

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54

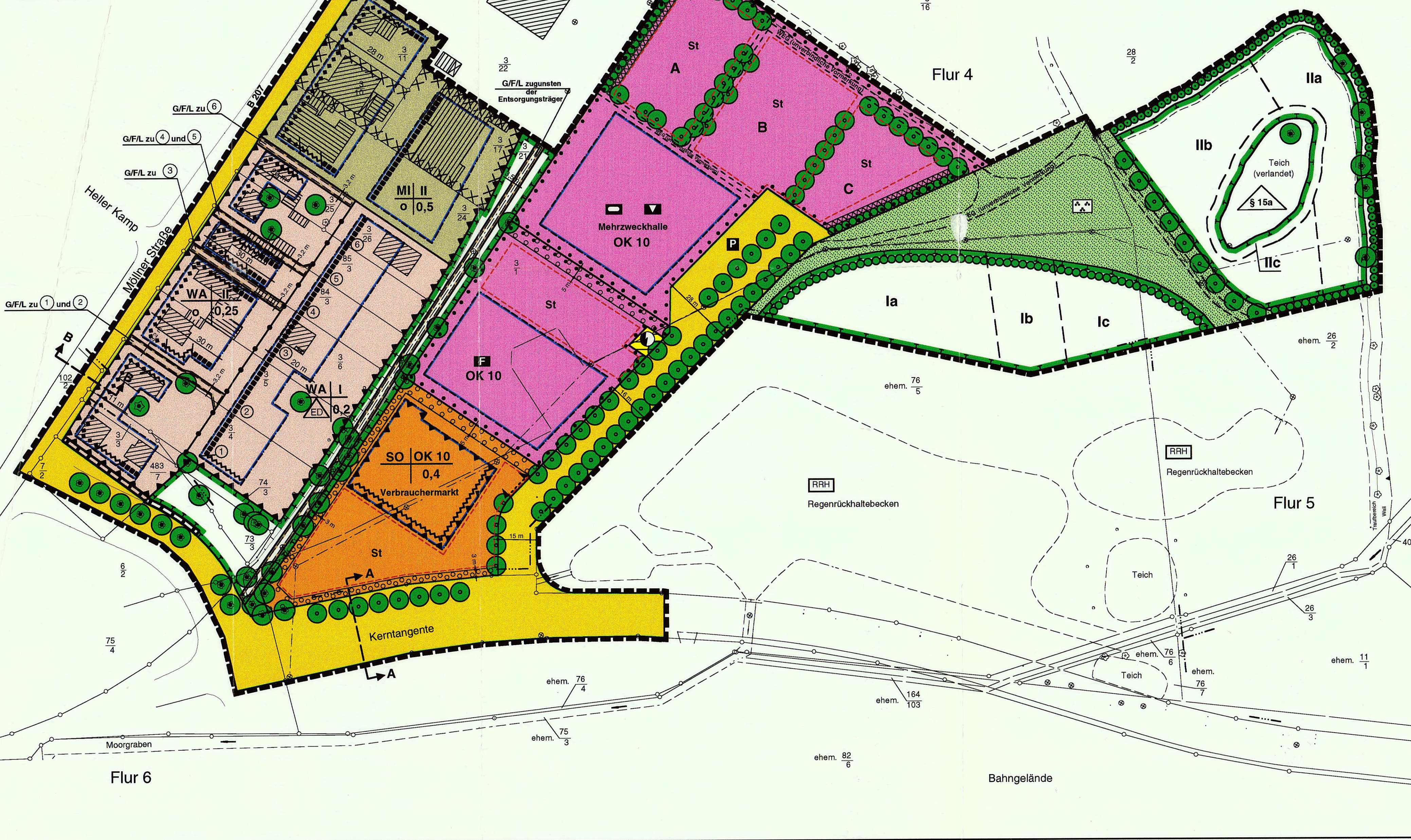
FÜR DAS GEBIET: BEGRENZT IM WESTEN DURCH DIE MÖLLNER STRASSE UND DIE SÜDÖSTLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE DES AMTSGERICHTES, IM NORDEN DURCH DEN FRIEDHOF, IM OSTEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN UND IM SÜDEN DURCH DEN SÜDRAND DER KERNTANGENTE BZW. DEN NORDRAND DER REGENRÜCKHALTEBECKEN AN DER KERNTANGENTE

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Jan. 1990 (EGBl. I S. 132)

Planungsgrundlage: Katasterplan
Dipl.-Ing. A. Boysen
Örtlich beauftragter Vermessungsingenieur
Waldstraße 10, 21495 Schwarzenbek
Datum: Oktober 1995



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

MI	Mischgebiet § 6 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
SO	Sondergebiet § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
Dezimalzahl z.B. 0,5	
Römische Zahl z.B. II	
OK	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o	Offene Bauweise § 22 BauNVO
Ed	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
—	Baugrenze § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

St	Stellplätze mit Zufahrt
A/B/C	Zuordnung textliche Festsetzungen, siehe Text Teil B Ziffern 6.2 und 8.1

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

□	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
■	Feuerwehr
■	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Ein- und Ausfahrtsrampen
P	Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

⚡	Elektrizität
---	--------------

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

⊗	Parkanlage
---	------------

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Ia bis Iic	Zuordnung textliche Festsetzungen, siehe Text Teil B Ziffern 10.4, 10.5 und 11.1
------------	--

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
●	Knick, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
●	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
●	Knick, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
●	Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
—	hier: Knickschutzstreifen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
—	Unterschiedliche Zuordnung der Maßnahmenflächen
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
z.B. ②	Nummerierung der Baugrundstücke im WA-Gebiet

Flächen für Vorkerkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

—	Fassaden mit Festsetzungen für den passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB) siehe Text Teil B, Ordnungsnummer 12.
---	---

LPB II

LPB III

LPB IV

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNG

△ 16a	Geschützte Biotope (gem. § 15 a LNatSchG) § 9 (4) BauGB
—	Lärmschutzwand § 9 (4) BauGB
—	Umgrenzung der Flächen, für die ein Altlasten-Verdacht besteht

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	Vorhandenes Wohngebäude
—	Vorhandenes Wirtschaftsgebäude
—	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 27	Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO Vergnügungstätten unzulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen unter § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Zulässige Grundfläche

2.1 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Mischgebiet durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Sondergebiet durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger. Im Rahmen der Detailplanung darf ausnahmsweise vom festgesetzten Verlauf abgewichen werden, wenn eine Erschließung anders nicht realisierbar ist.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist eine Dachneigung von 30 - 45° einzuhalten, ausgenommen sind ausschließlich gewerblich genutzte Hallen und Gebäude. Im Sondergebiet ist eine Dachneigung von mindestens 15° einzuhalten.

5. Erhaltungsgebote für Pflanzen

5.1 Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

5.2 Im Wurzelbereich, gleich Traufbereich, zu erhaltender Knicks und Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.

5.3 Während der Bauzeit sind die Knicks und ihre Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

5.4 Es sind nur die in der Planzeichnung gekennzeichneten Knickdurchbrüche zulässig. Für die Feuerwehr darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im für eine Durchfahrt erforderlichen Maß verkürzt werden.

5.5 Für die zu erhaltenden Bäume auf den Grundstücken an der Möllner Straße gelten auch die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung.

6. Anpflanzgebote

6.1 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern ist.

6.2 Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu durchgrünen. Dabei ist pro angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ausgenommen ist die mit A gekennzeichnete Stellplatzanlage.

6.3 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

a) Straßenbäume, Einzelbäume, Überhälter:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Linden-Arten (Tilia spec.)

Hochstämme, dreimal verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Anlage von Knicks, Nachpflanzung in Knicks, flächige Pflanzgebote, öffentliche Grünflächen, Ausgleichsfläche:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Zweigflügel Weibdorn (Crataegus laevigata)
Pflaumenhecke (Elaeagnus europaeus)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hundsrose (Rosa canina)
Fitz-Rose (Rosa tomentosa)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
sowie Obstbaumarten

Baumarten: Heister 2 x verpflanzt 125/150 cm
Straucharten: Sträucher 2 x verpflanzt 60/100 cm
Pflanzdichte: 1 Pflanze pro qm
Knicks: zweireihig mit 1 m Abstand

7. Grünflächen

7.1 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah und unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

8. Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung

8.1 Die Stellplatzflächen des mit B gekennzeichneten Parkplatzes sind mit Pflaster und mindestens 3 cm breiten Rasenfugen zu befestigen, der mit C gekennzeichnete Bedarfs-Überlaufparkplatz ist als Schotterrasen auszuführen.

8.2 Die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen. Ein Pflasterstreifen in 50% der Breite des Weges ist zulässig.

9. Festsetzungen zum Schutz des Wasserhaushaltes

9.1 Der Oberflächenabfluß der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen ist im Baugebiet zurückzuhalten und im benachbarten Regenrückhaltebecken zu reinigen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1 Der alte Bahndamm ist weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die trockenen Grasfluren sind durch Mahd im zweijährigen Turnus von Gehölzen freizuhalten.

10.2 Der verlandete Teich ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Durch Einstaumaßnahmen am vorhandenen Ablaufschacht ist ein Dauerwasserstand, Höhe von 20cm zu gewährleisten und ein Trockenfallen zu vermeiden.

10.3 Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind durch einen landschaftstypischen Zaun von den öffentlichen Grünflächen abzugrenzen und gegen Betreten zu sichern.

10.4 Die Ausgleichsfläche I ist als Wasserschneise mit Gebüsch anzulegen und nach der Fertigstellungspflege der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

10.5 Die Ausgleichsfläche II ist mit heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Je nach Entwicklungsverlauf kann alle 5 Jahre eine Pflege erfolgen.

10.6 Die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen sowie des alten Bahndammes für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken und für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig. Die Flächen sind vor Beginn der Erschließung des B-Plan-Gebietes dauerhaft und wirksam einzuzäunen.

11. Realisierung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

11.1 Zuordnung der Maßnahmenflächen zu den Baugebieten:

Ia wird als Ausgleich dem Sondergebiet zugeordnet,
Ib wird als Ersatz für die südlich des Sondergebietes in Anspruch genommene, der Kerntangente zugeordneten Maßnahmenfläche festgesetzt,
Ic wird als Ausgleich der Straßenverkehrsfläche zugeordnet,
Id wird als Ausgleich der Gemeinbedarfsfläche für die "Feuerwehr" zugeordnet,
Ie wird als Ausgleich der Gemeinbedarfsfläche für "sportliche und kulturelle Zwecke" zugeordnet,
If wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) dargestellt.

Die einzelnen Baugebieten zugeordneten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind jeweils im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Baumaßnahme zu realisieren, spätestens jedoch mit deren Abschluß.

11.2 Die festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind (entsprechend der Baubauweise) in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.

12. Maßnahmen für besondere Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), § 9 (1) 24 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet sind Flächen für Vorkerkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Südöstlich der Möllner Straße und nördlich der Kerntangente sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden, Fenstern und Türen notwendig. Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 1409, Ausgabe November 1989 sind folgende erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereiche:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:

Lärmpegelbereiche	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben	Büro Räume u.ä.
II	30 dB (A)	30 dB (A)
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - § 16.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundriganstellung Fenster von Schlafräumen an Gebäudfronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schalldämmende Lüftungsanlagen vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.07.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Tageblatt am 18.10.1995 erfolgt.

Schwarzenbek, 18.10.1995
gez. Krämer
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.03.96 03.-März-1996 durchgeführt worden.

Schwarzenbek, 18.10.1996
gez. Krämer
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwarzenbek, 18.10.1996
gez. Krämer
Bürgermeister

4. Der Magistrat der Stadt Schwarzenbek hat am 2.04.1996 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Verfahrensschritte nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB (Nr. 3 und Nr. 5) sind nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Schwarzenbek, 18.10.1996
gez. Krämer
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.96 bis zum 18.06.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 08.05.1996, im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwarzenbek, 18.10.1996
gez. Krämer
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 26.09.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flatzburg, 26.09.96
Schwarzenbek
gez. Krämer
Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.08.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwarzenbek, 18.10.1996
gez. Krämer
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.08.1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.1996 gebilligt.

Schwarzenbek, 18.10.1996
gez. Krämer
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1, Halbsatz 2 BauGB am 18.10.1996 dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 2. Januar 1997, Az. 610/61702-116/97, erklärt, daß er keine Verletzung von Vorschriften geltend macht.

Schwarzenbek, 18.10.1997
gez. Krämer
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Schwarzenbek, 18.10.1997
gez. Krämer
Bürgermeister

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 03.10.1997 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, 18.10.1997
gez. Krämer
Bürgermeister

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind ca. alle 10-15 Jahre, jedoch nicht in kürzeren Abständen als 10 Jahren, auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24(4) LNatSchG sind zu berücksichtigen.

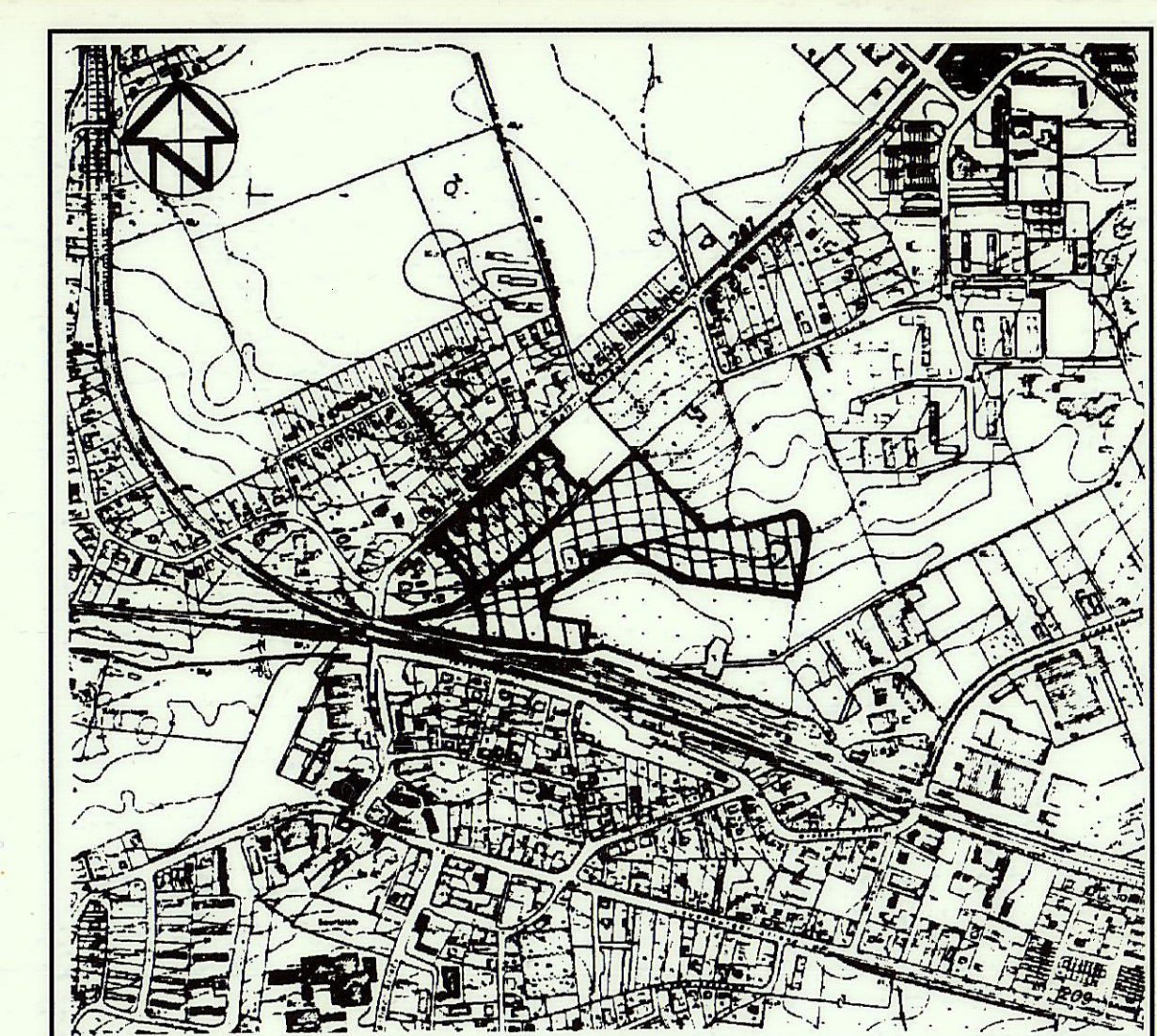
Tausalze und tausaltzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausbracht werden.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden zu untersagen.

Eine zusammenhängende und frühzeitige Realisierung der Ausgleichsfläche I ist anzustreben.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1984 (BGBl. I S. 3486, 3489) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Sch.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.1996 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 für das Gebiet begrenzt im Westen durch die Möllner Straße und die südöstliche Grundstücksgrenze des Amtsgerichtes, im Norden durch den Friedhof, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch den südlichen Rand der Kerntangente bzw. den Nordrand der Regenrückhaltebecken an der Kerntangente, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 54

FÜR DAS GEBIET
BEGRENZT IM WESTEN DURCH DIE MÖLLNER STRASSE UND DIE SÜDÖSTLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE DES AMTSGERICHTES, IM NORDEN DURCH DEN FRIEDHOF, IM OSTEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN UND IM SÜDEN DURCH DEN SÜDRAND DER KERNTANGENTE BZW. DEN NORDRAND DER REGENRÜCKHALTEBECKEN AN DER KERNTANGENTE

Endgültige Planfassung
August 1996

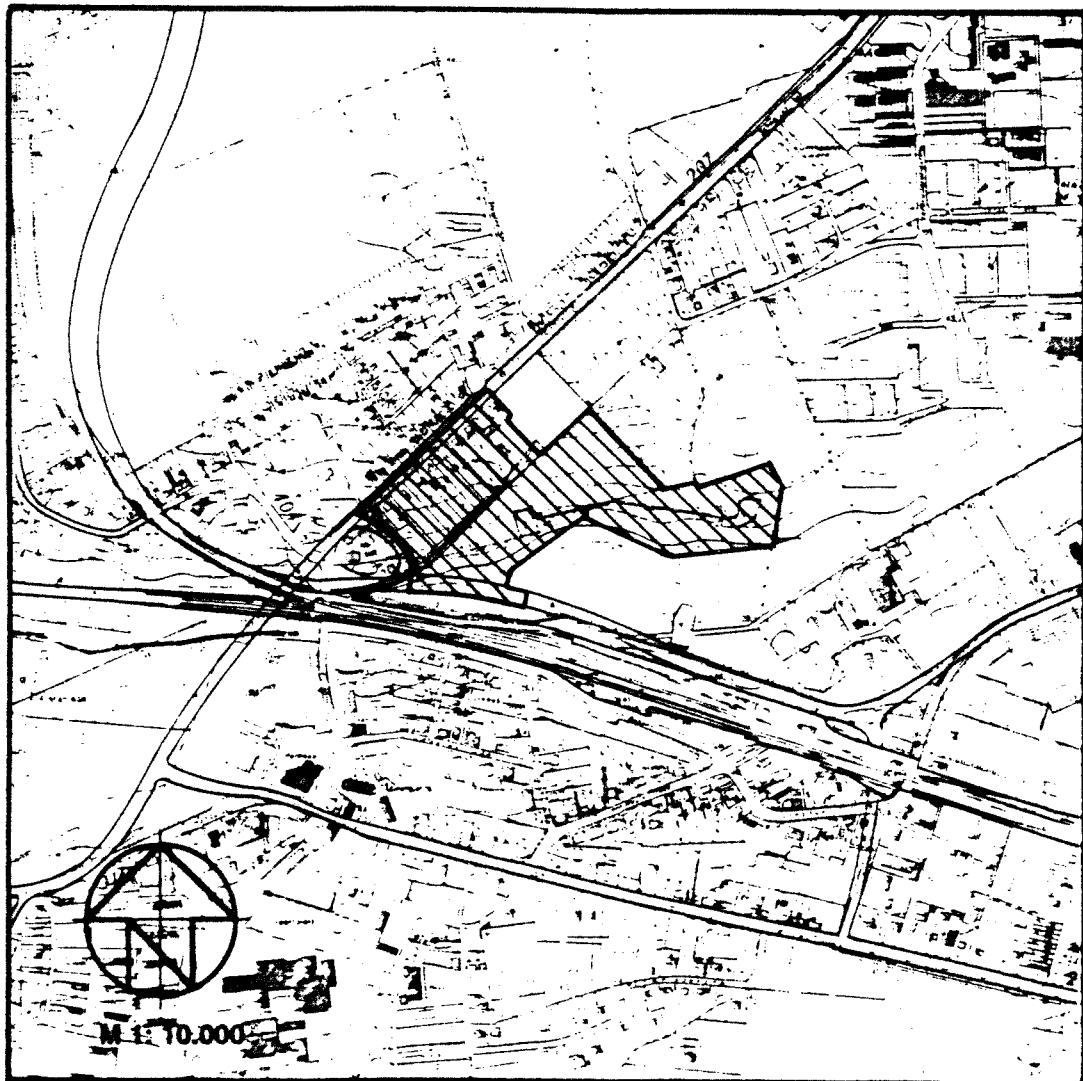
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
20357 Hamburg Waldallee 26a
Bearbeitung: Jo Claussen Saggelke

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Schwarzenbek,

für das Gebiet,

begrenzt im Westen durch die Möllner Straße und die südöstliche Grundstücksgrenze des Amtsgerichtes, im Norden durch den Friedhof, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch den Südrand der Kerntangente bzw. den Nordrand der Regenrückhaltebecken an der Kerntangente



Endgültige Planfassung
Stand: August 1996

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Weidenallee 26a 20357 Hamburg
Bearbeiter: Jo Claussen-Seggelke

Begründung gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253)

INHALT:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Planungserfordernis
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Planungsgrundlagen
- 1.4 Bestand

2. PLANUNGSZIEL

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

- 3.1 Baugebiete
- 3.2 Verkehrsflächen
- 3.3 Städtebauliche Daten
- 3.4 Energieversorgung
- 3.4 Lärmschutz

4. GRÜNFESTSETZUNGEN

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

6. VER- UND ENTSORGUNG

7. KOSTEN

- Anlage: - Grünordnungsplan (GOP), Landschaftsarchitekten Hess + Jacob
Gutachten - Lärmtechnische Untersuchung, ibz, Ingenieurbüro für Anlagenplanung und
Schallschutz GbR (liegt nicht bei)

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungserfordernis

Planungsanlaß sind die Umsiedlungswünsche eines in Schwarzenbek ansässigen Verbrauchermarktes und der Feuerwehr. Beide Nutzungen brauchen kurz und mittelfristig zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit Entwicklungsmöglichkeiten, die auf den derzeitigen Flächen und in den vorhandenen Situationen nicht gegeben sind. Die Stadt sucht seit geraumer Zeit auch einen Standort für eine Mehrzweckhalle, um die Versorgung der Bevölkerung mit sportlichen und kulturellen Einrichtungen und Anlagen zu verbessern.

Der Bebauungsplan Nr. 54 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und Neubaugrundstücke für einen Verbrauchermarkt, eine Feuerwehrrache und die Mehrzweckhalle sowie deren Erschließung vorbereiten und leiten.

Die vorhandenen Nutzungen an der Möllner Straße sollen entwickelt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 29. September 1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Schwarzenbek aufzustellen. Im Parallelverfahren wird die 49. Änderung des Flächennutzungsplans von 1961 betrieben (§ 8 Abs.3 BauGB). Am 3. März 1996 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Der Magistrat der Stadt Schwarzenbek hat am 2. April 1996 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Verfahrensschritte zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger werden gleichzeitig durchgeführt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486, 3489)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzVO '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek vom 08.10.1993.

1.3 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem Vermessungs-Ingenieur Boysen erstellte Planungsgrundlage (Flurkarte M 1: 1000).

Die im Gebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 20 cm sind in die Kartengrundlage eingemessen worden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Grundmann GmbH, Projektleiter Jo Claussen-Seggelke in Hamburg beauftragt.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die gemäß § 8a BNatSchG und LNatSchG zu minimieren sind, ggf. sind Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen im Bauleitplan darzustellen. Grundlage für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bildet der Grünordnungsplan.

1.4 Bestand

Entlang der Möllner Straße besteht auf der südlichen Seite eine Einzelhausbebauung. Innerhalb der südlichen Hälfte des im Geltungsbereichs liegenden Streifens stehen überwiegend Wohngebäude auf rund 1400 bis 2300 qm großen Grundstücken.

Die Grundstücke sind 85 - 90 m tief. In der 2. Reihe entstanden zwei Einfamilienhäuser, die über "Pfeifenstiele" von der Möllner Straße aus erschlossen werden.

Im Nordwesten findet der Plangeltungsbereich seinen Abschluß in überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken (Autohaus). Daran schließt straßenbegleitend das Amtsgericht und der Friedhof an.

Die Vegetation auf den bereits bebauten Grundstücken ist durch die gärtnerische Nutzung geprägt. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Laubholzhecken, Ziergehölzen oder Fichtenreihen bestanden. Die vorhandenen Einzelbäume wurden mit Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen. Dies sind eine besonders markante Buche, ein mächtiger Ahorn, eine Birke, eine große Tanne und zwei Nußbäume, die als besonders schützenswert eingestuft sind. Ansonsten sind die Gartenflächen mit Rasen, Beete und Ziergehölze gestaltet. Die gewerbeähnlich genutzten Grundstücke sind fast vegetationslos und zu annähernd 100 % versiegelt.

Südwestlich entlang der rückliegenden Grenzen der Grundstücke an der Möllner Straße grenzt eine ehemalige Bahntrasse, auf der sich in den vergangenen Jahren eine schützenswerte, vom Menschen unbeeinflusste Vegetation entwickeln konnte. In dieser Fläche liegt eine Regenwasserleitung, die Oberflächenwasser von den nördlichen Grundstücken zum Graben des Moorgrabens als Vorflut führt.

Im Süden bzw. Südwesten wird das Plangebiet durch die neu gebaute Kerntangente sowie das Anschlußstück zur Möllner Straße begrenzt. Es sind anbaufreie Straßen, auf deren nördlicher Seite ein Radweg und ein Fußweg verläuft.

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch Flächen bestimmt, die im Zusammenhang mit dem Neubau der Kerntangente mit planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen belegt sind.

Im Norden und Nordosten definieren die natürlichen Grenzverläufe des Friedhofs und eines Knickwalls die Plangeltungsbereichsgrenze. Der Knick und ein verlandeter Teich sind gesetzlich durch das Landesnaturschutzgesetz geschützte Landschaftsteile. Der von Osten in den Landschaftsausschnitt heranfließende, bereits stark kanalisierte Moorgraben wird durch das Rückhaltebecken geleitet, dessen Abfluß dann unter der Kerntangente hindurch wieder in den alten Verlauf mündet, d.h. die dazwischen liegende Kerntangente hat zu einer deutlichen Unterbrechung des Fließgewässers geführt.

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch die überhälterreichen Knicks bestimmt.

Die unbebauten Flächen des Planungsgebietes werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Eine Ausnahme bilden nur die Flächen des alten Bahndamms und des verlandeten Teichs.

Die Ackerfläche wird von zwei Rohrleitungen durchquert: zum einen vom Regenwasser-Zulauf (DN 800) in das RHB, zum anderen in Ost-West-Richtung von einer Schmutzwasserleitung (DN 400).

Innerhalb der ehemaligen Bahnfläche verläuft eine Regenwasserleitung.

2. Planungsziel

Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebiets für den Verbrauchermarkt und von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und für sportliche und kulturelle Anlagen und Einrichtungen.

Die vorhandene Wohnnutzung an der Möllner Straße und die bestehenden Arbeitsstätten sollen entwickelt und gefördert werden.

Die Erschließung der Neubauflächen soll über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen.

Im Sinne des Naturschutzrechtes soll der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen werden. Dazu wird zum Bebauungsplan eine landschaftsplanerische Fachplanung im Sinne eines Grünordnungsplanes erarbeitet, dessen Inhalte in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Ziele, die der Planung zugrunde liegen, sind:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von Doppelnutzungsmöglichkeiten für die notwendigen Stellplatzanlagen,
- Minimierung des Versiegelungsgrad
- Herstellen einer Wegeverbindung zwischen dem südlich der Kerntangente befindlichen Fußgängertunnel zum Zentrum und dem Wanderweg nördlich des Friedhofes,
- Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild durch Baum- und Knickanpflanzungen,
- Vorbereitung einer Einzelhausbebauung auf den freien rückliegenden Grundstücksflächen an der Möllner Straße,
- Sicherung des naturbelassenen Grünbestandes auf der ehemaligen Bahntrasse.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet

Die entlang der Möllner Straße bestehende Einfamilienhausbebauung wird in dem Bereich, der überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt ist, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind hier gemäß Baunutzungsverordnung Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen und Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für gemeinbedarftliche Zwecke allgemein zulässig.

Die textliche Festsetzung unter Nr. 1.0,

"im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4(3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans"

schließt aus, daß sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen gebaut werden können. Für diese Nutzungen stehen in anderen Bereichen der Stadt ausreichend große Flächen zur Verfügung.

Im allgemeinen Wohngebiet würden im Bebauungsplan, bei einer Zusammenlegung von benachbarten Grundstücken, die aufgeführten Nutzungen möglich. Für die verbleibenden Grundstücke träte dann eine im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht gewollte Strukturänderung ein. Diese Nutzung wäre dann nicht mehr vom benachbarten Mischgebiet zu unterscheiden und widerspräche damit den Planungszielen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß definieren die Raumkante zur Möllner Straße. In offener Bauweise, also unter Beachtung des nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Grenzabstandes, wären auch Mehrfamilienhäuser mit einem ausgebauten Dachgeschoß zulässig.

Auf den rückliegenden Grundstücksflächen ist das Maß der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoß begrenzt. Es sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser gebaut werden können. Zur Sicherung der Erschließung führen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die vorderen Grundstücke in hinteren Bereiche. Der Verlauf der Erschließungsrechte wird durch den Bestand an Gebäuden und Bäumen auf wenige Möglichkeiten eingeschränkt. Ziel war bei der Auswahl der Betroffenen, breite Grundstücke vor schmalen bzw. Grundstücke mit großzügig bemessenen überbaubaren Flächen vor Grundstücken mit kleinen Baufenstern vorzuziehen. Ausgehend von den vorhandenen Pfeifenstielzufahrten sollten möglichst zwei Baugrundstücke durch eine Erschließung erreicht werden. Die Festsetzung unter Ziffer 3 besagt,

"die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger. Im Rahmen der Detailplanung darf ausnahmsweise vom festgesetzten Verlauf abgewichen werden, wenn eine Erschließung anders nicht realisierbar ist."

Diese Vorschrift sichert die Erschließung planungsrechtlich, ohne die im Rahmen einer Detailplanung möglicherweise sich ergebenden sinnvollerer Wegeverläufe zu blockieren. Auf dem Flurstück 85/3 steht eine mächtige Buche. Gemäß Festsetzung ist dieser Baum zu erhalten. Damit sind alle Eingriffe, die den Bestand des Baumes gefährden unzulässig. Die durch die textlichen Festsetzungen zulässigen Abweichungen vom festgesetzten Verlauf der Zuwegung ermöglichen hier, entsprechend einer zum Bauantrag notwendigen Detailplanung, zugunsten des Baumes zu planen.

Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind teilweise wegen der schützenswerten Bäume auf den Bestand begrenzt. Als Maß für die Abstände zwischen Stamm und Baugrenze zählt der Kronendurchmesser. Planungsrechtlich können außer den getroffenen Festsetzungen keine weitergehenden Schutzmaßnahmen formuliert werden. Hier greift im Falle einer baulichen Veränderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die städtische Baumschutzsatzung.

Die Pfeifenstielererschließungen unterbrechen die Bauflächen, weil eine Überlagerung zweier sich widersprechender Festsetzungen unzulässig wäre.

Die örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan setzt als Dachform ausschließlich geneigte Dächer fest. Für das allgemeine Wohngebiet orientiert sich die Festsetzung am Bestand, siehe Ziffer 4

"In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet . . . sind Dachneigungen von 30° - 45° einzuhalten . . .".

Mischgebiet

Im Mischgebiet befindet sich ein Autohaus mit den entsprechenden Ausstellungsflächen und Nutzgebäuden. Sinngemäß zum allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossigkeit fortgesetzt. Die Bebauung leitet über zum zweigeschossigen Amtsgericht. Die Grundflächenzahl trägt der nutzungsbedingten höheren Bebauungsdichte Rechnung, bleibt aber um 0,1 Punkte unter dem zulässigen Höchstmaß nach § 17 BauNVO. Da für Zufahrten, Stellplätze und Lager- bzw. Ausstellungsflächen größere Versiegelungen notwendig sind, als nach § 19 BauNVO zulässig, ist im Text Teil B unter 2.1 festgesetzt,

"Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Mischgebiet durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden". Die 60 % Überschreitung ist um 10 % größer als allgemein zulässig und berücksichtigt die sogenannte Kappungsgrenze, die besagt, daß 20 % der Baugrundstücksfläche unversiegelt bleiben muß.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2

"Im Mischgebiet (MI) sind gemäß §1 (5) BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig. Gemäß §1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen unter §6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes" schließt Vergnügungsstätten aus. Die wohnungsnahen Arbeitsstätten und versorgenden Funktionen, die in der Regel von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen nachhaltig verdrängt werden, sollen gefördert und geschützt werden.

Unter Ziffer 3 ist für die Baugebiete als örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, daß nur geneigte Dächer zulässig sind, ausgenommen sind nur gewerblich genutzte Hallen und Gebäude, da diese häufig große Grundrisse haben, und geneigte Dächer zu unzumutbarem konstruktiv-statischen Aufwand ohne gestalterisch positive Effekte führt.

"In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer zulässig. . . . im Mischgebiet sind Dachneigungen von 30° - 45° einzuhalten, ausgenommen sind ausschließlich gewerblich genutzte Hallen und Gebäude."

Auf dem Grundstück Möllner Straße 16 ist eine Verdachtsfläche für kontaminierten Boden gemeldet. Die dort vorhandene Werkstatt wurde bis 1991 als Tankstelle betrieben. In Bezug auf die bestehende Nutzung besteht kein Gefährdungspotential, das Autohaus kann als kontinuierliche Fortsetzung der damaligen Nutzung beurteilt werden. Die Verdachtsfläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet, um für mögliche Nutzungsänderungen einen Warnhinweis zu einer erneuten, auf die dann vorgesehene Nutzung abgestellte Konflikteinschätzung zu geben.

Sondergebiet Verbrauchermarkt

Im Einfahrtsbereich der Stichstraße ist zur Unterbringung eines Verbrauchermarktes ein Sondergebiet festgesetzt worden. Die mit der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl vorbestimmte Größenordnung der vorgesehenen Nutzung rechtfertigt die Festsetzung eines Sondergebiets nicht allein. Diese Größenordnung wäre auch im gemischten Baugebiet zulässig.

Hier soll ausschließlich die Funktion "Verbrauchermarkt" festgesetzt werden, da das Baugebiet nicht im Verbund mit den benachbarten Wohngebieten steht, sondern durch die ehemalige Bahntrasse räumlich und funktional abgetrennt ist. Ein Mischgebiet müßte notwendiger Weise auch die Durchmischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung erfüllen. Dazu ist diese Fläche nicht geeignet. Zulässig und sinnvoll wäre hier nur eine auf die Nutzung bezogene Einliegerwohnung für Mitarbeiter, Inhaber oder Hausmeister, sonstige Wohnungen sind nicht vorgesehen.

Die verkehrlich optimale Anbindung an das zentrale Hauptstraßennetz prädestiniert diesen Standort. Ein weiteres Argument ist die fußläufige Anbindung (auch für Radfahrer) an das städtische Zentrum auf der anderen Seite der Gleisanlagen.

Die vorgesehenen Stellplätze werden durch 3 m breite Anpflanzgebote eingerahmt, Damit soll ein Minimum an optischer Einbindung für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Zwischen südlicher Baugebietsgrenze und Fahrbahn war ursprünglich im Zusammenhang mit der Planfeststellung der Kerntangente eine Ausgleichsmaßnahme festgeschrieben worden, die nun im Zuge der neuen Entwicklung überplant wird. Als räumliche Kante zur Hauptverkehrsstraße und als Ersatz für Anpflanzungen in diesem Bereich ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Reihe neuer Bäume festgesetzt worden, die zur Einbindung des Verbrauchermarktes in das Orts- und Landschaftsbild beitragen sollen.

Unter Ziffer 2.1 ist im Text Teil B festgesetzt,

"Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Sondergebiet durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden."

Dies sichert die vorgesehene Stellplatzanlage und berücksichtigt einen unversiegelten Flächenanteil von 20 % des Baugrundstücks. Die in der Planzeichnung vorgeschriebene Oberkante des Gebäudes begrenzt die mögliche Höhenentwicklung da unter Ziffer 3, Satz 2 in den örtlichen Bauvorschriften für das Sondergebiet eine untere Grenze für die Dachneigung festgesetzt ist: "Im Sondergebiet ist eine Dachneigung von mindestens 15° einzuhalten".

Der Einfahrtsbereich ist durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt, um eine verkehrstechnisch sinnvolle Anbindung zu sichern.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die nördlich an das Sondergebiet anschließenden Flächen sind für die Feuerwehr und für kulturelle und sportliche Zwecke vorgesehen. Sie bilden mit dem benachbarten Amtsgericht eine zusammenhängende Fläche artverwandter Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen, die also ohne gewinnabsichten betrieben werden. Dies ist auch ein wesentliches Argument, das die Inanspruchnahme dieser bisherigen Freiflächen in guter zentraler Lage rechtfertigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Gebäudehöhe von 10 m begrenzt. Dies sichert für das Orts- und Landschaftsbild eine im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden vertretbare neue Situation. Untergeordnete technische Einrichtungen auf dem Gebäude sind möglich.

Die Freiflächenversorgung ist durch den nahegelegenen neuen Stadtpark sichergestellt. Die planerisch wichtige Grünverbindung der Schwarzen Au, von Nordosten über das Zentrum nach Westen, wird durch die neuen Planungen nur im Bereich der Kerntangente zusätzlich zu der durch die Verkehrsbauwerke bestehende Verschmälerung eingengt. Der östliche Rand der tief- und hochbaulichen Nutzungen orientiert sich daher an den zueinander verlängerten Grenzen der Maßnahmenfläche und des Friedhofs.

Im Übergang zwischen den unterschiedlichen Zweckbestimmungen ist auf den Flächen für den Gemeinbedarf jeweils ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen festgesetzt, um die intensiven Nutzungen zu gliedern und außerdem, bei einer nicht zeitgleichen Entwicklung aller Baumaßnahmen, einen durch Pflanzen bestimmten Übergang zur unbebauten und grünen Fläche zu schaffen.

Die textliche Festsetzung unter Ziffer 4.5, Satz 2,

"Für die Feuerwehr darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im für eine Durchfahrt erforderlichen Maß verkürzt werden"

sichert der Freiwilligen Feuerwehr die Herstellung einer zusätzlichen An- und Durchfahrtmöglichkeit zur angrenzenden Fläche, entlang der Mehrzweckhalle. Nach Absprache mit dem Amtsgericht soll eine Überfahrt über die Amtsgerichtsfläche im Falle eines Einsatzes gestattet werden. Dies wird ausschließlich für Einsatzfahrzeuge und die Fahrzeuge von Mitgliedern der Feuerwehr gelten.

Die Lage der zukünftigen Gebäude ist durch großzügig bemessene überbaubare Flächen festgelegt worden. Hochbauliche Vorgaben sind noch nicht bekannt, so daß keine detaillierenden Aussagen getroffen werden. Die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung ist auf diesen Flächen nicht notwendig, da es sich nicht um Baugebiete in Sinne der Baunutzungsverordnung handelt. Außerdem wird hier die Stadt selbst Bauherr sein, eine Reglementierung entspräche einer unüblichen Selbstbindung der Stadt.

Die Stellplatzflächen zur Mehrzweckhalle sind durch Kennzeichnung mit Buchstaben in drei unterschiedliche Flächen unterteilt. Ihnen sind jeweils eigene Grünfestsetzungen zugeordnet. Auf der Fläche A sollen innerhalb der Stellplatzfläche keine Bäume angepflanzt werden. Hier können nach Bedarf, im Sinne einer vielfältigen Nutzbarkeit der Fläche, andere vorübergehende Nutzungen eingerichtet werden. So kann zum Beispiel ein Zelt für Feierlichkeiten aufgestellt werden, ein Flohmarkt, Topfmarkt oder ähnliches stattfinden. Auf den Flächen B und C bleiben auch für solche Veranstaltungen ausreichend Besucherstellplätze zur Verfügung.

Die Fläche C ist nur für die ausnahmsweise Nutzung zum Beispiel bei Großveranstaltungen vorgesehen, so daß hier die Anlage eines Schotterrasens eine grüne Gestaltung als Übergang zu der östlich anschließenden Grünfläche ermöglicht.

Für den Friedhof können hier ausreichend Besucherstellplätze zur Verfügung stehen, was die beengte Situation in der Straße Finkhütte nördlich des Friedhofs entspannt. Dazu müßte eine Zuwegung auf die Friedhofsfläche geschaffen werden, die nicht Bestandteil dieser Planung ist, einer gesonderten planungsrechtlichen Regelung auch nicht bedarf.

3.2 Verkehrsflächen

Die Möllner Straße und die Verbindungsstraße zur Kerntangente werden durch die Planung nicht verändert. Sie werden bis zu ihrer Mittellinie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineingenommen.

Die Kerntangente ist dagegen in ihrer ganzen Breite in den Geltungsbereich einbezogen, da hier für neuen Abbiegespuren ein zusätzlicher Flächenbedarf besteht. Aus diesem Grunde werden auch die Straßenflächen bis rund 50 m östlich des neuen Kreuzungspunktes in den Geltungsbereich übernommen.

Die neue Straßenverkehrsfläche, die die zukünftigen Nutzungen östlich des ehemaligen Bahndamms erschließt, ist mit einer Gesamtbreite von 16 m breiter ausgewiesen, als für die Fahrbahnen und Geh- und Radwege notwendig wäre. Hier sollen auch straßenbegleitende Baumpflanzungen wichtige ortsbildprägende Funktionen übernehmen. Einerseits wird dadurch der Übergang zu den östlich anschließenden Maßnahmenflächen räumlich bestimmt, andererseits mindert das Grün der Baumkronen später den Einblick auf die großflächigen Nutzungen.

Der Baumstreifen soll auch dazu beitragen, im Falle von Großveranstaltungen, ein "wildes Parken" auf dem Rad- und Gehweg unmöglich zu machen.

Die Wendeanlage wird derart ausgebildet, daß in deren Mitte durch Bäume voneinander getrennte öffentliche Parkplätze eingerichtet werden können. Die Fahrbahnen brauchen in diesen Bereichen nur 3,5 m breit zu sein; die notwendige Einbahnrichtung legt eine Schrägaufstellung für die Parkplätze nahe. Der Bebauungsplan stellt nur die notwendigen Flächen zur Verfügung, die Ausgestaltung der Verkehrsfläche liegt in anderen Zuständigkeitsbereichen.

Auf der östlichen Seite der Fahrbahn soll die Rad- und Wanderwegverbindung, die dann an das Wegenetz durch die Grünfläche anknüpft, geführt werden.

Innerhalb der Verkehrsfläche muß die bestehende Schmutzwasserleitung neu verlegt werden.

3.3 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich ist rund 72.200 qm (7,2 ha) groß.
Davon sind folgende Flächen festgesetzt:

-	allgemeines Wohngebiet	ca. 11.650 qm	=	1,2 ha
-	Mischgebiet	ca. 5.580 qm	=	0,6 ha
-	Sondergebiet	ca. 5.100 qm	=	0,5 ha
-	Fläche für den Gemeinbedarf			
	Feuerwehr	ca. 5.150 qm	=	0,5 ha
	Mehrzweckhalle	ca. 11.850 qm	=	1,2 ha
-	Straßenverkehrsfläche, alt	ca. 7.080 qm	=	0,7 ha
	Straßenverkehrsfläche, neu	ca. 3.700 qm	=	0,4 ha
-	Versorgungsfläche	ca. 160 qm		
-	Grünfläche	ca. 5.350 qm	=	0,5 ha
-	Maßnahmenfläche	ca. 14.550 qm	=	1,4 ha
-	Nachrichtliche Übernahmen	ca. 2.000 qm	=	0,2 ha
-	Summe			7,2 ha

3.4 Energieversorgung

Eine bestehende unterirdische elektrische Versorgungsleitung soll aus dem ehemaligen Bahndamm in die zukünftige Erschließungsstraße verlegt werden, um die Erreichbarkeit auf Dauer zu gewährleisten. Die für das Plangebiet notwendige Trafostation ist an der Verkehrsfläche festgesetzt worden.

3.5 Lärmschutz

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Gegebenheiten wurde im Januar ein Gutachten durch das Ingenieurbüro ibz erstellt.

Der anlagenbezogene Verkehr auf den öffentlichen Straßen führt selbst unter Annahme der ungünstigsten Fallkonstellation zu keiner nennenswerten Erhöhung der Lärmbelastung auf den vorhandenen Straßen.

Der von der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes emittierte Lärm unterschreitet die Richtwerte für das benachbarte allgemeine Wohngebiet deutlich. Die Wohnbebauung hat einen Abstand von 30 m zur Stellplatzanlage.

Für die Feuerwehr sollten die zukünftigen Gebäude möglichst so angeordnet werden, daß der Übungsbetrieb auf einer Fläche stattfinden kann, die gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet durch dieses Gebäude abgeschirmt liegt. Eine Alternative wäre, lärmintensive Übungen auf der Reservefläche C der nördlichen Gemeinbedarfsfläche, Mehrzweckhalle, durchzuführen.

Die Untersuchung ergab für die festgesetzte Anordnung der Gebäude und Flächennutzungen keine lärmtechnischen Probleme für die Wohnnutzungen an der Möllner Straße. Aus schalltechnischer Sicht schirmt die Mehrzweckhalle die Emissionen von den Stellplätzen ab. Aus diesem Grunde ist die überbaubare Fläche gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet angeordnet worden. Gleichzeitig vergrößert sich damit der Abstand der Lärmquelle, was rechnerisch zu einer Minderung der Lärmpegel führt. Im Mischgebiet wird nachts der Richtwert an der südlichen Fassade der rückliegenden (gewerblichen) Gebäude geringfügig überschritten.

Insbesondere nachts, nach Großveranstaltungen, würden durch den Besucherverkehr (startende Motoren, Türenklappen) die Grenzwerte erheblich überschritten, wäre die Stellplatzanlage in direkter Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet angeordnet. Selbst eine Lärmschutzwand von 5 m Höhe könnte hier keinen ausreichenden Schutz gewähren.

Entlang der Verbindungsstraße zwischen Möllner Straße und der Kerntangente wurde eine Lärmschutzwand an der nördlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet. Diese ist nachrichtlich in die Darstellungen der Planzeichnung übernommen worden.

Die Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet ergibt für die unmittelbar an der Möllner Straße gelegenen Wohnhäuser Beurteilungspegel von 66 - 67 dB(A) an Tag und 58 - 59 dB(A) in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden deutlich überschritten. Die Festsetzungen in der Planzeichnung stellen hier den Lärmpegelbereich IV dar, an das die textliche Festsetzung eines erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 40 dB(A) gebunden ist. Bei üblichen Raumhöhen und -tiefen und Fensterflächenanteile zwischen 20 und 60 % wäre für die Fenster die Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 erforderlich.

Für die rückwärtige Bebauung ergibt die Untersuchung einen Lärmpegelbereich II mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von 30 dB(A), entsprechend Schallschutzklasse 1 für die Fenster..

Nördlich der Kerntangente ist ebenfalls eine verkehrslärmtechnisch begründete Festsetzung getroffen worden. Sie sichert vor allem die Belange für Büroräume oder mögliche Einliegerwohnungen z.B. für Hausmeister- oder sonstige Betriebsangehörigenwohnungen. Hier ist ein einfacher Schutz durch die Grundrißgestaltung zu erreichen, indem Büroräume und andere schutzwürdige Aufenthaltsräume zur straßenabgesandte Seite orientiert werden.

4. Grünfestsetzungen

Im Bebauungsplan werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um folgende Funktionen wahrzunehmen:

- Schaffung und Prägung der Ortsrandsituation und des Ortsbildes
- gestalterische und ökologische Einbindung von Nutzungen und baulichen Anlagen in den öffentlichen Raum
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Ausgleich von Versiegelungen bzw. deren Folgen besonders bezüglich des Kleinklimas
- Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes).

Die Maßnahmen und Festsetzungen umfassen Pflanzgebote für Einzelbäume, flächige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Knicks.

Die dargestellten Baumpflanzungen betreffen zum einen die öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist auf beiden Seiten der geplanten Verkehrsfläche eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen festgesetzt worden. Auf der dem Regenrückhaltebecken zugewandten Seite dient sie zur Abgrenzung des getrennt geführten Fuß- und Radweges, was die Qualität und Sicherheit des Weges erhöht. Im Bereich der Wendeanlage durchgrünt die Baumreihe die öffentlichen Parkplätze.

Zur Vermeidung des unkontrollierten Beparkens der Baumpflanzstreifen (z.B. bei Großveranstaltungen) sind bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Eine Baumreihe ist ebenfalls an dem im Plangebiet liegenden Abschnitt der Kerntangente festgesetzt, wodurch das planfestgestellte Straßenbegleitgrün ersetzt wird. Anstelle der in der damaligen Planung vorgesehenen Strauch- bzw. Heckenpflanzung in der Bankette stehen nun Bäume.

Es wurden auch Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen auf den großflächigen Stellplatzanlagen getroffen. Dadurch sind die abgestuften Nutzungs- und Durchgrünungsabsichten auch gut nachvollziehbar. Es gilt die Stellplatzformel der textlichen Festsetzung, nach der mindestens pro angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist (mit Ausnahme der Stellplatzanlage A).

Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Aufgaben des kleinklimatischen Ausgleichs und der Raumbildung wahrnehmen können, werden Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Außerdem gelten für die Baumpflanzgebote Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich, die insbesondere die Anwachschanzen der Bäume und ihren dauerhaften Erhalt sichern sollen.

Die flächigen Anpflanzungsgebote für heimische Bäume und Sträucher betreffen im wesentlichen die Einbindung und Untergliederung der baulichen Nutzungen. So ist zwischen den drei Bauflächen ein jeweils 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zur Einbindung der Stellplatzanlagen A, B und C und zur Abgrenzung der Ausgleichsflächen von den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von landschaftstypischen Knicks mit Überhältern festgesetzt. Im Gegensatz zu den flächigen Anpflanzungsgeboten können sich in diesen Bereichen Knicks bezüglich ihrer typischen Ausprägung und Wirkungen besser entwickeln. Zudem stehen sie im räumlichen und ökologischen Verbund mit vorhandenen Knicks oder knickartigen Gehölzbeständen bzw. dem alten Bahndamm.

Auch für die flächigen Anpflanzungen und Knicks werden zur Gewährleistung der Wirksamkeit und Standortgerechtigkeit Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, Pflanzdichten und Gehölzarten getroffen, letztere orientieren sich am Artenspektrum der regional typischen Schlehen-Hasel-Knickgesellschaften.

Die Grünflächen binden an die nördlichen Grünzüge mit den Hauptfußwegverbindungen an, welche die Beziehungen Richtung Innenstadt/Fußwegtunnel Compestraße zur Finkhütte/Möllner Straße herstellen und eine Nord-Süd-Verbindung von der Grabauer Straße bzw. Kerntangente östlich am Regenrückhaltebecken vorbei Richtung Finkhütte ermöglicht.

Die Grünfläche erhält ihren räumlichen Rahmen durch den vorhandenen Knick, die geplanten Knicks entlang der Ausgleichsflächen und entlang der Grenze der baulichen Nutzung.

Die öffentlichen Grünflächen erfüllen auch folgende Funktionen:

- Schaffung von nutzbaren Spiel-, Freizeit und Erholungsflächen sowie von erlebniswirksamen Grünanlagen
- Sicherung der von Besiedlung freizuhaltenden Zone
- Aufrechterhaltung der Vernetzung mit der freien Landschaft
- Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt
- Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes.

5. Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege umfassen bestehende Landschaftselemente sowie auch zu entwickelnde Flächen, die als Ausgleich für Eingriffe festgesetzt werden.

Erhaltung und Entwicklung des alten Bahndammes

Für den alten Bahndamm gilt einerseits ein Erhaltungsgebot, andererseits sind Entwicklungsmaßnahmen formuliert, indem die Flächen weitgehend der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Mittel- und langfristig wird sich eine knickartige Gehölzstruktur mit entsprechender faunistischer Bedeutung entwickeln. Die trockenen Grasfluren im nordöstlichen Abschnitt sollen durch sporadische Mahd von Gehölzaufwuchs freigehalten werden, um damit ein Trittsteinbiotop u.a. für Heuschrecken zu erhalten. Die bestehende Regenwasserleitung ist planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsunternehmen gesichert.

Erhaltung und Entwicklung des verlandeten Teichs

Die Fläche des verlandeten Teichs ist nachrichtlich als durch § 15a LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt, hier besteht ein absolutes Erhaltungsgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Angesichts der potentiellen Bedeutung der Wasserfläche als Amphibien- und Libellenlaichgewässer sind Maßnahmen zur Erhaltung eines Dauerwasserstandes festgesetzt. Hierzu bestehen Regelungsmöglichkeiten am vorhandenen Ablaufschacht.

Die Ausgleichsfläche I (0,5 ha) wird mit einem landschaftstypischen Knick von den nördlich angrenzenden Grünflächen abgegrenzt. Sie soll als Wiesenfläche mit Gebüsch angelegt werden und nach der Fertigstellungspflege der natürlichen und ungestörten Entwicklung überlassen werden. Damit fügt sie sich an den Charakter der südlich geplanten Gehölz- und Wildrasenflächen an.

Als Ausgleichsfläche II wird die etwa 0,5 ha große Umgebung des verlandeten Teichs festgesetzt. Dabei gilt die 5 m breite Pufferzone um den Teich, die schon als Ausgleichsmaßnahme für die Regenrückhaltebecken-Erweiterung festgesetzt war, nicht mehr als Ausgleichsfläche im Sinne des Baurechts und wird nur nachrichtlich dargestellt.

Für die Ausgleichsflächen IIa und IIb ist ebenfalls eine sukzessive Vegetationsentwicklung festgesetzt. Die Anfangsbegrünung umfaßt hier allerdings nur eine Ansaat mit heimischen Gräsern und Kräutern, da Gehölzlebensräume durch die benachbarten Knick bereits vorhanden sind. Eventuell erforderliche Pflegeeingriffe sind vom tatsächlichen Verlauf der Vegetationsentwicklung abhängig.

Die geplante naturnahe Entwicklung der Ausgleichsflächen soll

- die Nutzungsauffassung und eine langsame Regeneration der Bodenfunktionen, besonders ein ungestörtes Bodenleben ermöglichen,
- die Grundwasserneubildung fördern,
- den ökologischen Wert der Flächen mittelfristig deutlich über den jetzigen steigern.

Zur Sicherung einer weitgehend ungestörten Entwicklung der Ausgleichsflächen ist eine Einfriedigung durch einen landschaftstypischen Zaun notwendig, so daß eine deutliche Nutzungsgrenze zu den öffentlichen Grünflächen entsteht. Die Inanspruchnahme der festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des alten Bahndammes für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken und für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig, um die natürlichen Wuchsbedingungen nicht zu verfälschen oder zu beeinträchtigen.

Die Ausgleichsflächen sind den im Geltungsbereich enthaltenen Eingriffsvorhaben quantitativ und räumlich zugeordnet.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das städtische Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig.

6.4 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden durch das Kanalsystem der Stadt Schwarzenbek gemäß Satzung abgeleitet.

6.6 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und ggf. unterirdisch in technischen Rückhalteeinrichtungen reteniert, um dann gedrosselt in die Vorflut weiterzufließen.

7. Kosten

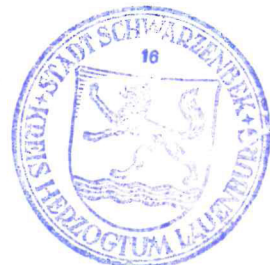
Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Schwarzenbek voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

technische Erschließung	ca.	63.000,- DM
Straßen	ca.	55.000,- DM
Öffentliche Grünflächen	ca.	340.000,- DM
Ausgleichsflächen I und II	ca.	10.000,- DM
Summe Erschließungskosten	ca.	468.000,- DM

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.08.1996 gebilligt.

Schwarzenbek, den 14.10.1996


gez. Krämer
Bürgermeister





ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Grünordnungsplanes
- Höhenpunkt in mNN
- Höhenlinie in m, schematische Darstellung (Vergrößerung aus DGK 5000)
- Fließgewässer, Graben
- landschaftstypischer Knick
- knickartiger Gehölzbestand
- Grasflur mit Gehölzaufwuchs
- verlandetes Kleingewässer mit Wasserschwaden und Flatterbinse
- Gebüsch
- Ziergehölz, Laub- oder Nadelhecke
- Überhälter, Einzelbaum
- brachliegendes Grundstück
- gärtnerisch genutztes Grundstück
- überwiegend versiegeltes Grundstück
- Verkehrsgrün
- Verkehrsfläche, versiegelt
- Grundstückszufahrt

Zeichenerklärung

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Flurstücksgrenze Knick o. bew. Böschung Schieber Wall Hydrant Trümme Zaun Schacht Stromkasten Tiefbord Rohrauslauf | <ul style="list-style-type: none"> Ei 0,6/10 : Eiche mit Stamm- und Kronendurchmesser Ah : Ahorn Al : Alne Bi : Birke Bu : Buche Ei : Eiche Ka : Kastanie Ki : Kirsche Li : Linde Pa : Pappel Rho : Rhododendron Ul : Ulme |
|---|---|

Lageplan

Grenzen - Topographie - NN Höhen

Auftr. nr. 95050

Blatt Nr. 1

Katasterangaben

Gemeinde : Schwarzenbek
Gemarkung : Schwarzenbek
Flur : 4,5 und 6

Maßstab 1:1000

Katasterstand
18.10.1995
angefertigt im
Okt. 1995

Dipl.-Ing. Agnar Boysen

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur

Waldstraße 10 Tel. 04151/3061
21493 Schwarzenbek Fax 82127

BAUVORHABEN:

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 54
Stadt Schwarzenbek

AUFTRAGGEBER:
Stadt Schwarzenbek

PLANBEZEICHNUNG:

BESTAND

STAND: OKTOBER '95

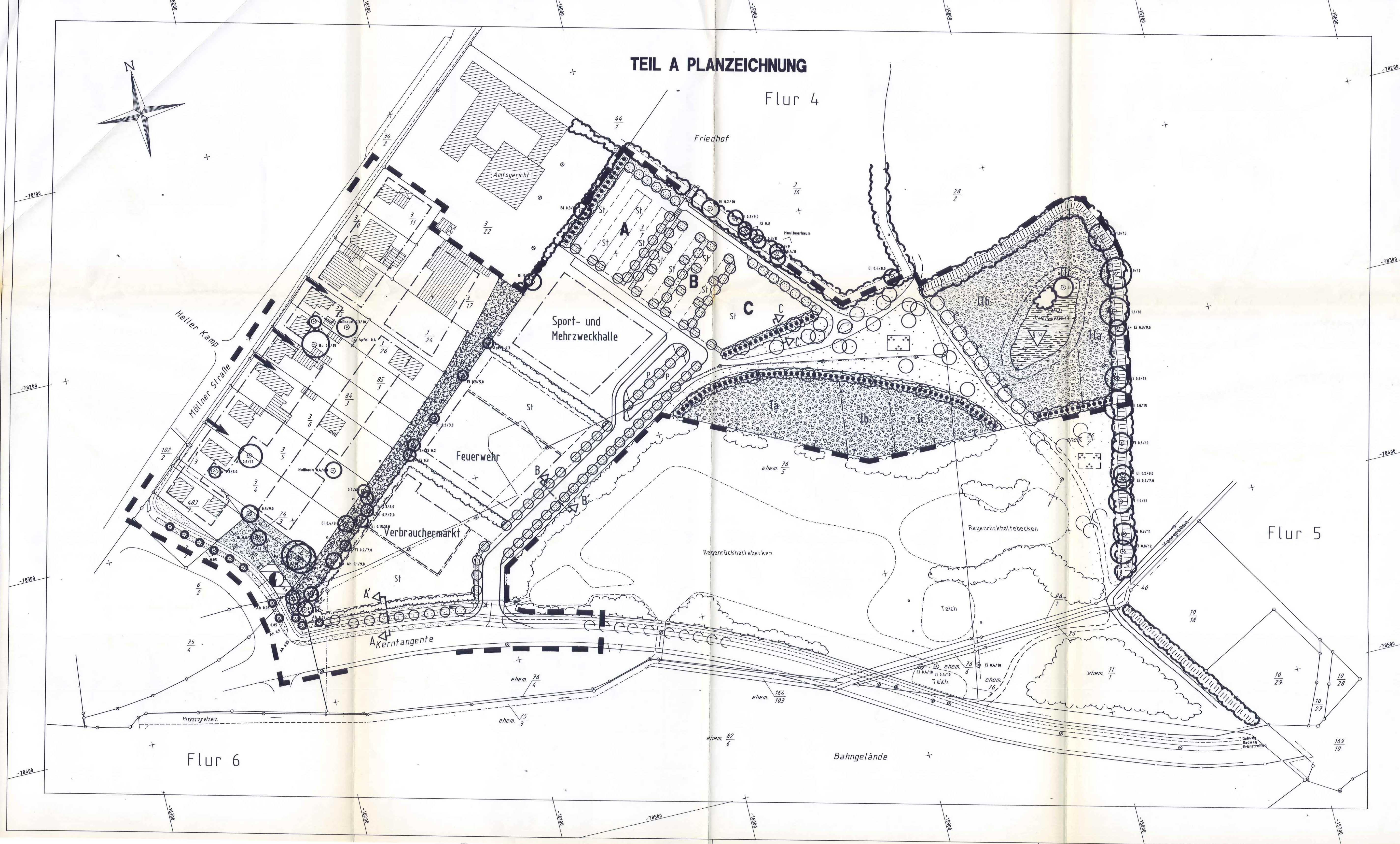
DATUM: 20.02.96

PLANVERFASSTER:

Landschaftsplanung HESS • JACOB

Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Rüsterweg 36b 22846 Norderstedt Tel. 040/521975-0

M. 1:1000



Zeichenerklärung:

- ERHALTUNGSGEBOTE**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Erhaltung und Pflege von Einzelbäumen
 - Erhaltung und Pflege von Knicks und knickartigen Gehölzen
 - entfallender Gehölzbestand
 - Erhaltung und Entwicklung des alten Bahndammes
 - Erhaltung und Entwicklung des verlandeten Teiches
 - gesetzlich geschütztes Biotop (§ 15a LNatSchG)
- ANPFLANZUNGSGEBOTE**
- Anlage und Pflege eines landschaftstypischen Knicks
 - Anpflanzung und Pflege von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen
 - Anpflanzung und Pflege von Bäumen in öffentlichen Grünflächen (ohne standörtliche Festsetzung)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**
- I, II Ausgleichsfläche
 - Zuordnung zu Eingriffsvorhaben:
 - Ia Verbrauchermarkt
 - Ib für in Anspruch genommene Ausgleichsflächen
 - Ic öffentliche Verkehrsflächen
 - IIa Feuerwehr
 - IIb Sport- und Mehrweckhalle
 - IIc nachrichtliche Erweiterung des RHB, bereits festgesetzt nach §8 LNatSchG

- GRÜNFLÄCHEN**
- öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - öffentlicher Fuß- und Radweg
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- öffentliche Straßenfläche
 - öffentlicher Fußweg, Gehreht
 - öffentliche Parkplätze
 - Fläche für Stellplätze
- A, B, C** Bezeichnung der Stellplatzanlage
- Verkehrsrgrün
 - Straßengraben

- BAULICHE NUTZUNGEN**
- Baugrenze
 - gemeinsame Zufahrt zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke
 - Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

- SONSTIGES**
- Lage der Schnitte
 - nachrichtliche Darstellung:
 - geplante Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - geplanter Fußweg
 - geplante öffentliche Grünfläche
 - geplante Anpflanzung von Bäumen

TEIL B TEXT

1. Erhaltungsgebote

- 1.1 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind ca. alle 10-15 Jahre, jedoch nicht in kürzeren Abständen als 10 Jahren, auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24(4) LNatSchG sind zu berücksichtigen.
- 1.2 Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm
- 1.3 Im Wurzelbereich (= Traufbereich) zu erhaltender Knicks und Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.
- 1.4 Während der Bauzeit sind die Knicks und ihre Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 1.5 Es sind nur die in der Planzeichnung gekennzeichneten Knickdurchbrüche zulässig.
- 1.6 Für die zu erhaltenden Bäume auf den Grundstücken an der Möllner Straße gelten die Vorschriften der städtischen Baumschutzsatzung.

2. Anpflanzungsgebote

- 2.1 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
- 2.2 Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen und Hecken oder Sträuchern zu durchgrünen. Dabei ist pro angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (Ausnahme: Stellplatzanlage A).
- 2.3 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:
a) Straßenbäume, Einzelbäume, Überhälter:
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Linden-Arten (Tilia spec.)
Hochstämme, dreimal verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

- b) Anlage von Knicks, Nachpflanzung in Knicks, flächige Pflanzgebote, öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartrieel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Zweigfrüchtiger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Plattenhölchen (Euonymus europaeus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hundsrose (Rosa canina)
Filz-Rose (Rosa tomentosa)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
sowie Obstbaumarten

- Baumarten: Hei. 2x verpflanzt 125/150 cm
- Straucharten: Str. 2x verpflanzt 60/100 cm
- Pflanzdichte: 1 Pfl./1 qm
- Knicks: zweireihig

3. Grünflächen

- 3.1 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah und unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Förderung der heimischen Tierwelt zu gestalten.

4. Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung

- 4.1 Die Stellplatzflächen des Parkplatzes B sind mit Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen zu befestigen, der Bedarfs-/Überlaufparkplatz C ist als Schotterrasen auszuführen.
- 4.2 Die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen. Ein Pflasterstreifen in halber Breite ist zulässig.

5. Festsetzungen zum Schutz des Wasserhaushaltes

- 5.1 Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstückflächen nicht ausgebracht werden.
- 5.2 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden untersagt.
- 5.3 Der Oberflächenabfluß der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen ist im Baugebiet zurückzuhalten und im benachbarten RHB zu reinigen.

6. Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

- 6.1 Der alte Bahndamm ist weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die trockenen Grasfluren sind durch Mahd im zweijährigen Turnus von Gehölzen freizuhalten.
- 6.2 Der verlandete Teich ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Durch Einstaumaßnahmen am vorhandenen Ablaufschacht ist ein Dauernwasserstand zu gewährleisten und ein Trockenfallen zu vermeiden.
- 6.3 Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind durch einen landschaftstypischen Zaun von den öffentlichen Grünflächen abzugrenzen und gegen Betreten zu sichern.
- 6.4 Die Ausgleichsfläche I ist als Wiesenfläche mit Gebüsch anzulegen und nach der Fertigstellungspflege der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 6.5 Die Ausgleichsfläche II ist mit heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Je nach Entwicklungsverlauf kann alle 5 Jahre eine Pflege erfolgen.
- 6.6 Die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen sowie des alten Bahndammes für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken und für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig. Die Flächen sind vor Beginn der Erschließung des B-Plan-Gebietes dauerhaft und wirksam einzuzäunen.

7. Realisierung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

- 7.1 Die den einzelnen Bauvorhaben zugeordneten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind jeweils im Zusammenhang damit zu realisieren, spätestens mit Abschluß des Bauabschnittes. Eine zusammenhängende und frühzeitige Realisierung der Ausgleichsfläche I ist anzustreben.
- 7.2 Die festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind (entsprechend der Bauabschnitte) jeweils in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 54
Stadt Schwarzenbek

Stadt Schwarzenbek

ENTWURF M: 1:1000
20.03.1996
Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Rüsterweg 36b 22846 Norderstedt Tel. 040/521975-0

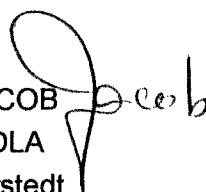
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 54

STADT SCHWARZENBEK

- Genehmigungsfähige Planfassung -

Auftraggeber:
Stadt Schwarzenbek
Der Magistrat
21493 Schwarzenbek

Planverfasser:
Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Rüsternweg 36 b, 22846 Norderstedt
Tel.: 040/52 19 75-0



Sachbearbeiterin:
Angelika Jacob, Dipl. Ing.

März 1996/August 1996

INHALTSVERZEICHNIS

Erläuterungsbericht

1. Planungsanlaß	1
2. Bestandsaufnahme und -bewertung	3
2.1 Lage im Raum	3
2.2 Natürliche Gegebenheiten	3
2.3 Derzeitige Nutzungen	7
2.4 Schutzansprüche	8
2.5 Planerische Vorgaben und Vorhaben	9
2.6 Zusammenfassende Bewertung	11
3. Eingriffssituation	13
3.1 Darstellung des geplanten Vorhabens	13
3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
4. Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege	17
5. Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege	18
5.1 Grünordnungskonzept	18
5.2 Erschließung und bauliche Nutzungen	19
5.3 Erhaltungsgebote	21
5.4 Anpflanzungsgebote	22
5.5 Öffentliche Grünflächen	26
5.6 Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege	27
5.7 Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes	29
5.8 Realisierung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen	30
6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	31
7. Literaturverzeichnis	36

Abbildungen und Pläne

Abb. 1	Lage im Raum	M. 1 : 10.000
Abb. 2	Planerische Vorgaben und Vorhaben	M. 1 : 2.000
Abb. 3	Schnitte	M. 1 : 100
Bestand		M. 1 : 1.000
Entwurf		M. 1 : 1.000

1. Planungsanlaß

Die Stadt Schwarzenbek beabsichtigt, mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 54 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung einer ca. 2,6 ha großen Fläche zu schaffen. Auf den in Aussicht genommenen Flächen soll ein Verbrauchermarkt, der neue Standort für die Feuerwehr sowie eine seit langem geplante Großraumsporthalle untergebracht werden.

Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Bebauung an der Möllner Straße soll für diese Grundstücke eine zweite Bautiefe geprüft werden.

Schließlich sind die erforderlichen Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Da aufgrund der Aufstellung des B-Plans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sind gemäß § 8a BNatSchG und LNatSchG die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen im Bauleitplan darzustellen. Grundlage für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bildet der hiermit vorgelegte Grünordnungsplan.

Der Grünordnungsplan umfaßt das Gebiet zwischen der Kerntangente bzw. dem Rückhaltebecken der Kerntangente, dem markanten Knick im Osten, dem Friedhof im Nordosten, der rückwärtigen Grenze des Amtsgerichts und der Möllner Straße. Die vorläufige Flächengröße beträgt ca. 6,9 ha. In Abhängigkeit von der Flächenverteilung ist der Geltungsbereich gegebenenfalls zu korrigieren.

Ziel und Inhalt des Grünordnungsplans ist die qualitative Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 8a LNatSchG, d.h. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz von projektbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Neben dieser Beseitigung der Folgen durch das Eingriffsvorhaben sind die Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere und die Freiflächenansprüche des Menschen sowie der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu schützen und zu entwickeln. Dazu sind zunächst die naturräumlichen und landschaftlichen Ausgangsbedingungen und die bestehenden Nutzungsansprüche zu erfassen und zu bewerten. Im Entwurf sind in Abstimmung mit den Inhalten des Bebauungsplans die Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege, besonders der Grünordnung, darzustellen.

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Minimierung der Versiegelung
- Einbindung des Baugebietes und der Baukörper in die Landschaft
- Durchgrünung/Gliederung des Baugebietes und der Erschließungsstraßen
- Berücksichtigung von Fußwegbeziehungen
- Entwicklung der innerörtlichen Verbundelemente

Abschließend wird eine grünplanerische Bilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage der erzielbare Ausgleich, verbleibende Ausgleichsdefizite sowie weitergehende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln sind.

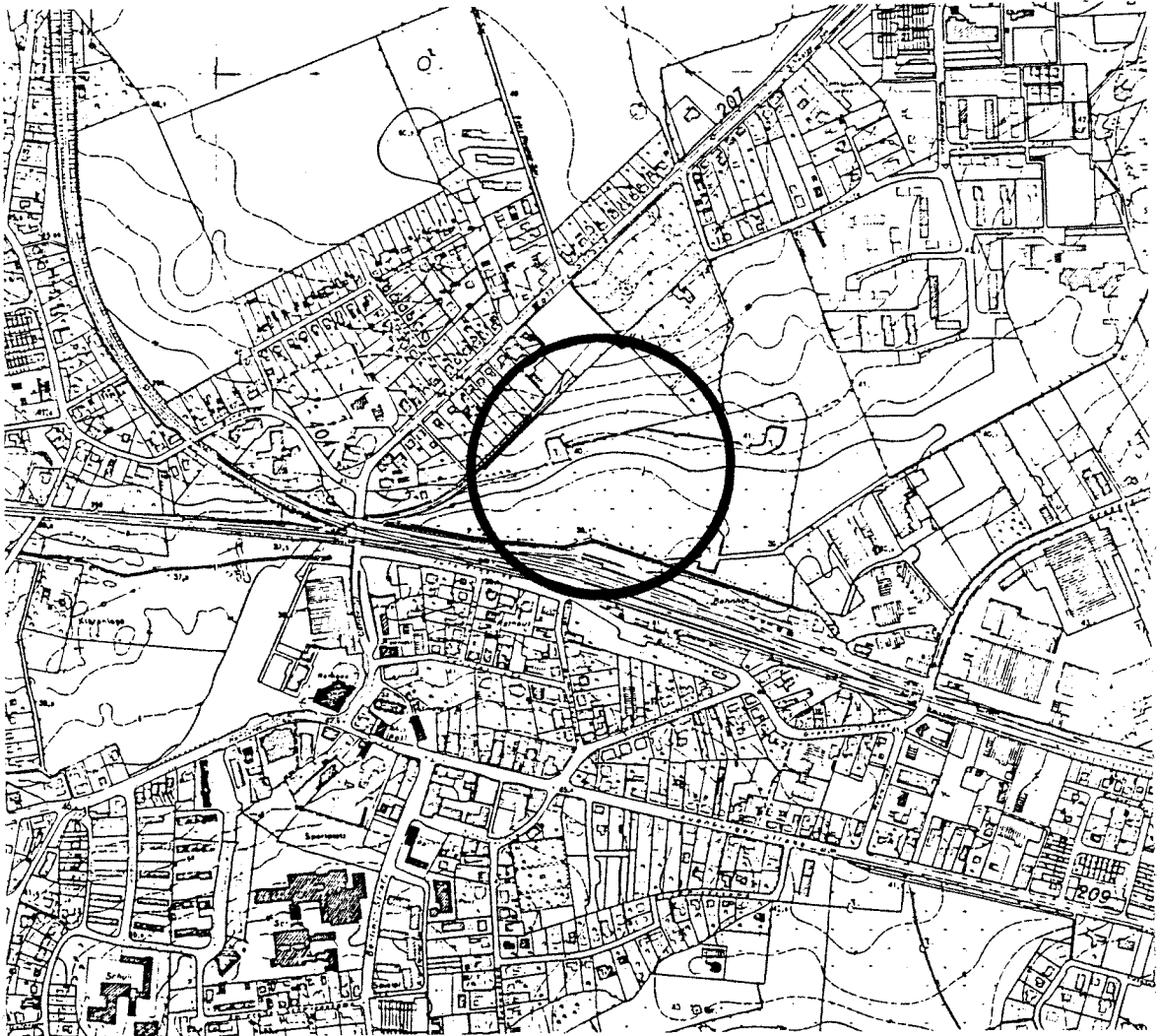


Abb. 1 Lage im Raum M. 1 : 10000

2. Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Zentrums der Stadt Schwarzenbek und grenzt an die Siedlungskante der Möllner Straße an.

Die Abgrenzung des Planungsbereiches wurde neben den Anforderungen an die Flächennutzungen (siehe Planungsanlaß) auf der Grundlage erster Entwicklungskonzepte der in Aufstellung befindlichen örtlichen Landschaftsplanung vorgenommen.

Als Planungsgrundlage wurde für den Geltungsbereich und sein Umfeld durch das Vermessungsbüro BOYSEN ein Lage- und Höhenplan erstellt.

2.2 Natürliche Gegebenheiten

Der betrachtete Landschaftsausschnitt ist Bestandteil der Schwarzenbeker Geest, die im überwiegenden Teil dieser innerörtlichen Situation jedoch überformt ist.

Naturräumliche Einordnung

Die natürlichen Gegebenheiten waren ursprünglich durch den Verlauf der Schwarzen Bek und des Moorgrabens sowie deren Niederung geprägt, wie in alten Kartenausgaben noch gut erkennbar ist. Die Oberflächenform der unbebauten Flächen ist an den Höhenlinien in der Grundkarte (sowie am erstellten Höhenplan) gut nachvollziehbar: Von den besiedelten Flächen (an der Möllner Straße) fällt das Gelände um mehrere Meter (ca. 3–5 m in Richtung der natürlichen Vorflut ab. Die südliche Niederungsflanke ist dagegen durch die Bahnstrecke und das Stadtgebiet voll überbaut. Auch Richtung Westen ist die Niederungssituation durch den Verkehrsknoten aus B 207, B 404 und Bahnstrecke überdeckt.

Der Bau der Kerntangente in Längsrichtung der Niederungsreste hat darüber hinaus zu einer weiteren Einengung geführt. Das zur Kerntangente gehörige Rückhaltebecken nimmt ebenfalls Niederungsflächen ein (an tiefster Stelle).

Geologie, Böden

Entsprechend der naturräumlichen, eiszeitlich bedingten Ausgangssituation haben sich im Planungsgebiet aus den vorherrschenden Bodenarten (Sand bzw. lehmiger Sand über Geschiebemergel) Rosterden (Braunerde-Podsole) als Bodentypen gebildet. Auf den grabenbegleitenden Flächen – angrenzend an den Geltungsbereich – haben sich Niedermoorstandorte (Flachmoor z.T. über Sand) ausgebildet, welche allerdings durch den Bau des RHB vollständig beseitigt wurden.

Weitergehende Baugrunduntersuchungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Gewässer:

Infolge der baulichen Entwicklung im Umfeld des Planungsgebietes ist auch das Fließgewässersystem nicht mehr im ursprünglichen Zustand: Der von Osten in den Landschaftsausschnitt heranfließende, bereits stark kanalisierte Moorgraben wird durch das Rückhaltebecken geleitet, dessen Abfluß dann unter der Kerntangente hindurch wieder in den alten Verlauf mündet, d.h. die dazwischen liegende Kerntangente hat zu einer deutlichen Unterbrechung des Fließgewässers geführt. Ein zweites, in alten Karten dargestelltes Vorflutsystem – etwa hangparallel mit Ursprung in dem heute vorhandenen Teich – ist längst nicht mehr vorhanden.

Stillgewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden, der Teich ist wie erwähnt verlandet. Das südlich angrenzende Rückhaltebecken ist relativ naturnah gestaltet, das zweite kleinere RHB wurde erst in jüngerer Zeit fertiggestellt. Beide fügen sich recht gut in die Umgebung, insbesondere das Relief ein.

Über das Grundwasser liegen keine genauen Messungen vor, so daß nur Grundannahmen getroffen werden können. Entsprechend des Oberflächengefälles ist auf den Flächen des Geltungsbereiches überwiegend von Flurabständen > 2 m auszugehen.

Grundwassernahe Standorte liegen damit auf diesen Flächen nicht vor.

Klima

Die klimatische Situation weicht kaum von den allgemeinen Mittelwerten der Region ab. Angesichts der innerörtlichen Lage ist für die örtliche, d.h. kleinklimatische Situation der unbebaute Zustand mit Wasserflächen und Vegetationsstrukturen von Bedeutung. Diese haben gegenüber dem eher städtisch geprägten Kleinklima der Umgebung ausgleichende Wirkung auf die Luftfeuchte, Temperaturextreme etc.

Vegetation:

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Entsprechend arm sind die unbesiedelten Flächen an Vegetationsstrukturen, abgesehen von den landwirtschaftlichen Kulturen.

Im Norden und Osten wird die Grenze von einem landschaftstypischen Knick gebildet. Besonders der in Nord-Süd-Richtung stockende Knick wird von einer Vielzahl mächtiger Eichenüberhälter geprägt. Die Strauchschicht setzt sich – der Knickregion entsprechend – aus Haselnuß, Schlehe, Rosen, Hekkenkirsche, Traubenkirsche, Brombeeren etc. zusammen. Der Knick zeigt einen geschlossenen, dichten Aufbau. Der knicktypische Wall ist gut ausgeprägt.

Nach dem ökologischen Knickbewertungsrahmen von EIGNER ist dieser Knickbestand als wertvoll einzustufen.

Der den Friedhof eingrenzende Gehölzbestand ist hingegen nur als knickartig zu bezeichnen, besonders aufgrund des Artenspektrums. So kommen neben den typischen Knickgehölzen (Eiche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß) auch Ziergehölze wie Liguster, Forsythie, Amerikanische Eiche, Kiefer und Fichte vor.

Zwei Bereiche innerhalb des Planungsgebietes sind in ihrer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt besonders erwähnenswert: der ehemalige Bahndamm und der verlandete Teich. Zur Erfassung und Bewertung dieser Biotope und ihrer Schutzwürdigkeit wurden diese Flächen ergänzend pflanzensoziologisch aufgenommen.

Der alte Bahndamm verläuft auf ca. 200 m Länge und im Mittel 10 m Breite an der rückwärtigen Grenze der vorhandenen Baugrundstücke an der Möllner Straße. Im nordöstlichen, bis auf einige Rosen gehölzfreien Bereich (ca. ein Viertel des Dammes) ist eine mehr oder weniger niedrigwüchsige, trockene Grasflur ausgebildet. Häufig sind das Wiesen-Rispengras, der Rot-schwinkel und die Quecke. Weiter sind einige Arten vertreten, die auch in Trockenrasen vorkommen, wie der Hasen-Klee, Echtes Johanniskraut und der Hopfenklee. Der übrige Bereich des Dammes ist an der Böschung mit lückigem Baum- und Strauchaufwuchs bestanden, vor allem mit Eiche sowie Kirsche und Weißdorn. In den Zwischenräumen und auf dem Damm siedeln relativ artenarme, halbruderale Grasfluren, an der Böschung relativ trockene mit hohem Anteil des Land-Reitgrases. Nach der Roten Liste gefährdete Arten wurden nicht festgestellt.

Die Vegetationsbestände haben eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, unterliegen jedoch nicht einem Schutzstatus nach § 15a LNatSchG.

Das im östlichen Teil des Planungsgebietes gelegene verlandete Kleingewässer ist fast vollständig mit Wasser-Schwaden und Flatter-Binse bewachsen. Daneben kommen nur wenige weitere Wasser- und Röhrichtpflanzen wie Breitblättriger Rohrkolben und Kleine Wasserlinse vor. Der Wasserstand ist infolge des Ablaufschachtes schwankend zwischen 0 und 20 cm. An den überwiegend steilen Uferböschungen ist eine ruderale Hochstaudenflur mit hohem Brennessel-Anteil ausgebildet. Am nördlichen Rand findet sich eine größere Eiche, am westlichen Ufer ein größeres Grauweidengebüsch. Auch in diesem Biotop finden sich keine nach der Roten Liste gefährdeten Pflanzenarten oder Pflanzengesellschaften. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als hoch einzustufen. Zudem unterliegt die Fläche dem Schutz des § 15a(1)6 LNatSchG (andere stehende Kleingewässer).

Die Vegetation auf den bereits bebauten Grundstücken ist durch die gärtnerische Nutzung geprägt. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Laubholzhecken, Ziergehölzen oder Fichtenreihen bestanden (vgl. Bestandsplan).

Die vorhandenen Einzelbäume wurden durch den Vermesser mit Angabe des jeweiligen Stamm- und Kronendurchmessers aufgenommen. Es handelt sich um eine besonders markante Buche, einen mächtigen Ahorn, eine größere Birke, eine markante Tanne sowie zwei Nußbäume, welche überwiegend in Hausnähe stehen und als besonders schützenswert anzusehen sind. Ansonsten werden die Gartenflächen überwiegend durch Rasen, Beete und Ziergehölze eingenommen. Hingegen sind die gewerbeähnlich genutzten Grundstücke fast vegetationslos und zu annähernd 100 % versiegelt.

Bei den randlichen Bepflanzungen auf dem angrenzenden Gelände des Amtsgerichts handelt es sich um noch junge Ziergehölze zur Durchgrünung der dortigen Stellplätze.

Tierwelt

Die Bedeutung des Plangebietes für die Tierwelt ist abhängig von der Lage, d.h. der innerstädtischen Situation, und von den vorherrschenden Biotopstrukturen.

Die Knicks bieten besonders strukturreiche und vielfältige Lebensraummöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten als Brut- und Nahrungsstätte, Überwinterungsquartier etc. Grundsätzlich können Knicks bis zu 1.800 Tierarten beherbergen. Infolge der innerstädtischen Situation fehlen jedoch der typische Knickverbund sowie der Offenlandcharakter mit Knick-Acker-Beziehungen.

Die Vegetationsstrukturen des alten Bahndammes haben ebenfalls verschiedenartige faunistische Bedeutung: die Gehölze stellen Brutbiotope für Singvögel dar – in Ergänzung zu den Gartenflächen; die trockenen Grasfluren sind reich an Heuschrecken sowie wertvoll für blütenbesuchende Insekten.

Das verlandete Kleingewässer gilt als potentielles Amphibien- und Libellen-Laichgewässer, sofern der Wasserstand gehalten wird. Die Gebüsche sind ebenfalls Lebensräume für Singvögel.

In den Gärten sind vorwiegend wenig spezialisierte Arten und Kulturfolger heimisch.

Eine Bedeutung für die Tierwelt muß außerdem dem benachbarten Regenwasserrückhaltebecken beigemessen werden. Die z.T. seichten Wasserflächen bilden einen Anziehungspunkt für Wasservögel, als Nahrungsstätte sowie zur Zugzeit. Neben Stockenten und Blässhühnern wurden hier in den Jahren 1994 und 95 Tafelenten, Krickenten und Kiebitze beobachtet (URBAN, schriftliche Mitteilung). Im Jahr 1994 wurden außerdem Flußuferläufer, Flußregenpfeifer (mit Jungen) und Bruchwasserläufer gesichtet. Ob diese Leitarten offener Gewässerränder in Pionierstadien bezüglich der Vegetation langfristig hier geeignete Habitatstrukturen finden werden (vgl. FLADE, 1994), hängt neben der Durchführung der planfestgestellten Anpflanzung und der sukzessiven Vegetationsentwicklung auch von der relativ geringen Biotopgröße (ca. 1 ha) und den nutzungsbedingten Störungen (Kerntangente)

ab. Eine grundsätzlich hohe Bedeutung für die Wasservogelwelt ist jedoch unbestritten.

Lediglich die Ackerflächen stellen für sich alleine pessimale Lebensräume für die Tierwelt dar, auch wenn die landwirtschaftliche Nutzung in den vergangenen Jahren im Vorgriff auf die absehbaren Nutzungsänderungen nicht sehr intensiv war.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch die überhälterreichen Knicks bestimmt, welche von der Kerntangente aus die Sichtgrenze bilden. Bezüglich des Reliefs ist zwar die abfallende Oberflächenform ablesbar, ein Zusammenhang mit der überbauten Niederungssituation ist in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr erkennbar.

Der (innere) Siedlungsrand ist recht gut eingegrünt, zum einen durch die zur unbebauten Landschaft ausgerichteten Gärten, zum anderen durch den vorgelagerten Bahndamm. Hingegen vermitteln der Randbereich der Kerntangente sowie noch verbliebene Bodenmieten auf Teilflächen einen unfertigen Eindruck.

Insgesamt sind im weiteren Planungsgebiet recht vielfältige Strukturelemente erlebbar.

2.3 Derzeitige Nutzungen

Die noch unbebauten Flächen des Planungsgebietes werden derzeit fast vollständig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Eine Ausnahme bilden nur die Flächen des alten Bahndamms und des verlandeten Teichs. Die Umgebungsflächen der Rückhaltebecken sind für landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, diese sind jedoch noch nicht realisiert. Die landwirtschaftliche Fläche wird von der Kerntangente über eine ca. 6 m breite Zufahrt erschlossen.

Die Kerntangente selbst ist Haupterschließungsstraße auch für den überörtlichen und Durchgangsverkehr. An ihrer Nordseite verläuft – durch einen Grünstreifen abgesetzt – ein kombinierter Geh-/Radweg sowie abschnittsweise ein Entwässerungsgraben mit Zulauf in das RHB. Die festgesetzte straßenbegleitende Baumreihe ist noch nicht gepflanzt worden.

Die Ackerfläche wird von zwei Rohrleitungen durchquert: zum einen vom Regenwasser-Zulauf (DN 800) in das RHB, zum anderen in Ost-West-Richtung von einer Schmutzwasserleitung (DN 400). Eine weitere Leitung verläuft innerhalb des ehemaligen Bahndamms mit Abfluß in den Moorgraben.

Bei der vorhandenen Bebauung an der Möllner Straße handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung auf etwa 1.200 bis 2.000 qm großen Grund-

stücken. Die zumeist schmalen, längsgestreckten Grundstücke wurden in zwei Fällen bereits rückwärtig bebaut. Ansonsten sind die Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich von gärtnerischer Nutzung, überwiegend Rasenflächen, Zier- und Obstgehölzen, z.T. aber auch Kleintierhaltung geprägt. Die Grundstücke benachbart zum Amtsgericht werden von einem Kfz-Betrieb eingenommen. Entsprechend groß und befestigt sind die erforderlichen Hof- und Lagerflächen, die annähernd die gesamten nicht überbauten Grundstücksflächen einnehmen.

Alle Grundstücke werden von der Möllner Straße erschlossen, mit Ausnahme des Neubaus auf Flurstück 3/6, für den zumindest der Baubetrieb rückwärtig, d.h. über die Ackerfläche quer durch den alten Bahndamm, abgewickelt wird, sowie des derzeit brach liegenden Flurstücks 73/3.

Südlich der Kerntangente, d.h. zwischen dem Moorgraben und der Bahnanlage, ist die Anlage des P + R-Platzes geplant.

2.4 Schutzansprüche

Flächige Ansprüche gemäß LNatSchG bestehen für das Planungsgebiet nicht.

Nach **§ 15a** LNatSchG gesetzlich geschützt ist der verlandete Teich. Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung, sonst erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustands der geschützten Biotope führen können, sind verboten.

Nach **§ 15b** LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsraum mit den kartierten Knicks in den Randbereichen vorhanden. Die Schutzbestimmungen betreffen nicht nur den Erhalt dieser Biotope, sondern auch ihre nachhaltige Sicherung und Pflege.

Der alte Bahndamm zählt infolge der anthropogenen Ausformung und der Innenbereichslage zwar nicht zu den nach **§ 15a** gesetzlich geschützten Biotopen, eine besondere ökologische Bedeutung des Areals als Trittstein und Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere in der Zentrums-Situation wurde jedoch konstatiert. In jedem Fall gilt für den Bahndamm der Schutz durch **§ 10(2)** LNatSchG, nach dem „andere ökologisch bedeutsame Wald-, Ufer- und sonstige Flächen ... nicht für eine Überbauung jedweder Art in Anspruch genommen werden“ dürfen.

Darüber hinaus bestehen Schutzbestimmungen für Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, da das Gebiet im Kernbereich gemäß **§ 1** der **Baumschutzsatzung** liegt (13.10.93).

Entsprechend der vom Vermesser aufgenommenen Stammausmaße fällt ein großer Anteil der im Bestandsplan dargestellten Bäume unter die Schutzbe-

stimmungen der Satzung, welche sich auch auf die vorsorgliche und nachhaltige Abwehr schädlicher Einwirkungen auf den Baumbestand erstrecken.

2.5 Planerische Vorgaben und Vorhaben

Im folgenden soll kurz auf festgesetzte, jedoch noch nicht realisierte Maßnahmen sowie sonstige Vorhaben eingegangen werden, welche mit dem Geltungsbereich im räumlichen oder inhaltlichen Zusammenhang stehen. Die planungsrelevanten Inhalte sind in Abb. 2 dargestellt.

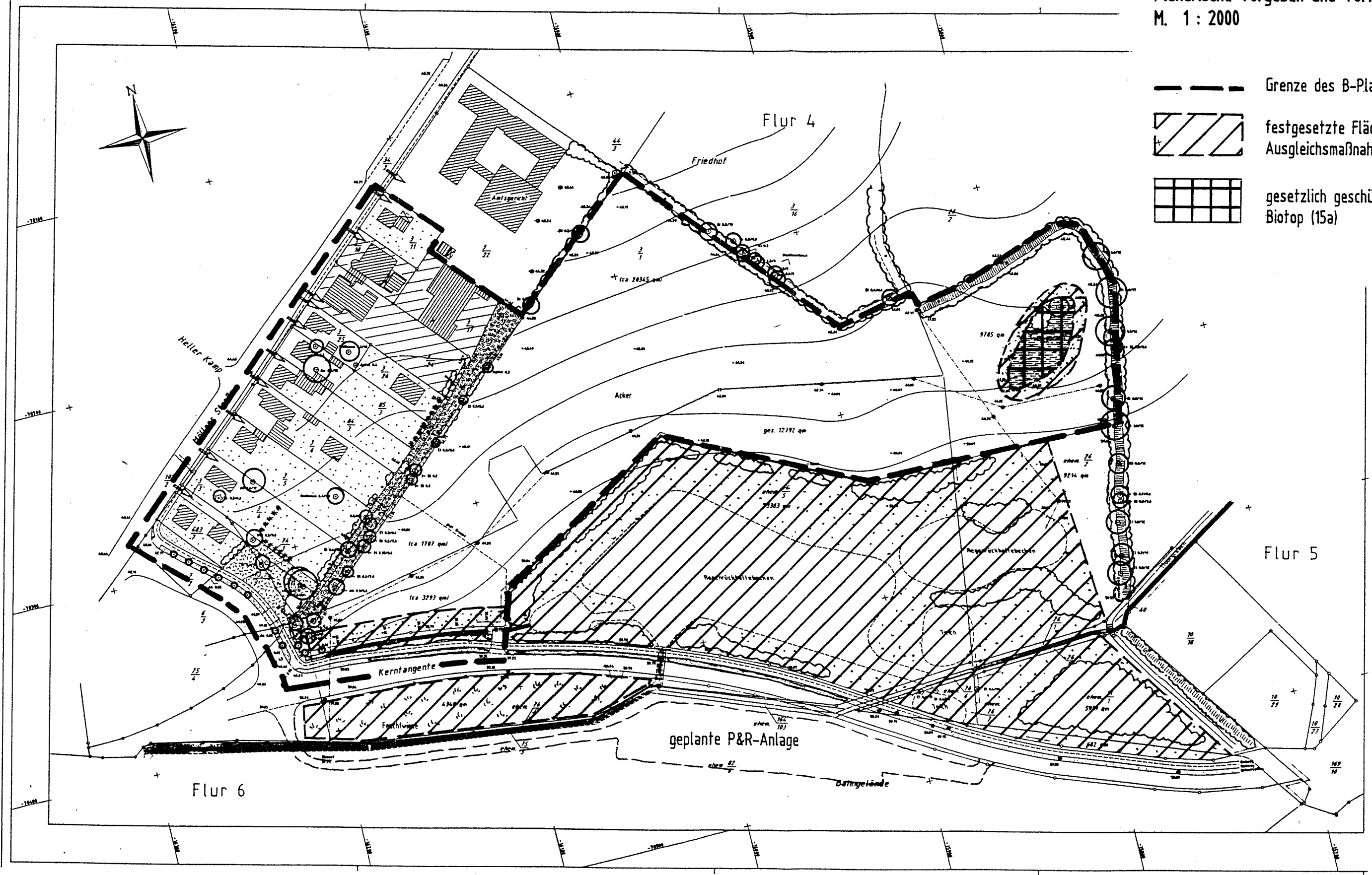
So ist die Planfeststellungsgrenze der Straßenbaumaßnahme Kerntangente einschließlich des Rückhaltebeckens relevant, diese bildet gleichzeitig die südwestliche Grenze des B-Plans. Ein ca. 90 m langer Abschnitt der straßenbegleitenden Flächen liegt sogar im Geltungsbereich. Hier sind begleitende Pflanzungen und Wildrasenflächen als Verbundstruktur festgesetzt (vgl. landschaftspflegerischer Begleitplan zur Kerntangente).

Die (noch nicht realisierten) Randbereiche des Rückhaltebeckens – zwischen Wasserfläche und Planfeststellungsgrenze – sollen z.T. mit Feldgehölzen bepflanzt, z.T. als Wildrasen oder Sukzessionsfläche entwickelt werden.

Entsprechende Anpflanzungen sind auch für das zweite, vorgeschaltete RHB vorgesehen und genehmigt (vgl. landschaftspflegerischer Begleitplan zum RHB für die B-Pläne 46 und 46a). Außerdem ist für dieses Eingriffsvorhaben eine Ersatzmaßnahme festgesetzt, welche wiederum im Geltungsbereich des B-Plans 54 liegt: als Schutz und Entwicklungsmaßnahme ist rings um den verlandeten Teich eine 5 m breite Saumzone von jeglicher Nutzung freizuhalten und nach einer Anfangsbegrünung der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Im LBP wird das Ziel formuliert, das Feuchtgebiet und die Saumzone über zukünftige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe an anderer Stelle zu ergänzen und so insbesondere die Vernetzung zum östlichen Knick herzustellen.

Neben diesen konkreten rechtsverbindlichen Maßnahmen sind planerische Vorgaben aus der Bauleitplanung und der örtlichen Landschaftsplanung zu prüfen und zu beachten. Weder für die bebauten Grundstücke an der Möllner Straße noch für die unbebauten Teilflächen liegen Aussagen aus der verbindlichen Bauleitplanung vor. Ein ehemals begonnener B-Plan Nr. 25 wurde nicht weitergeführt. Baurechtlich sind die Grundstücke an der Möllner Straße jedoch als Innenbereich einzustufen, d.h. eine Bebauung in zweiter Reihe ist ohne Bauleitplan möglich und z.T. ja auch schon realisiert.

Abb. 2
Planerische Vorgaben und Vorhaben
M. 1 : 2000



- Grenze des B-Plans
- festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- gesetzlich geschütztes Biotop (15a)

Für die Stadt Schwarzenbek liegt ein Landschaftsplan-Entwurf aus den Jahren 1979–82 vor, der jedoch nicht zum Beschluß geführt wurde. Zur Zeit wird jedoch die Neuaufstellung des Landschaftsplanes betrieben. Mit den Bestandsaufnahmen wurde im Sommer 1995 begonnen, erste landschaftsplanerische Konzepte für die örtliche Planungsebene wurden bereits erarbeitet.

In einem für die besiedelte und unbesiedelte Gemarkung Schwarzenbeks entwickelten Zonierungsmodell wurden zwischen den Stadtteilen (Siedlungssektoren) liegende und zu erhaltende bzw. zu entwickelnde Grünachsen (Zwischenräume) herausgearbeitet. Die für den Grünordnungsplan zum B-Plan 54 relevante Grünzone erstreckt sich von Nordosten entlang des Moorgrabens bis in den Geltungsbereich, d.h. in die Stadtmitte, und orientiert sich damit weitgehend an den natürlichen Gegebenheiten (Fließgewässer, Niederung). Der skizzierte Siedlungszwischenraum setzt sich aus vorhandenen Grünflächen und bereits festgesetzten Ausgleichsflächen zusammen und erfordert eine weitere Ergänzung durch das Konzept des B-Plans 54.

Eine Überwindung der Barrierenwirkung durch den innerstädtischen Verkehrsknoten wird allerdings nicht für realisierbar gehalten.

Auch in der örtlichen Biotopverbundplanung ist die o.g. Grünachse von Bedeutung:

Unter Berücksichtigung des Siedlungskontextes und der Nutzungsauswirkungen sind die Strukturen (Ausgleichsflächen, Moorgraben, Großes Moor, Grünanlagen, RHB's) als Trittsteinbiotope und Verbundelemente, d.h. als kleinere naturbetonte Lebensräume, einerseits und als Verbundzone und bedeutsame Strukturelemente, d.h. als kulturbetonte Lebensräume, andererseits einzustufen und zu entwickeln. Die das RHB umgebenden Freiflächen sind demnach als Verbundzone mit lokaler Bedeutung einzustufen.

In dem auf der Grundlage des Zonierungsmodells und der örtlichen Biotopverbundplanung erarbeiteten Entwicklungskonzept sind die genannten Flächen durch die ‚Grenze der Siedlungsentwicklung‘ von aus landschaftsplanerischer Sicht möglichen weiteren Siedlungsflächen abgegrenzt. Diese vorläufige Grenze orientierte sich zunächst am Relief und vorhandenen nutzungsbedingten Grenzen und ist im Grünordnungsplan zu differenzieren.

2.6 Zusammenfassende Bewertung

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ergibt sich folgende zusammenfassende Bewertung von Natur und Landschaft:

- Bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen handelt es sich nicht um seltene oder empfindliche Böden.

- Entsprechend der genannten Flurabstände zählen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht zu den grundwasserbeeinflussten Standorten.
- Die kleinklimatischen Ausgleichswirkungen des Planungsraums sind von lokaler Bedeutung. Das gleiche gilt für die lufthygienischen Funktionen.
- Der größte Teil des Planungsgebietes zählt zu den Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die genannten ökologisch wertvollen Biotope – der verlandete Teich und der alte Bahndamm – einzustufen.
- Das Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens erfüllt besondere Funktionen im städtischen Biotopverbund sowie im Grünflächensystem zwischen den Stadtteilen.
- Für das Erleben von Landschaft im städtischen Wohnumfeld nimmt der unbesiedelte Landschaftsausschnitt mit verschiedenen Strukturelementen eine Kontrastfunktion wahr.

3. Eingriffssituation

3.1 Darstellung des geplanten Vorhabens

Mit der Aufstellung des B-Plans 54 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Verbrauchermarktes, den neuen Standort der Feuerwehr sowie die Realisierung einer Mehrzweckhalle (Großraumsporthalle) geschaffen werden. Die geplanten Bauflächen sollen von der Kerntangente erschlossen werden. Hierzu wird eine Linksabbiegespur erforderlich. Für die vorhandenen Baugrundstücke an der Möllner Straße soll eine zweite Bautiefe geprüft und geregelt werden.

Die geplante Bauvorhaben sind wie folgt charakterisiert:

Verbrauchermarkt

Das Vorhaben erfordert neben dem Ladengebäude umfangreiche (ebenerdige) Stellplätze (ca. 80-100 Stück). Zusätzlich ist der Anlieferungsverkehr zu berücksichtigen.

Feuerwehr

Der geplante Feuerwehrstandort soll in der Halle Platz für 10 FW-Fahrzeuge bieten; hinzu kommen etwa 20-30 Mitarbeiterstellplätze sowie 20-30 Alarmstellplätze.

Mehrzweckhalle

Die geplante Mehrzweckhalle soll verschiedenen Nutzungszwecken dienen: Sportveranstaltungen, Konzerte, Großveranstaltungen etc. Es ist davon auszugehen, daß die Einrichtung auch von überörtlicher Bedeutung ist. Entsprechend des Nutzungsspektrums ist ein erheblicher Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr zu decken (etwa 200 Stück). Der größte Teil des Areals wird demzufolge von Stellplätzen unterschiedlicher Nutzungsintensität, d.h. von Dauer- bis zu Bedarfs-Stellplätzen, eingenommen werden. Dabei ist auch für diese Flächen eine Mehrfachnutzung angestrebt: Besucher-Parkplatz für den benachbarten Friedhof, Zeltplatz, Festplatz usw.

Weitere Flächen im Plangeltungsbereich sollen als Grünflächen zur Aufnahme bestehender Fußwegbeziehungen sowie als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.

3.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Unabhängig davon gelten als Eingriff gemäß §7(2):

- „ 1. die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen, von Straßen, ... und sonstigen Verkehrsflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile...“.

Der B-Plan Nr. 54 bereitet entsprechende Eingriffe vor.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen betreffen die Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in unterschiedlicher Intensität.

Beeinträchtigungen des Bodens resultieren in erster Linie aus der Neuversiegelung bislang offener bzw. bewachsener Flächen durch Überbauung durch Gebäude und die Anlage von Erschließungsflächen, Grundstückszufahrten sowie Stellplatzanlagen. Folgewirkungen der Versiegelung des dynamischen Systems „Boden“ sowie infolgedessen auch des Wasserhaushaltes sind u.a.:

- Verlust von Bodenfunktion (Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-Boden-Austauschvorgänge wie z.B. Infiltration und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen)
- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Entscheidend für das Maß der Versiegelungsfolgen ist die geplante Bebauungsdichte. Angesichts der geplanten Sondergebietsfunktion und der umfangreichen erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze ist von einer hohen Baudichte mit entsprechend geringem Grünanteil auszugehen. Der zu erwartende Versiegelungsgrad beträgt schätzungsweise 80-90 % bei den Neubaumaßnahmen. Für die geplante Wohnbebauung in zweiter Reihe an der Möllner Straße ist die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,25 geplant. Die Ausnutzung dieser überbaubaren Fläche, die zulässige Überschreitung um bis zu 50 % sowie die zu erwartende Pfeifenstielerbschließung wird zu einem Versiegelungsgrad von 40-50 % der neuen Grundstücke führen. Obwohl es sich bei diesen nach § 34 BauGB zugelassenen Bauvorhaben in sachlicher Hinsicht durchaus um Eingriffe handelt, gelten sie aus rechtlicher Sicht nicht als Eingriff (vgl. Durchführungserlaß zum § 8a).

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind – abgesehen von den o.g. Versiegelungsfolgen – wie folgt einzuschätzen:

Da bei den Sondergebiets- und Gemeinbedarfsvorhaben keine Keller-geschosse geplant sind, sind keine Anschnitte des Grundwassers zu erwarten. Die Beschaffenheit des abfließenden Niederschlagswassers ist infolge der geplanten Nutzungen und des hohen Verkehrsaufkommens im Gebiet (ruhender Verkehr, An- und Abfahrtsverkehr, Zulieferverkehr) als normal verschmutzt zu bezeichnen, so daß grundsätzlich von qualitativen Gefährdungen des Grundwassers durch verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen des (versickernden) Oberflächenabflusses ausgegangen werden muß. Dieses Risiko wird jedoch vermindert durch die nutzungsbedingt hohe Versiegelungsrate im Gebiet.

Da das Oberflächenwasser versiegelter Flächen wie Zufahrten, Stellplätze, Gebäude in der Regel der Kanalisation zugeführt und abgeleitet wird, steht es damit für eine Versickerung nicht mehr zur Verfügung, als Folge davon fällt die Grundwasserneubildungsrate auf den an sich versickerungsfähigen Flächen des Planungsgebietes aus. Die betroffene Fläche ergibt sich wiederum aus dem hohen Versiegelungsgrad.

Zum Schutz der Vorflut vor Verunreinigungen ist normal verschmutztes Niederschlagswasser mindestens in Regenklärbecken zu behandeln. Hierzu steht das benachbarte RHB mit Ölabscheider zur Verfügung.

Mit der geplanten Überbauung der Flächen zwischen Bahndamm und RHB gehen unvermeidbare Veränderungen der Oberflächenform einher. Eine grundsätzlich höhere Empfindlichkeit des Reliefs besteht angesichts des bestehenden geneigten Reliefs der Ackerfläche in Verbindung mit den großflächigen ebenen Stellplatzanlagen des Verbrauchermarktes und der Mehrzweckhalle und des hierfür geltenden Maximal-Gefälles von 2-3 %.

Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen des Klima- und Lufthaushaltes sind auf der Ebene der kleinklimatischen Wirkungen zu erwarten: Die vollständige Beseitigung von bisher bewachsenen Flächen, die Errichtung von mehrgeschossigen Baukörpern und die Versiegelung von Flächen führt zu einem Verlust der beschriebenen Ausgleichswirkungen der offenen Flächen und zu einer Entwicklung zu stadtklimatischen Verhältnissen (wie auf den angrenzenden Flächen). Dementsprechend sind größere Erwärmungen und Temperaturextreme sowie eine geringere Luftfeuchte zu erwarten, welche gegenüber dem Ausgangszustand nur eine geringe Kompensation durch neues Grün erfahren können.

Bezüglich der lufthygienischen Situation ergeben sich zusätzliche Belastungen auf der Fläche, insbesondere durch den umfangreichen Zielverkehr. In

Abhängigkeit von den jeweiligen Veranstaltungen sind bei der An- und Abreise Stoßzeiten in der Lärm- und Schadstoffbelastung zu erwarten.

Die geplanten Bauvorhaben führen zu einer vollständigen Beseitigung von Vegetationsflächen und damit zu Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Betroffen sind mit den landwirtschaftlichen Flächen solche mit allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz. Einen größeren Eingriff würde die Inanspruchnahme des alten Bahndammes für Erschließungszwecke (im Planungsprozeß aus städtebaulicher Sicht alternativ zu prüfen) darstellen. Betroffen sind sowohl die Gehölzbestände als auch die offenen, z.T. mageren Grasfluren. Außer den Lebensräumen für heimische Pflanzen und Tiere gingen hier auch die Trittstein- und Rückzugsfunktionen im örtlichen Verbund verloren.

Von der Realisierung einer zweiten Bautiefe an der Möllner Straße sind Gartenflächen betroffen, ebenfalls ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Erwähnenswert ist außerdem die Inanspruchnahme von festgesetzten Ausgleichsflächen auf etwa 100 m Länge entlang der Kerntangente. Obwohl die planfestgestellten Ausgleichsflächen (Wildrasenflächen) noch nicht realisiert sind, ist diese Überbauung als Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts zu werten und durch entsprechende Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Desweiteren gehen mit der geplanten Bebauung erhebliche und nachhaltige Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes einher. So wird der gewachsene (innere) Siedlungsrand durch die Baukörper überschritten, an den Übergang der Bau- und Verkehrsflächen in die naturnah gestaltete Umgebung des RHB sind besonders hohe landschaftsbildliche und gestalterische Anforderungen zu stellen, besonders in Verbindung mit der Reliefsituation: Die südöstliche Plangebietsgrenze wird hier langfristig den Übergang von der bebauten in die unbebaute Landschaft bilden und auch für den Durchgangsverkehr (auf der Kerntangente) den Ortseindruck prägen.

4. Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege

Entsprechend der Vorschriften des § 8a BNatSchG und der Eingriffsregelung des § 8 LNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind so weit auszugleichen, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Für nicht ausgleichbare, aber vorrangig zugelassene Eingriffe sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff gleichwertig und möglichst ähnlich zu ersetzen. Dabei ist stets eine volle Kompensation anzustreben.

Für das Planungsgebiet ergeben sich damit folgende Anforderungen:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen
- Schaffung von ökologisch wirksamen Strukturen im Baugebiet in Vernetzung mit der freien Landschaft
- Durchgrünung/Gliederung der Sondergebiets- und Gemeinbedarfsnutzungen und der Verkehrsflächen
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- Einbindung des Baugebietes und der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

5. Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und -bewertung, der Eingriffssituation und der landschaftspflegerischen Zielsetzungen ist im Vorfeld des Grünordnungsplan- und B-Plan-Entwurfs zunächst ein Grünordnungskonzept zur Differenzierung und Lokalisierung der genannten Ziele und Grundzüge der Grünordnungsplanung erstellt worden. Dieses Konzept bildete den Rahmen für die Erschließungs- und Bebauungsentwürfe. Nach Beratung und Abstimmung der grundsätzlichen Nutzungskonzeption wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Grünordnungsplan-Entwurf als Maßnahmen und Festsetzungen konkretisiert.

5.1 Grünordnungskonzept

Das Konzept enthält die folgenden grundsätzlichen Anforderungen:

ERSCHLIESSUNG:

- Nutzung der vorhandenen Überfahrt
- Einhaltung der Grenze der Planfeststellung zum RHB zur Sicherstellung der Begrünung
- intensive Durchgrünung der Erschließungsstraße
- getrennte Führung des Fußwegs (Qualität und Sicherheit)

BAULICHE NUTZUNGEN:

- Erhaltung des Bahndamms als Abschirmung zur vorhandenen Bebauung
- Vervollständigung der Eingrünung der Kerntangente
- Untergliederung der Teilflächen (Einzelbauvorhaben) durch Knicks oder knickartige Anpflanzungen
- Durchgrünung der Stellplätze/Parkplätze
- Einbindung des Baugebietes in die Niederungslandschaft durch Gehölzpflanzungen
- sorgfältige Planung der Höhengsituation

GRÜNFLÄCHEN:

- Einbindung der Bauvorhaben in das Fußwegesystem
- Schaffung von Nord-Süd-Verbindungen
- Gestaltung der Fußwege als Grünverbindungen
- Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiflächen (Kinderspielplatz, Sitzplatz, Treffpunkt, Spielwiese)

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

- Realisierung der Bepflanzungsmaßnahmen am RHB wie planfestgestellt
- Vergrößerung der naturnahen Zonen durch weitere Ausgleichsmaßnahmen (am RHB und am verlandeten Teich)
- Abschirmung der Flächen durch landschaftstypische Gehölzpflanzungen
- naturnahe Gestaltung und Entwicklung

Zur Verwirklichung des Grünordnungskonzepts trifft der Entwurf des Grünordnungsplanes Festsetzungen zur nachhaltigen Sicherung der erhaltenswerten Biotopstrukturen, zur Anpflanzung der erforderlichen Knicks, Gehölzstreifen und Baumreihen, zur Gestaltung der Grünflächen und Grünverbindungen, zum Schutz des Wasserhaushaltes, zur Differenzierung der Flächen für Naturschutzmaßnahmen sowie zur zeitlichen Realisierung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen.

5.2 Erschließung und bauliche Nutzungen

Wesentliche Vorgaben für die Erschließung und die Anordnung der baulich nutzbaren Grundstücke leiten sich aus dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Grünordnungskonzept ab. Dies betrifft sowohl die bauliche Verdichtung an der Möllner Straße als auch die Ausweisung von neuen Bauflächen. So markiert die entlang der Planfeststellungsgrenze des RHB verlaufende Erschließungsstraße den zukünftigen Siedlungsrand, wobei sich die Lage der Zufahrt von der Kerntangente allerdings aus verkehrlichen Gründen ergibt. Über diese Erschließungsstraße werden die geplanten Bauvorhaben jeweils erschlossen. Dadurch sind die geplanten Baukörper der vorhandenen Bebauung direkt benachbart. Eine zunächst alternativ untersuchte Anordnung der Sport- und Mehrzweckhalle neben dem Amtsgericht – also weiter nördlich – wurde aus Lärmschutzgründen für ungünstig gehalten, da dann die erforderlichen Stellplatzanlagen den Wohngebieten benachbart wären.

In jedem Fall erfüllen die nun festgesetzten Standorte der Bauvorhaben die Vorgabe des Grünordnungsplans, einen grünbestimmten Freiraum in Verlängerung der südlichen Grenze des Friedhofs von baulichen Nutzungen freizuhalten. Eine weitergehende Fortführung der Grünzone in Richtung Stadtmitte, d.h. über die westliche Planfeststellungsgrenze des RHB hinaus, ist jedoch nicht realisierbar, da das Plangebiet sonst nicht sinnvoll erschlossen werden kann.

Die erforderlichen Stellplatzanlagen liegen ebenfalls vollständig außerhalb der Grünzone. Hier ist eine abgestufte bauliche Gestaltung vorgesehen, so daß die Durchgrünung zur Landschaft hin zunimmt:

- Stellplatzanlage A: Zur Ermöglichung von Mehrfachnutzungen und großflächigen Nutzungen werden hier innerhalb der Fläche keine Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen, sondern nur in den Randbereichen.
- Stellplatzanlage B: Diese Anlage erhält eine Standardbegrünung und ist entsprechend geringerer Nutzungsintensität anteilig als Rasenpflaster festgesetzt.
- Stellplatzanlage C: Anlage C liegt im Übergangsbereich der Bauflächen zu den Grünflächen, gilt als Überlauf- bzw. Bedarfsparkplatz und soll als grünbestimmte Schotterrasenfläche ausgeführt werden. Entsprechende Nutzungsregelungen werden erforderlich, um die beabsichtigte extensive Belegung dieser Fläche zu gewährleisten.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der Wendeanlage angeordnet. Das Parken entlang der Erschließungsstraße ist aus Sicht der Grünordnung ausgeschlossen, da die geplanten Baumpflanzungen beiderseits der Straße für die Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild unabdingbar sind.

Infolge des erheblichen Stellplatz- und Parkplatzbedarfs sowohl des Verbrauchermarktes als auch der Feuerwehr und insbesondere der Mehrzweckhalle müssen Mehrfachnutzungen der Flächen für den ruhenden Verkehr unbedingt ermöglicht werden. Zudem sind innerhalb der Anlagen Flächen für Fahrradstellplätze einzurichten, da über die festgesetzten Fuß- und Radwege auch der nicht motorisierte Verkehr gefördert wird. (Auf die fußläufige Erschließung wird in Kap. 5.5 eingegangen.)

Für die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Möllner Straße sind ebenfalls alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft worden, so z.B. über die Trasse des alten Bahndammes, um die flächenzehrenden Pfeifenstieler-schließungen zu verhindern. Aus grünplanerischer Sicht wären damit mehrere Nachteile verbunden:

- Der als Grünzäsur zwischen den unterschiedlichen Nutzungen wirkende Bahndamm ginge verloren.
- Die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere dieses Trittsteins würde beseitigt.
- Die Wohngrundstücke würden von der Gartenseite erschlossen, was für die private Freiraumnutzung ungünstig ist.

- Angesichts von zwei auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits realisierten Gebäuden in zweiter Reihe erscheint der Erschließungsaufwand und damit auch der Anteil der Neuversiegelung für nur vier weitere mögliche Gebäude unangemessen hoch.

Somit wird die rückwärtige Bebauung über gemeinsame Zufahrten von der Möllner Straße erschlossen, um so den Flächenverbrauch für Zuwegungen zu minimieren. Als problematisch erweist sich hierbei angesichts schmaler Grundstücke und wertvollen Baumbestands die Lage der Zufahrten (vgl. Kap. 5.3).

Die Baugrenzen wurden in beiden Baugebieten unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume bzw. der anzupflanzenden Gehölze festgesetzt bzw. abgerückt, so daß eine weitgehend ungestörte Bestandsentwicklung gesichert ist.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen betragen für das vorhandene Wohngebiet 0,25, für die zweite Bautiefe 0,2, für die vorhandenen Mischnutzungen 0,5 und für den Verbrauchermarkt 0,4 (allerdings mit erheblicher zulässiger Überschreitung für die Stellplatzanlagen). Auf eine Kennzeichnung der GRZ im Entwurf wird verzichtet, weil sie in diesem Plangebiet nicht maßgeblich für die Eingriffsbemessung und Bilanzierung ist (vgl. Kap. 6).

Entsprechend der hohen Anforderungen an die Ortsrandgestaltung und die Einbindung in das Landschaftsbild sind im B-Plan Höhenfestsetzungen für die geplanten Baukörper zu treffen.

5.3 Erhaltungsgebote

Zur nachhaltigen Sicherung der erhaltenswerten Landschaftselemente werden Festsetzungen getroffen, die eine akute Gefährdung sowie schleichende Zerstörungen ausschließen sollen. Grundlage für die Erhaltungsgebote bildet der aufgemessene Baum- und Knickbestand des Vermessungsbüros BOYSEN.

Das Erhaltungsgebot für Einzelbäume betrifft die Straßenbäume am Kerntangentenanschluß, den Baumbestand auf dem alten Bahndamm sowie die z.T. besonders wertvollen Bäume auf den Wohngrundstücken an der Möllner Straße. Für letztere wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen der Kronendurchmesser angehalten. Besonders problematisch erweisen sich die Grundstückszufahrten zur rückwärtigen Erschließung auf den Flurstücken 25/3 sowie 3/4 und 3/5. Planungsrechtlich können hier allerdings außer den getroffenen Festsetzungen (Schutzabstände, Höhenfestsetzungen) keine weitergehenden Schutzmaßnahmen formuliert werden. Hier muß im Bauan-

tragsverfahren die städtische Baumschutzsatzung greifen. Insbesondere ist dabei auch der Baubetrieb zu regeln; eine Abwicklung des Bauverkehrs „von hinten“ zu Lasten des alten Bahndammes ist wegen des hierfür ausgesprochenen Erhaltungsgebotes ausgeschlossen.

Weitere Erhaltungsgebote betreffen somit die Vegetationsbestände des alten Bahndamms. Die hierfür formulierten Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege sind in Kap. 5.6 enthalten. Allerdings verbleibt die bestehende Regenwasserleitung innerhalb des Bahndammes. Eine Zugänglichkeit zwecks Wartung ist seitlich gegeben.

Der verlandete Teich ist ebenfalls zu erhalten. Er ist zudem im Entwurf als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG dargestellt. Die Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung sind in Kap. 5.6 beschrieben.

Schließlich sind die randlichen Knicks mit einem Erhaltungsgebot belegt. Sie liegen außerhalb der geplanten baulichen Nutzungen. Stattdessen grenzen zukünftig öffentliche Grünflächen oder Ausgleichsflächen an, so daß weder Verluste noch qualitative Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Lediglich im Bereich der geplanten Fußwegverbindung von der auch für Friedhofsbesucher nutzbaren Stellplatzanlage zum Friedhof ist ein Durchbruch durch den knickartigen Gehölzbestand zulässig.

Für die sachgerechte Pflege des Knicks sind die Vorgaben des LNatSchG als Festsetzung in den Entwurf des GOP aufgenommen worden.

Zur nachhaltigen Sicherung ökologisch wertvoller Gehölzbestände werden Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender oder anzupflanzender Bäume und Knicks gemacht.

5.4. Anpflanzungsgebote

Im Grünordnungsplan-Entwurf werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um die in Kap. 5.1 formulierten Anforderungen zu erfüllen. Die festgesetzten Anpflanzungen sollen folgende Funktionen wahrnehmen:

- Schaffung und Prägung der Ortsrandsituation und des Ortsbildes
- gestalterische und ökologische Einbindung von Nutzungen und baulichen Anlagen in den öffentlichen Raum
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Ausgleich von Versiegelungen bzw. deren Folgen besonders bezüglich des Kleinklimas

- Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes).

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs umfassen Pflanzgebote für Einzelbäume, flächige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Knicks.

Die dargestellten Baumpflanzungen betreffen zum einen die öffentlichen Verkehrsflächen. Auf der Grundlage der Erschließungsquerschnitte ist auf beiden Seiten der geplanten Verkehrsfläche eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen festgesetzt: auf der dem RHB zugewandten Seite zur Abgrenzung des getrennt geführten Fuß- und Radweges, was die Qualität und Sicherheit des Weges erhöht, und auf der anderen Straßenseite zwischen Fußweg und Bauflächen (vgl. Abb. 3). Im Bereich der Wendeanlage übernimmt die Baumreihe zugleich Durchgrünungsfunktion für die öffentlichen Parkplätze. Auf die Festsetzung einer weiteren Baumreihe vor der Mehrzweckhalle mußte verzichtet werden, um die Ausnutzung des vorgesehenen Grundstücks nicht einzuschränken. Das Anpflanzen weiterer Großbäume vor der zur Landschaft ausgerichteten Gebäudefront ist jedoch unbedingt anzustreben.

Zur Vermeidung des unkontrollierten Beparkens der Baumpflanzstreifen (z.B. bei Großveranstaltungen) sind bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Eine Baumreihe ist ebenfalls an dem im Plangebiet liegenden Abschnitt der Kerntangente festgesetzt, wodurch das planfestgestellte Straßenbegleitgrün umgesetzt wird. Anstelle der in der damaligen Planung vorgesehenen Strauch- bzw. Heckenpflanzung in der Bankette sind nun allerdings Bäume festgesetzt, da sie besser zur Einbindung der Bauvorhaben beitragen. (Die Pflanzung einer Baumreihe ist zudem auch im weiteren Verlauf der Kerntangente geplant und kurz vor der Realisierung.)

Zum anderen sind Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen auf den großflächigen Stellplatzanlagen getroffen: Soweit ein Nutzungskonzept schon weit genug detailliert war, wurden Pflanzgebote mit standörtlicher Festsetzung formuliert, so im Bereich der Stellplätze für die Sport- und Mehrzweckhalle. Dadurch sind die abgestuften Nutzungs- und Durchgrünungsabsichten auch gut nachvollziehbar. Ansonsten gilt die Stellplatzformel der textlichen Festsetzung, nach der mindestens pro angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist (mit Ausnahme auf Stellplatzanlage A, die auch Platz für großflächige Nutzungen bieten soll).

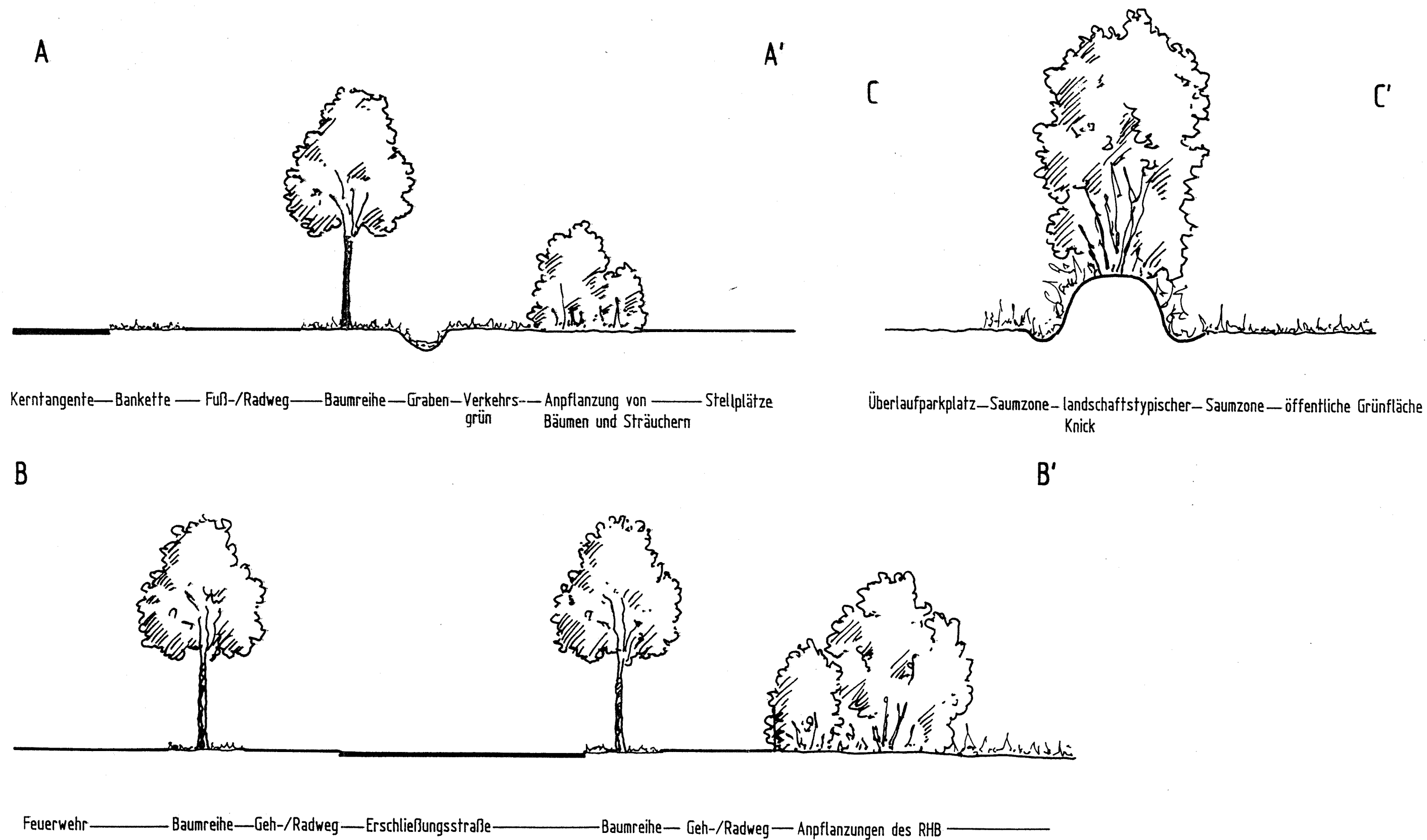


Abb. 3
Schnitte M. 1 : 100

Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Aufgaben des kleinklimatischen Ausgleichs und der optischen Auflockerung wahrnehmen können, werden Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Außerdem gelten für die Baumpflanzgebote Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich (Größe und Ausführung von Bauminselformen sowie deren vegetationsfähige Gestaltung), die insbesondere die Anwachschanzen der geplanten Bäume und ihren dauerhaften Erhalt innerhalb der verkehrlich intensiv genutzten Flächen sichern sollen.

Die in den öffentlichen Grünflächen dargestellten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Parkgestaltung vorzunehmen und von daher ohne standörtliche Festsetzung.

Die flächigen Anpflanzungsgebote für heimische Bäume und Sträucher betreffen im wesentlichen die Einbindung und Untergliederung der baulichen Nutzungen. So ist zwischen den drei Bauflächen ein jeweils 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, welcher jeweils dem südlich davon liegenden Grundstück zugeordnet ist. Diese Zuordnung ist erforderlich, um auch bei zeitlich unabhängiger Realisierung der Bauvorhaben eine geschlossene Pflanzung sicherzustellen.

Desweiteren ist an der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenze des geplanten Verbrauchemarktes eine 3 m breite Anpflanzung festgesetzt, zum einen zur Einbindung in den öffentlichen Raum, zum anderen zur Vermeidung einer Totalversiegelung (vgl. Abb. 3).

Zur Einbindung der Stellplatzanlagen A, B und C und zur Abgrenzung der Ausgleichsflächen von den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von landschaftstypischen Knicks mit Überhältern festgesetzt. Im Gegensatz zu den zuvor genannten flächigen Anpflanzungsgeboten können sich in diesen Bereichen Knicks bezüglich ihrer typischen Ausprägung und Wirkungen besser entwickeln. Zudem stehen sie im räumlichen und ökologischen Verbund mit vorhandenen Knicks oder knickartigen Gehölzbeständen bzw. dem alten Bahndamm.

Auch für die flächigen Anpflanzungen und Knicks werden zur Gewährleistung der Wirksamkeit und Standortgerechtigkeit Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, Pflanzdichten und Gehölzarten getroffen, letztere orientieren sich am Artenspektrum der regional typischen Schlehen-Hasel-Knickgesellschaften.

Für die geplanten Knicks gilt das in Abb. 3 dargestellte Profil.

Grundsätzlich sind über die festgesetzten Pflanzungen hinaus auch Fassaden- und Dachbegrünungen anzustreben, insbesondere auf den neu ausgewiesenen Bauflächen, da hierdurch weitere Ausgleichswirkungen erzielt werden können und entsprechende Maßnahmen zur gestalterischen Einbin-

derung der Baukörper in den Ortsrand und das Landschaftsbild beitragen würden.

Eine Festsetzung dieser Maßnahmen erscheint jedoch noch nicht möglich, da noch keine Kenntnisse z.B. über Belichtungserfordernisse der Sport- und Mehrzweckhalle, Funktionsabläufe beim Feuerwehrgebäude etc. bestehen.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Auf der Grundlage des örtlichen landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts und des Grünflächensystems werden im Grünordnungsplan auch öffentliche Grünflächen festgesetzt. Deren Lage ergibt sich aus den bestehenden und geplanten siedlungsräumlichen Verflechtungen. So stellen die geplanten Grünflächen Grünzüge mit den Hauptfußwegverbindungen dar, welche zum einen von der Innenstadt/Fußwegtunnel Compestraße am RHB entlang Richtung Friedhof bzw. Richtung Finkhütte/Möllner Straße führt und zum anderen eine Nord-Süd-Verbindung von der Grabauer Straße bzw. Kerntangente östlich am RHB vorbei Richtung Finkhütte ermöglicht.

Die Grünfläche erhält ihre wesentliche Raumbildung durch den vorhandenen Knick, die geplanten Knicks entlang der Ausgleichsflächen sowie die beschriebene Grenze der baulichen Nutzung.

Die öffentlichen Grünflächen erfüllen innerhalb der innerstädtischen Situation verschiedene Funktionen:

- Schaffung von nutzbaren Spiel-, Freizeit und Erholungsflächen sowie von erlebniswirksamen Grünanlagen
- Aufnahme der unabhängig vom motorisierten Verkehr geführten Hauptfußweg- und Radwegverbindungen (s.o.)
- Sicherung der von Besiedlung freizuhaltenden Zone
- Aufrechterhaltung der Vernetzung mit der freien Landschaft
- Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt
- Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes.

Da zur Zeit noch keine differenzierten Vorstellungen über die Zweckbestimmungen der Grünfläche im einzelnen bestehen, wird sie als Parkanlage festgesetzt. Darunter sind auch Kinderspieleinrichtungen zu verstehen. Ausgeschlossen sind aus grünordnerischer Sicht jedoch solche Spiel- und Sporteinrichtungen, die zu baulichen Maßnahmen führen, da dies dem Entwicklungsziel der Grünzone entgegen steht.

Die Flächen sollen naturnah gestaltet werden, d.h. unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern und damit das naturnah gestaltete Umfeld des RHB ergänzen.

Die Grünfläche findet weitere Ergänzung durch die Fußwege innerhalb des Baugebietes, die im B-Plan zumindest als Gehrecht innerhalb der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Im Grünordnungsplan-Entwurf sind diese als Fußwege dargestellt, um die Beziehungen zu verdeutlichen:

- Der Fuß-/Radweg entlang der geplanten Erschließungsstraße wird getrennt geführt, abgesetzt durch einen Grünstreifen. Die geplanten Anpflanzungen im Umfeld des RHB verstärken den „Grüncharakter“.
- Von der Sport- und Mehrzweckhalle führt ein beidseitig baumbestandener Fußweg zum Friedhof (vgl. Doppelnutzung Stellplätze).
- Vom Friedhof führt entlang der Gehölzbestände ein Fußweg in die Grünanlage.
- Eine Fußwegverbindung von der Möllner Straße über das Gelände des Amtsgerichts ins Plangebiet soll privatrechtlich geregelt werden, ist aber ausdrücklich nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

5.6 Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

Während die bislang beschriebenen Maßnahmen und Flächen vielfältige Funktionen von Naturschutz und Landschaftspflege, jedoch immer in Überlagerung oder mit Nutzungsauswirkungen der baulichen Nutzungen, erfüllen sollen, sind die festgesetzten Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege, und hier besonders die Ausgleichsflächen, vorrangig und ausschließlich dem Naturschutz vorbehalten, d.h. der Schaffung und Entwicklung von naturnahen Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt.

Die Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege umfassen sowohl bestehende Landschaftselemente als auch zu entwickelnde Flächen, welche als Ausgleichsflächen für die durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe festgesetzt werden.

Erhaltung und Entwicklung des alten Bahndammes

Für den alten Bahndamm gilt einerseits ein Erhaltungsgebot, andererseits sind Entwicklungsmaßnahmen formuliert: Die Flächen sollen weitgehend der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden. Mittel- und langfristig wird sich eine knickartige Gehölzstruktur mit entsprechender faunistischer Bedeutung entwickeln. Die trockenen Grasfluren im nordöstlichen Abschnitt sollen durch sporadische Mahd von Gehölzaufwuchs freigehalten werden, um damit ein Trittsteinbiotop u.a. für Heuschrecken zu erhalten.

Erhaltung und Entwicklung des verlandeten Teichs

Die Fläche des verlandeten Teichs ist im Entwurf als durch § 15a LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt, wodurch ein absolutes Erhaltungsgebot und Beeinträchtungsverbot formuliert ist.

Angeichts der potentiellen Bedeutung der Wasserfläche als Amphibien- und Libellenlaichgewässer sind Maßnahmen zur Erhaltung eines Dauerwasserstandes festgesetzt. Hierzu bestehen Regelungsmöglichkeiten am vorhandenen Ablaufschacht, welcher derzeit in das RHB entwässert.

Zur Erhöhung der Biotopfunktion und Vernetzung mit anderen Strukturen werden die erforderlichen Ausgleichsflächen des B-Plans u.a. im Umfeld des Teiches festgesetzt.

Festsetzung von Ausgleichsflächen

Entsprechend der grünordnerischen Konzeption (vgl. Kap. 2.5 und 5.1) liegen die Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Grünzone und innerhalb dieser in Benachbarung zu bereits vorhandenen naturnahen Zonen, um mit der Anlage von Ausgleichsflächen nicht nur ökologisch entwicklungsfähige Lebensräume zu schaffen, sondern darüber hinaus die Stabilität und Vielfalt in Wechselwirkung mit dem Bestand zu erhöhen.

Als Ausgleichsfläche I ist die dem planfestgestellten Umfeld des RHB benachbarte etwa 0,5 ha große Fläche gekennzeichnet. Die Fläche wird mit einem landschaftstypischen Knick von den nördlich angrenzenden, geplanten öffentlichen Grünflächen abgegrenzt. Sie soll als Wiesenfläche mit Gebüsch angelegt werden und (nach der Fertigstellungspflege) der natürlichen und ungestörten Entwicklung überlassen werden. Damit fügt sie sich in den Charakter der angrenzend geplanten Gehölz- und Wildrasenflächen des RHB-Umfelds ein.

Als Ausgleichsfläche II wird die ebenfalls etwa 0,5 ha große Umgebung des verlandeten Teichs festgesetzt, deren Abgrenzung sich im Norden und Osten aus dem vorhandenen Knick (B-Plan-Grenze) und im Westen aus der geplanten Grünverbindung ergibt. Dabei gilt die 5 m breite Pufferzone um den Teich, die schon als Ausgleichsmaßnahme für die RHB-Erweiterung festgesetzt war, nicht mehr als Ausgleichsfläche im Sinne des Baurechts.

Für diese Ausgleichsfläche ist ebenfalls eine sukzessive Vegetationsentwicklung festgesetzt. Die Anfangsbegrünung umfaßt hier allerdings nur eine Ansaat mit heimischen Gräsern und Kräutern, da Gehölzlebensräume mit dem benachbarten Knick bereits vorhanden sind. Eventuell erforderliche Pflegeeingriffe sind vom tatsächlichen Verlauf der Vegetationsentwicklung abhängig zu machen.

Mit der geplanten naturnahen Entwicklung der Ausgleichsflächen gehen vielschichtige ausgleichswirksame Wirkungen einher:

- Die Nutzungsauffassung ermöglicht eine langsame Regeneration der Bodenfunktionen, besonders ein ungestörtes Bodenleben.
- Bodenbelastungen durch Nährstoff- und Schadstoffeinträge der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben zukünftig.
- Die Flächen stehen in günstigerer Weise für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung.
- Der ökologische Wert wird mittelfristig deutlich über dem der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzfläche liegen.

Zur Sicherung einer weitgehend ungestörten Entwicklung der Ausgleichsflächen ist eine Einfriedigung durch einen landschaftstypischen Zaun unabdingbar, so daß eine deutliche Nutzungsgrenze zu den öffentlichen Grünflächen entsteht. Zugleich ist eine Inanspruchnahme der festgesetzten Ausgleichsflächen sowie des alten Bahndammes für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken und für die Verbringung von Aushub nicht zulässig, um die natürlichen Wuchsbedingungen nicht zu verfälschen oder zu beeinträchtigen.

Die Ausgleichsflächen sind den im Geltungsbereich enthaltenen Eingriffsvorhaben entsprechend der nachfolgenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich quantitativ und räumlich zugeordnet.

5.7 Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes

Angeichts der Art der geplanten Nutzungen ist im Plangebiet von einer besonders hohen Versiegelungsrate auszugehen, für die nur geringe Möglichkeiten zur Minimierung bestehen. Während bei den Flächen für den Verbrauchermarkt und die Feuerwehr durch regelmäßigen und intensiven Kfz-Verkehr, z.T. auch mit Schwerlast (Anlieferung, Löschzüge), hohe Anforderungen an die Verkehrsflächen bezüglich der Oberflächenbeläge gestellt werden, die eine wasser- und luftdurchlässige Gestaltung ausschließen, besteht alleine für die Stellplatzanlagen der Sport- und Mehrzweckhalle die Möglichkeit, versiegelungsbedingte Eingriffe zu minimieren. Entsprechend des in Kap. 5.2 beschriebenen abgestuften Nutzungskonzepts werden für die Stellplatzanlage B wasserdurchlässige Beläge in Form von offenfugigem Rasenpflaster und für Anlage C eine Ausführung als Schotterrasen festgesetzt.

In den Grünanlagen sind die öffentlichen Fußwege entsprechend der geringeren Belastung und der naturnahen Gestaltung in wassergebundenem Belag auszuführen, wobei als Schmutzwetterstreifen ein Pflasterstreifen bis zur halben Wegebreite zulässig ist.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sind Regelungen des Oberflächenwasser-Ablaufes vorgesehen. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung auf den geplanten Bauflächen insbesondere durch Stellplätze stehen auf den Grundstücken selbst keine Versickerungs- oder Rückhalteflächen zur Verfügung. Der Oberflächenabfluß der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen soll im Baugebiet zurückgehalten werden und dann im benachbarten RHB mechanischen und biologischen Reinigungsprozessen unterzogen werden. Dabei kommt für die Rückhaltung im Gebiet aus Platzgründen nur eine technische Lösung (Staukanal) in Betracht. Zum Schutz des Wasserhaushaltes, hier vor allem des Gewässerhaushaltes des RHB und des Moorgrabens, werden Festsetzungen getroffen, die den Einsatz von tausalzhaltigen Mitteln sowie chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln etc. untersagen.

5.8 Realisierung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Um sicherzustellen, daß nicht nur die Angebotsplanung des B-Plans für die baulichen Nutzungen umgesetzt wird, sondern auch der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt, wird deren Realisierung an die Baufortschritte geknüpft. Dazu dient die Zuordnung der Teil-Ausgleichsflächen zu den Eingriffsvorhaben. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muß zeitgleich erfolgen, spätestens mit Abschluß des betreffenden Bauabschnitts. Dabei gilt für die Pflanzarbeiten – sowohl auf den Ausgleichsflächen als auch auf den Baugrundstücken – jeweils die nächstmögliche Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst).

6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend § 8 BNatSchG ist die Bauleitplanung verpflichtet, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist stets eine volle Kompensation anzustreben.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird in Schleswig-Holstein durch den gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 geregelt. Der Erlaß enthält als Anlage ebenfalls die Vorgaben zur Berechnung des Eingriffs und der zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.

Nachfolgend werden die durch die Planung vorbereiteten negativen Eingriffsfolgen für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufgezeigt und der zum Ausgleich erforderliche Kompensationswert ermittelt. In einem zweiten Schritt wird der Ausgleichswert den im Planungsgebiet getroffenen Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege gegenübergestellt und daraus das Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis ermittelt.

SCHUTZGUT BODEN

Bezugsgröße für die Ermittlung der Bodeneingriffe ist der zu erwartende Versiegelungsumfang durch die Erschließung (Straßenflächen und ruhender Verkehr) sowie die maximal zulässige Überbauung der Grundstücke. Diese ergibt sich grundsätzlich aus den im Baugebiet festgesetzten überbaubaren Grundflächen zuzüglich der nicht ausgeschlossenen Überschreitung von normalerweise bis zu 50 % für Nebenanlagen. Angesichts des nutzungsbedingt hohen Stellplatzbedarfs sieht der B-Plan 54 hierzu eine abweichende Regelung vor. So ist im Bereich des Verbrauchermarktes eine Überschreitung um bis zu 100 % zulässig. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ist nicht allein die zulässige Überbauung maßgeblich für die zu erwartenden Bodeneingriffe, da auch hier flächendeckend Stellplatzanlagen benötigt werden. In Kenntnis der Bebauungs- und Funktionskonzepte der ausgewiesenen Bauflächen muß für die Bauvorhaben von einer annähernd neunzigprozentigen Versiegelung von Bodenflächen ausgegangen werden, welche zudem überwiegend einer Totalversiegelung entspricht. Betroffen sind Ackerflächen. Daraus ergibt sich:

Versiegelung von Ackerflächen

– durch Bauflächen:	
Verbrauchermarkt (90 %)	5.400 qm
Feuerwehr (90 %)	4.600 qm
Sport- und Mehrzweckhalle (90 %)	8.540 qm
Überlaufparkplatz (90 %)	2.050 qm

– durch Verkehrsflächen:	
öffentliche Verkehrsflächen	3.100 qm
öffentliche Fußwege (Grünfläche)	<u>850 qm</u>
Gesamtversiegelung	24.540 qm

Anzumerken ist, daß – entsprechend des Durchführungserlasses – die rückwärtige Bebauung an der Möllner Straße nicht als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn gilt, da es sich um zulässige Bebauungen im Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, so daß hier keine Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen verlangt werden können.

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Da keine Entsiegelungen möglich sind, sind für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 und für wasserdurchlässige Beläge mindestens im Verhältnis 1 : 0,2 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln.

Angesichts der relativ extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Niederungsrandsituation wird das Verhältnis erhöht auf 1 : 0,5 für Vollversiegelung, 1 : 0,3 für wassergebundene Beläge und 1 : 0,2 für Schotterrasen.

Demnach ergibt sich folgendes Mindest-Kompensationserfordernis, welches den Eingriffsvorhaben nach aufgeschlüsselt ist, um die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen quantifiziert zuordnen zu können:

Verbrauchermarkt	5.400 qm x 0,5 =	2.700 qm
Feuerwehr	4.600 qm x 0,5 =	2.300 qm
Sport- und Mehrzweckhalle einschl.		
Stellplatzanlagen A und B	8.540 qm x 0,5 =	4.270 qm
Erschließungsstraße einschl. Parkplätzen	3.100 qm x 0,5 =	1.550 qm
öffentliche Fußwege	850 qm x 0,3 =	<u>255 qm</u>
Gesamtbedarf		11.485 qm

Der berechnete Flächenbedarf kann – dem Erlaß zufolge – um folgende festgesetzte Maßnahmen, hier Anpflanzungsgebote, ermäßigt werden:

- knickartige Anpflanzungen (zu 75 %), die nicht überwiegend zur Kompensation anderer Schutzgüter herangezogen werden
- Grundflächen von Knicks (zu 100 %) soweit sie mit Schutzzonen versehen oder Grünflächen benachbart sind.

Anrechenbar in diesem Sinne sind die 5 m breiten knickartigen Anpflanzungsgebote zwischen den einzelnen Bauvorhaben. Hingegen dienen die Durchgrünungsmaßnahmen der Straße und der Stellplätze überwiegend der

Einbindung in das Ortsbild sowie dem Ausgleich der versiegelungsbedingten Folgen für das Kleinklima.

Die den einzelnen Baugrundstücken zugeordneten Kompensationsmaßnahmen reduzieren den Ausgleichsbedarf der Vorhaben wie folgt:

Verbrauchermarkt:

Bedarf	2.700 qm
Ermäßigung 300 qm (75 %)	<u>225 qm</u>
verbleibender Bedarf	2.475 qm

Feuerwehr:

Bedarf	2.300 qm
Ermäßigung 375 qm (75 %)	<u>280 qm</u>
verbleibender Bedarf	2.020 qm

Sport- und Mehrzweckhalle:

Bedarf (4.270 + 410)	4.680 qm
Ermäßigung 550 qm (100 %)	<u>550 qm</u>
verbleibender Bedarf	4.130 qm

Für die Verkehrsflächen ist keine Ermäßigung anrechenbar, so daß hier ein Kompensationsbedarf von 1.550 qm bestehen bleibt. Für den Kompensationsbedarf für die öffentlichen Fußwege können geringe Teilflächen der öffentlichen Grünfläche herangezogen werden, für die eine naturnahe Gestaltung unter Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze festgesetzt ist. Der geringe Bedarf von 255 qm ist innerhalb der ca. 5.300 qm großen Grünfläche als ausgleichbar anzusehen, ein Bedarf verbleibt hier nicht.

Damit verbleibt für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ein Gesamtbedarf von rechnerisch 10.175 qm.

SCHUTZGUT WASSER

Die versiegelungsbedingten Folgen für das Grundwasser sind im Plangebiet bzw. in Benachbarung dazu überwiegend ausgleichbar. Zum Schutz des Grundwassers (und des Bodens) vor qualitativen Beeinträchtigungen, z.B. Verschmutzung, ist angesichts des zu erwartenden hohen Kfz-Verkehrs zwar keine Versickerung festgesetzt; gemäß Erlass gelten die Eingriffe jedoch als ausgeglichen, wenn das verschmutzte Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Regenklärbecken/Regenrückhaltebecken behandelt wird. Dies ist mit dem vorhandenen RHB angrenzend an das Plangebiet der Fall. Ein Ausgleichsdefizit für den Bereich Wasser besteht somit nicht.

SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

Als wesentliche Minimierungsmaßnahme im innerörtlichen Biotopverbund aus naturbetonten und kulturbetonten Lebensräumen wirkt die vorgenommene Anordnung der baulichen Nutzungen und Baukörper und die dadurch sichergestellte Freihaltung der im Entwicklungskonzept gekennzeichneten Grünzone, auf der Ausgleichs- und Grünflächen festgesetzt sind.

Mit den vorherrschenden Ackerflächen sind überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

Knick- oder Gehölzverluste sind mit Ausnahme des Durchbruchs für die mögliche Wegeverbindung zum Friedhof nicht zu erwarten. Dieser Gehölzverlust erfährt durch Neuanpflanzungen in jedem Fall eine Kompensation.

- Erforderlich wird allerdings ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von festgesetzten Ausgleichsflächen entlang der Kerntangente auf 1.100 qm. Hierfür wird ein Ersatz im Verhältnis 1 : 1 angesetzt, welcher sich an der Wertigkeit der geplanten Flächen orientiert.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope beträgt somit 1.100 qm.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Im Gegensatz zu den zuvor genannten Schutzgütern sind Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen bezüglich des Landschaftsbildes nur schwer quantifizierbar. Eine besondere Empfindlichkeit besteht im Plangebiet durch die (innere) Ortsrandsituation und die Reliefausprägung. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken hier die Durchgrünung der Erschließungsstraße, der Kerntangente und der Flächen für den ruhenden Verkehr mit großkronigen Laubbäumen in Verbindung mit den geplanten Anpflanzungen am RHB. Darüber hinaus übernehmen die festgesetzten Anpflanzungsgebote auf den Grundstücksflächen der Bauvorhaben Ortsbildgestaltende Funktionen.

Unter Berücksichtigung einer gewissen Anwachsphase verbleiben für das Landschaftsbild keine Defizite.

Zusammenfassung:

Für die betroffenen Schutzgüter besteht für folgende ein Kompensationsbedarf:

BODEN	10.175 qm
ARTEN UND BIOTOPE	<u>1.100 qm</u>
gesamt	11.275 qm

Als Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn sind hierfür zwei Flächen für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt, die vorrangig der Kompensation der Eingriffe in den Bodenhaushalt dienen, sich

außerdem aber auch positiv auf die Schutzgüter Arten und Biotope und Klima/Luft auswirken. Die Flächengröße dieser beiden Maßnahmenflächen beträgt zusammen 10.000 qm (ohne den verlandeten Teich und die bereits festgesetzte Pufferzone). Hinzu kommt das nicht nutzbare Flurstück 73/3 mit 74/3, welches nach Abzug der Fläche für die Trafostation als Sukzessionsfläche verbleiben soll, mit einer Flächengröße von etwa 750 qm. Zumindest bezüglich der heimischen Pflanzen- und Tierwelt – in Verbindung mit dem alten Bahndamm – sind diese Flächen als ausgleichswirksam anzusehen.

Quantitativ stehen einem Kompensationsbedarf von 11.275 qm Ausgleichsflächen auf 10.750 qm gegenüber, so daß ein annähernder Ausgleich erreicht werden kann bzw. das Defizit als nicht erheblich zu bewerten ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß mit der Ausnahme einer neunzigprozentigen Versiegelung die ungünstigest Situation der durch den B-Plan ermöglichten Nutzung in Ansatz gebracht wurde. Unter qualitativen Gesichtspunkten ist anzuführen, daß die Ausgleichsflächen zwar nicht in der freien Landschaft liegen, und infolge der innerörtlichen Lage nicht frei von Nutzungseinflüssen (optisch, akustisch, stofflich etc.) sind; dafür liegen sie aber in langfristig relativ gesicherter ökologischer Vernetzung bzw. stellen umgekehrt den Erhalt des Siedlungszwischenraumes sicher.

Zusammenfassend ist auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festzustellen, daß die durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege weitgehend kompensiert werden können.

7. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB):

i. d. Fassung vom 22.04.1993

Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek vom 13.10.93

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

i. d. Fassung vom 22.04.1993

Eigner, J. (1978)

Ökologische Knickbewertung in Schleswig-Holstein, in: Die Heimat,
Heft Nr. 10/11, Neumünster

Flade, M. (1994)

Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands, Eching

Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994

Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht
– §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6
bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO):

i. d. Fassung vom 11. Juli 1994

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG):

i. d. Fassung vom 16. Juni 1993, aus: Gesetz- und Verordnungsblatt
Schleswig-Holstein Nr. 9 vom 30.07.93

Planula (1995)

Kartierung von ausgewählten Biotopen in der Stadt Schwarzenbek,
Hamburg (unveröffentlicht)

Urban, W. (1995)

ornithologische Beobachtungen, schriftliche Mitteilung vom 26.09.95,
Schwarzenbek