

STADT BARGTEHEIDE
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 29
NEUAUFSTELLUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 29
- Neuaufstellung -
der Stadt Bargteheide
Kreis Stormarn

Gebiet: Östlich der Bahn, südlich Lohe von der Bahnbrücke bis Einmündung Hammoorer Weg, südlich Hammoorer Chaussee von der Einmündung Hammoorer Weg bis einschließlich Einmündung Delingsdorfer Redder, westlich Delingsdorfer Redder, beidseitig Johannes-Gutenberg-Straße, beidseitig Heinrich-Hertz-Straße einschließlich südlich rückwärtig liegender Flächen

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 6
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	7 - 8a
3. Inhalt des Bebauungsplanes	9 - 12
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	13 - 14
b) Ver- und Entsorgung	15 - 17
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ...	18 - 19
6. Maßnahmen zum Schutze von Natur und Landschaft	20 - 24
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	25
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	26
9. Überschlägliche Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen- Kosten	27
10. Hinweise	28 - 31
 Vermerk: Beschluß über die Begründung	 32

Anlage : Lärmtechnische Untersuchung für den
Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Bargteheide
MASUCH + OLBRISCH, Oststeinbek
Stand: 06. März 1995
Ergänzung - Seite 1 und 2
Stand: 23. Oktober 1995

Hinweis Zum Bebauungsplan Nr. 29 - Neuaufstellung -
besteht:
Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 29 (Neu) der
Stadt Bargteheide
K.-D. Bendfeldt und Partner
Landschaftsarchitekten BDLA, Kiel
Stand: Juli 1995
Feststellungsbeschluß der Stadtvertretung am 30.08.1995
Wirksam ab 16.01.1996

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung -, Gebiet: Östlich der Bahn, südlich Lohe von der Bahnbrücke bis Einmündung Hammoorer Weg, südlich Hammoorer Chaussee von der Einmündung Hammoorer Weg bis einschließlich Einmündung Delingsdorfer Redder, westlich Delingsdorfer Redder, beidseitig Johannes-Gutenberg-Straße, beidseitig Heinrich-Hertz-Straße einschließlich südlich rückwärtig liegender Flächen, in der Sitzung der Stadtvertretung am 16. Dezember 1994.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem Stormarner Tageblatt am 13. März 1995.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 29 - Neuaufstellung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage aus den Rahmenkarten: 35-83 59-55 D, 35-83 59-55, 35-83 59-54, 35-84 59-54 und 35-84 59-55 in den Ursprungsmaßstäben 1 : 1.000 bzw. 1 : 2.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 29 - Neuaufstellung - der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes - Neuaufstellung 1993 -.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich bei den Bereichen südlich Lohe/Hammoorer Chaussee sowie entlang der Johannes-Gutenberg-Straße und der Heinrich-Hertz-Straße um den Altbaubereich der Gewerbegebietsflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29. Südlich, rückwärtig des östlichen Teiles der Heinrich-Hertz-Straße liegt der Bereich der neuen Gewerbegebietsbauflächen.

Den gesamten südlichen Abschluß bilden die Bereiche umfangreicher Regenwasserkläranlagen einschließlich zugeordneter Grünbereiche mit der Neuführung des offenen Regenwasserabflußgrabens. Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch Ausgleichsflächen

als extensives Grünland zur freien Landschaft hin abgeschlossen.

Die Altbauflächen des Plangebietes sind in ihrer baulichen Entwicklung, mit Ausnahme weniger Bereiche, an der Johannes-Gutenberg-Straße bzw. an den Enden der Heinrich-Hertz-Straße im wesentlichen baulich abgeschlossen.

Die vorhandene Baustruktur spiegelt im Grundsatz die typische Vielfalt eines Gewerbegebietes wieder. Eine einheitliche Bau- und Nutzungsstruktur besteht nicht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung - umfaßt eine Fläche von ca. 19,9403 ha, die sich im wesentlichen wie folgt gliedert:

- Als Bauflächen "Gewerbegebiet" (GE) die gesamten Bauflächen des Plangebietes, südlich der Lohe/Hammoorer Chaussee, beidseitig der Johannes-Gutenberg-Straße, beidseitig der Heinrich-Hertz-Straße sowie südlich rückwärtig des Ostteiles der Heinrich-Hertz-Straße mit einer Fläche von ca. 13,699 ha.
- Als Verkehrsfläche den Weg entlang der Ostseite der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck, der Johannes-Gutenberg-Straße, der Heinrich-Hertz-Straße sowie dem Weg Delingsdorfer Redder mit einer Fläche von ca. 1,1887 ha.
- Als Fläche für die Abwasserbeseitigung -Regenwasserkläranlage- die bereits planfestgestellte Regenwasserkläranlage an der Bahnstrecke südlich der Bauflächen des Plangebietes mit neu zugeordneten weiteren Absetzbecken sowie einem weiteren Absetzbecken als Teilanlage einer Regenwasserkläranlage auf der Westseite des Delingsdorfer Redders mit einer Fläche von ca. 0,8138 ha.
- Als Fläche für Versorgungsanlagen -Transformatorstation- den Bereich der vorhandenen Transformatorstation an der östlichen Wendeanlage der Heinrich-Hertz-Straße mit einer Fläche von ca. 0,002 ha.
- Als private Grünflächen -Randstreifen- an Knicks bzw. Baumreihen entlang den vorhandenen Knicks nördlich der Heinrich-Hertz-Straße und auf der Westseite des Weges Delingsdorfer Redder sowie entlang den Baumreihen südlich und westlich der zulässig zweigeschossigen Gewerbegebietsfläche mit einer Fläche von ca. 0,8021 ha.

-Als private Grünflächen -Sukzessionsfläche- mit Einzelbäumen und Baumgruppen einen Bereich auf der Westseite des Delingsdorfer Redders, nördlich des Absetzbeckens der Regenwasserkläranlage mit einer Fläche von ca. 0,1095 ha.

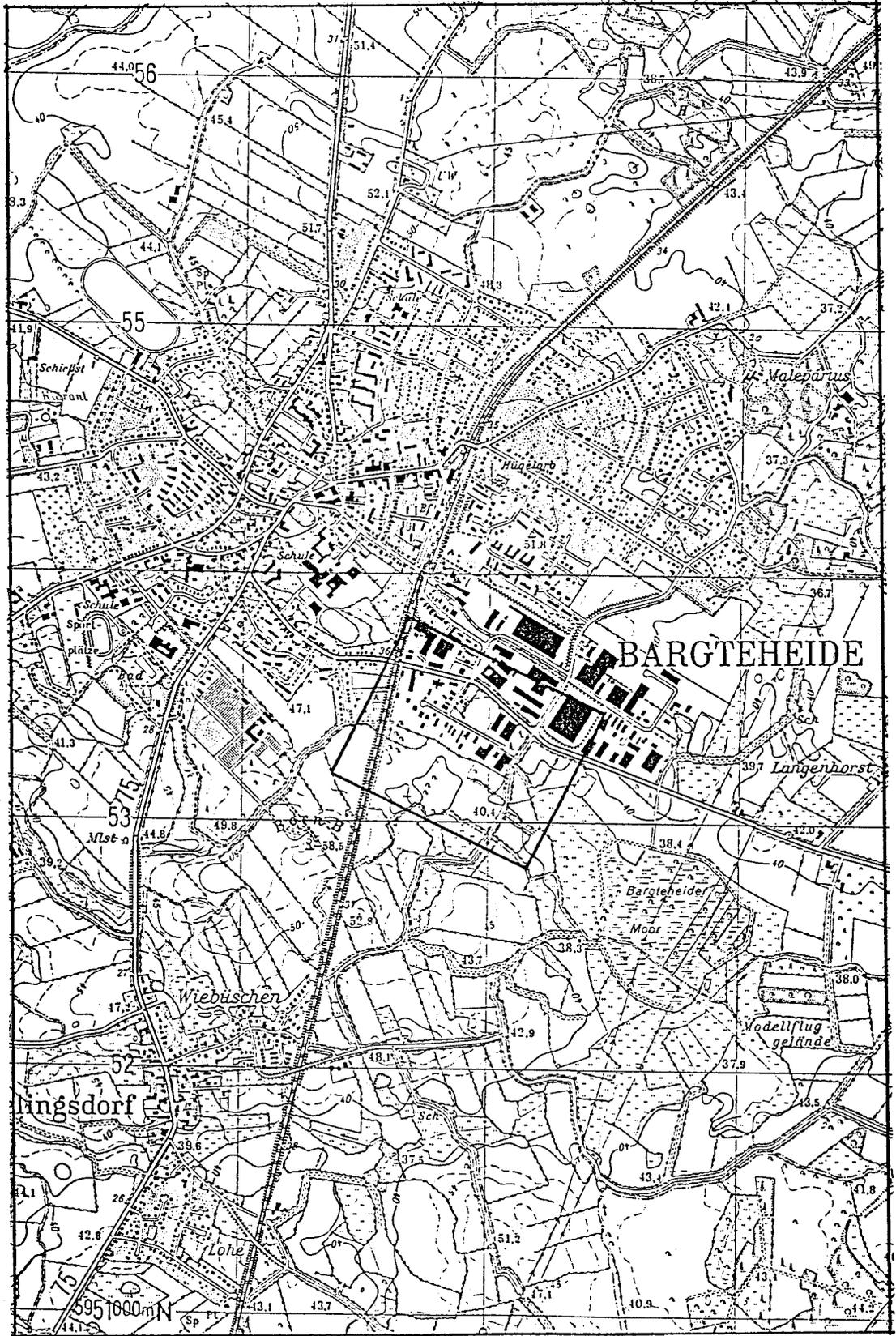
-Als private Grünflächen -Naturnahe Gras- und Krautflur- die Randbereiche der Regenwasserkläranlagen, einen Bereich zwischen den zulässig zweigeschossigen und zulässig dreigeschossigen Gewerbegebietsflächen sowie südlich der zulässig zweigeschossigen Gewerbegebietsflächen mit einer Fläche von ca. 1,6932 ha.

-Als private Grünflächen -Extensivgrünland- die geplante Ausgleichsfläche im Südteil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 1,632 ha.

Andere Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 29, der jetzige Altbaubereich, hat erhebliche Rechtsmängel, so daß er nach derzeitiger Rechtsauffassung nicht angewendet werden kann. Es wird jedoch auf eine besonderes Aufhebungsverfahren verzichtet. Dies geschieht nunmehr gleichzeitig durch das Verfahren der vorliegenden Neuaufstellung, bei der der bisherige Plangeltungsbereich vollständig Plangebiet der Neuaufstellung ist.

Zur Lageverdeutlichung ist in der auf der nächsten Seite folgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung - entsprechend dargestellt.



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Für den Bebauungsplan Nr. 29 in seiner Ursprungsfassung ergibt sich sowohl aus formalen als auch inhaltlichen Gründen die Notwendigkeit einer erneuten verbindlichen Überplanung. Dies betrifft den Bereich der bestehenden Altbebauung des Gewerbegebietes, erschlossen durch die Lohe, Johannes-Gutenberg-Straße und der Heinrich-Hertz-Straße.

Für den kleinteiliger strukturierten Bereich der Gewerbegrundstücke auf der Südseite der Heinrich-Hertz-Straße bestehen dringliche Wünsche zur betrieblichen Erweiterung und Anpassung an heutige Produktionserfordernisse.

Zur Deckung dieses Erweiterungsbedarfes wird das Gewerbegebiet südlich rückwärtig der bisherigen Gewerbegrundstücke an der Heinrich-Hertz-Straße um neue, bislang unbebaute Gewerbegebietsflächen, in einem Streifen von ca. 50 m bis 65 m wechselnder Breite ergänzt.

Aus grundsätzlichen Überlegungen zur künftigen Stadtentwicklung will die Stadt die Wirtschaftskraft des zentralen innerstädtischen Bereiches stärken und fördern. Aus diesem Grunde ist es vorgesehen die Möglichkeiten zur Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben in den Stadtrandlagen restriktiv zu handhaben. Es ist daher in einer Grundsatzentscheidung festgelegt die hierfür in Frage kommenden Bereiche von Gewerbegebieten bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu überprüfen. Diese vorgenannte Grundsatzentscheidung betrifft auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29.

Abgestellt auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur innerhalb des Plangebietes sind Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung zum allgemeinen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben getroffen und weiter Festsetzungen als Ausnahme für bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben und deren Größe festgesetzt. Die Stadtvertretung geht hierbei davon aus, daß sich keine Einschränkungen in zulässigerweise ausgeübten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ergeben.

Südlich des Gewerbegebietes an der Bahn ist aus einem gesonderten Planfeststellungsverfahren eine Regenwasserkläranlage planfestgestellt. Diese Anlage, einschließlich notwendiger Erweiterungen aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 heraus, wird in das Plangebiet nunmehr eingezogen und mit einem, den Planerfordernissen angepaßten Verlegung des Regenwasserablaufgrabens zum östlich gelegenen Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbeek geführt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich der künftigen Eingriffe durch die Gewerbegebietserweiterung werden gleichfalls als Festsetzung in den Bebauungsplan einbezogen.

Wesentliche, vorhandene, gliedernde und begrenzende Grünstrukturen linearer Prägung sind gleichfalls in der Planung berücksichtigt.

Durch die vorliegende Planung kann für das Plangebiet erstmals eine wesentliche Verbesserung und Sicherung der innergebietslichen Grünstrukturen und Grünelementen sichergestellt werden.

Weiter wird durch die hier getroffenen Festsetzungen für einen größeren nördlich liegenden Raum des Stadtgebietes die Reinigung und Verbesserung anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt. Dies gilt auch durch die Ergänzungsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29.

Neben der Sicherung der städtebaulichen Ziele ist auch die Schaffung eines landschaftsgerechten grünen Übergangsbereiches in die südlich und östlich anbindende freie Landschaft sichergestellt.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich für den Bereich der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen sowie der geplanten Regenwasserkläranlagen ausgleichspflichtige Landschaftseingriffe. Für die Regenwasserkläranlagen wird der erforderliche Ausgleich im Bereich der betroffenen Flächen selbst sichergestellt. Für die anderen wesentlichen Eingriffe ist über den bestehenden Grünordnungsplan der notwendige Ausgleich aufgearbeitet und in Form von Festset-

zungen als Planzeichen bzw. Text im Bebauungsplan in hinreichendem Umfang berücksichtigt.

Von seiten der Stadtvertretung wird festgestellt, daß mit der vorliegenden Planung den wesentlichsten zu berücksichtigenden Belangen hinreichend Genüge getan wird. Weitergehende Regelungen und Festsetzungen sowie Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung - gliedert sich in folgende wesentliche Flächen:

1. Bauflächen als Gewerbegebiet
2. Verkehrsflächen als innergebietliche Erschließungsanlagen sowie randliche Begrenzung des Plangebietes
3. Versorgungs- und Entsorgungsflächen
4. Grünflächen mit landschaftspflegerischem und naturschutzrechtlichem Inhalt

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Baugrundstücke des Gewerbegebietes sind, mit Ausnahme eines einzigen Baugrundstückes, grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für das eine Baugrundstück sind grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist im Altbaubereich, d. h. im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes, in zulässig dreigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, wobei eine viergeschossige Bauweise zulässig ist, soweit die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Bebauung der Bauflächen im Südteil des Plangebietes ist in zulässig zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, wobei eine dreigeschossige Bauweise zulässig ist, soweit die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei durch Text bestimmt ist, daß innerhalb der abweichenden Bauweise Baukörperlängen bis maximal 150 m und Baukörperbreiten bis maximal 100 m zulässig sind. Ansonsten gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist für die gesamten Bauflächen des Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 als Höchstgrenze überschritten werden.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist weiter mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) für den Altbaubereich, d.h. den zulässig dreigeschossigen Bereich, mit einer Geschoßflächenzahl von 1,6 als Höchstgrenze festgesetzt. Für den Südteil des Plangebietes mit der zulässig zweigeschossigen Bebauung ist eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Regelungen bezüglich Einzelhandelsbetriebe.

Das Plangebiet ist in seinem Altbaubereich baulich fast vollständig abgeschlossen. Es befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Einzelhandelsbetriebe, die einen großen, bzw. größeren Kundenstrom begründen. Die wenigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes sind in ihrer Struktur jeweils einem Gewerbebetrieb zugeordnet. Um eine unerwünschte Strukturveränderung auszuschliessen, sind Nutzungseinschränkungen bezüglich der Arten und Größen von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, daß in dem alten und in dem neu entstehenden, bisher unbebauten Bereich der Gewerbebauflächen, eine derartige, hier unerwünschte Nutzungsstruktur entsteht.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich hinreichend nutzbare Gewerbegebietsflächen und Mischgebietsflächen, die eine derartige Nutzungseinschränkung nicht beinhalten. Von daher werden die hier getroffenen Nutzungseinschränkungen als städtebaulich begründet und vertretbar angesehen.

Weiter sind Gliederungen der Gewerbebauflächen durch Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel getroffen.

Zur Begrenzung der Auswirkungen der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes auf die Nachbarbereiche und Nachbargebiete sowie auch innergebietslich ist eine Gliederung dergestalt vorgenommen worden, als daß das Plangebiet nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung gegliedert worden ist mit der Maßgabe, daß für den Altbaubereich des Gewerbegebietes maximal zulässige Schalleistungspegel -nachts- mit 55 dB(A) pro qm und für den bisher unbebauten Bereich ist weiter eine Teilung in Ost-West-Richtung vorgenommen, bei dem für den nördlichen Teil des unbebauten Bereiches der maximal zulässige Schalleistungspegel -nachts- gleichfalls mit 55 dB(A) pro qm festgesetzt wird, für den südlichen Teil des unbebauten Bereiches ist der maximal zulässige Schalleistungspegel -nachts- mit 48 dB(A) pro qm festgesetzt. Darüber hinaus sind noch weitere Regelungen getroffen, die insbesondere dem Schutz der innergebietslichen Wohnungen dienen. Diese Festsetzungen begründen sich auf die Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung und deren Ergänzung.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind keine Festsetzungen getroffen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes, sowohl aus Verkehrslärm von der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck, als auch aus den angrenzenden Gewerbegebieten, sind aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird aufgrund des sich ergebenden unververtretbaren Aufwandes verzichtet. Zu den Belangen des Schallschutzes ist ein Gutachten erstellt.

Zu berücksichtigende Belange von Intensivtierhaltungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Bei dieser Feststellung bezieht sich die Stadt auf eigene Feststellungen.

In der Südwestecke des Plangebietes ist die Anlage einer größeren Regenwasserkläranlage zur Reinigung anfallenden Regenwassers bzw. Oberflächenwassers vorgesehen. Dieser festgesetzte Bereich ist bereits überwiegend planfestgestellt. Aufgrund der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergeben sich für diese Regen-

wasserkläranlage Ergänzungen bezüglich eines weiteren Absetzbeckens und der Verlegung des bisherigen Ablaufes.

Im Ostteil des Plangebietes ist zur Vorklärung anfallenden Regenwassers auf der Westseite des Delingsdorfer Redders ein Regenwasserabsetzbecken als Teil einer weiteren Regenwasserkläranlage festgesetzt.

Im Südteil des Plangebietes, an der Ostseite und teilweise zwischen den Bauflächen, sind umfangreiche Grünflächen mit landschaftspflegerischen und naturschutzrechtlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Dies betrifft auch die festgesetzte Ausgleichsfläche zum Ausgleich der zu erwartenden Landschaftseingriffe durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen als Gewerbegebietsfläche mit zulässig zweigeschossiger Bauweise.

Als besonders geschützte Landschaftsbestandteile nach § 15a des Landesnaturschutzgesetzes sind keine Flächen festgestellt und gekennzeichnet. Die vorhandenen nach § 15b des Landesnaturschutzgesetzes besonders geschützte Knicks sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet, als zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt und zum Schutz mit einem Randstreifen abgegrenzt, für den weitergehende Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch festgesetzt sind.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung - wird in seinem Altbaubereich vollständig durch die bereits bestehenden Straßen Lohe sowie der Johannes-Gutenberg-Straße und der Heinrich-Hertz-Straße erschlossen. Von der Hammoorer Chaussee her sind keine Grundstückserschließungen vorgesehen.

Die Straßen befinden sich in einem hinreichenden Ausbauzustand.

Die Regelquerschnitte dieser vorgenannten Straßenzüge sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt, so daß auf eine Wiederholung verzichtet werden kann.

Teile der Straße Lohe sowie der gesamte Bereich der Hammoorer Chaussee befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und sind nach dem Straßen- und Wegegesetz freie Strecke. Durch verkehrslenkende Maßnahmen ist hier jedoch sichergestellt, daß die Straßenzüge einen innerörtlichen Charakter haben, die jedoch nicht zum Anbau bestimmt sind. Die Ortsdurchfahrtsgrenze, sowie die Bereiche der anbaufreien Strecke, sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt, wobei hier teilweise die Baugrenzen der überbaubaren Flächen in untergeordneten Teilbereichen in den freizuhaltenden Bereich von 20 m vom jeweiligen befestigten Straßenrand her hineinreichen. In der Stellungnahme des Straßenbauamtes Lübeck, vom 05.04.1995, wird bestätigt, daß hierzu keine Bedenken bestehen.

Für die südliche Ergänzungsfläche als Gewerbegebiet ist die Erschließung durch eine private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 8,5 m Breite und beidseitigem Pflanzstreifen mit Einzelbaumbestand vorgesehen. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient daneben auch der Erschließung der südöstlich liegenden Regenwasserkläranlage. Zur Sicherung von Wendemöglichkeiten an dieser privaten Erschließungseinrichtung wird es für erforderlich gehalten, daß ausreichend Flächen für eine private Wendemöglichkeit freigehalten werden. Von seiten der Stadt wird auf eine entsprechende Festsetzung jedoch verzichtet. Die Notwendigkeit,

Umsetzung und Sicherung solcher gegebenenfalls erforderlichen privaten Anlagen soll dem jeweils betroffenen Grundstückseigentümer überlassen bleiben.

Der Nachweis notwendiger Flächen für das Parken von Fahrzeugen kann für den neu ergänzten Bereich innerhalb der geplanten Verlängerung der Johannes-Gutenberg-Straße nicht erfüllt werden. Mit dem Altbestand in der Heinrich-Hertz-Straße stehen jedoch hinreichend Flächen für das Parken von Fahrzeugen zur Verfügung.

Für eine vorhandene Regenwasserleitung, aus nördlich des Plangebietes liegenden Bauflächen, ist ein Leitungsrecht von der Straße Lohe bis zur westlichen Wendeanlage der Heinrich-Hertz-Straße festgesetzt.

Die neu entstehenden, bisher un bebauten Gewerbegebietsflächen werden zum einen durch das vorstehend erläuterte private Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Die östlich liegenden Teile dieses un bebauten Bereiches sollen den nördlich angrenzenden Altbaugrundstücken als Erweiterungsfläche dienen, so daß hierfür kein weiterer verkehrlicher Erschließungsaufwand erforderlich ist.

Im Südteil, innerhalb des festgesetzten Grünflächenbereiches, soll die vorhandene Feldzufahrt nach Osten hin als Geh- und Fahrrecht verlängert werden. Diese private Wegeverbindung dient dem Unterhalt der Regenwasserkläranlage und des hier nach Osten verlaufenden neu zu erstellenden Regenwasserablaufgrabens. Es wird davon ausgegangen, daß im Zuge einer weiteren Planungsphase auch eine Anbindung bis an den Delingsdorfer Redder möglich sein wird.

4. Erschließungsmaßnahmenb) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende ausreichend leistungsfähige und für die südlich liegenden neu entstehenden Gewerbegebietsflächen zu ergänzende Versorgungsnetz des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen Bereich wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende und für die südlich liegenden neu entstehenden Gewerbegebietsflächen zu ergänzende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG wurde im Aufstellungsverfahren mitgeteilt, daß zur Versorgung der südlich gelegenen neuen Bauflächen mit elektrischer Energie die Errichtung einer weiteren Transformatorenstation erforderlich ist. Von seiten des Versorgungsträgers waren hierzu Standortwünsche mitgeteilt, die jedoch aus Gründen der Erschließungssicherung zwischen vorderliegenden Baugrundstücken an der Heinrich-Hertz-Straße und südlich rückwärtig liegenden neuen Baugrundstücken nicht realisiert werden können.

Zwischen dem Versorgungsträger und den Grundstückseigentümern ist an anderer geeigneter Stelle ein derartiger Standort zu sichern, auch durch die Sicherung einer beschränkt persönlichen Stationsdienstbarkeit durch Eintragung in das Grundbuch.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für die südlich liegenden neu entstehenden Gewerbegebietsflächen zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Für die Versorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Stadt Bargteheide ist an das Ortsnetz Bargteheide der DEUTSCHEN TELEKOM AG angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für die südlich liegenden neu entstehenden Gewerbegebietsflächen zu ergänzende Entsorgungssystem zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. Mit dem Entsorgungsträger ABWASSERENTSORGUNGSGESELLSCHAFT mbH des Klärwerkes und dem dazugehörigen Entsorgungssystem sind notwendige Ergänzungen der Entsorgungsleitungen und sonstige Entsorgungseinrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt und sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird durch von der ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH beauftragte Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

Zur Oberflächenentwässerung ist die Neuerrichtung von teilweise planfestgestellten Regenwasserkläranlagen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Ableitung anfallenden, wie auch durchgeleiteten Oberflächenwassers soll über diese Regenwasserkläranlagen erfolgen. Das gereinigte Regenwasser ist für die westlich liegende Regenwasserkläranlage über einen neu zu erstellenden Regenwasserableitungsgraben in das östlich liegende Verbandsgewässer Nr. 6.5 des Gewässerpflegeverbandes Grootbek abzuleiten. Das gereinigte Regenwasser aus dem Absetzbecken der Regenwasserkläranlage an der Westseite des Delingsdorfer Redders ist über den vorhandenen Graben entlang des Delingsdorfer Redders gleichfalls in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungssystemes, geschlossen oder

als offenes Gerinne, sind im öffentlichen und im privaten Bereich mit dem Entsorgungsträger STADT BARGTEHEIDE einvernehmlich abzustimmen. Notwendige Erlaubnisse und sonstige wasserrechtliche Entscheidungen sind einzuholen.

Zu den wasserrechtlichen Erlaubnissen und Genehmigungen wird auch auf die Ausführungen in Ziffer 10 dieser Begründung hingewiesen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung - wird auf seiner Westseite durch die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck berührt. Die Bahnstrecke wird auf einem ca. 4 m hohen Damm geführt. Entlang der Nordseite des Plangebietes führt die Landesstraße 89 als Lohe/Hammoorer Chaussee vorbei.

Von diesen beiden Verkehrszügen gehen aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung und ihrer Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Weiter befinden sich nördlich des Plangebietes, an die Landesstraße angrenzend, weitere Gewerbegebietsflächen, die gleichfalls in einer Wechselbeziehung zum Plangebiet stehen.

Zur notwendigen Tatsachenfeststellung hat die Stadt die "Lärm-technische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Bargteheide" erstellen lassen. Diese gutachterliche Untersuchung ist im wesentlichen aufgestellt zur Beurteilung des Gewerbelärmes und des Lärmes von öffentlichen Verkehrswegen.

Zu den Belangen des Verkehrslärmes sind aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes und der im wesentlichen abgeschlossenen Bebauung in den betroffenen Bereichen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Vielmehr sind hier passive Schallschutzmaßnahmen neu getroffen.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichen und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten, bzw. seitlichen Gebäudeseiten festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-,

Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die lärmtechnische Untersuchung, einschließlich ihrer Ergänzung, zum Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Bargteheide ist Bestandteil dieser Begründung. Auf die inhaltlichen Wiederholungen der gutachtlichen Untersuchung wird verzichtet.

Zum Schutze angrenzender Wohnbebauung sowie der Wohnungen innerhalb des Plangebietes, ist für die Gewerbegebietsflächen eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung vorgenommen worden, bei der für die einzelnen Bauflächenbereiche maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit auf der Grundlage der gleichen vorgenannten lärmtechnischen Untersuchung festgesetzt worden ist. Mit diesen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln und den dazugehörigen Regeln der Anwendung können die zu berücksichtigenden Belange aus dem Gewerbelärm zum Schutze angrenzender und innergebietlicher Wohnbebauung sichergestellt werden. Auch hier wird auf die inhaltliche Wiederholung der lärmtechnischen Untersuchung, einschließlich ihrer Ergänzung vom 23. Oktober 1995, verzichtet.

Von seiten der Stadtvertretung wird festgestellt, daß das Plangebiet nicht von Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungsbetrieben betroffen ist. In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 27.12.1995 wird mitgeteilt, daß keine Bedenken und Änderungswünsche zum Bebauungsplan Nr. 29 - Neuaufstellung - bestehen. Hierauf stützt sich die Feststellung der Stadt Bargteheide.

Weiter ist festzustellen, daß andere zu berücksichtigende Immissionen und Beeinträchtigungen nicht gegeben sind.

6. Maßnahmen zum Schutze von Natur und Landschaft

Zur Sicherung, zum Erhalt und zur Aufwertung vorhandener wertvoller Landschaftsstrukturen, sowohl innerhalb des Baubereiches des Bebauungsplanes als auch außerhalb sowie zur Entwicklung neuer wertvoller Landschaftsstrukturen und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im bisher unbebauten südlichen Bereich des Gewerbegebietes auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 29 sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als durch Text getroffen.

Diese Festsetzungen sind begründet auf dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29 - Neu - der Stadt Bargteheide erstellt durch das Büro K.-D. Bendfeldt u. Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Dänische Str. 24 in 24103 Kiel, mit Stand vom Juli 1995.

Die Stadtvertretung hat die in dem Bebauungsplan Nr. 29 - Neuaufstellung - zu übernehmenden Inhalte und Regelungen des Grünordnungsplanes in der Sitzung der Stadtvertretung am 16. Dezember 1994 festgelegt. Diese festgelegten Inhalte sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Auf weitergehende Wiederholungen hierzu wird verzichtet.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29 - Neuaufstellung - ist selbständiger Plan.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung - einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. Neben den textlichen Ausarbeitungen der Erläuterungen sind im Anhang Ausführungen zur Knickbewertung und Ausführungen zur Bilanz über Eingriffe und Ausgleich, bzw. Ersatz aufgearbeitet. Diesen schriftlichen Ausarbeitungen sind insgesamt vier Planzeichnungen beigelegt, die in der Planzeichnung 1 den Bestand und die Bewertung darstellen, in der Planzeichnung 2 die Planung darstellen, in der Planzeichnung 3 die Bilanz der Eingriffe darstellen und in der Planzeichnung 4 die Bilanz des Ausgleiches darstellt.

Aus den Ausführungen zur Bilanz über Eingriffe und Ausgleich/Er-satz ergeben sich zwei Einzelansätze von Eingriffen. Diese Ein-griffe erfordern eine Ausgleichsbedarf von insgesamt 11.285,5 qm. Durch die vorgesehenen Ausgleichsflächen kann eine Ausgleichs-leistung von insgesamt 11.086,25 qm erbracht werden. Als Ergebnis ist festzustellen, daß ein Defizit an Ausgleichsleistung von 199,25 qm besteht. Nach Auffassung des zuständigen Landschafts-architekten ist das verbleibende Defizit so gering, daß fast eine vollständige Kompensation gegeben ist.

Die gesamten grünordnerischen Belange können aus dem Grünordnungs-plan zum Bebauungsplan Nr. 29 Neu nachvollzogen werden, so daß in der Begründung auf weitergehende Ausführungen verzichtet wird.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 19 bis 30 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 19

Für die zu pflanzenden Baumreihen entlang der Johannes-Gutenberg-Straße sowie der Heinrich-Hertz-Straße sind folgende Hinweise zu beachten: Der Pflanzabstand der Einzelbäume wird mit 10 m fest-gesetzt, wobei Abweichungen im Einzelfall um bis zu 5 m zulässig sind, wenn dies im Grundstückszuschnitt bzw. Grundstückszufahrten begründet ist. Als Pflanzgröße sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand mit Drahtbal-lierung und einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu wäh-len.

- zu Textziffer 20

Für die Baumbepflanzung entlang von Straßen sowie beidseitig des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der jetzigen Grabenparzelle südlich der Johannes-Gutenberg-Straße, mit Aus-nahme der Bereiche der Johannes-Gutenberg-Straße sowie der Hein-rich-Hertz-Straße, ist aus folgenden Baumarten die Bepflanzung zu wählen: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Der Pflanzabstand wird mit 10 m festgesetzt, wobei Abweichungen im Einzelfall um bis zu 5 m zulässig sind, wenn dies im Grundstückszuschnitt bzw. in Grundstückszufahrten begründet ist. Als Pflanzgröße sind

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu wählen.

- zu Textziffer 21

Für die Baumbepflanzung in Randbereichen bzw. in der Nähe von Gewässern, Regenwasserkläranlagen sowie Regenwasserablaufgräben ist aus folgenden Arten zu wählen: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*). Der Pflanzabstand wird mit 10 m festgesetzt, wobei Abweichungen um bis zu 5 m im Einzelfall zulässig sind, wenn dies in Grundstückszuschnitten begründet ist. Als Pflanzgröße sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu wählen.

- zu Textziffer 22

Für die Unterpflanzungen von Baumreihen ist eine Mischung aus folgenden Arten zu wählen: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Als Pflanzgröße sind 2 x verpflanzte Sträucher zu wählen.

- zu Textziffer 23

Für Hecken ist eine Mischung aus folgenden Arten zu wählen: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Als Pflanzgröße sind 2 x verpflanzte Sträucher zu wählen.

- zu Textziffer 24

Für die Nachpflanzungen in Bereichen mit lückenhaftem Bestand

der vorhandenen Knicks sind folgende Gehölzarten als Pflanzgut zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

- zu Textziffer 25

Neu anzulegende Knicks, mit einer Grundbreite von 3,0 m, erhalten eine Wallhöhe von mindestens 0,75 m, wobei der Querschnitt wie folgt auszubilden ist - Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1 : 1 = 0,75 m -. Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwachsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Arten zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestres*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

- zu Textziffer 26

Randstreifen entlang von Knicks bzw. vorhandenen und geplanten Baumreihen sind mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende Sep-

tember, zu mähen. Das Mähgut ist zu Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 27

Die naturnahe Gras- und Krautflur ist extensiv zu unterhalten.

Die Fläche ist maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 28

Zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung sind die Sukzessionsflächen alle 3 bis 5 Jahre zu mähen, wobei das Mähgut abzuräumen ist.

- zu Textziffer 29

Die Schotterrasenfläche im Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes ist extensiv zu unterhalten.

- zu Textziffer 30

Das mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäende Extensivgrünland ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zu Aushagerung abzuräumen. Eine extensive Beweidung ist als Alternative zulässig.

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen der Ziffern 19 bis 30 ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern zu vereinbaren. Soweit es sich um Bereiche auf Privatgrundstücken handelt, sind hierfür z. B. städtebauliche Verträge, bzw. andere rechtliche Möglichkeiten wie Baulasten und ähnliches abzuschließen, bzw. zu veranlassen.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen soll durch Grunderwerb geschehen. Sofern ein Grunderwerb nicht möglich ist, sind langfristige Sicherungen durch Pacht- und Nutzungsverträge abzuschließen.

Andere, weitergehende Belange zur Grünordnung sind nicht zu berücksichtigen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Bereich der südlichen Gewerbegebietserweiterungsfläche aufgestellt:

Hierbei ist festzustellen, daß neue öffentliche Verkehrsflächen nicht entwickelt werden. Lediglich die Ableitung eines Regenwassergrabens mit der dazugehörigen Erweiterung einer planfestgestellten Regenwasserkläranlage sowie einer weiteren kleineren Regenwasserkläranlage sind vorgesehen. Diese Anlagen dienen überwiegend der Regenwasserklärung von Flächen außerhalb des Plangebietes und im Verhältnis zum jeweiligen Gesamteinzugsgebiet nur untergeordnet der Entsorgung des Plangebietes. Eine exakte Kostenermittlung mit den jeweiligen differenzierten Kostenanteilen läßt sich aus diesen Gründen nicht erstellen. Die Stadt geht davon aus, daß im Zuge der durchzuführenden privaten Erschließungsmaßnahmen hinreichende Regelungen getroffen werden können. Es ergeben sich somit keine klar definierbaren Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Im übrigen ist es vorgesehen, daß die Stadt Bargteheide von den berechtigten Möglichkeiten dahingehend Gebrauch machen wird, daß der beitragsfähige Erschließungsaufwand voll von den betroffenen neu entstehenden Gewerbegebietsflächen getragen werden. Es ergäbe sich hiernach keine städtischer Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

9. Überschlägliche Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen-Kosten

Für die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen im zulässig zweigeschossigen Bereich des Gewerbegebietes ist ein Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes erforderlich. Die notwendige Bilanzierung ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29 - Neu - aufgeführt. Für die hiernach vorgesehenen Flächen und Maßnahmen ist die nachfolgende Ermittlung erstellt.

A. Grunderwerb - Grundstückssicherung		
Randstreifen entlang		
Knick bzw. Baumreihe	0,00 DM	
Baumreihe entlang Regen-		
wasserablaufgraben und		
Verbandsgewässer	0,00 DM	
Ausgleichsfläche		
Extensivgrünland	<u>98.400,00 DM</u>	
	98.400,00 DM	98.400,00 DM
B. Herrichtung Randstreifen		
entlang Knick bzw. Baum-		
reihe sowie langfristige		
Unterhaltung	34.500,00 DM	
Bepflanzung Baumreihe		
entlang Regenwasserablauf-		
graben und Verbandsgewässer	15.000,00 DM	
Ausgleichsfläche -		
Extensivgrünland		
Herrichten und langfristige		
Unterhaltung	<u>50.000,00 DM</u>	
	99.500,00 DM	99.500,00 DM
		<u>197.900,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 16 %		32.100,00 DM
		<u>230.000,00 DM</u>
		=====

Diese Kosten werden gemäß §§ 8 ff des Bundesnaturschutzgesetzes den Bauflächen des Gewerbegebietes mit zulässig zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung - zugeordnet. Sie sind daher allein von diesen künftigen Grundstückseigentümern zu tragen.

10. Hinweise

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hauschutzräumen z.Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

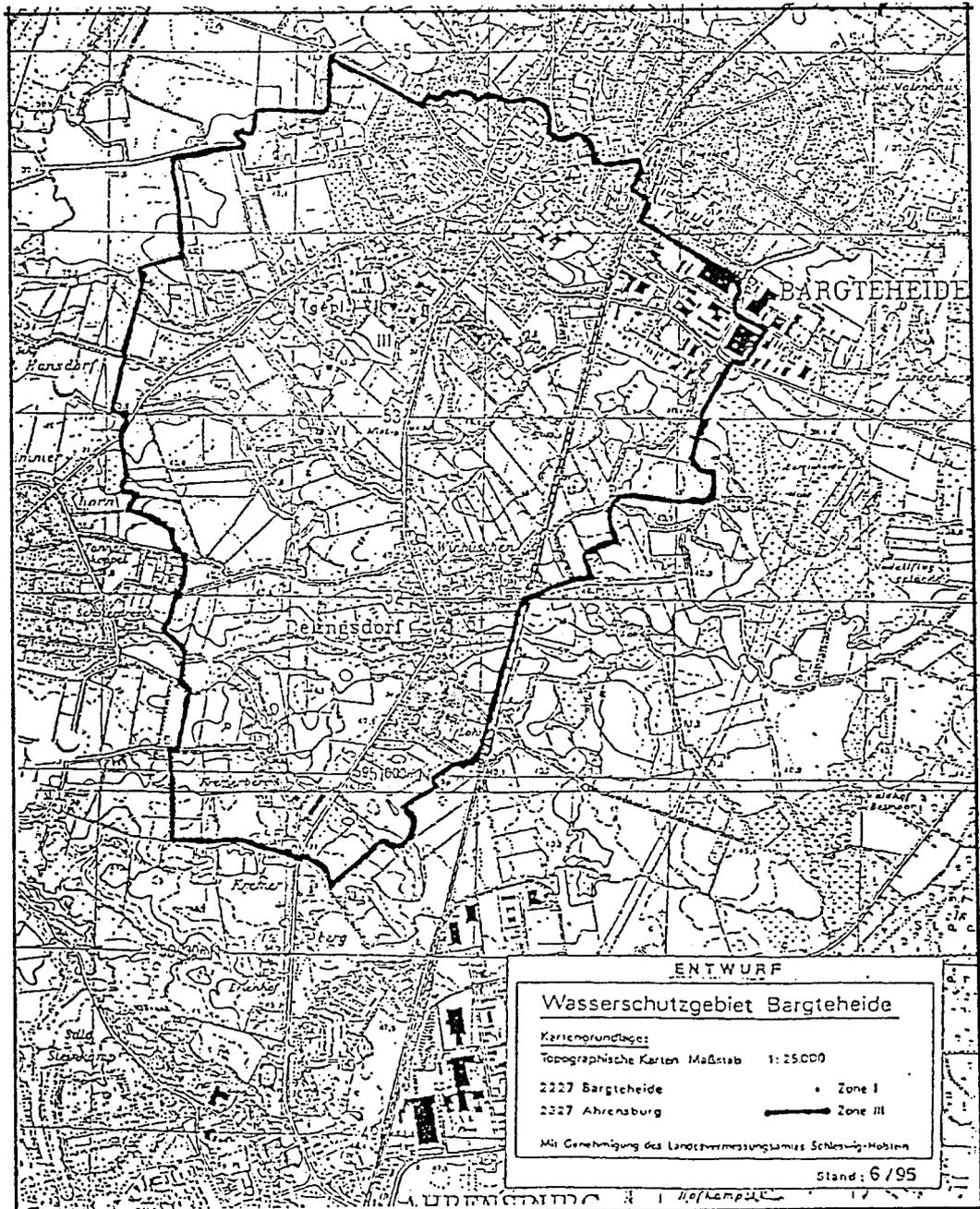
Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem zuständigen Bezirk Bargteheide, Tel.: (04532) 25298, zu erfragen.

Weiter wird vom Versorgungsträger SCHLESWAG AG darauf hingewiesen, daß im Kreuzungsbereich der 30-kV-Freileitung, die Leitung unter Spannung steht. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen hat unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Bei allen vorgenannten Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 4,0 m von dem Leiterseil, unter Berücksichtigung des Ausschwingens der Leiterseile bei Wind einzuhalten. Bauvorhaben im Bereich der Leitungen bedürfen vor Baubeginn die Zustimmung des Versorgungsträgers.

Von seiten des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft, Lübeck ist die Festsetzung von Grundwasserschutzgebieten geplant. Dies betrifft auch das künftige Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Bargteheide, für das noch kein Wasserschutzgebiet festgesetzt ist. Die Vorarbeiten hierzu sind bereits eingeleitet und es liegt hierzu ein erster Entwurf (Stand 6/95) vor. Nach diesem Entwurf zur Abgrenzung der Schutzzone III ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 - Neuaufstellung - vollständig innerhalb des Einzugsgebietes der Wasserwerksbrunnen liegt und damit in der künftigen Zone III. Aus diesem Grunde sind bereits

jetzt die für die Zone III künftig geltenden Nutzungseinschränkungen und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Maßgebend ist hierbei das DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 -.

Nachfolgend wird der Ausschnitt des Entwurfes zum Wasserschutzgebiet Bargteheide - Schutzzone III wiedergegeben.



Von seiten der Deutschen Bahn AG wird darauf hingewiesen, daß Gehölze und Sträucher in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen sind, daß der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, daß bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Außerdem sind die bei einem eventuell künftigen elektrischen Betrieb erforderlichen Sicherheitsabstände zu gewährleisten.

Gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträger HAMBURGER GASWERKE GmbH könnte zur Versorgung des Plangebietes mit Erdgas der Bau einer Gasdruckregelanlage erforderlich werden, dies ist jedoch abhängig von den im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes benötigten Gasmengen. Da das Plangebiet in seinem vorderen Bereich bereits vollständig erschlossen ist, stehen im öffentlichen Bereich keine geeigneten Flächen zum Bau einer Gasdruckregelanlage zur Verfügung. Die Stadt wird sich jedoch bemühen, geeignete Standorte im privaten Bereich, einvernehmlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern, zu finden.

Vom Straßenbauamt, Lübeck sind die Hinweise zu beachten, daß direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der Landesstraße 89 nicht angelegt werden dürfen und daß die ausgewiesenen Sichtflächen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten sind.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes sind die Regenwasserrückhaltebecken der Regenwasserkläranlagen im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr auch als Löschwasser-teiche nach DIN 14210 einzurichten. Dies ist insbesondere erforderlich, da je nach Art und Größe der künftig anzusiedelnden Betriebe im Umkreis von 300 m bis 192 m³/h Wasser für einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen sind. Diese Nachweise sind betriebsbezogen zu führen.

Für die neu entstehenden abwassertechnischen Anlagen, sowohl für Schmutzwasser als auch für Regenwasser, sind vor Baubeginn die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen. Dies trifft auch für die z.Zt. schwebenden Verfahren auf anderer Rechtsgrundlage zu.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 - Neuaufstellung - , Gebiet: Östlich der Bahn, südlich Lohe von der Bahnbrücke bis Einmündung Hammoorer Weg, südlich Hammoorer Chaussee von der Einmündung Hammoorer Weg bis einschließlich Einmündung Delingsdorfer Redder, westlich Delingsdorfer Redder, beidseitig Johannes-Gutenberg-Straße, beidseitig Heinrich-Hertz-Straße einschließlich südlich rückwärtig liegender Flächen, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 24. September 1997.

Bargteheide, 27. APR. 1998




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 1995; Nov. 1995; März 1996; Okt. 1996;
Okt. 1997; März 1998;