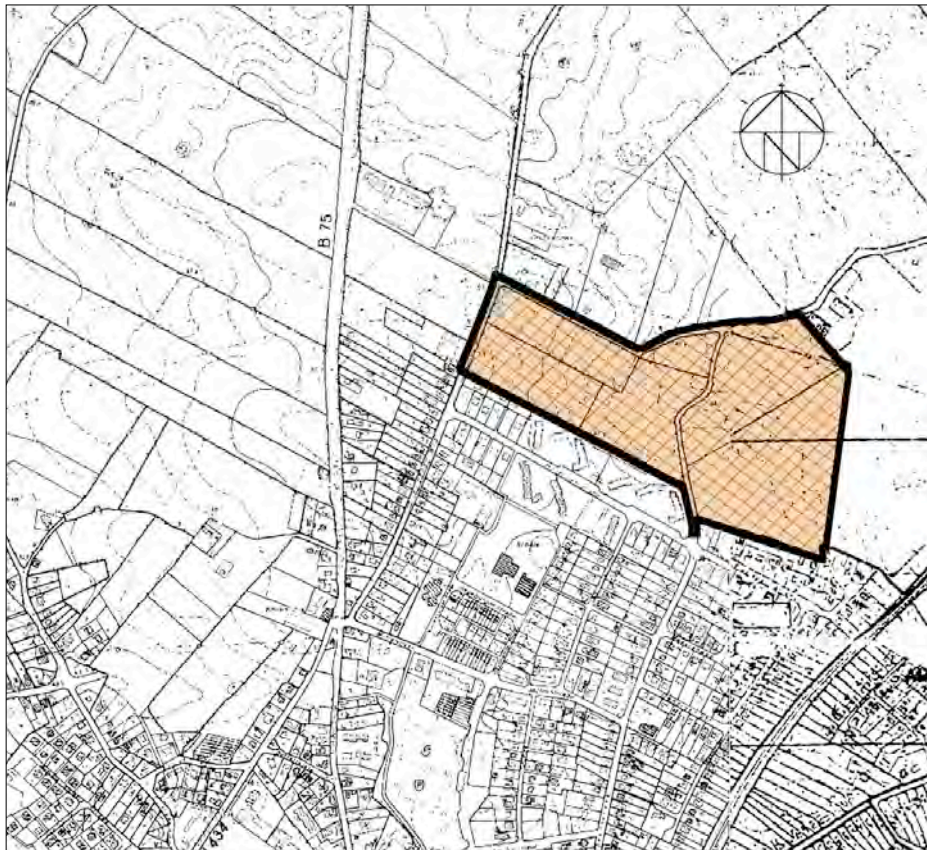
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 37 „Am Krögen / Holsteiner Straße / Voßkuhlenweg“ der Stadt Bargteheide

für das Gebiet:

südlich der Straße „Am Krögen“, östlich des Fischbeker Weges,
nördlich der Bebauung Holsteiner Straße und der Bebauung Breslauer Straße 1 bis 25 a
sowie östlich und westlich des Voßkuhlenwegs



01.02.2006

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 37 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven der Stadt, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Nachbarschaft und sehen eine offene Bebauung in Einfamilien- und Doppelhausbauweise sowie Reihen- und Mehrfamilienhausbauweise vor. Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Voßkuhlenweg und Fischbeker Weg an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über stich- sowie ringförmige Planstraßen, die das gesamte Plangebiet durchziehen. Am nordöstlichen Rand des Baugebietes sind eine öffentliche Grünfläche, ein Regenrückhaltebecken und eine private Grünfläche als gestalterischer Übergang zur Landschaft vorgesehen. Diese dienen in Verbindung mit der angrenzenden eingegrünten Erschließungsstraße als Abschirmung gegen den Landschaftsraum, sowie als neu geschaffener Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlung und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat zum **Ziel** die städtebaulich geordnete Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers für einen harmonischen Übergang vom Siedlungskörper in die Landschaft zu sichern. Außerdem soll durch flexible Festsetzungen ein Bebauungsplan entstehen, der auch langfristig auf einen sich möglicherweise wandelnden Wohnungsmarkt reagieren kann, ohne dass aufwändige B-Plan-Änderungsverfahren erforderlich sind. Die neuen Baugebiete sollen der langfristigen Bewältigung der Wohnungsnachfrage im Raum, der Sicherung der Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur und der Eigenentwicklung dienen.

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes sind im Rahmen der Umweltprüfung Fachgutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen, der Geruchsmissionssituation, ein Grünordnungsplan und eine Verkehrstechnische Stellungnahme erstellt worden.

Zur Beurteilung der Geruchsmissionen wurde in einem Gutachten die Immissionsauswirkungen der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe überprüft. Unter den gegebenen Annahmen kommt es nur in einem kleinen nördlichen und nordöstlichen Bereich des B-Planes 37 zu einem leichten Überschreiten des Immissionsgrenzwertes für

Geruch. In diesem speziellen Bereich ist keine Wohnbebauung vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet sind geringe Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen von den umgebenen Straßen und einer Bahnlinie zu erwarten. Zum Schutz der Wohnnutzung und der Einhaltung der dB(A)-Werte werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund der durch den B-Plan 37 induzierten Zusatzverkehre sowie durch mögliche Schleichverkehre (Auf Grund übergeordneter Netzveränderungen im Zuge des Planverfahrens) eine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Belastung aus dem Straßenverkehrslärm an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten ist.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde im Grünordnungsplan (GOP) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet. Die Ergebnisse des parallelen GOP sind in den Umweltbericht und den B-Plan mit eingeflossen. Es liegt für den Bereich des Bebauungsplangebietes ein Landschaftsplan vor, dessen Leitlinien und Zielaussagen sowie einschlägige gesetzliche Grundlagen in die Planung aufgenommen wurden.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Im Umweltbericht wurden Schutzgüter der Umweltprüfung folgendermaßen bewertet:

1. Für die **Schutzgüter Klima und Luft** ist durch die Vorhaben im Plangeltungsbe-
reich nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Dieses gilt weiterhin
für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.
2. Das **Schutzgut Boden** wird durch Neuversiegelung von Flächen in einem Um-
fang von ca. 53.009 m² erheblich beeinträchtigt. Hierfür ist auf 24.755 m² auf der
Ökopoolfläche 'Lütt Beek' Ausgleich vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen
des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden, da das Oberflächenwas-
ser in einen neu angelegten Graben mit Retentionsflächen auf der Ökopoolfläche
geleitet wird und hier versickern oder verdunsten kann.
3. Für die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** ist durch den Verlust von 687 m Knicks,
die z.B. als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse von Bedeutung sind, mit er-
heblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Ausgleich für beeinträchtigte
Funktionen durch Beseitigung oder Verschiebung von Knicks wird innerhalb des
Geltungsbereichs erbracht. Der Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden
wird auf den Ökopoolflächen der Stadt 'Lütt Beek' erbracht. Hier wird in Ab-
stimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein neuer Graben mit Retentions-
flächen und randlicher, extensiv genutzter Weide eingerichtet. Das Ziel ist die
Entwicklung einer halb offenen Weidelandschaft. Dies bedeutet die freie Ent-
wicklung der Fläche unter dem Einfluss von Weidetieren. Durch die Knickver-

schiebungen bleiben die Knickstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereiches, insgesamt betrachtet, erhalten. Darüber hinaus erhalten das neue Straßen- und Ortsbild durch 88 Bäume und großzügige Grünflächen zwischen den Baugebieten eine erhebliche Aufwertung. Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

4. Die Belastung des **Schutzgutes Mensch**, hier in erster Linie der hinzuziehenden und benachbarten Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm kann durch die Aufteilung der Verkehre reduziert werden. Die nächtliche Überschreitung der Richtwerte durch den Schienenlärm kann durch passiven Schallschutz begegnet werden. Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nicht erheblich und ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.
5. Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann trotz des Verlustes an Freiflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grünstrukturen bisher nur bedingt vorhanden war. Insbesondere der östliche Siedlungsrand wird durch die Neuanlage eines Knicks als Ortsrandeingrünung sinnvoll in die Landschaft eingebunden. Mit den neuen Fuß- und Radwegen, eingebettet in Grünzüge, wird auch die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Verfahrensablauf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit von 01.03.05 bis 15.03.05 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 09.08.05 bis 09.09.05 statt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB	
Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
[Deutsche Telekom AG] Es wird auf die nötigen Leitungsrechte für die Deutsche Telekom AG hingewiesen und um Berücksichtigung im B-Plan gebeten.	Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgerträger werden ergänzt.
[Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH] Es wird darauf hingewiesen, dass an die Kreistras-	Das Anbauverbot am Fischbeker Weg gilt nur

<p>se nicht angebaut werden darf.</p>	<p>solange, bis die Kreisstraße umgewidmet oder die Ortseinfahrt verlegt wurde.</p>
<p>[Kreis Stormarn]</p> <p>Für das Schutzgut Tier wird angeregt eine Prüfung auf Vorkommen der streng geschützten Arten mit aufzunehmen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass auch die Auswirkungen auf die Umgebung und nicht nur auf das Plangebiet selbst berücksichtigt werden.</p> <p>Die vorhandenen Kapazitäten des Vorfluters reichen nicht aus das anfallende Oberflächenwasser abzuleiten. Es wird vorgeschlagen ein weiteres RRB und einen Entwässerungsgraben anzulegen.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit des Bodens muss nachgewiesen werden.</p> <p>Es wird ein Lärmtechnisches Gutachten angeregt.</p>	<p>Eine Prüfung des Vorkommens streng geschützter Arten wurde ergänzt und ist in den Umweltbericht mit eingeflossen.</p> <p>Auch die positiven und negativen Wechselwirkungen auf die Umgebung bezogen wurden berücksichtigt.</p> <p>Die Klärung der Oberflächenentwässerung erfolgte in einem parallel laufenden Verfahren mit der unteren Wasserbehörde, die die Gesamtentwässerung für den Vorflutbereich der Stadt erarbeitet.</p> <p>Der Boden des Planungsgebietes ist kaum sickertauglich. Die Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens sind so berechnet, dass keine Versickerung stattfindet.</p> <p>Eine lärmtechnische Untersuchung ist bis zur öffentlichen Auslegung vorgelegt worden und die Ergebnisse sind als schalltechnische Festsetzungen mit in die Planung eingeflossen.</p>
<p>[E.ON Hanse]</p> <p>Es werden zwei Standorte für Transformatorstationen benötigt.</p>	<p>Es sind zwei Standorte für Transformatorstationen in dem Plangebiet festgesetzt worden.</p>
<p>[Verschönerungsverein Bargtheide]</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der vorgesehenen Knickdurchbrüche nicht der Anzahl der Grundstücke entspricht, die erschlossen werden müssen. Es besteht die Sorge, dass jedes Grundstück seine eigene Zufahrt erhält und der ökologische Nutzen des Knicks nicht mehr besteht.</p>	<p>Die Anbindung aller geplanten Grundstücke ist mit den festgesetzten Knickdurchbrüchen möglich. Es werden pro Durchbruch jeweils zwei oder vier Grundstücke erschlossen.</p>
<p>(BUND, Ortsgruppe Bargtheide)</p> <p>Es wird eine deutliche Überschreitung der Schwelle der Erheblichkeit bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt gesehen.</p> <p>Eine Notwendigkeit für das Angebot an Bauland wird nicht gesehen.</p>	<p>Aufgrund der erheblichen Einwirkungen auf die Umwelt und die Umgebung des Plangebietes wird eine Umweltprüfung in die Planung mit einfließen.</p> <p>Die Fläche des Plangebiets ist bereits in der Flächennutzungsplanung als Baulandreserve dargestellt und begründet worden. Mit der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt nun die Konkretisierung der auf F-Plan Ebene vorbereiteten Planung.</p>
<p>[Gemeinde Tremsbüttel]</p> <p>Für die Oberflächenentwässerung sollen um das vorgesehene Regenrückhaltebecken zusätzliche Retentionsflächen angelegt werden.</p>	<p>Es sind keine Retentionsflächen für die Oberflächenentwässerung erforderlich, da diese so dimensioniert ist, dass auch ohne Versickerung ein ausreichendes Stauvolumen gewährleistet wird.</p>
<p>[Gemeinde Ammersbek]</p> <p>Es wird um den Nachweis gebeten, dass durch die vorgesehene Planung vermehrt entstehende Verkehrsströme die Gemeinde Ammersbek nicht zusätzlich belasten.</p>	<p>Ein Nachweis über die Verkehrsbelastung der Gemeinde Ammersbek durch die Planung ist räumlich-funktional über sehr große Entfernungen nicht möglich und nicht erforderlich.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) und der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB	
<p>[Staatliches Umweltamt Itzehoe]</p> <p>Die Lage der Ausgleichsfläche wird wegen der isolierten Lage als nicht wirksam erachtet und es wird darum gebeten eine alternative Fläche vorzuschlagen.</p>	<p>Die Ausgleichsfläche liegt in der Nebenverbundachse 'Fließgewässersysteme von Groot Beek und Lütt Beek im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundssystem und ist so mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
<p>[Kreis Stormarn]</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Zufahrten von der Kreisstraße nicht zulässig sind.</p> <p>Für die Verschiebung der Knicks ist eine Genehmigung ein zu holen. Das Schmutzwasserpumpwerk ist so anzulegen, dass die Anlieger von Immissionen nicht belästigt werden. Anpassung der textlichen Festsetzung zum hygienischen Luftwechsel in den Gebäuden.</p>	<p>Die Grundstücke an der Kreisstraße werden nach textlicher Festsetzung erst mit der Verlegung der Kreisstraße bebaubar.</p> <p>Die Anregungen des Kreises Stormarns werden in die Begründung mit aufgenommen.</p>
<p>[NABU Schleswig Holstein]</p> <p>Wegen des Eingriffs in ein sensibles Knicksystem wird die Planung abgelehnt. Die Maßnahmen für die Ausgleichsfläche werden als zu wenig durchdacht angesehen. Es wird eine qualifizierte Planung gefordert.</p>	<p>Die Eingriffe in die Natur und das Knicksystem sind nach anerkannten Anforderungen bewertet und ausgeglichen worden. Für die im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen für die Ausgleichsfläche werden noch konkrete Planungen erarbeitet, die auch in der Ausführung von Fachleuten begleitet werden.</p>
<p>[Gemeinde Tremsbüttel]</p> <p>Die Anregungen und Bedenken zur Oberflächenentwässerung werden aufrechterhalten und eine Retentionsfläche bei besonders starken Regenfällen als notwendig erachtet.</p>	<p>Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird als ausreichend erachtet und eine Notwendigkeit für weitere Retentionsflächen wird nicht gesehen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.05 bis 15.03.05 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fand vom 09.08.05 bis 09.09.05 die Auslegung der Planunterlagen statt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>[Anwohner Breslauer Straße 3a]</p> <p>befürchtete Mehrbelastung durch Kfz-Verkehr und Luftverschmutzung am Vosskuhlenweg durch die zukünftigen Anwohner. Eine alternative Erschließung über den Fischbeker Weg wird vorgeschlagen. Vergrößerung des Abstandes der neuen Bebauung von den vorhandenen Grundstücken von 10 auf mindestens 20 Meter für eine bessere Besonnung. Befürchtung einer Wertminderung der vorhandenen</p>	<p>Die Einwände und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht in die Planung aufgenommen worden, da sie keine Alternative zu dem Entwurf darstellen.</p>

<p>Gebäude durch die Planungen. Ergänzung und Verschiebung der vorgesehenen Baumtore für eine Verkehrsberuhigung.</p>	<p>Der Vorschlag bezüglich der Baumtore wird während der Ausführungsplanung geprüft werden.</p>
<p>Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB</p>	
<p>Stellungnahmen</p>	<p>Art und Weise der Berücksichtigung</p>
<p>[Anwohner Holsteiner Straße 15] Es wird angeregt die Weiterführung des Fußweges durch die Grünanlage zur Holsteiner Straße, die in der Planzeichnung an dem Grundstück Holsteiner Straße 15 vorbei führt, umzuleiten. entlang der Eingangsbereiche der Häuser 17-21.</p>	<p>Die Wegeführung der Fußwege durch die Grünfläche ist eine Darstellung ohne Normcharakter und ist ohne B-Planänderung verschiebbar. In der Ausführungsplanung sind Gespräche mit den Eigentümern zu führen. Die Wegeführung ist in der Darstellung geändert worden.</p>
<p>[Anwohner Breslauer Straße] Es wird vorgebracht, dass das Geruchsgutachten nicht auf die Gülleausbringung der benachbarten Landwirtschaft eingeht und es wird angeregt, diese im B-Plan zu regeln, um die Geruchsbelästigung einzuschränken</p>	<p>Die Ausbringung von Gülle ist gem. GIRL als seltenes Ereignis einzustufen und in der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.</p>
<p>[Anwohner Breslauer Straße 1] Es wird angeregt die festgesetzte Fläche für die Sammlung von Altglas und Papier an das Ende der Straße "Am Krögen" zu verlegen, da bei der im Entwurf dargestellten Standort eine Mehrbelastung durch Verkehrslärm und Straßenverschmutzung zu erwarten sei.</p>	<p>Der Sammelplatz für Altglas und Papier wird nicht verlegt, da der festgesetzte Standort sowohl lärmtechnisch, als auch verkehrstechnisch, als auch städtebaulich am besten geeignet ist. Die Verlegung würde mehr Verkehr erzeugen und könnte durch die abgelegene Lage nicht angenommen werden oder anfällig für Vandalismus sein.</p>

Planungsalternativen

Standort

Der Standort für ein Wohngebiet wurde im Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans im Laufe der 1990er Jahre durch mehrere Variantenprüfungen ausgewählt, weil er durch die zentrumsnahe Lage in attraktiver Siedlungsrandlage der aus

- städtebaulicher (Abrundung des vorhandenen bisher eher schroffen Siedlungsrandes),
- verkehrsplanerischer (nur rund 1.000 m ins Zentrum und zum Bahnhof) und
- landschaftsplanerischer (relativ geringe ökologische Wertigkeit der intensiv landwirtschaftlichen Flächen)

Sicht den sinnvollsten Standort für ein neues Wohngebiet darstellt.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft, die von einer vollständigen Überbauung bis zu einer weitgehenden Durchgrünung im Mittelbereich des Plangebietes durch eine öffentliche Grünfläche reichten. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auf eine

Durchgrünung und eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung nicht verzichtet und trotzdem ein im Sinne des Flächen sparenden Bauens für einen reduzierten Landschaftsverbrauch verdichtetes Wohngebiet ermöglicht, dass auch den aktuellen ökonomischen Erfordernissen des Wohnungsmarktes gerecht wird.

.....
Datum

.....
Unterschrift