

## STADT SCHWARZENBEK

### BEBAUUNGSPLAN NR. 46, 1. ÄNDERUNG

#### FÜR DAS GEBIET

begrenzt im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Möllner Straße und durch die Möllner Straße, einschließlich der bis an die Möllner Straße heranführenden Fläche zwischen den Flurstücken 123/4 und 24/9, im Westen durch den westlichen Rand der Fritz-Reuter-Straße einschließlich des Straßenraumes der Fritz-Reuter-Straße zwischen den Flurstücken 14/2 und 14/3 sowie 12/8 bis zur Möllner Straße, im Osten durch die Flurstücke 15/6, 15/11, 15/12, 15/5 und im Norden durch eine Begrenzungslinie von der Nordostecke des Flurstücks 13 zu der Nordwestecke des Flurstücks 15/5

### BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER  
Architekten BDA + Stadtplaner SRL

Burg 7 a · 25524 Itzehoe  
Tel.: 04821/682-0 Fax: 04821/682-10

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Dahl/Scharlibbe

Aufgestellt, Itzehoe, den 22.11.1993

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis, städtebauliche Zielsetzung
  - 2.1 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1.1 Zahl der Vollgeschosse
    - 2.1.2 Bauweise
    - 2.1.3 Zulässig und überbaubare Grundstücksflächen
    - 2.1.4 Bebauung
3. Nutzung
4. Verkehr
5. Schallschutz
6. Erschließungskosten
7. Ver- und Entsorgung
8. Anpflanzungen
9. Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches
10. Grünordnungsplan

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Möllner Straße und durch die Möllner Straße einschließlich der bis an die Möllner Straße heranführenden Fläche zwischen den Flurstücken 123/4 und 24/9, im Westen durch den westlichen Rand der Fritz-Reuter-Straße einschließlich des Straßenraumes der Fritz-Reuter-Straße zwischen den Flurstücken 14/2 und 14/3 sowie 12/8 bis zur Möllner Straße, im Osten durch die Flurstücke 15/6, 15/11, 15/12, 15/5 und im Norden durch die Begrenzungslinie von der Nordost-ecke des Flurstücks 13 zu der Nordwestecke des Flurstücks 15/5. Die Änderungsbereiche umfassen die Baublöcke Nr. 5, 7, 8, 8 a, 16 und 19.

## **2. Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.1993 beschlossen, daß der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 in einigen Punkten geändert werden soll. Für Teilgebiete soll die Bauweise geändert werden. Weitere Teilgebiete sollen hinsichtlich ihrer Bebauungs- und Belichtungsmöglichkeiten neu ausgerichtet werden. Die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes zum Entwicklungsgebiet Nord, die als Grundlage für den Bebauungsplan dienen, werden durch die Änderungen nicht betroffen.

### **2.1 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Zahl der Vollgeschosse**

Für die Änderungsbereiche ist mit Ausnahme des Baublocks Nr. 16 eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Der Baublock Nr. 16 soll, um sozial geförderten, vermietbaren Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen, eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung erhalten. Auf die zwingende Zweigeschossigkeit im Baublock Nr. 5 wird verzichtet, da dringende städtebauliche Gründe hierfür nicht vorliegen. Die Zahl wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

#### **2.1.2 Bauweise**

Für die Baublöcke Nr. 5 und 7 werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da hier kein vermietbarer Geschoßwohnungsbau oder Hausgruppen vorgesehen ist.

#### **2.1.3 Zulässige und überbaubare Grundstücksflächen**

Der Baublock Nr. 19 erhält eine Baugrenze zur Planstraße 1. Um eine weitreichende Versiegelung des Bodens zu verhindern, kann für den Baublock Nr. 16, für den ein sozial geförderter Wohnungsbau ermöglicht werden soll, eine Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Die Tiefgarage darf die zulässige Grundfläche überschreiten. Ausnahmsweise dürfen hier die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### **2.1.4 Bebauung**

Der Baublock Nr. 8 wird aufgrund einer besseren Belichtungs- und Erschließungsmöglichkeit durch einen von Nord nach Süd verlaufenden Wohnweg von 4,50 m Breite in die Baublöcke Nr. 8 und 8 a unterteilt und die Baugrenzen und Firstrichtungen diesem Verlauf von Nord nach Süd angepaßt. Es sollen nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zugelassen werden.

#### **3. Nutzung**

Eine Änderung der geplanten Nutzung erfolgt nicht.

#### **4. Verkehr**

Die Verkehrsführung ist durch die Änderungen nicht betroffen. Die Anordnung verkehrsberuhigter Bereiche und der Ausbau dieser Straßen ist mit der straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

#### **5. Schallschutz**

Bezüglich der Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse bis zu drei Geschossen des Baublockes Nr. 16 ergeben sich keine Änderungen der zu erwartenden Lärmimmissionen, so daß hier keine erweiterten Festsetzungen für Maßnahmen erforderlich sind.

#### **6. Erschließungskosten**

Zusätzlich anfallende Erschließungskosten trägt der Erschließungsträger.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

Zur ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 eine zusätzliche Transformatorstation erforderlich.

In Abstimmung mit der SCHLESWAG wird ein Standort nordwestlich des Baublockes Nr. 14 in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, der von drei Seiten anfahrbar ist. Die an dieser Stelle vorgesehene Baumanpflanzung muß zugunsten des öffentlichen Belanges - Energieversorgung - entfallen bzw. im Rahmen der Ausbauplanung auf die Trafostation und die erforderlichen Arbeitsräume abgestimmt werden.

## 8. Anpflanzungen

Für die Freiflächen, Auf- und Zufahrten der Tiefgarage des Baublockes Nr. 16 werden Begrünungsmaßnahmen (Erdüberdeckung, Begrünung, Kletterpflanzen) festgesetzt.

## 9. Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird an den nördlich anschließenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.46 a angepaßt.

## 10. Grünordnungsplan

Die landschaftliche Begleitplanung wird von dieser Änderung nicht betroffen.

### Anlage Eigentümergeverzeichnis

Schwarzenbek, den 13.06.1994



  
(Krämer)  
Bürgermeister

# GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 46 STADT SCHWARZENBEK 1. ÄNDERUNG

ENTWURF M 1 : 1000

Teil A Planzeichnung



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Grenze des Grünordnungsplans
  - ERHALTUNGSGEBOTE**
  - Erhaltung und Pflege von Einzelbäumen
  - ⊖ Erhaltung und Pflege von Knicks
  - entfallender Knick
  - Anlage eines Knickschutzstreifens ( 3m beidseitig des Walls ), von jeglicher Nutzung freizuhalten
  - Erhaltung von Gräben
  - ANPFLANZUNGSGEBOTE**
  - Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen im Wohngebiet
  - Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen in öffentlichen Grünflächen
  - ⊖ Anpflanzung und Pflege von standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern
  - Anlage und Pflege eines landschaftstypischen Knicks
  - GRÜNFLÄCHEN**
  - öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Kinderspielfeld
  - Fuß- und Radweg
  - Graben zur Rückhaltung von Oberflächenwasser ( Dachwasser )
  - BAULICHE NUTZUNGEN**
  - Baugrenze
  - VERKEHRSFLÄCHEN**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Wohnstraße
  - öffentlicher Parkplatz
  - Straßenbegleitgrün
  - VER- UND ENTSORGUNG**
  - Blockheizkraftwerk
  - Standort für Recyclingbehälter
  - SONSTIGES**
  - Landwirtschaftliche Nutzung bis zur Bebauung im folgenden Bauabschnitt
  - Lage der Schnitte
  - ZEICHNERKLÄRUNG ZUR 1. ÄNDERUNG**
  - Grenze der 1. Änderung
  - Änderung von Teilflächen
  - BAULICHE NUTZUNGEN**
  - ① Nr. der Baublöcke
  - Abgrenzungen von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung
  - ⑤ Überschreitung der GRZ (0,4) bis zu 50% zulässig
  - ⑦ Überschreitung der GRZ (0,4) ausgeschlossen
  - ⑩ Tiefgarage zulässig

## Teil B Text

- 1. ERHALTUNGSGEBOTE**
- 1.1 Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Anpflanzungen von Arten der Schlehen-Hasel- Knickgesellschaften zu schließen (Zif. 2.7).
  - 1.2 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind ca. alle 7-10 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24 (3) LPfliegG sind zu berücksichtigen.
  - 1.3 Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume und Knicks sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.
  - 1.4 Während der Bauzeit sind die Knicks durch Schutzzäune zu sichern.
  - 1.5 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.
  - 1.6 Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten ( 1 Mahd/ Jahr, frühestens ab August ).
- 2. ANPFLANZUNGSGEBOTE**
- 2.1 Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - 2.2 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
  - 2.3 Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten vorzunehmen. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist dabei einzuhalten.
  - 2.4 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuzüchten.
  - 2.5 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° von mehr als 20qm Größe sind zu begrünen.
  - 2.6 Fassaden und Fassadenteile von mehr als 5m Breite ohne Fenster- und Türöffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
  - 2.7 Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:
 

a) Einzelbäume	Acer platanoides ( Spitzahorn )	Acer pseudoplatanus ( Bergahorn )	Carpinus betulus ( Hainbuche )	Corylus avellana ( Haselnuß )	Craefagus laevigata ( Zweigriffliger Weißdorn )	Eunonymus europaeus ( Pfaffenhütchen )	Fagus sylvatica ( Rotbuche )	Lonicera xylosteum ( Gemeine Heckenkirsche )	Prunus spinosa ( Schlehe )	Quercus robur ( Stieleiche )	Rhamnus frangula ( Faulbaum )	Rosa canina ( Hundrose )	Rosa tomentosa ( Filzrose )	Rubus fruticosus ( Brombeere )	Sambucus nigra ( Schwarzer Holunder )	Sorbus aucuparia ( Eberesche )	Tilia spec. ( Linden-Arten )
----------------	---------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---	--	------------------------------	--	----------------------------	------------------------------	-------------------------------	--------------------------	-----------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	------------------------------
- Hochstämme, 3 mal verpflanzt mit Ballen, 10 - 20 cm Stammumfang
- b) Nachpflanzung in Knicks, flächige Pflanzgebot, Anpflanzungen zum öffentlichen Raum, öffentliche Grünflächen, Anlage von Knicks
- |                              |                                |                                 |                               |   |  |                              |  |                            |                              |                               |                          |                             |                                |                                       |                                |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|--|------------------------------|--|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Acer campestre ( Feldahorn ) | Carpinus betulus ( Hainbuche ) | Cornus sanguinea ( Hartriegel ) | Corylus avellana ( Haselnuß ) | Craefagus laevigata ( Zweigriffliger Weißdorn ) | Eunonymus europaeus ( Pfaffenhütchen ) | Fagus sylvatica ( Rotbuche ) | Lonicera xylosteum ( Gemeine Heckenkirsche ) | Prunus spinosa ( Schlehe ) | Quercus robur ( Stieleiche ) | Rhamnus frangula ( Faulbaum ) | Rosa canina ( Hundrose ) | Rosa tomentosa ( Filzrose ) | Rubus fruticosus ( Brombeere ) | Sambucus nigra ( Schwarzer Holunder ) | Sorbus aucuparia ( Eberesche ) |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|--|------------------------------|--|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
- Baumarten : Hei. 2x verpflanzt 125/150 cm Pflanzdichte : 1 Pfl. / 1 qm  
Straucharten : Str. 2x verpflanzt 60/100 cm
- 2.8 Als Einfriedung zum öffentlichen Raum sind nur Hecken und Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- und Holzzäune bis 1,00 m Höhe können als Ausnahme zugelassen werden. Sofern seitliche und rückwärtige Einfriedungen erforderlich sind, sind sie als lebende Hecken in einer Höhe bis 1,20 m auszubilden. Maschendrahtzäune in einer Höhe bis 1,20 m können als Ausnahme zugelassen werden.
  - 2.9 Stahlpfahlanlagen sind mit Laubbäumen, Hecken oder Sträuchern zu durchgrünen. Dabei ist für jede angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 3. FESTSETZUNGEN ZUR MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG**
- 3.1 Mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße sind asphaltierte Decken unzulässig.
  - 3.2 Gehwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenvergüt, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
  - 3.3 Die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen.
  - 3.4 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit Sträuchern und Stauden zu begrünen.
  - 3.5 Das Regenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Dachwasser der Baublöcke 1, 21, 22, 23 (antelig), 6 und 15 (antelig) gemäß B-Plan ist in den Rückhaltegräben einzuleiten.
  - 3.6 Der Rückhaltegraben ist naturnah zu gestalten.

- 4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
- 4.1 In Bereich der Spielplätze sind nur Einrichtungen aus natürlichen Materialien und Baustoffen zulässig, mit Ausnahme solcher Bauteile, die nur in anderen Bauweisen möglich sind.
  - 4.2 Kinderspielflächen sind zusätzlich durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.
- 5. SONSTIGES**
- 5.1 Tausalze und faulsalzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgebracht werden.
  - 5.2 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.
- 6. REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN**
- 6.1 Die Anpflanzungen sind (entsprechend der Bauabschnitte) in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.
  - 6.2 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend des Baufortschritts in östlichen und westlichen Baugebiet anzulegen.
- 7. ERSATZMASSNAHMEN**
- 7.1 Für Ersatzmaßnahmen für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine 3ha große Fläche in der Niederung der Schwarzen Au festgesetzt. Ort und Art der Maßnahme sowie Zeitpunkt und Sicherung der Realisierung sind im Erläuterungsbericht dargelegt.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG**

**2. ANPFLANZUNGSGEBOTE**

- 2.10 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen, soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt, eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,60m aufweisen und mit Ausnahme von Terrassenbereichen begrünt werden.
- 2.11 Offene Tiefgaragenzufahrten sind mit Kletterpflanzen zu überspannen, soweit sie von Wohnräumen einsehbar sind.

**7. ERSATZMASSNAHMEN**

- 7.2 Für infolge der 1. Änderung erforderliche Ersatzmaßnahmen für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine zusätzliche Fläche von 1,2 ha Größe in der Niederung der Schwarzen Au festgesetzt ( Umwandlung von Acker in extensives Grünland gemäß Entwicklungs-konzept ).

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

BAUVERFAHREN:  
Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 46  
Stadt Schwarzenbek 1. Änderung

AUFTRAGSBEZUG:  
Stadt Schwarzenbek

PLANERZEICHNUNG:  
**ENTWURF** M 1 : 1000  
IM ORIGINAL

DATUM:  
16.8.1993

PLANVERFASSER:  
Landschaftsplanung HESS • JACOB  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
Rüsterweg 36 b 22846 Norderstedt Tel. 040/521975-0

**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 46**

**DER STADT SCHWARZENBEK**

**1. ÄNDERUNG**

**- Entwurf -**

Auftraggeber:

Stadt Schwarzenbek

Der Magistrat

21493 Schwarzenbek

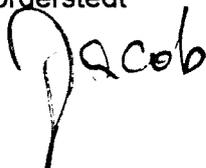
Auftragnehmer:

Landschaftsplanung HESS • JACOB

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Rüsterweg 36 b, 22846 Norderstedt

Tel.: 040/52 19 75-0

A handwritten signature in black ink that reads "Jacob". The signature is written in a cursive, slightly stylized font.

Sachbearbeiterin:

Angelika Jacob, Dipl.-Ing.

August 1993

## INHALTSVERZEICHNIS

### Erläuterungsbericht

1. Planungsanlaß	3
2. Auswirkungen der geplanten Änderungen	3
3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	5
Kostenübersicht	7

### Pläne

Entwurf	M. 1:1000
Ersatzmaßnahmen - Bestand	M. 1:2000
Ersatzmaßnahmen - Entwicklungskonzept	M. 1:2000

## 1. Planungsanlaß

Für den Bauabschnitt 1. Bauabschnitt des 'Entwicklungsgebietes-Nord' der Stadt Schwarzenbek wurde im Jahr 1991 der Bebauungsplan Nr. 46 aufgestellt, zu welchem entwurfs- und verfahrensbegleitend ein Grünordnungsplan zur Wahrung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erarbeitet wurde.

Gemäß Stadtverordnetenbeschuß vom 12. Juli 1993 soll der B-Plan 46 in einigen Bereichen geändert werden. Planungsziele sind:

1. für Teilbereiche Änderungen von Art und Maß der Nutzung
  2. für einen Teilbereich Zuschnitt und Baugrenzenausweisung der Wohnquartiere sowie Wohnwegführung und
  3. Anpassung der Planbereichsgrenze an der Bebauungsplan Nr. 46 a.
- Inhalte der vorliegenden 1. Änderung des Grünordnungsplans zum B 46 sind
- die Überprüfung der Eingriffssituation
  - die Ergänzung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen
  - die Nachbilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie
  - die Bilanzierung und Konkretisierung zusätzlicher Ersatzmaßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege.

## 2. Auswirkungen der geplanten Änderungen

### Änderung des Maßes der Nutzung

---

Zur Begrenzung der ermöglichten Versiegelung ist im geltenden B-Plan eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 grundsätzlich ausgeschlossen worden.

Diese maximal zu 40 % überbauten Grundstücksflächen sind der Eingriffsquantifizierung der abschließenden grünplanerischen Bilanzierung des Grünordnungsplans zugrunde gelegt worden.

Mit der in der 1. Änderung vorgenommenen quartiersweisen Zulassung einer Überschreitung um bis zu 50 % (bzw. dem nunmehr nur für Teilbereiche geltenden Ausschluß einer Überschreitung) erhöht sich der Anteil der überbauten = versiegelten Flächen und damit die Eingriffssituation in den Boden- und Wasserhaushalt und die Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere.

Auf der Grundlage der blockweise geltenden GRZ-Aussagen erhöht sich die im Geltungsbereich des B 46 insgesamt zulässige maximale Überbauung der Grundstücke durch Gebäude und Nebenanlagen von 28.400 qm (Ursprungsfassung) auf 40.000 qm (1. Änderung).

#### Änderung eines Wohnquartiers hinsichtlich Zuschnitt und Wohnwegeführung

Zur Verbesserung der Erschließung der Baublöcke 8 und 9 ist ein weiterer 4,5 m breiter Wohnweg vorgesehen. Dadurch erhöht sich der Anteil durch Straßen versiegelter Bodenfläche von ehemals 16.500 qm um 300 qm auf nun 16.800 qm.

Die Änderung der Baugrenzen in diesem Bereich sowie in Block 19 hat keine Auswirkungen.

#### Anpassung des Geltungsbereichs an den B-Plan 46 a

Die Anpassung der beiden B-Pläne hat keine Auswirkung auf die Grünordnungsplanung, da die betreffenden Grundstücksansteile ("Landwirtschaftliche Nutzung bis zur Bebauung im folgenden Bauabschnitt") in der Bilanzierung des GOP zum B 46 a bereits berücksichtigt worden sind.

#### NACHBILANZIERUNG

Analog zur Eingriffsbemessung des geltenden Grünordnungsplans ergibt sich infolge der 1. Änderung folgende Situation :

EINGRIFF	ALT	NEU	DIFFERENZ
Überbauung durch Straßen	16.500 qm	16.800 qm	+ 300 qm
Überbauung durch Gebäude	28.400 qm	40.000 qm	+ 11.600 qm
			-----
gesamt			+ 11.900 qm ca. 1,2 ha

Unter Berücksichtigung der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet war für das Ursprungskonzept ein quantitatives Defizit von ca. 3,0 ha, d.h. an nicht ausgeglichenen Eingriffen ermittelt worden, welches sich nun um 1,2 ha auf 4,2 ha erhöht.

### **3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zur Gewährleistung der festgesetzten Grünanteile auf den Grundstücken sind zusätzliche textliche Festsetzungen im Hinblick auf die für Block 16 vorgesehene Tiefgarage getroffen (Erdschichtüberdeckung und Einbindung der Zufahrten).

Aufgrund des fortgeschrittenen Realisierungsstands des B 46 (Erschließungsplanung, Bauanträge etc.) kann ein Ausgleich der zusätzlichen Beeinträchtigungen im Gebiet nicht erzielt werden.

Stattdessen sollen die seinerzeit zum B 46 verfahrensbegleitend festgesetzten Ersatzmaßnahmen in der Niederung der Schwarzen Au um den Mehrbedarf von 1,2 ha ergänzt werden.

Da die bisherigen Ersatzmaßnahmen zum B 46 den 1. Realisierungsabschnitt eines Gesamtkonzepts darstellen, stehen die weitergehenden Ersatzmaßnahmen zur 1. Änderung in einem räumlichen und ökologischen Zusammenhang mit diesen.

Die Ausgangssituation des Niederungsausschnitts ist im Bestandsplan M. 1:2000 dargestellt.

Das Gesamtkonzept sieht auf den Niederungsflächen der Schwarzen Au zwischen B 404 und Bundesbahnstrecke mittelfristig eine vollständige Umwandlung der Ackernutzung in extensives Grünland vor. Mit dieser dem Standort angemessenen Extensivierung der Bodennutzung können Nähr- und Schadstoffbelastungen des Bodens, des Grundwassers und des angrenzenden Fließgewässers reduziert werden. Dadurch werden nicht nur Lebensräume für Pflanzen- und Tiergesellschaften (Grünlandbiotope) auf den Flächen selbst entwickelt bzw. verbessert, sondern es wird auch ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation der Schwarzen Au geleistet.

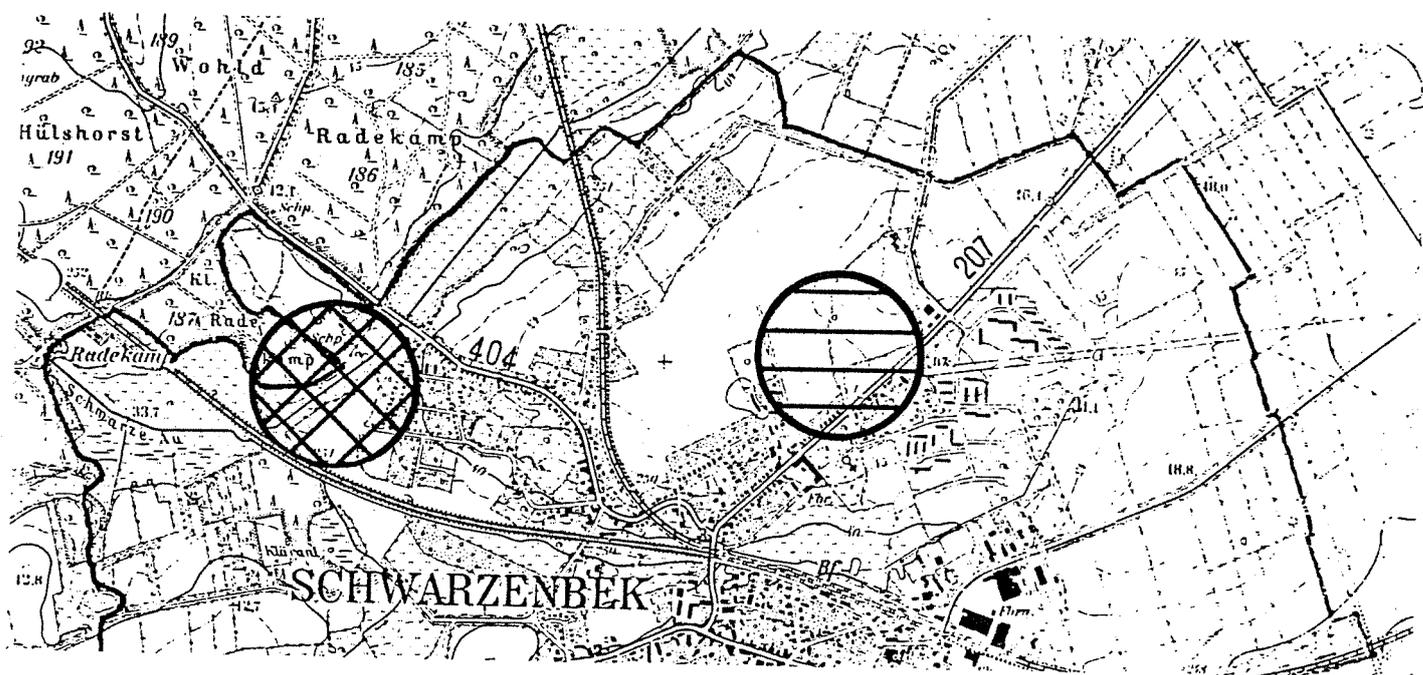
Für den Mehrbedarf an Ersatzmaßnahmen durch die 1. Änderung des B 46 soll eine ca. 1,2 ha große Teilfläche angrenzend an die Maßnahmen zum B 46 realisiert werden (vgl. Entwicklungskonzept). Die daran anschließende Fläche (etwa bis zum Wanderweg Blinde Koppel (Radekamp)) ist für die Ersatzmaßnahmen zum B 46 a vorgesehen.

Wegen der nur geringen Größe der beiden Teilflächen bzgl. ihrer zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzbarkeit erscheint eine zusammenhängende Realisierung notwendig.

Die geplanten Maßnahmen umfassen die Aufhebung von Drainagen (ebenfalls nur zusammenhängend durchführbar) und die Ansaat der Fläche mit Gräsern und Kräutern der Grünlandgesellschaften.

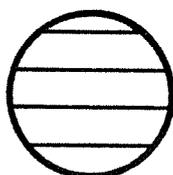
Ein Schutzstreifen zur Au ergibt sich aus den bereits festgesetzten Maßnahmen zum B 46.

Die zukünftige extensive Bewirtschaftungsform (Weide oder Wiese) hat sich an den Nutzungsaufgaben der "Biotopprogramme im Agrarbereich des Landes Schleswig-Holstein" zu orientieren.

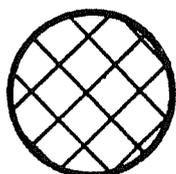


Übersichtsplan

M. 1 : 25000



Standort des Eingriffs durch den B 46  
und die 1. Änderung



Standort der Ersatzmaßnahme für den B 46  
und die 1. Änderung

**Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 46  
der Stadt Schwarzenbek - 1. Änderung**

ZUSÄTZLICHE ERSATZMASSNAHMEN

KOSTENÜBERSICHT

Neuanlage von Grünland auf Ackerflächen (ohne Grunderwerb):

	EP	GP
1,2 ha Drainageunterbrechung	pauschal	DM 3.000,--
1,2 ha Wiesenansaat einschl. Bodenlockerung	DM 1,--/qm	<u>DM 12.000,--</u>
Baukosten, netto		DM 15.000,--
+ 15 % MwSt.		<u>DM 2.250,--</u>
Baukosten, brutto		DM 17.250,--
Zur Aufrundung und für Unvorhergesehenes		<u>DM 2.750,--</u>
Ersatzmaßnahme		rd. DM 20.000,--
		=====

Norderstedt, den 16.08.1993 Jb/ni