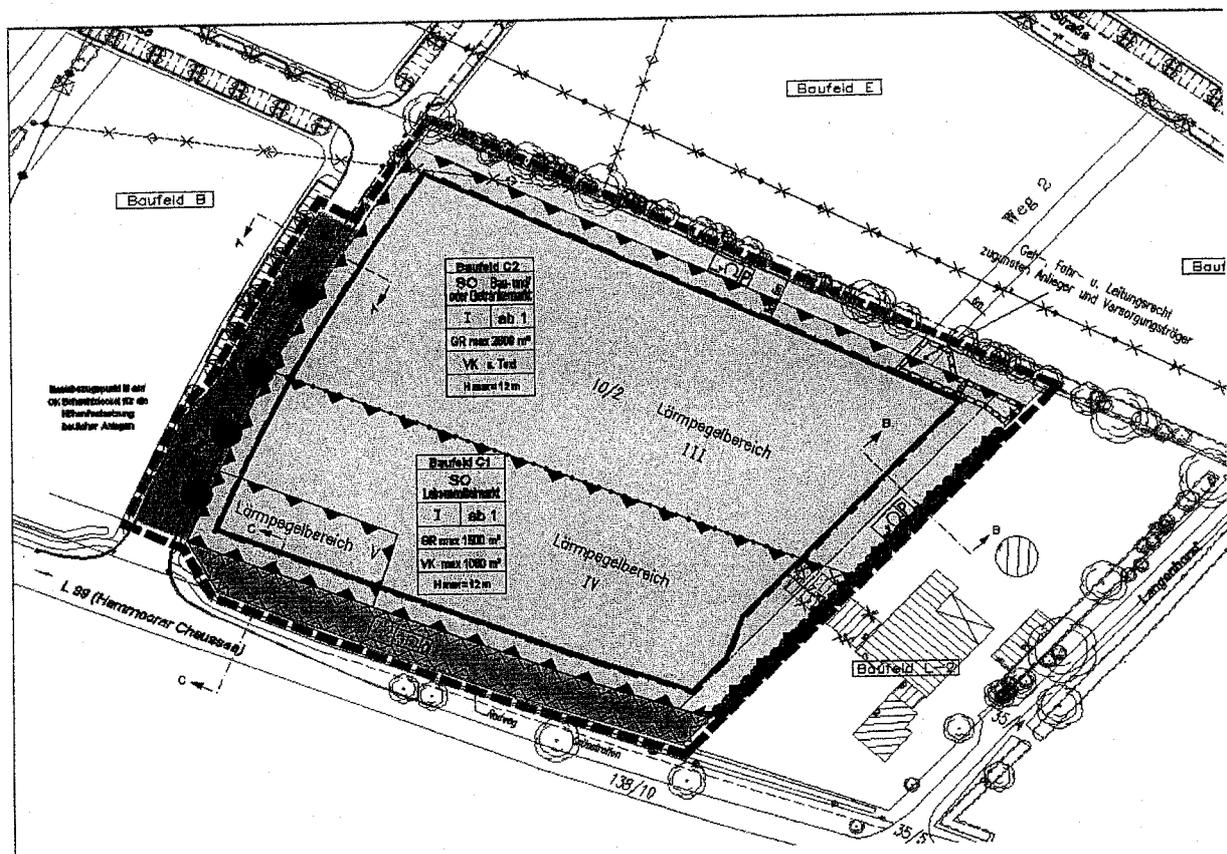


BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c

“Versorgungszentrum Langenhorst“



Für das Gebiet nördlich der Hammoorer Chaussee, westlich des Langenhorster Weges, östlich der Otto-Hahn-Straße und südlich des bestehenden Knicks in der Verlängerung der Lise-Meitner-Straße.

Inhaltsübersicht:

1.0 Grundlagen	3
1.1 Lage und Geltungsbereich	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Plangrundlage	3
1.4 Bestandssituation	3
1.5 Denkmal und Kulturgüter	4
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.7 Planungsziel und Planungserfordernis	4
2.0 Begründung zu den Planinhalten	7
2.1 Erschließungs- und Bauungskonzept	7
2.2 Art und Maß der Nutzung	7
2.3 Baugrenzen	9
2.4 Gestalterische Vorschriften	10
2.5 Verkehr	10
2.5.1 Anbindung an den überörtlichen Verkehr (Hammoorer Chaussee/ L89)	10
2.5.2 Der Straßenraum und der ruhende Verkehr	11
2.5.3 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer	12
2.5.4 ÖPNV	12
2.6 Überführung der Inhalte des Grünordnungsplanes	12
3.0 * Versorgung	15
3.1 Wasserversorgung	15
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	15
3.3 Gasversorgung	15
3.4 Fernmeldeeinrichtungen	16
4.0 * Entsorgung	17
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	17
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	17
4.3 Feuerschutz-Einrichtungen	18
4.4 Müllbeseitigung	18
5.0 * Immissionsschutz	19
6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens	20
7.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	20

Anlagen:

- Anlage 1: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 5c, 1. Änderung von 1998 und Erläuterung, stadtplanung bruns, Lübeck*
- Anlage 2: Lärmprognose für den Bereich an der Hammoorer Chaussee (L89)*
- Anlage 3: Abschätzung der durch das geplante Gewerbegebiet bedingten Verkehrslärmzunahme auf der L 89 in Hammoor, Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, 1995*
- Anlage 4: Erläuterungen zur Voruntersuchung zur Standortfindung von Nahversorgungszentren, ML-Planung Lübeck, 2. Ausfertigung Februar 2003
- Anlage 5: Verkehrstechnische Stellungnahme, (Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, Februar 2003)

)* Diese Inhalte wurden unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 5c entnommen.

1.0 Grundlagen

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 2,13 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Bargteheide im neu entwickelten „Gewerbegebiet Langenhorst“ und wird begrenzt

- im Süden durch die Hammoorer Chaussee,
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen des bestehenden Hofes am Langenhorster Weg,
- im Westen durch die Otto-Hahnstraße und
- im Norden durch den bestehenden Knicks in der Verlängerung der Lise-Meitner-Straße.

Die detaillierte Gebietsbezeichnung kann der Präambel der Planzeichnung entnommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BauGB),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.1.2000 sowie
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991),

1.3 Plangrundlage

Das Vermessungsbüro Teetzmann+Sprick, Ahrensburg erstellte für die Plangrundlage eine Vermessung und bestätigt am Ende des Bauleitplanverfahrens die vermessungstechnische Richtigkeit der Plandarstellung.

1.4 Bestandssituation

Das Plangebiet wurde nach Satzungskraft des Bebauungsplanes 5c im Jahre 1999 als Gewerbegebiet vollständig erschlossen. Wegen der veränderten konjunkturellen Lage konnten jedoch weite Teile des Gebietes noch nicht vermarktet bzw. bebaut werden.

Auch die hier zu betrachtende Kernfläche des vorliegenden Planes liegt zur Zeit noch brach. Sie ist von Westen her von der Otto-Hahnstraße erschlossen. Im Osten besteht eine weitere Erschließungsmöglichkeit über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht von der nördlich liegenden Marie-Curie -Straße. Direkte Zufahrten zur Hammoorer Chaussee sind nicht möglich. Zwischen Landstraße und potentieller Baufläche liegt ein baumbestandener Grünsaum. Zum bestehenden Hofgelände im Osten sieht der rechtskräftige Bebauungsplan ebenfalls eine Abpflanzung vor. Im Norden besteht ein Knick, der einschließlich eines Randsaumes zu erhalten ist.

Naturräumlich liegt das Plangebiet auf dem Übergang zwischen Bargteheider Endmoräne und Niederung / Becken der Lütt Beek. Bodenqualitäten und Grundwasserflurabstände wurden 1997 im Rahmen des Verfahrens des BP 5c durch das Ingenieurbüro Haase aus Lübeck untersucht. Hemmnisse für eine Bebaubarkeit im Plangebiet haben sich daraus nicht ergeben. Das Gutachten ist Anlage und Bestandteil der Begründung des BP 5c, weitergehende Details können diesen Unterlagen entnommen werden. Neue Erkenntnisse haben sich nicht ergeben.

1.5 Denkmal und Kulturgüter

In dem betroffenen Gebiet sind uns zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erkennen (Negativattest des Archäologischen Landesamts von Oktober 2002).

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der 1997 rechtsverbindlich gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche da. Um die Ableitung der Bebauungsplanung aus der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, wird parallel zur vorliegenden Bebauungsplanung eine 4. Änderung der Flächennutzungsplanung durchgeführt.

Der Landschaftsplan für Bargteheide wurde 1993 durch das Büro Brien, Wessels und Partner, Lübeck fertiggestellt. Er ist mit der Flächennutzungsplanung abgestimmt.

1.7 Planungsziel und Planungserfordernis

Eine Teilfläche des Bebauungsplan 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ - die dort ausgewiesene Baufeld C - soll als Sondergebiet ausgewiesen werden. Dies geschieht in der südlichen Teilfläche, um einem ansiedlungswilligen Einzelhandelsunternehmen die Möglichkeit zu geben, sich hier anzusiedeln. In der nördlichen Teilfläche soll ergänzend die Ansiedlungsmöglichkeit für einen Baumarkt oder Getränkemarkt eröffnet werden. Ebenfalls ist es das Ziel, die bisherige Ausweisung zum Gewerbegebiet, welche vorrangig die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben zum Ziel hatte, sinnvoll zu ergänzen und in seiner Entwicklung anzuschließen.

Die Stadt Bargteheide hat auf Anregung des TÖB-Planungsgespräches am 7.11.02 in Bargteheide ein Gutachten erarbeiten lassen, welches eine umfassenden Beurteilungsgrundlage zur Standortfindung liefert (das Gutachten vom Büro ML- Planung von Februar 2003 liegt als Anlage 4 der Begründung bei).

Der Gutachter hat insgesamt 26 Standorte ausgewählt und ausführlich bewertet. Unter diesen Standorten wurden auch zahlreiche untersucht, die näher an vorhandenen Wohngebieten liegen, als der an der Otto-Hahn-Straße, welcher Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Sie mussten jedoch alle verworfen werden, weil sie sich als ungeeignet erwiesen. Unter Berücksichtigung aller Bewertungskriterien verbleibt der gewählte Standort Otto-Hahn-Straße (im Gutachten Standort 16) zur Zeit als einziger mit der Möglichkeit, ein Versorgungszentrum in dieser Größenordnung zu etablieren.

In seiner Nähe liegt der nicht mehr entsprechend erweiterungsfähige Einzelhandelsstandort „Am Redder“. Der gewählte Standort im Plangebiet kann als Ergänzung dieses bestehenden Vollversorgers betrachtet werden. Es wird vielen Kunden möglich sein, auf einer Einkaufsfahrt Anbieter an beiden Standorten anzufahren und Einkäufe zeitnah im Zusammenhang zu erledigen.

Die Verkehrsabläufe sind durch die gut erschlossenen Lage nahe der Bundesstraße vergleichsweise günstig. Beeinträchtigungen bestehender Wohngebiete in Bargteheide sind nicht zu erwarten.

Die beabsichtigte enge bauliche Verknüpfung zweier Einzelhandelsunternehmen auch im Plangebiet selbst bietet erfahrungsgemäß für Kunden und Unternehmen zahlreiche Vorteile: Die Kunden sparen oftmals weitere Wege und Zeit ein und fahren deshalb die betreffenden Anlagen bevorzugt an. Für die Unternehmen ergibt sich daraus ein wirtschaftlicher Vorteil und die zusammenhängende Nutzung der Stellplatzflächen puffert das Angebot in Spitzenzeiten besser ab.

Bei der planerischen Beurteilung des Vorhabens sind die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesraumordnungsplanes zu berücksichtigen. Danach kommen Einzelhandelseinrichtungen in einer Größenordnung über 3.000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich nur in Oberzentren und zentralen Orten der mittelzentralen Ebene in Betracht. Im Regionalplan für den Planungsraum I ist die Stadt Bargteheide als Unterzentrum eingestuft. Gemäß Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplanes können Einkaufseinrichtungen bis zu einer Größenordnung von 3.000 m² Verkaufsfläche auch in Unterzentren, in Frage kommen. Da es sich bei den im Landesraumordnungsplan enthaltenen Flächengrößen jedoch um Regelgrößen handelt, ist jeweils im Einzelfall, insbesondere unter Beachtung der Größe und des Sortiments zu beurteilen, ob Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgelöst werden. Die Möglichkeit einer Überschreitung der Regelgröße ist letztlich insbesondere von der Zentrenrelevanz des Sortiments eines Vorhabens abhängig (vergleiche Ziffer 2.3.1.2 des Erlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 01. August 1994).

Die Abteilung Landesplanung des Innenministers Schleswig-Holstein hat bereits bekannt gegeben, dass der Ausweisung der Sondergebiete „Lebensmittelmarkt“ und sowie „Bau- und Getränkemarkt“ den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die entscheidende Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 5c wird in der anderen Festlegung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend geringfügig modifiziert.

Die Ausdehnung der Baugebietsfläche, die Erschließung wie auch die grünordnerischen Festlegungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan BP 5c übernommen.

2.2 Art und Maß der Nutzung

Der bislang rechtgültige Bebauungsplan 5c weist im Gebiet des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes Gewerbegebiete aus und schränkt Einzelhandelsnutzungen stark ein. Die Vermarktung der Gewerbeflächen kann wegen der allgemeinen Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auf dem Entwicklungs- und Technologiesektor nur sehr schleppend erfolgen. Bei Ansiedlung kleiner Betriebe erwiese es sich auch als Vorteil, wenn bereits ein „Magnet“ in Form eines größeren Betriebes im Gebiet vorhanden wäre, so dass die Adresse positiver benannt werden könnte.

Da zum jetzigen Zeitpunkt in anderen Gebieten keine entsprechenden Flächen für die nachgefragte Fläche für Einzelhandel in Bargteheide angeboten werden kann, sollen mit diesem Plan die Zulassungsvoraussetzungen in einem Teil des Gewerbegebietes geändert werden. Dazu ist der vorgesehene Bereich wegen seiner Lage dicht an der übergeordneten Straße (Hammoorer Chaussee) besonders geeignet.

Die Zweckbestimmung der Baugebiete und die mögliche Art der baulichen Nutzung werden durch einen abschließenden Katalog aufgezählter Nutzungen in der Festsetzung des Bebauungsplanes definiert.

Die Ausweisung der Sondergebiete ist wegen der Größe der entstehenden Verkaufsflächen der vorgesehenen Nutzungen erforderlich, da die Baunutzungsverordnung in § 11 Absatz 3 eine allgemeine Obergrenze für Einzelhandelsflächen in anderen als Sondergebieten bei etwa 1200 m² Nutzfläche (entsprechend einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) festlegt.

Weil der Standort des Versorgungszentrums im Plangebiet als nicht mehr zentrumsintegriert angesehen werden muss, ist durch Festsetzung der Art der Nutzung eine Gefährdung der innerstädtischen Strukturen zu vermeiden. Zum Schutz der bestehenden Stadtstruktur ist ein innenstadtrelevantes Sortiment weitgehend auszuschließen. Die Zentrenrelevanz der im Plangebiet zulässigen Warenangebote ist in den einzelnen Warenangeboten unterschiedlich.

Das der Hammoorer Chaussee nächstliegende Baufeld C1 erhält als Sondergebiet die Zweckbestimmung „SO-Lebensmittelmarkt“ und dient der Anlage großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels. Das Verkaufsangebot des SB-Marktes wird in seinem Hauptbestandteil auf die typischen Artikel aus dem Warensortimenten Nahrungs-, Genussmittel und Drogeriewaren beschränkt. Artikel der Sortimente Spielwaren, Textilien, Fotoartikel, Schuhe und Elektroartikel ("weiße und braune Ware") dürfen nur ergänzend zum in Satz 1 genannten Warensortiment auf einer untergeordneten Fläche angeboten werden. Diese Festsetzung wurde intensiv besprochen. Es zeigte sich im intensiven Austausch mit dem Investoren (ALDI), dass es ihm nicht möglich erscheint, einer weitergehenden Festlegung von Sortimentanteilen durch Angabe von Prozentsätzen oder Bruchteilen zu folgen, um den aus seiner Sicht notwendigen Handlungsspielraum für zukünftige Unternehmensentscheidungen zu behalten.

Das nördlich anschließende Baufeld C2 erhält als Sondergebiet die Zweckbestimmung „Bau- und/oder Getränkemarkt“.

Es werden damit zwei unterschiedliche Optionen offengehalten, weil ein direkter Interessent zum Zeitpunkt dieser Festlegung noch nicht gefunden werden konnte. Auch eine Kombination beider Nutzungen auf diesem Baufeld ist zulässig.

Wegen der raumordnerischen Bedeutung der Größen dieser Einrichtungen wird das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr gebietsbezogen durch eine Grundflächenzahl und Geschossflächen Zahl, sondern in absoluten Werten durch die Festsetzung von maximalen Grundflächen festgesetzt. Die beabsichtigten Dimensionen des Lebensmittelmarktes wie auch des Baumarktes liegen deutlich über der angesprochenen Grenze, ab der eine Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO vorgeschrieben ist. Für das Gebiet des Lebensmittelmarktes wird eine Obergrenze für die Nutzfläche von 1500 m² und für den nebenliegenden Bau- oder Getränkemarkt von 2600 m² Grundfläche festgelegt.

Für eine raumordnerische Beurteilung in Bezug auf die Regelgrößen ist es erforderlich, nicht nur eine Grundfläche, sondern zusätzlich auch eine maximale Verkaufsfläche festzusetzen. Zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsstruktur werden die Verkaufsflächen (VK) wie folgt beschränkt: Im SO „Lebensmittelmarkt“ sind maximal 1000 m² VK und im SO „Bau- und/oder Getränkemarkt“ maximal 2500 m² VK möglich. Im SO „Bau- und/oder Getränkemarkt“ kann ein Baumarkt diese mögliche Verkaufsfläche vollständig erreichen, der mögliche Anteil eines Getränkemarktes jedoch wird auf maximal 1750m² VK beschränkt.

Für ist den möglichen Getränkemarkt eine andere Obergrenze der Verkaufsfläche festzusetzen als bei einem Baumarkt, da die Überschreitung der Regelgröße bei einem Getränkemarkt in Bezug auf die Zentrenrelevanz raumordnerisch anders zu beurteilen ist. Bei Baumärkten wird in der Regel die Lagerfläche betrieblich fast vollständig in die Verkaufsfläche integriert. Eine ungewollte Beschneidung der Nutzungsmöglichkeiten eines Baumarktes wird durch die Fallunterscheidung vermieden.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan legte für die Flächen im Plangebiet eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,3 fest. Die mögliche Überbauung ist nun mit 4100 m² Gesamtnutzfläche deutlich geringer als zuvor (16934 x 0,8 = 13547 m²). Andererseits werden mehr Flächen für die Stellplätze und Zufahrten benötigt. Durch eine Festsetzung entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 der BauNVO bleibt die insgesamt zulässige Versiegelung mit maximal 80% der Baugebietsfläche unverändert.

Die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal eines beschränkt, um eine ungewollte Verdichtung zu vermeiden.

Die vom Investor für seine Lebensmittelmärkte standardmäßig bevorzugte Satteldachlösung ist von einer entsprechenden Höhenentwicklung des Firstes auszugehen. Um den dafür notwendigen Spielraum mit einer angemessenen Sicherheit zu geben, wird die maximale Gebäudehöhe etwas (von 10 auf 12m) angehoben und auf den festgelegten Bezugspunkt am Beginn der Otto-Hahn-Straße bezogen. In Verbindung mit der festgelegten Geschoszahl kann jedoch nach wie vor davon ausgegangen werden, dass die Kulisse des bestehenden Baumbestandes weiterhin bestimmend bleibt und das Landschaftsbild geschont wird. Es ist zu berücksichtigen, dass der angehobene Spielraum für die Firsthöhe einhergeht mit der deutlichen Reduzierung der Vollgeschoszahl von 3 auf eines.

2.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Die vorgenommene Veränderung an der östlichen Seite ist wie folgt begründet:

Der in Überplanung befindliche Bereich im Geltungsbereiches der 2. Änderung des BP 5c ist von dem benachbarten Grundstück durch einen vorgesehenen insgesamt 15 m breiten Grünstreifen getrennt, der einen aufzusetzen Knick und seine begleitenden Randstreifen aufnehmen soll. Zusätzlich sieht der Ursprungsplan 5c Abstände von jeweils weiteren 5m beidseitig des Grünstreifes bis zur jeweiligen Baugrenze vor. Diese im gesamten Gewerbegebiet Langenhorst auch bei allen bestehenden Knicks in gleicher Weise festgelegten Abstände sollen die Funktion der Knickrandstreifen sicherstellen. Durch die vorgesehene Verschwenkung der Baugrenze wird in einem kurzem Abschnitt davon geringfügig abgewichen und auf den zuvor beschriebenen zusätzlichen Abstand verzichtet, um das Verschieben einer Baukörpercke zu ermöglichen. Die Baugrenze im Plangebiet verläuft nicht rechtwinklig. Die Veränderung in der Linienführung der Baugrenze im Plangebiet hat den Zweck, mögliche Flächenverluste im Grundstücksrandbereich des Lebensmittelmarktes zu verringern, welche hier durch die Platzierung eines rechtwinkligen Baukörpers entstehen.

Die dadurch denkbare Beeinträchtigung des Knickrandstreifens auf einem kurzen Stück erscheint jedoch hinnehmbar. Der an der engsten Stelle von 25m auf 20m verringerte Abstand zwischen den Baugrenzen auf ihrem und dem benachbarten Grundstück des zukünftigen Lebensmittelmarktes erscheint für Bauflächen in Gewerbegebieten und vergleichbaren Sondergebieten nach wie vor großzügig. In der Praxis wird sich

der Abstand aufgrund der Schiefwinkligkeit der Baugrenzen und der in diesen Bereichen meist nicht ausgeschöpften Baumöglichkeiten sogar noch vergrößern. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Abstandsregeln der landesrechtlichen Bauvorschriften (LBO) durch die beschriebenen Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betroffen werden, also unverändert einzuhalten sind. Eine Beeinträchtigung sowohl der heutigen wie auch der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten auf Seiten der Nachbarfläche ist nicht erkennbar.

2.4 Gestalterische Vorschriften

Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 35° Neigung zulässig.

2.5 Verkehr

2.5.1 Anbindung an den überörtlichen Verkehr (Hammoorer Chaussee/ L89)

Für die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes Langenhorst an die Landesstraße 89 wurde im Zuge der Landesstraße eine Linksabbiegerspur hergestellt.

Neben der zentralen Anbindung sind weitere Zufahrten, insbesondere direkte Einfahrten und Zugänge auf freier Strecke der Landesstraße 89 von den Grundstücken, nicht beabsichtigt und nicht möglich.

Um sicherzugehen, dass der bereits bestehende Verkehrsknoten Otto-Hahnstraße/Hammoorer Chaussee auch für die beabsichtigte Nutzungsänderung eine ausreichende Leitungsfähigkeit erreicht, wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme durch einen Fachgutachter erstellt. Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass auch mit Realisierung der beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet und des gesamten Gewerbegebietes Langenhorst sowie unter Berücksichtigung einer weiteren Zunahme des allgemeinen Verkehrsaufkommens auch in den Hauptverkehrszeiten noch Reserven bestehen (Anlage 5 der Begründung, Verkehrstechnische Stellungnahme, Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, Februar 2003).

Das Straßenbauamt Lübeck weist auf folgendes hin:

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i. d. F. vom 02.04.1996 (GVOBl. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstück bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00m, gemessen von äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürften zu der freien Strecke der Landesstraße 89 nicht angelegt werden.

Die signaltechnischen Unterlagen des bereits signalisierten Knotenpunktes – Landesstraße 89/Otto-Hahn-Straße – sind dem Straßenbauamt Lübeck rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Märkte im Plangeltungsbereich zur Prüfung vorzulegen.

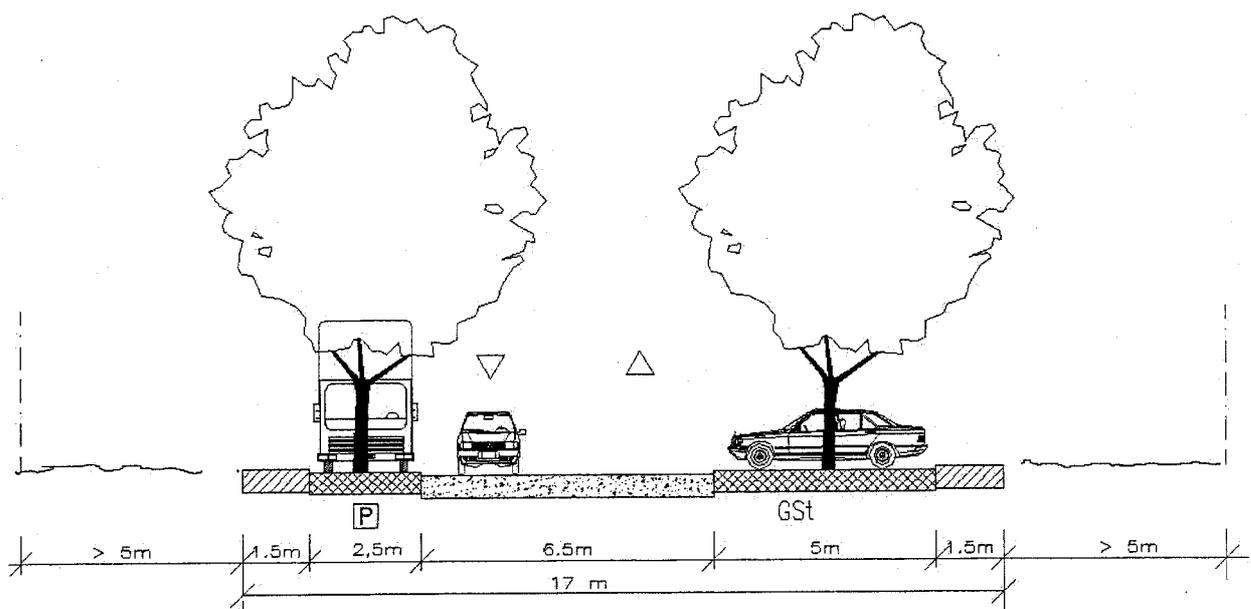
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Hinweise.

2.5.2 Der Straßenraum und der ruhende Verkehr

Folgende Aussagen zum Verkehrsraum und dem ruhenden Verkehr wurden im wesentlichen unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 5c entnommen und gelten auch für den hier zu betrachtenden Planungsraum:

Die flächensparend konzipierten Stichstraßen des Gewerbegebietes Langenhorst folgen in ihrem leicht geschwungenen Verlauf den bestehenden Knicks. Neben den straßenbegleitende Alleebäume soll auch eine mindestens 5m breite Vorzone vor der Bebauung die Eingangsseiten der Betriebe gestalterisch durchgängig und repräsentativ prägen.

Schnitt A-----A (Otto-Hahn-Straße)



Die Straßenbäume überkronen die erforderlichen öffentliche Parkplätze und der notwendigen Stellplätze, welche im gesamten Gewerbegebiet Langenhorst zum Teil direkt am Straßenraum selber angelegt wurden, um so die dafür sonst notwendigen zusätzlichen Erschließungsflächen und damit verbundene weitere Flächenversiegelung einzusparen.

Nur darüber hinaus benötigte Stellflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken angelegt werden. Aus gestalterischen Gründen wird auf eine einheitliches Erscheinungsbild der direkt an der Fahrbahn liegenden Stellplätze Wert gelegt. Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze liegen auf öffentlichen Straßenflächen und werden den anlie-

genden Gewerbeflächen zugeordnet. Es ist vorgesehen, die zugeordneten Stellplätze im städtischen Besitz bleiben und ein entsprechender Ablösebetrag erhoben wird.

Die Längsparkstreifen im Plangebiet ermöglichen das Parken im öffentlichen Straßenraum. Für Lastzüge wird auf einige Baumpflanzungen verzichtet.

2.5.3 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer bestehen zum Gewerbegebiet Langenhorst nur straßenbegleitende Wege. Unter Einbeziehung des vorhandenen Redders und über die Enden der Stichstraßen hinaus und Pfaden an den Knicks wird ein komplettes und abwechslungsreiches Wegenetz angeboten, welches auch Verbindungen zu benachbarten Gewerbe- und Wohngebieten herstellt.

2.5.4 ÖPNV

An zentraler Stelle im Gewerbegebiet Langenhorst ist für Busse eine Halte- und Wendestelle vorgesehen, so dass sich von hier aus in alle Bereiche nur kurze Fußwegzeiten ergeben.

2.6 Überführung der Inhalte des Grünordnungsplanes

)* Die Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen wurden im wesentlichen unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 5c entnommen.

Parallel zu den Planungen zum Bebauungsplan 5c ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, dessen Zielvorgaben in diesen Bebauungsplan eingearbeitet und unverändert in den vorliegenden Plan übernommen wurden (vgl. Anlage 1).

Die Inhalte des Grünordnungsplanes gliedern sich in drei Aufgabenbereiche:

1. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Die Charakteristik des Landschaftsbild soll mit seinen prägenden Bestandteilen gewahrt in die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet überführt werden.
- Eine besondere Aufmerksamkeit wird dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Knicks und seinem Baumbestand gewidmet. Ein jeweils insgesamt 15 m breiter Schutzstreifen außerhalb der privaten Baugrundstücke dient ihrem Erhalt und der ökologisch wirksamen Vernetzung durch breite Saumbildung. Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen, wovon die eingemessenen Bäume (Überhälter) auszunehmen sind. Schutz und Pflege sind durch gesonderte städtebauliche Verträgen zu sichern.

- Die bestehenden Kleingewässer werden gemäß ihrem gesetzlichen Schutz (§ 15 a LNatSchG) in die Planung integriert. Lediglich ein vorhandener Teich im Einfahrtsbereich des Plangebietes zugunsten einer wirtschaftlichen Erschließungsführung überplant. Sein Erhalt in isolierter Lage und bei Belastungen durch die erforderlichen und umfangreichen Baumaßnahmen in seiner Nähe erschiene unverhältnismäßig aufwendig und ökologisch wenig versprechend.
- Die bestehende Hofanlage Langenhorst soll mit seiner landschaftstypischen Einbettung in Windschutzpflanzung und Obstbaumbestand besonders geschützt werden, wenn auch eine veränderte Nutzung möglich erscheint. Vorgeschlagen wird die Einrichtung (auch als Ergänzung des bestehenden Betriebes) eines Landschaftspflegehofes, von dem Nutzung und Pflege der geplanten Freiflächen ausgehen können. Seine Lage am tangierenden Redder ist räumlich von Gewerbegebiet und Hammoorer Chaussee abgesetzt, so dass eine langfristige Sicherung besonders wünschenswert erscheint.
- In ähnlicher Form, wenn auch nicht mehr möglicher breiter landschaftlicher Einbindung, gilt das vorgesagt auch für die Hofstelle am Beginn des Langenhorster Weges (Hof Dunse).
- ...

2. Minimierung von Eingriffen

(siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes)

Vorgesehen sind hier

- diverse Maßnahmen zur Freihaltung von Biotopverbund- und Pufferflächen, sowie die durchlässige Befestigung aller hierzu geeigneten Flächen wie z.B. Stell- und Parkplätze,
- die Anpflanzung von mehreren hundert neuen Bäumen,
- die Anlage eines natürlich gestalteten, mehrstufigen Regenrückhaltebeckens,
- eine neue, art- und standortgerechte Bepflanzung des Abstandstreifens zur Landesstraße 89,
- sowie eine Grüngestaltung der Grundstücksgrenzen durch eine 2-reihige Heckenanpflanzung.

3. Maßnahmen für Ausgleich, Ersatz und Entwicklung

(siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes zum BP 5c)

Aufgrund der unveränderten Baugebietsflächen und unverändertem Maß der baulichen Nutzung entsteht gegenüber der Planung des 5c kein zusätzliches Ausgleichserfordernis. Die im folgenden beschriebenen und das Plangebiet betreffenden Maßnahmen wurden aus der Planung zum 5c übernommen:

- Das vorhandene Knicknetz wird um die Einfriedung des Hofes Langenhorst ergänzt.
- ...
- ...
- Neuanlagen von Gebüsch- und Laubwaldflächen ergänzen die bislang weitgehend monostrukturierten Ackerflächen.
- Straßenbegleitende Grünstreifen ergänzen die linearen Knickstrukturen
- Fuß- und Radwegeverbindungen bieten Alternativen, aus den vorhandenen Siedlungsbereichen die Arbeitsplätze im Gewerbeareal zu erreichen.

Gegenüber dem Ursprungsplanung des BP 5c war an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung des BP 5c eine Anpassung notwendig:

Für die vorliegende Planung ist die bestehende Flurstücksgrenze als Geltungsbereichsgrenze des Planes und als Bezugslinie der angegebenen Vermaßung bestimmend. Sie ist nicht identisch mit der Mitte des bestehenden Knickes, auf denen sich die Vermaßung des Ursprungsplanes bezieht. Knickmitte und Flurstücksgrenze verlaufen auch nicht absolut parallel. Daher war die Vermaßung anzupassen und zur unkomplizierten Handhabung in geringfügigem Maße auch der Verlauf der Grenzlinie des Seitenstreifens. Diese Gesamtbreite von 15 m des Knicks und der beidseitiger Randstreifen wird nach wie vor eingehalten.

Der Grad der Versiegelung wird gegenüber der Ursprungsplanung nicht erhöht. Die geplanten Gebäude mit maximal 1500 + 2600 qm Grundfläche ergeben zusammen eine mit Gebäuden überbaubare Grundfläche von 4100 qm – das entspricht einer GRZ von insgesamt nur 0,24. Gemäß Ursprungs-Bebauungsplan wären dagegen Gebäude mit bis zu 13.000 qm Grundfläche möglich (GRZ von 0,8) gewesen.

Die Festsetzung 1.6 des Bebauungsplanentwurfes bestimmt aber, - für die Versiegelungsobergrenze maßgeblich - dass für die in §19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen (hier im wesentlichen die Stellplätze und ihre Zufahrten) eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 erfolgen kann.

3.0 * Versorgung

)* Die Aussagen zur Versorgung wurden im wesentlichen unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 5c entnommen.

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Bargteheide wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

In einer max. Entfernung von 300 m zu allen Gebäuden ist ausreichend Löschwasser zur Verfügung stellen. Bei Gewerbebetrieben, die nach der Industriebau-Richtlinie erstellt werden, ist ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/Min. für einen Zeitraum von 2 Std. vorgeschrieben.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Bargteheide wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Ahrensburg (04102-494550) durchzuführen.
- Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.
- Im Kreuzungsbereich mit den 110-kV-Leitungen ist besondere Vorsicht beim Umgang mit Leitern, Fördereinrichtungen, Baugerüsten und Fördereinrichtungen zu nehmen. Ein Mindestabstand von 3,0 m ist aus Sicherheitsgründen einzuhalten.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke.

Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Stadt rechtzeitig.

Die HeinGas Hamburger Gaswerke weisen darauf hin:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Otto-Hahn-Strasse besteht eine Gasleitung. Vor Beginn von Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Gasleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.

Die HeinGas macht darauf aufmerksam, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken.

Die in dem "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten-Gasleitungen, Wärmeleitungen, Kabel" (Ausgabe Juli 2002) enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Soweit Sie mit der Durchführung des Bauvorhabens einen Unternehmer beauftragen, ist dieser über den Inhalt des Merkblattes zu informieren, von dem Sie weitere bei uns anfordern können. Hier gelten auch Baumpflanzungen als Überbauungen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist Ihr Bauunternehmer verpflichtet, bei Hein Gas durch Anforderung der bis dahin ggf. aktualisierten Leitungspläne einschl. Hausanschlussleitungen Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen HeinGas-Anlagen einzuholen.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

4.0 * Entsorgung

)* Die Aussagen zur Entsorgung wurden im wesentlichen unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 5c entnommen und um den aktuellen Hinweis der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH ergänzt.

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem von Schmutz und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

Die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH gibt folgenden Hinweis:

Sollte das o. g. Erschließungsgebiet über ein zentrales Pumpwerk mit Anschluss am öffentlichen Kanal schmutzwasserseitig entsorgt werden, ist das Pumpwerk in das Notmeldesystem der SCHLESWAG Abwasser GmbH einzubinden (technische Ausführung). Wir bitten, die entsprechenden technischen Voraussetzungen mit auszu-schreiben. Der vorhandene Freigefällekanal, der ab der Einleitungsstelle genutzt werden soll, ist hydraulisch nachzuweisen.

Da die Stadt Bargteheide mit dem Aufbau eines digitalen Abwasserkatasters beschäftigt ist, sind alle im B-Plangebiet neu zu verlegenden SW-Kanäle zu filmen, die Daten müssen in einem Dateiformat übergeben werden, welches mit dem genutzten GIS-Programm kompatibel ist, die Schnittstelle ist bei der Ausschreibung entsprechend zu benennen. Für die Beschaffenheit des einzuleitenden Abwassers verweisen wir auf die aktualisierte Abwassersatzung der Stadt Bargteheide.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird nach mehrstufiger Klärung einem Regenrückhaltebecken im Norden des Gewerbegebiet Langenhorst zugeführt.

Die Abteilung Wasserwirtschaft des Kreises Storman weist auf folgendes hin:

- Das in dem Gewerbegebiet anfallende Regenwasser ist gemäß den „technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ als „normal verschmutzt“ einzustufen. Dementsprechend sind offene Regenwasserableitungsgräben und das Regenwasserklärbecken mindestens bis zur Hochwasserlinie gedichtet herzustellen. Eine mineralische Dichtung muss mindestens 0,30 m stark sein und mindestens einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 10^{-7}$ m/sek. erreichen.
- Das auf den Flächen für den ruhenden Verkehr anfallende Oberflächenwasser muss ebenfalls oberflächlich gefasst und gesammelt der Regenwasserklärung zugeführt werden. Eine Versickerung ist nicht zulässig.

- Für den Bau und Betrieb der Schmutz- und Regenwasserleitung sowie der Regenwasserbehandlungs- und rückhalteanlagen ist ein Antrag auf Genehmigung § 35 LWG zu stellen. Für die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in ein Gewässer ist ein Antrag gem. § 7 WHG zu stellen. Die Genehmigung und die Erlaubnis sind vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kr. Stormarn einzuholen.

...

Die Regenrückhalteflächen wurden im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Langenhorst neu erstellt. Zur Beurteilung der Grundwasserabstände wird auf das vorliegende Bodengutachten verwiesen, welches Anlage 5 des Ursprungplanes BP 5c ist.

Das Regenrückhaltebecken wird ebenfalls als Löschwasserreservoir genutzt werden.

4.3 Feuerschutz-Einrichtungen

Der Feuerschutz in Bargteheide ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

In einer max. Entfernung von 300 m zu allen Gebäuden ist ausreichend Löschwasser zur Verfügung stellen. Bei Gewerbebetrieben, die nach der Industriebau-Richtlinie erstellt werden, ist ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/Min. für einen Zeitraum von 2 Std. vorgeschrieben.

4.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist im Kreis Stormarn durch Satzung geregelt.

5.0 * Immissionsschutz

)* Die Aussagen zum Immissionsschutz wurden im wesentlichen unverändert der Begründung zum Ursprungsplan BP 5c entnommen.

Zur Abschätzung der möglichen Belastung der Nachbargemeinde Hammoor durch den zusätzlichen Verkehr, welcher zwischen Autobahn und neuem Gewerbegebiet durch Hammoor fließen wird, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Masuch und Olbrisch, Oststeinbek 1995). Es kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Gewerbegebiet bedingt Lärmzuwachs mit 1,5 - 1,6 dB (A) unter der spürbaren Grenze liegt. Rechtsansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich werden durch dieses Neubaugebiet damit nicht begründet. (s. Anlage 3 des Ursprungsplanes BP 5c)

Direkt an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der Landesstraße, die eine möglicherweise beabsichtigten Nutzung von Betriebswohnungen und/oder Aufenthaltsräume beeinträchtigen könnte:

Die in der Anlage 2 aufgeführten Berechnungen und Aussagen für den Straßenlärm beruhen zum einen auf der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrsdaten des Straßenbauamtes, das für die Betreuung der Landstraße zuständig ist.

Die aufgeführten Daten im Bereich der Straßenlärmprognose sind durch ein computer-gestütztes Rechenverfahren ermittelt worden.

Um die Auswirkungen des von dem Verkehr ausgehenden Lärms auf das Plangebiet bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete 65 / 55 dB Tag / Nacht) gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 geringfügig im Bereich der ersten Bauflucht (Abstand zur Fahrbahn 30m) überschritten werden.

Erwartet werden für das Jahr 2000 Lärmwerte von 65,6/ 56,8 dB Tag/Nacht bei einer angenommenen Prognosebelastung von 10700 14000 KFZ/24h (Bestandssituation 1993: 8200 KFZ/24h) im Bereich des Kreuzungspunktes der Haupterschließungsstraßen.

Zur Reduzierung des einwirkenden Lärms sind dementsprechend passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudeteilen festgesetzt (vgl. Teil B -Text Immissionsschutz). Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V in den Fenstern bzw. Balkontüren von Schlafräumen auch schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen sind.

6.0. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Erneute bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

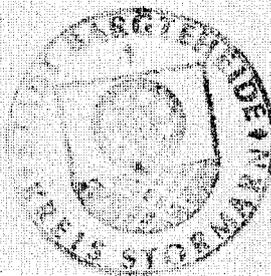
Neue Kosten durch Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen entstehen nicht, weil diese Anlagen unverändert aus dem Bebauungsplan 5c übernommen werden können und kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des LNatSchG erfolgt, der Ausgleichen werden müsste.

Die bereits verauslagten Kosten des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB) für den Erwerb und die Freilegung und Herstellung der Flächen für Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung, Beleuchtung, sowie Ausgleich und Begrünung wurden im Rahmen der erstmaligen Herstellung durch den Erschließungsträger (Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn GmbH) übernommen und in den Verkaufserlösen gegengerechnet.

Die Kanalkosten werden von der Stadt bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide
am ~~24.09.2003~~ gebilligt.

Bargteheide, den 17. Juni 2004




Der Bürgermeister