

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 27 b der Stadt Bargteheide

1. Rechtsgrundlagen, Verfahren, Planungsziel

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 27, für den am 29. September 1967 der Aufstellungsbeschluß erging. Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde in die Teilbebauungspläne Nr. 27 a und Nr. 27 b aufgeteilt. Der Bebauungsplan Nr. 27 a ist zwischenzeitlich aufgestellt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 b wird auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) aufgestellt und aus dem durch Erlaß des Innenministers vom 2. April 1976 - IV 810 d-812/2-62.6 - genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel der Planung ist es, das Plangebiet entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zu überplanen und die Voraussetzungen für eine einheitliche gewerbliche Nutzung in städtebaulich sinnvoller Gestaltung und einem angemessenen Maß der baulichen Nutzung zu schaffen. Dieses Planungsziel drückt bereits der Flächennutzungsplan von 1965 aus. Der geltende Flächennutzungsplan hat es unverändert übernommen.

Den vorhandenen Betrieben soll - soweit städtebaulich und nach der Grundstücksgröße vertretbar - die Möglichkeit der Erweiterung eingeräumt, neuen Betrieben die Ansiedlung ermöglicht werden. Die Stadt trägt damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung, wie sie die Landesplanungsbehörde durch Erlaß vom 25. Oktober 1973 - StK 15-125.1-62.006 - zum Flächennutzungsplan 1976 mitgeteilt hat:

Für die entsprechend der Einwohnerentwicklung zunehmende Zahl der Erwerbstätigen sind weitere Arbeitsplätze am Ort zu schaffen, wobei auf ein möglichst vielseitiges Angebot geachtet werden sollte und neben der Ansetzung von Betrieben des produzierenden Gewerbes auch an Betriebe und Einrichtungen des tertiären Sektors zu denken ist.

Das wiederum entspricht dem Regionalplan für den Planungsraum I (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) des Landes Schleswig-Holstein vom 16. April 1973 (Amtsbl. Schl.-H. S. 379), wo es in Ziffer 4.53 (4) Absatz 2 heißt:

Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Zunahme der Arbeitsplätze, insbesondere auch im tertiären Bereich, ist anzustreben.

Daß dieser Aufgabe wegen der in Schleswig-Holstein drohenden Arbeitsplatzlücke Bedeutung zukommt, liegt auf der Hand und kennzeichnet die Situation, die nur im Zusammenwirken und im abgestimmten Handeln aller öffentlichen Hände gemeistert werden kann (vgl. Ziffer 4.1 (Arbeitsmarkt) des Landesraumordnungsplanes 1979 - Amtsbl. Schl.-H. 1979 S. 603 -).

Im Plangebiet ist der Bau eines Industriestammgleises vorgesehen. Das notwendige Planfeststellungsverfahren nach dem Landeseisenbahngesetz vom 8. Dezember 1956 (GVOBl. Schl.-H. S. 193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1978 (GVOBl. Schl.-H. 1979 S. 2), wurde durchgeführt (vgl. Ziffer 3.3).

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 27 b sind öffentlich dargelegt worden (§ 2 a Absatz 2 BBauG). Das geschah auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 25. März 1976/30. März 1979 (Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung) durch Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes vom 29. Mai 1980 bis einschließlich 30. Juni 1980. Die Grundstückseigentümer im Plangebiet wurden durch Einzelschreiben vom 28. Mai 1980 auf die Auslegung hingewiesen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 b äußerten sich vier Grundstückseigentümer. Ihre Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.

Zu dem vom 23. September 1980 bis einschließlich 27. Oktober 1980 ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 b gingen Anregungen und Bedenken von 43 Bürgern ein, davon 33 von Bürgern aus dem Gebiet der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 27 a. 14 Träger öffentlicher Belange nahmen Stellung.

Die große Zahl der Anregungen und Bedenken gab Anlaß zu einer öffentlichen Einwohnerinformation am 12. November 1980, die von rund 300 Personen besucht war. Die Ziele der Planung und die sich daraus ergebenden Fragen, Anregungen und Bedenken wurden ausführlich erörtert. Einzelheiten ergeben sich aus der Aufzeichnung über die Information.

40 Einwohner machten von der Möglichkeit Gebrauch, dem Wirtschafts- und Planungsausschuß ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen und zu erläutern.

Die Landesplanungsbehörde hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 b keine Bedenken erhoben.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden an einen 50 m breiten Grünstreifen, der dem Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 vor-

gelagert ist. Im Westen wird das Plangebiet durch Gelände der Bundesbahn, im Süden durch die Straße Hammoorer Weg sowie die vorgesehene Gleistrasse am Flurstück 45/2 und im Osten durch die Straße Am Redder begrenzt.

Im Süden überschneidet sich das Plangebiet geringfügig mit dem angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4. Der Bebauungsplan Nr. 4 wird für den betroffenen Bereich aufgehoben, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 b entsprechend ausgedehnt (vgl. Ziffer 3.2 Absatz 4).

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Hammoorer Weges liegen fünf Einfamilienhäuser und ein Gewerbebetrieb. Im Nordwesten befinden sich zwei Gewerbebetriebe sowie ein Mehrfamilienhaus (frühere Werkwohnungen der Meierei).

3. Städtebauliche Planung

3.1 Art der Flächennutzung und Flächengrößen

Nettobauland	Gewerbegebiet	ca. 10,770 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	Straßen	ca. 1,320 ha
Flächen für Bahnanlagen:		ca. 0,820 ha
Lärmschutzanlage:		ca. 0,490 ha
Größe des Plangebietes insgesamt:		ca. 13,400 ha =====

3.2 Verkehr und Verkehrsflächen

Die von der Deutschen Bundesbahn geplante Aufhebung des Bahnüberganges Hammoorer Weg verändert die verkehrliche Situation im Plangebiet. Neue Betriebsansiedlungen führen zu weiterem gewerblichen Verkehr.

Soweit dieser Verkehr überörtliche Straßen in Anspruch nimmt, bestehen dagegen keine Bedenken, wie sich aus den Stellungnahmen des Straßenbauamtes Lübeck als Träger öffentlicher Belange ergibt. Die Stadt wird im übrigen durch verkehrslenkende und andere Maßnahmen darauf hinwirken, daß Schwerlastverkehr von Wohngebieten ferngehalten wird.

Die Zufahrt zu den Flurstücken 45/2 und 45/5 vom Hammoorer Weg wird ausgebaut und begradigt. Westlich anschließend an die Zufahrt wird zwischen dem Industriestammgleis und dem Hammoorer Weg ein Parkplatz für etwa 40 Personenkraftwagen auch für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 a festgesetzt. Weitere Parkmöglichkeiten - auch für Lastkraftwagen - werden in Teilbereichen am Hammoorer Weg sowie in dessen Verlängerung in nördlicher Richtung vorgesehen.

Für die Zufahrt zum Flurstück 45/2 vom Hammoorer Weg wird die öffentliche Verkehrsfläche um ca. 90 qm des angrenzenden zum Bebauungsplan Nr. 4 gehörenden Grundstückes erweitert. Diese Fläche und eine weitere Teilfläche dieses Grundstückes wird in den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 27 b einbezogen; der Bebauungsplan Nr. 4 für diese Fläche aufgehoben.

Am Nordrand des Hammoorer Weges wird ein Gehweg neu festgesetzt.

Nach Aufhebung des niveaugleichen Bahnüberganges endet der Hammoorer Weg in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 21 m, um auch größeren Fahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. Die Ladestraße des Bundesbahngeländes wird durch eine Überfahrt an die Kehre angeschlossen. Die Erschließung der Flurstücke 47/1, 47/2, 46/1, 485/46 erfolgt durch eine Straße mit Wendehammer (4,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg). Diese Straße schafft über den Wanderweg und den Anschlußweg zur geplanten Fußgängerbrücke gleichzeitig weitere Gehwegverbindungen in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.

3.3 Industriestammgleis

Um interessierten Gewerbebetrieben einen Gleisanschluß zu ermöglichen, wird ein Industriestammgleis gebaut. Einzelheiten ergeben sich aus den Planfeststellungsbeschlüssen vom 7. Mai 1975 - VII/520 a - T 2202 -, 21. November 1980 - VII/450 b - 622.23.1567 - und 31. Dezember 1980 - VII/450 b - 622.23.1567 -.

Auf den Flurstücken 45/1, 45/4 und 45/5 sind nur Betriebe zugelassen, die das Industriestammgleis benutzen. Damit wird auch dem Erlaß des Ministers für Wirtschaft und Verkehr vom 26. Februar 1968 (Amtsbl. Schl.-H. S. 138) Rechnung getragen.

3.4 Bauliche Nutzung

3.4.1 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Die Ausweisung als Gewerbegebiet - sie ist gemäß § 8 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden - hat eine Umstrukturierung zur Folge. Die Vermischung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung wird sich mittel- und langfristig zugunsten der gewerblichen Nutzung verschieben. Künftig können Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (neu) zugelassen werden (§ 8 Absatz 3 BauNVO). Von dieser Möglichkeit soll nur bei bis zu zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen Gebrauch gemacht werden. Für darüber hinausgehende weitere Wohnungen ist bei Vorliegen der betrieblichen Notwendigkeiten die Entscheidung der Stadtvertretung erforderlich.

Um die Umstrukturierung - nicht zuletzt im Interesse der Betroffenen - in einem geordneten und sinnvollen Rahmen zu halten, wird sie in einem mittel- und langfristigen, der tatsächlichen Gewerbeansiedlung folgenden Verfahren vonstatten gehen. Welche Auswirkungen sich für die betroffenen Grundstückseigentümer aus der Umstrukturierung ergeben, hängt von den jeweiligen persönlichen,

wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen des einzelnen ab, auch von der subjektiven Bewertung der sich bietenden Möglichkeiten durch den einzelnen. Die Stadt strebt jedenfalls einen behutsamen Vollzug der Umstrukturierung an, einen Vollzug, der Nachteile weitgehend vermeidet oder mildert.

3.4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt, wie es dem Flächennutzungsplan entspricht. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 mit der Maßgabe festgesetzt, daß in Ausnahmefällen 3 Geschosse zulässig sind, soweit die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und vom 3. Geschoß keine zusätzliche Lärmbelastung ausgeht. Die Traufhöhe für Hallengebäude wird auf maximal 56,00 m über NN festgesetzt.

3.4.3 Denkmalpflege

Das Gebäude auf dem Flurstück 46/8 ("Meierei-Villa") ist ein Kulturdenkmal im Sinne von § 1 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 1977 (GVOBl. Schl.-H. S. 164). Solche Denkmale sollen soweit wie möglich erhalten und gepflegt werden. Die "Meierei-Villa" wird daher gemäß § 17 des Gesetzes als Kulturdenkmal (K) ausgewiesen.

3.4.4 Umweltschutz

Nach § 1 Absatz 6 BBauG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Belange des Umweltschutzes

zu berücksichtigen, aber auch beispielsweise die Belange der Wirtschaft und des Verkehrs. Die Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Anders ausgedrückt: Die Umwelt ist so zu gestalten, daß die wohnende und die arbeitende Bevölkerung ihr Leben in menschenwürdiger Weise verbringen kann (Schlichter/Stich/Tittel, BBauG-Komm. (3. Auflage), § 1 Rn 16).

Dem Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen kommt besondere Bedeutung zu. Die damit verbundenen Probleme sind vielfältig und ohne die Beteiligung von Fachleuten des Immissionsschutzes kaum mehr lösbar (vgl. Ule, Immissionsschutz und Bauleitplanung, DVBl. 1979, 39). Zwar kann niemand erwarten, daß die Umgebung seines Grundstückes unverändert ruhig bleibt, sondern nur,

daß bei der Bauleitplanung auf seine Wohnnutzung Rücksicht genommen wird (BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1975, BVerwGE 50, 49 = DVBl. 1976, 214). In den Bereichen, in denen Baugebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die unter anderem dazu führt, daß der Belästigte Nachteile hinnehmen muß, die er außerhalb eines derartigen Grenzbereiches nicht hinzunehmen braucht. Soweit der Bestandsschutz einer baulichen Anlage eines Gewerbebetriebes reicht - im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 b sind Gewerbebetriebe vorhanden -, müssen sich die Allgemeinheit und die Nachbarschaft die entstehenden Nachteile und Belästigungen zumuten lassen.

Das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 27 b grenzt an einen ca. 50 m breiten Grünstreifen, an den ein reines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 3) anschließt. Die Entfernung von der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan Nr. 27 b beträgt bis zur Wohnbebauung Bachstraße etwa 65 m.

Das Nebeneinander von Gewerbe- und reinem Wohngebiet ist in die Abwägung durch hinreichend zuverlässige Feststellungen über das Ausmaß der einwirkenden Immissionen einbezogen worden, und zwar bereits bei der Aufstellung des an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 b angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3, wie sich aus der Begründung vom 14. Juli 1978 zum Bebauungsplan Nr. 3 und der darin enthaltenen Ankündigung ergibt, daß "der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet weitere Umweltschutzanlagen festsetzen wird". Gegenstand des Abwägungsgebotes ist das planerische Wägen mit dem Ziel, eine ausgewogene Planung zu erreichen. Die Abwägung setzt eine Bewertung und Einschätzung (Gewichtung) der von der Planung berührten meist ineinandergreifenden öffentlichen und privaten Belange voraus. Es ist das Recht der Gemeinden, ihre planerische Gestaltungsfreiheit zu nutzen, den einen Belang vorzuziehen und den anderen zurückzusetzen (Gehrmann, Zur Kontrolldichte der verwaltungsgerichtlichen Umweltschutzrechtsprechung, SchlHA 1979, 2). In gerechter Abwägung ist zu prüfen, ob sachgerecht, das heißt an den Planungsleitsätzen orientierte und hinreichend gewichtige Gründe es rechtfertigen, den einen Belang hinter den anderen zurücktreten zu lassen (BVerwGE 47, 144 = DVBl. 1975, 492).

Der Umweltschutz besitzt keinen uneingeschränkten Vorrang (OVG Münster, Urteil vom 12. April 1972, DVBl. 1972, 687 = Die Gemeinde 1972, 318 = SKV 1972, 219; BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974, BVerwGE 45, 309 = DVBl. 1974, 767). Auch das BImSchG zielt nicht darauf ab, jedes nur denkbare Risiko der Herbeiführung von schädlichen Umwelteinwirkungen auszuschließen. Ob Immissionen geeignet sind, schädliche Beeinträchtigungen herbeizuführen, richtet sich nach der allgemeinen Le-

benserfahrung, insbesondere nach dem Stand der Wissenschaft. Risiken, die als solche erkannt sind, müssen jedoch mit hinreichender, dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen sein (BVerwG, Urteil vom 17. Februar 1978, BVerwGE 55, 250 = DVBl. 1978, 591).

Es widerspricht der Wirklichkeit anzunehmen, daß der Idealfall einer schrittweisen Abstufung der Art der baulichen Nutzung, - wie sie § 1 BauNVO anbietet - stets zu verwirklichen ist (SchlHVG, Urteil vom 18. Juli 1974, Die Gemeinde 1975, 27). Die örtlichen Gegebenheiten und Verhältnisse gestatten nicht immer eine weitere Entfernung zwischen Gewerbebetrieben und Wohnbereichen (OVG Münster, Urteil vom 12. April 1972, aaO.). Davon geht auch § 50 BImSchG aus, wenn es dort heißt, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. In einem dicht besiedelten Land wie die Bundesrepublik Deutschland haben die Wohnbereiche keinen Anspruch auf völlige Freihaltung von störenden Geräuschen und sonstigen Immissionen. Es ist nicht möglich, Gewerbebetriebe regelmäßig in Gebiete zu verweisen, in denen sichergestellt ist, daß Auswirkungen dieser Betriebe in Wohnbereichen nicht zu verspüren sind (OVG Münster, Urteil vom 12. April 1972, aaO.).

Entsprechend dem Gebot "der Problembewältigung" (BVerwG, Urteil vom 9. März 1979, BVerwGE 57, 297 = DVBl. 1980, 287) regelt der Bebauungsplan Nr. 27 b als Instrument der städtebaulichen Planung die vom Planvorhaben betroffenen Probleme im Sinne der "Verträglichkeit" (OVG Lüneburg, Urteil vom 15. Juli 1980, Die Gemeinde 1980, 391). Dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete dienen folgende Festsetzungen auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, vom März-September 1980 mit der Ergänzung vom Dezember 1980 sowie die schalltechnischen Beurteilungen zum Bebauungsplan Nr. 3, wobei zu bedenken ist, daß ein Bebauungsplan nicht alle Einzelmaßnahmen festzulegen hat, die zum Schutz vor Immissionen erforderlich sind, weil nach § 21 LBO im Baugenehmigungsverfahren ausreichender Schallschutz^{zu}gewährleisten ist (SchlHVG, Urteil vom 24. Mai 1978, Die Gemeinde 1978, 350; siehe auch OVG Lüneburg, Urteil vom 12. März 1980, BauR 1980, 539 = DVBl. 1980, 962):

1. Am Nordrand des Plangebietes wird eine Lärmschutzeinrichtung festgesetzt. Sie besteht aus einem 3 m hohen Wall sowie einer 2 m - in Ausnahmefällen 1 m - hohen Lärmschutzwand; Einzelheiten ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen. Der Wall wird auf der dem Wohngebiet zugekehrten Seite bepflanzt und schließt an einen Knick an.

2. Die zum Bebauungsplan Nr. 3 erarbeitete schalltechnische Beurteilung A.Nr. 2453/77 des Institutes für Estriche und Bodenbeläge Tangstedt vom 18. Juli 1977 empfahl zum Schallschutz des Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 3 unter anderem eine "Gliederung des Gewerbegebietes" im Bebauungsplan Nr. 27 b (Ziffer 4.2 Buchstabe b) der Stellungnahme). In der Stellungnahme hieß es:

Gemäß der Baunutzungsverordnung besteht die Möglichkeit, Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern.

Werden im nördlichen Teil des Gewerbegebietes nur Betriebe angesiedelt, die eine Geräuschemission bezogen auf die Grundstücksgrenze von 60 dB (A) tagsüber bzw. 45 dB (A) nachts aufweisen (entsprechend einem Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung), können die Immissionsrichtwerte im reinen Wohngebiet eingehalten werden. Durch eine geeignete Anordnung der Gebäude, die Lärmentwicklungen im Freien gegenüber dem Wohngebiet abschirmt, sowie einer guten Luftschalldämmung der Gebäude gegenüber dem Lärm im Inneren, sind dabei auch geringere als die zulässigen Werte erreichbar, wie sich u. a. bei den Messungen der vorhandenen Betriebe gezeigt hat.

Daran anknüpfend, setzt der Bebauungsplan Nr. 27 b Richtwerte fest, wie sie für Misch- und nicht für Gewerbegebiete gelten. Es sind erlaubt:

Tagsüber statt 65 dB (A) nur 60 dB (A)
Nachts statt 50 dB (A) nur 45 dB (A).

Bei Betriebserweiterungen oder gewerblichen Neubauten ist im Baugenehmigungsverfahren in Zweifelsfällen die Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen durch Gutachten nachzuweisen.

3. Im Bereich der Baulinie auf dem Flurstück 46/5 müssen Gebäude aneinandergesetzt werden, so daß sie lärmabschirmend wirken. Die Festsetzung knüpft an die Stellungnahme des Institutes für Estriche und Bodenbeläge Tangstedt vom 18. Juli 1977 an, wo es heißt (Ziffer 4.2 Buchstabe c) - Blatt 11 -):

Wie bereits angeführt, kann eine gleichartige Wirkung (Anmerkung: Damit ist die Pegelminderung durch eine 3 m hohe Lärmschutzeinrichtung vor dem Erdgeschoß um ca. 9 dB (A) und vor dem 1. Obergeschoß um ca. 5 dB (A) gemeint)

durch eine günstige Anordnung der Gebäude im Gewerbegebiet erreicht werden.

4. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz - Feuerstätten ausgenommen - sind nicht zugelassen, ebenfalls keine geruchsbelästigenden und luftbelastenden Betriebe (Ziffern 4 und 5 der textlichen Festsetzungen).
5. Im angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 dürfen die Immissionswerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft - vom 28. August 1974 (GMBl. S. 426) nicht überschritten werden. Diese Werte berücksichtigen weltweit gewonnene Erfahrungen und wissenschaftliche Erkenntnisse über die Eignung bestimmter Schadstoffe zur Herbeiführung der in § 4 Absatz 1 BImSchG genannten Beeinträchtigungen, so daß die TA Luft als antizipiertes Sachverständigengutachten zugrunde gelegt werden kann (BVerwG, Urteil vom 17. Februar 1978, BVerwGE 55, 250 = DVBl. 1978, 591). Nach der anliegenden abgastechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, vom 13. Dezember 1980 sind allerdings keine schädlichen Belästigungen durch Abgasimmissionen für das Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 3 zu erwarten.
6. Für das Flurstück 46/5 gelten folgende besondere Beschränkungen:
 - Die nach Norden gerichteten Gebäudefronten vom lärmzeugenden Produktionsräumen sind geschlossen zu halten (keine Fenster, Tore und Lüftungsöffnungen).
 - Nebenanlagen außerhalb der durch Baugrenzen und die Baulinie bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

Der Betrieb auf dem Industriestammgleis erfordert keine Immissionsschutzmaßnahmen. Hierzu wird auf die Lärmtechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch vom März-September 1980 verwiesen.

3.4.5 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Stellplatzflächen werden nicht festgesetzt, da künftige Nutzungsabsichten und mögliche Grundstücksveränderungen nicht erschwert werden sollen.

3.4.6 Landschaftspflege

Die Ansprüche der Allgemeinheit an die Landschaft durch Inanspruchnahme freier Flächen oder durch die Art und Weise der Nutzung, können die ökologischen Grundlagen verändern. Deshalb ist auch bei der Bauleitplanung zu prüfen, inwieweit die Landschaft Schaden nehmen kann,

wie die Schäden möglichst gering gehalten oder wie unvermeidbare Schäden ausgeglichen werden können. Die Belange des Landschaftsschutzes müssen gegen die Nutzungsansprüche abgewogen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 27 b führt das zu folgendem Ergebnis:

- Der Knick auf dem Flurstück 46/5 bleibt erhalten und schließt an den Lärmschutzwall an (vgl. Ziffer 3.4.4). Wall und Knick bleiben Eigentum der Stadt und werden von ihr unterhalten.
- Im Anschluß an die Lärmschutzeinrichtung im Norden wird auf den Flurstücken 485/46, 46/2 und 46/7 für eine 10 m breite Fläche ein Bepflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt, um eine später eventuell notwendig werdende Verlängerung der Lärmschutzeinrichtung zu ermöglichen.
- Der Knick zwischen den Flurstücken 46/5 und 45/1, 45/2, 45/4 und 45/5 muß zum größten Teil entfernt werden. Soweit er erhalten werden kann wird das festgesetzt. Ein Erhaltungsgebot wird ferner für 5 Eichen festgesetzt, ferner für 2 Bäume im Bereich der Zufahrt zu den Flurstücken 45/5 und 45/2. Am Hammoorer Weg und seiner nördlichen Verlängerung werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und deren Erhaltung festgesetzt.
- An der Westseite der Straße Am Redder wird ein Knick angelegt.
- Der Parkplatz am Hammoorer Weg wird eingegrünt.

4. Versorgungsmaßnahmen

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswig Aktiengesellschaft. Sie plant in Zusammenarbeit mit der Stadt das Versorgungsnetz und überwacht die Ausführung. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

4.2 Abwasserbeseitigung

4.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt auf der Grundlage des geltenden Ortsrechtes. Das Klärwerk ist 1975/76 erweitert worden, so daß ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen.

4.2.2 Regenwasser

Die Regenentwässerung erfolgt durch Anschluß an die in den Straßen "Am Redder" und "Hammoorer Weg" vorhandenen Sielleitungen.

4.3 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig Aktiengesellschaft versorgt.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

4.5 Müllbeseitigung

Für die Müllabfuhr ist der Zweckverband Müllbeseitigungsverband Stormarn in Ahrensburg zuständig. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Einzelheiten regelt das Verbandsrecht.

4.6 Feuerlöscheinrichtungen

Soweit erforderlich, werden weitere Unterflurhydranten in Abstimmung mit der Schleswig und der Feuerwehr hergestellt.

4.7 Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Bundespost angeschlossen. Änderungen oder Ausbaumaßnahmen stimmt die Bundespost rechtzeitig mit der Stadt ab, soweit deren Belange berührt werden.

5. Abstimmung mit den Bauleitplänen benachbarter Gemeinden

Nach § 2 Absatz 4 BBauG sollen die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Die Vorschrift dient dem Schutz der Planungshoheit vor Beeinträchtigung durch Nachbargemeinden und gibt den Gemeinden ein Recht auf Berücksichtigung ihrer Planung. Maßstab der Abstimmung nach § 2 Absatz 4 BBauG sind die Planungsziele des § 1 BBauG. Diese Planungsziele hat zunächst jede Gemeinde für ihr Gemeindegebiet zu beachten. § 2 Absatz 4 BBauG legt ihr darüber hinaus die Pflicht auf, die Ziele auch in bezug auf die Nachbargemeinden einzuhalten. Dementsprechend ist ein Bauleitplan rechtswidrig, wenn er zwar den Bedürfnissen der Bevölkerung im eigenen Gemeindegebiet entspricht, jedoch die Sicherheit und Gesundheit der Bewohner benachbarter Gemeinden - vornehmlich im Grenzbereich - beeinträchtigt (OVG Lüneburg, Urteil vom 17. November 1970, DVBl. 1971, 320 = Die Gemeinde 1971, 229). Dabei kommt es nicht darauf an, ob bei der Nachbargemeinde bereits Bauleitpläne oder doch bestimmte planerische Vorstellungen bestehen. Vielmehr bedarf es einer Abstimmung immer dann, wenn "unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art" in Betracht kommen (BVerwG, Urteil vom 8. September 1972, BVerwGE 40, 323 = DVBl. 1973, 34 = Die Gemeinde 1972, 377). Damit sind die mit einem Bebauungsplan verbundenen Folgelasten (beispielsweise der Verkehr) gemeint. Hierzu heißt es in dem Urteil des BVerwG vom 8. September 1972:

Es liegt in der Natur der Sache, daß im Bereich von Gemeindegrenzen eine gewisse Lastenkommunikation

stattfindet oder doch stattfinden kann. Solange dies die Grenzen der Zumutbarkeit einhält, widerspricht es auch nicht dem § 2 Absatz 4 BBauG. Jenseits der damit angegebenen Grenze aber muß bei einer Planung, die nach ihrer Größenordnung und ihrer geographischen Lage das Problem der Folgelasten für benachbarte Gemeinden handgreiflich aktuell werden läßt, von vornherein gesichert werden, daß die von Nachbargemeinden zu tragenden Folgelasten jedenfalls nicht die Grenzen des Zumutbaren überschreiten.

Die Gemeinde Hammoor hat Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 27 b geltend gemacht. Der Bebauungsplan greift jedoch nicht rechtswidrig in die Planungshoheit der Gemeinde Hammoor ein.

Der Plan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sich aus dem Erlaß des Ministerpräsidenten vom 17. Juli 1980 - StK 140 - 512.12 - B 27 b - ergibt. Die mit der Planung verbundene "Folgelast" Verkehr geht in ihrer Gesamtheit nicht über das hinaus, was bei der Lastenkommunikation, die wegen der Lage des Plangebietes an der Landesstraße 89 zu erwarten ist, im Rahmen des Zumutbaren liegt. Diese Toleranzgrenze läßt sich allerdings nicht konturenscharf mit der Folge umschreiben, daß sich nach Feststellung des Sachverhaltes gleichsam wie von einer Skala das Ergebnis ablesen läßt (OVG Lüneburg, Urteil vom 19. Februar 1975, OVGE 31, 358 = Die Gemeinde 1976, 56). Es muß vielmehr von Prognosen ausgegangen werden.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 27 b werden zusätzliche Fahrzeugbewegungen zum jetzigen Verkehrsaufkommen von täglich durchschnittlich etwa 220 Lastkraftwagen prognostiziert. Es kann davon ausgegangen werden, daß von diesen Fahrzeugen 80 % bis 85 % die Landesstraße 89 in Richtung Hammoor benutzen. Danach würden stündlich etwa bis zu 17 Lastkraftwagen zusätzlich die Hammoorer Ortsdurchfahrt durchfahren. Die Tagesbelastung der Landesstraße 89 in Hammoor lag am 24. April 1980 bei 6.774 Kraftfahrzeugen, davon 551 Lastkraftwagen über 2,8 t. Durch den Bebauungsplan Nr. 27 b könnte sich diese Verkehrsmenge auf etwa 6.942 Kraftfahrzeuge erhöhen, davon wahrscheinlich 719 Lastkraftwagen über 2,8 t. Der Anteil der Lastkraftwagen über 2,8 t würde sich demnach von 8,1 % auf 10,4 % erhöhen.

Diese Belastung übersteigt nicht die zumutbaren Grenzen. Die üblichen Einwirkungen des Gemeingebrauches an öffentlichen Wegen auf Anliegergrundstücke müssen ebenfalls hingenommen werden. Eine räumliche Trennung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Wohnbebauung ist nicht möglich. Es gilt sinngemäß der allgemeine Grundsatz, daß das Nebeneinander verschiedener Gebietsarten und verschiedener Nutzungsarten allgemein

dem sie verflechtenden Gebot der Rücksichtnahme unterliegt (BVerwG, Urteil vom 1. November 1974, BVerwGE 47, 144 = DVBl. 1975, 492). Zur Zeit fehlt eine gesetzliche Regelung für den Straßenverkehrslärm. Der von der Bundesregierung eingebrachte Entwurf eines Verkehrslärmschutzgesetzes ist nicht Gesetz geworden. Die Bundesregierung hat angekündigt, daß sie ein Verkehrslärmschutzgesetz erneut einbringen wird. Die Entwicklung muß abgewartet werden.

Konkrete Projekte oder eigene Planungsvorhaben, deren Verwirklichung unmittelbar durch den Bebauungsplan Nr. 27 b in Frage gestellt werden könnte, hat die Gemeinde Hammoor nicht bezeichnet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahmen kommen Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Notwendig werden solche Maßnahmen für die vorgesehenen Verkehrsflächen und für die Trasse des Industriestammgleises. Das Planungsziel soll vorzugsweise im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Wo dieses nicht möglich ist, wird von den für diesen Fall vorgesehenen gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden müssen. Die Stadt hofft, daß es möglich ist, die Ziele des Bebauungsplanes durch freiwillige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten zu verwirklichen. Den größten Teil der benötigten Flächen hat sie bereits erworben.

7. Entschädigungen

Durch den Bebauungsplan könnten bisher zulässige Nutzungen aufgehoben oder geändert werden. Soweit Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden sollten, gelten die §§ 40 ff BBauG.

8. Erschließungsaufwand

Bei der Verwirklichung der Planung werden der Stadt voraussichtlich für die Erschließung folgende Kosten entstehen:

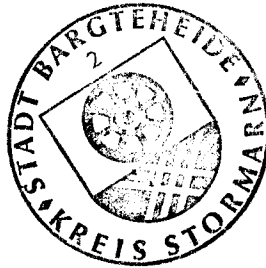
1. Ausbau Wanderweg und Erschließung Flurstück 47/1, öffentliche Parkplätze	DM	256.000
2. Öffentliche Parkplätze	DM	163.000
3. Lärmschutzeinrichtung	DM	400.000
4. Straßenentwässerung	DM	35.000
Erschließungsaufwand gemäß § 128 BBauG		DM 854.000
Ausbau Hammoorer Weg		DM 425.000
Industriestammgleis		DM 1.650.000
Gesamt		DM 2.929.000
		=====

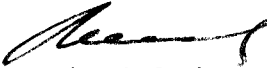
Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 BBauG kann abzüglich der 10%igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragspflichtigen Grundstücke umgelegt werden, soweit nicht die Finanzierung anderweitig geregelt wird. Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach ihrem Ortsrecht. Bei der Veranlagung zu Ausbaubeiträgen der gegenwärtig ausschließlich Wohnzwecken dienenden Grundstücke wird die Stadt versuchen, die Belastung dieser Grundstücke möglichst gering zu halten und nach Möglichkeiten suchen, die Fälligkeit der Beitragsbelastung bis zur gewerblichen Nutzung hinauszuschieben.

Die Stadt wird die Mittel im übrigen nach dem Bedarf und ihrer Haushaltslage bereitstellen, sie können finanziert werden. Der Bau des Industriestammgleises wird öffentlich gefördert.

Die Stadtvertretung hat diese Begründung am 16. Februar 1981 gebilligt.

Bargteheide, den 23. Februar 1981




(Reinke)
Bürgermeister