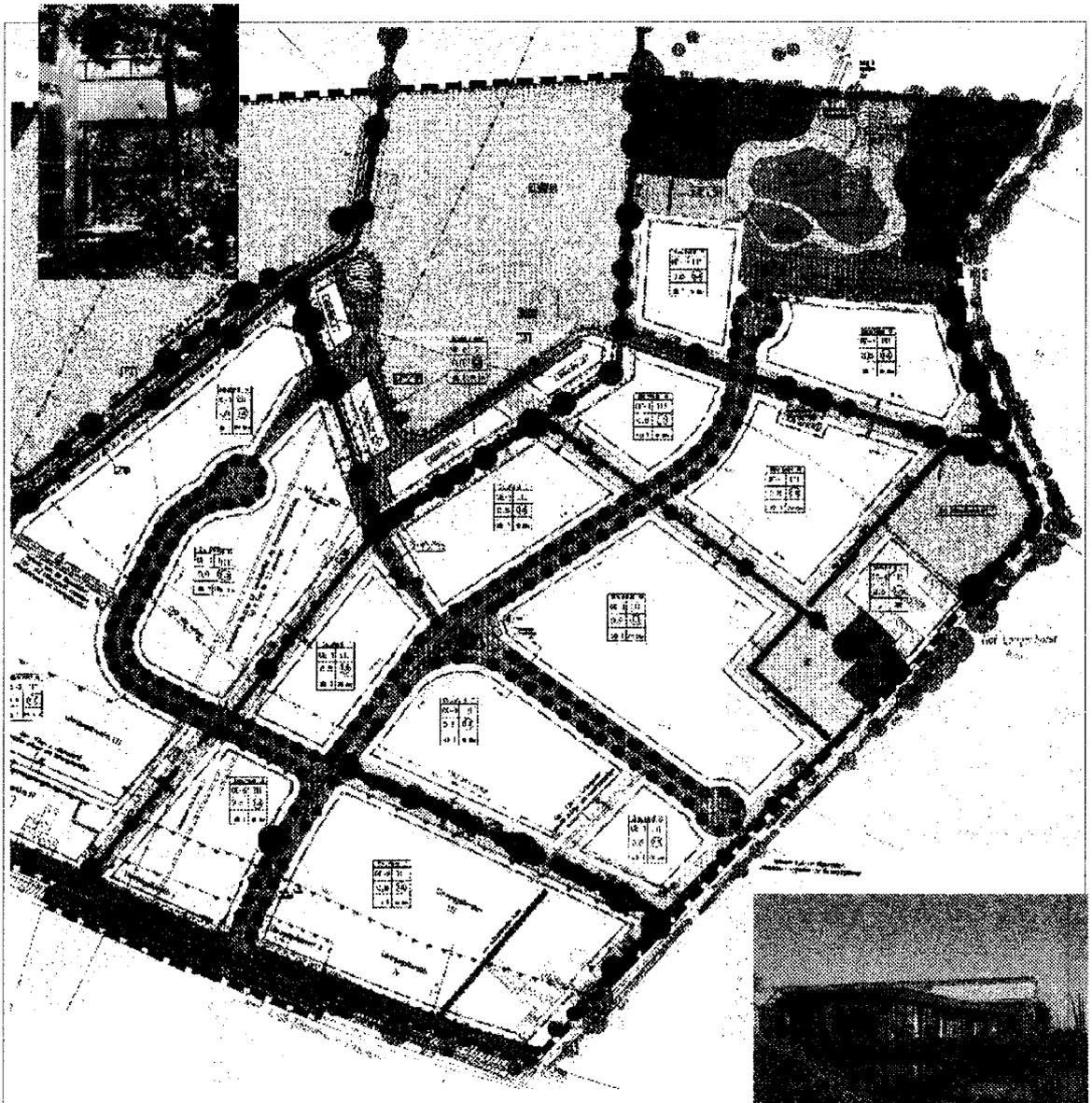


STADT BARGTEHEIDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 5c " Gewerbegebiet Langenhorst "

BEGRÜNDUNG



Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes**Nr. 5c der Stadt Bargteheide**Für das Gebiet: **„Gewerbegebiet Langenhorst“**

1.0 Grundlagen	2
1.1 Lage und Geltungsbereich	2
1.2 Bestandssituation	2
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Plangrundlage	3
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.6 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.0 Begründung zu den Planinhalten	5
2.1 Erschließungs- und Baukonzept	5
2.2 Art und Maß der Nutzung	6
2.3 Gestalterische Vorschriften	7
2.4 Verkehr	7
2.4.1 Anbindung an den überörtlichen Verkehr (Hammoorer Chaussee/ L89)	7
2.4.2 Der Straßenraum und der ruhende Verkehr	8
2.4.3 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer	9
2.4.4 ÖPNV	9
2.5 Überführung der Inhalte des Grünordnungsplanes	9
3.0 Versorgung	11
3.1 Wasserversorgung	11
3.2 Versorgung mit elektrischer Energie	12
3.3 Gasversorgung	12
3.4 Fernmeldeeinrichtungen	12
4.0 Entsorgung	13
4.1 Beseitigung des Schmutzwassers	13
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	13
4.3 Feuerschutz-Einrichtungen	14
4.4 Müllbeseitigung	14
5.0 Immissionsschutz	15
6.0 Trinkwasserschutz	16
7.0. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens	16
8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	17
8.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören	17

ANLAGEN

1.0 Grundlagen

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 40 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Bargteheide und wird begrenzt im Süden durch die L 89 „Hammoorer Chaussee“, im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1/98, 1/97 1/ 95, 2 /11, 33/38 und seine 40 m gerade Fortführung in nördlicher Richtung, im Norden von diesem Punkt in gerader Richtung bis zur nördlichsten Ecke des Flurstückes 23/1 und entlang seiner nördlichen Flurstücksgrenze, im Osten durch den Langenhorster Weg und dem nördlich anschließenden Redder.

Das Wohngebiet am Wiesenweg liegt etwa 600 m entfernt im Nordwesten.

Naturräumlich liegt das Plangebiet auf dem Übergang zwischen Bargteheider Endmoräne und Niederung / Becken der Lütt Beek.

Die detaillierte Gebietsbezeichnung kann der Präambel der Planzeichnung entnommen werden.

1.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (beweidetes Grünland und Acker) genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen 3 Hofstellen.

Im Plangebiet liegen außerdem mehrere Verbandsgewässer (sind in den Plangrundlagen mit dargestellt), sowie durch Landesnaturschutzgesetz geschützte Kleingewässer, Knicks und Redder. Neben der Hofstelle Langenhorst befindet sich eine Obstbaumwiese. Im Verlauf der Knicks, sowie auf den Hofflächen steht ein wertvoller Baumbestand.

Das Gelände ist sanft gewellt: Der Hochpunkt liegt mit 42,5 m.ü.N.N etwa in Plangebietsmitte, nach Nordosten sowie nach Westen fällt es ab bis auf 37 bzw. 38 m.ü.N.N . Die tiefste Stelle befindet sich im Norden des Plangebietes.

Eine ausführliche Darstellung des Bestand in seiner Ausdehnung, der Lage am Stadtrand, sowie die landschaftliche Zusammensetzung befindet sich im parallel aufgestellten Grünordnungsplan.

1.3 Rechtsgrundlagen

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

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986, zuletzt geändert durch Gesetz am 20. 12. 1996,
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.- Holst. S. S.321),
- 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).
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889)
- f) Landesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 30.06.1993

1.4 Plangrundlage

Das Vermessungsbüro *Grob und Teetzmann, Ahrensburg* erstellte für die Plangrundlage eine Vermessung und beglaubigte die Plandarstellung.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit umfaßt, ist am 31.10.1995 vom Innenminister SH genehmigt worden (Akt-z. IV 810a-512.111-62.6) und stimmt in seiner Darstellung inhaltlich mit den beabsichtigten Ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes überein, der B-Plan entwickelt sich somit aus dem F-Plan.

Im Vorlauf zu den städtebaulichen Planungen wurde 1993 der Landschaftsplanentwurf für Bargteheide durch das Büro *Brien, Wessels und Partner, Lübeck* fertiggestellt. Die Zielaussagen und die Standortentscheidungen der Flächennutzungsplanänderung entsprechen weitgehend dem Landschaftsplanentwurf.

1.6 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5c, am Südostrand des Stadtgebietes an der L 89 (Zubringer von Bargteheide über Hammoor zur Autobahn A 1 Hamburg - Lübeck) ein größeres Gewerbegebiet auszuweisen.

Die weitere Siedlungs- und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird seitens der Landes- und Regionalplanung gefordert und unterstützt. (vgl. Landesraumordnungsplan von 1979 und Regionalplan I von 1988). Bargteheide stellt danach einen Schwerpunkt der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe dar und bietet insgesamt gute Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung. Ihr kommt damit entscheidende Bedeutung bei der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen zu.

Bei der Ausweisung des Gewerbegebietes waren zunächst Flächen östlich im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet „Carl-Benz-Weg“ nördlich der L 89 vorgesehen. Im Zuge der Bearbeitung stellte sich alsbald heraus, daß die vorgesehene Bebauung den im Landschaftsplan formulierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstand. Aus Sicht der Landschaftsplanung erweisen sich die Flächen östlich von Langenhorst als geeigneter Standort. Als Ergebnis wird den weiter östlich an den beschriebenen Niederungsbereich angrenzenden Flächen mit Langenhorst als Ostgrenze der Vorzug gegeben und das Gewerbegebiet von der Ortslage etwas abgesetzt an den östlichsten Rand des durch den Regionalplan festgelegten Achsenraumes gelegt.

Zur Abschätzung der möglichen Belastung der Nachbargemeinde Hammoor durch den zusätzlichen Verkehr wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. (s. Immissionsschutz und Anlage 3)

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Von der L 89 (Hammoorer Chaussee) wird das zukünftige Gewerbegebiet mit einer einzigen Anbindung zentral erschlossen. Für den Anbindungspunkt im Süden des Plangebietes wurde eine Stelle gesucht, die die zentrale Erschließung der Gewerbefläche ermöglicht und die Neuanlage der notwendigen Abbiegespuren ohne Gefährdung des Baumbestandes zuläßt.

Die interne Verzweigung in drei Stichstraßen ermöglicht die Erreichbarkeit aller Flächen über kurze Wege bei minimalem Flächenaufwand. Das Durchbrechen der Knicks wird dadurch so weit als möglich vermieden oder, wo unumgänglich, auf das Notwendigste beschränkt. Die spätere Einbeziehung der östlich an den Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 5c anschließenden Flächen wird planerisch berücksichtigt und als Erweiterungsmöglichkeit so offengehalten, daß für diese Flächen durch Verlängerung der Stichstraßen zu einem vollständigem Erschließungsring keine weitere Anbindung an die Landesstraße notwendig wird. Die benötigten Flächen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte offen gehalten.

Das Angebot der Flächengrößen kommt dem unterschiedlicher Bedarf der zukünftigen Nutzer entgegen. Die Flächen der Gebiete „G“ bis „K“ liegen in besonders repräsentativer Lage und ermöglichen jenseits des Knicks in den Gebieten „Q“ bis „T“ kleinere Sonderbauten (z.B. Konferenz-, Kantinen- oder Sozialbereiche). In diesem Bereich wird für die Grünflächen ein bewußt gewerbebezogener Parkcharakter angestrebt.

Besonders an dieser Nahtstelle zwischen Naturraum und Arbeitsplätzen wird der das gesamte Plangebiet betreffende Versuch deutlich, durch weitgehende Erhaltung und Sicherung der Grünstrukturen einerseits sowie die Entwicklung ihrer vielseitigen Erlebbarkeit andererseits zu einer umweltbewußten und humanen Gestaltung moderner Arbeits- und Produktionsstätten beizutragen. Wird auch in der Architektur der entstehenden Bauten die innovative Gestaltung fortentwickelt, so prägt der positive Gebietscharakter die hier angesiedelten Betriebe wie ein Markenzeichen und eine langfristig hervorragende Standortqualität erwächst auch zu einem Vorteil für Umgebung und Stadt.

Die Niederungsflächen im Westen und Norden des Plangebietes werden durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet und als naturräumliche Zäsuren langfristig gesichert. Sie stellen damit eine ökologische Vernetzung sicher und stehen zum Teil der Naherholung zur Verfügung.

2.2 Art und Maß der Nutzung

Für die Bauflächen wird in der Regel als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) gewählt. Lediglich für das Gebiet der Hofstellen am Langenhorster Weg (GE-4), sowie für die rückwärtigen Bauflächen im Bereich der Parkanlage (GE-3) gelten auf Grund der besonderen städtebaulichen Situationen Einschränkungen der gewerblichen Nutzung. Im GE-4 soll damit der Bestandssituation (Hofstellen), im GE-3 dem gewollten schonenden Umgang mit dem bestehenden Landschaftsraum und einer gewünschten Dienstleistungs- und/oder Sozialnutzung Rechnung getragen werden.

Um in der beschriebenen exponierten landschaftlichen Situation nicht verschwendend mit der Fläche umzugehen, wird ein Gewicht auf die vorrangige Ansiedlung von produzierendem Gewerbe gelegt. Auch soll der Einzelhandel zur Stärkung und Belebung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur deutlich beschränkt werden. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen werden deshalb die allgemein gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen im Text Nr. 1.1 nicht nur eingeschränkt sondern auch teilweise durch Benennung von einzelnen Arten von Nutzungen differenziert: Lagerhäuser und -plätze, sowie Tankstellen und Speditionsgewerbe werden vollständig ausgeschlossen. Der Einzelhandel an Endverbraucher wird nur ausnahmsweise für bestimmte Arten von Nutzungen ermöglicht. Der ausnahmsweise zulässige Verkauf von Autoteilen und Kraftfahrzeugen, Möbeln, Garten- und Baubedarf und Getränken, sowie auf dem Grundstück produzierte Waren erscheint dem Ziel, die Lebendigkeit und Innenstadt zu schützen, nicht zu widersprechen.

Außerdem werden im Text Nr. 1.3 Vergnügungsstätten aller Art, ebenfalls zur Wahrung des vorgesehenen GE-Gebietscharakters, sowie zum Schutz des gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnens und des westlich liegenden Mischgebiets, ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung auf den Bauflächen wird zur Schonung des Landschaftsbildes durch Vorgabe einer maximalen Höhe von 3 Geschossen und einer max. Firsthöhe von 10 m über dem gewachsenen Gelände beschränkt, so daß ein Übertreten des bestehenden Baumbestandes vermieden wird. Bei den beiden Hofstellen am Langenhorster Weg sind bei gleicher maximaler Firsthöhe mit dem festgesetzten Satteldach nur 2 Vollgeschosse möglich. Da aber ein erkennbarer Druck der einiger moderner Betriebe besteht, ihren eigenen Lagerbestand in Hochregallagern zu verwalten, soll in Gebiet 1 die Möglichkeit bestehen, punktuell Ausnahmen bis zu einer Firsthöhe von 20 m zuzulassen.

110 KV-Hochspannungsleitung: Im Schutzbereich der Hochspannungsleitung ist eine Beschränkung der Gesamthöhe der Gebäude auf 7 m notwendig, um den Schutzabstand zu den Hängeseilen der 110 KV -Leitung Nr.113 zu gewährleisten. Der räumliche Verlauf der Hängeseile läßt aber Ausnahmen zu, die der Profilzeichnung der

Elektrizitätsunternehmen zu entnehmen ist. Bauanträge für geplante Bauvorhaben sind dem Elektrizitätsunternehmen zur Stellungnahme zuzuleiten. Ausnahmen bis 10 m Höhe sind in Abhängigkeit von der räumlichen Lage zum Leiterseil möglich. (s.a. Immissionschutz)

Aus den oben beschriebenen städtebaulichen Gründen soll die Entwicklung der Bauten im GE-3 sehr zurückhaltend ausfallen. Die Firsthöhe ist auf 6 m beschränkt. Wird ein Dachgeschoß vorgesehen, so ist aus dem gleichen Grund dessen Fläche in die Berechnung der GFZ mit einzubeziehen.

Zur Beschränkung der Versiegelung wird in allen Gebieten eine GRZ von 0,8 (Gebiet L-2 eine GRZ von 0,5) und zur Wahrung des vorgesehenen städtebaulichen Charakters eine Obergrenze für die Geschosßflächenzahl von 1,3, in Gebiet L-2 eine GFZ von 1,0 und im Gebiet GE-3 (Baufelder Q - T) wegen der dortigen Eingeschossigkeit eine Obergrenze für die GFZ von 0,8 vorgesehen.

2.3 Gestalterische Vorschriften

Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 35° zulässig, für die Bereiche der beiden Hofstellen am Langenhorster Weg werden zur Anpassung an die bestehende Baustruktur Satteldächer vorgeschrieben.

Für die im Gebiet GE-3 (Baufelder Q - T) angedachten Konferenz- Kantine Räume etc. können von Innen offene Dachstühle geneigter Dächer eine sinnvolle Lösung sein. Ein Dachausbau soll hier jedoch durch die volle Anrechnung auf die GFZ eingeschränkt werden, weil die damit verbundene konstruktive Verfestigung dem angestrebten transparenten Charakter und damit der städtebaulichen Grundidee für diesen Bereich widerspricht.

2.4 Verkehr

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

Für die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Landesstraße 89 wird im Zuge der Landesstraße eine Linksabbiegerspur hergestellt und die entsprechenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Die vorhandene Verkehrsfläche ist insgesamt breit genug, um dies ohne Eingriff auf die anliegenden Flurstücke zu ermöglichen. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der detaillierten Planung zum Bau der Erschließung. Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes ist mit dem Straßenbauamt Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem Straßenbauamt Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan M 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Angaben zum Deckenaufbau vor Baubeginn in 3facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Im

Rahmen dieser Planvorlage ist wird auch zu untersuchen sein, ob eine Signalisierung des Knotenpunktes erforderlich wird.

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

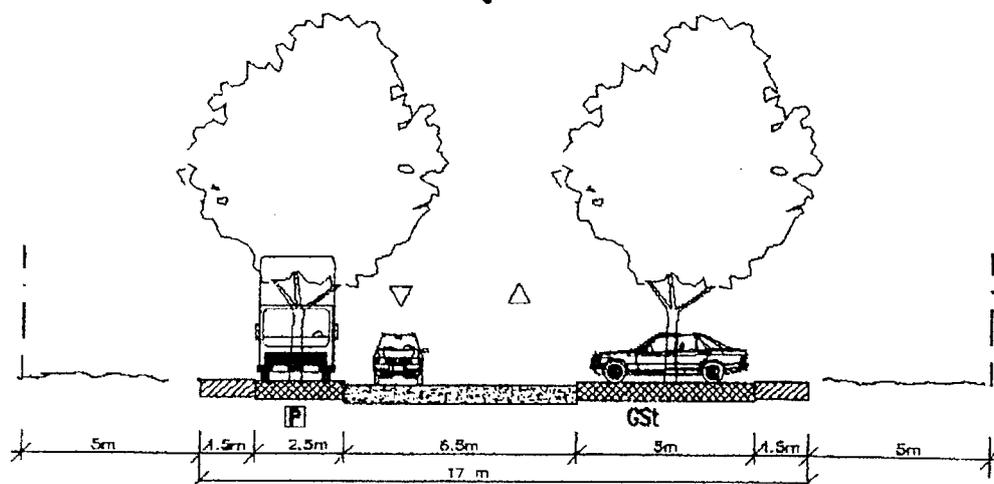
2.4.2 Der Straßenraum und der ruhende Verkehr

Die flächensparend konzipierten Stichstraßen 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.

Die Straßenbäume überkronen die erforderlichen öffentliche Parkplätze und der notwendigen Stellplätze, welche zum Teil direkt am Straßenraum selber angelegt werden sollen, 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 anliegenden Gewerbeflächen zugeordnet. Es ist vorgesehen, ^{da} die zugeordneten Stellplätze im städtischen Besitz bleiben und ein entsprechender Ablösebetrag erhoben wird.

Die Längsparkstreifen im Plangebiet (Siehe auch Schnitt auf dem B-Plan-Entwurf) ermöglichen das Parken im öffentlichen Straßenraum. Für Lastzüge wird auf einige Baumpflanzungen verzichtet.

Schnitt A -- A Erschließungsstraße



Besonderes Augenmerk wird auf die Ausgestaltung der Enden der Straßenstiche gelegt, weil sie über ihre Funktion als Wendeflächen hinaus wie Platzräume auch besonders hervorgehobene Standort- und Imagequalitäten bieten können. Um eine durchgehende und voll versiegelte Wendefläche zu vermeiden, ist es sinnvoll, die Mitte der Wendefläche mit einem offenfugigen, zur Mitte leicht ansteigenden Pflaster zu versehen. Wenn auch nicht bepflanzt, kann damit die Fläche optisch und ökologisch gebrochen werden, ohne daß eine im Einzelfall vielleicht notwendige Überfahrbarkeit eingeschränkt wird.

2.4.3 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer sind nicht nur straßenbegleitende Wege vorgesehen, sondern im Plangebiet wird über die Enden der Stichstraßen hinaus und unter Einbeziehung des zentralen Redders und möglicher Pfade an den Knicks ein komplettes und abwechslungsreiches Wegenetz angeboten. Dadurch wird es beispielsweise allen möglich, die Grünflächen auch während der Arbeitspausen zu erreichen. Ergänzt wird dies durch direkte Wegeverbindungen in die nordwestlich gelegenen Wohngebiete.

2.4.4 ÖPNV

Daneben soll ein Erreichen des Gebietes auch unter Benutzung des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht werden. An zentraler Stelle im Gebiet selbst wird für Busse eine Halte- und Wendestelle vorgesehen, so daß sich von hier aus in alle Bereiche nur kurze Fußwegzeiten ergeben. Bei Erweiterung des Gebietes könnte der Bus später auch das Gesamtgebiet in einer Schleife durchfahren.

2.5 Überführung der Inhalte des Grünordnungsplanes

Parallel zu den Planungen zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, dessen Zielvorgaben in den Bebauungsplan eingearbeitet sind (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).
- Die Weiternutzung der Hofstelle an der Hammoorer Chaussee soll im Rahmen des Bestandschutzes möglich sein, eine Erweiterung der Flächen erscheint wirtschaftlich nicht notwendig und ist wegen seiner Nähe zur Chaussee nicht angestrebt. Bei Aufgabe desselben sind die frei werdenden Hofflächen in das GE-Gebiet zu überführen.

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 2reihige Heckenanpflanzung.

3. Maßnahmen für Ausgleich, Ersatz und Entwicklung

(siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes)

- Das vorhandene Knicknetz wird um die Einfriedung des Hofes Langenhorst ergänzt.
- Zwei kleinere, Neuaufforstungen von Waldflächen ergänzen das nördlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Wäldchen.
- Große Teile des Betrachtungsraumes werden als Extensivgrünland und Sukzessionsflächen vorgesehen, eine entsprechende Absicherung soll privatrechtlich erfolgen.
- 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.

Die tatsächliche Böschungsneigung der Rückhaltefläche soll auf dem zur Verfügung stehenden Raum möglichst flach gehalten werden und durch wechselte Böschungsneigungen den besonderen Erfordernissen der Flora und Fauna gerecht werden. In den zur Bebauung vorgesehenen Gebieten werden die verrohrten Verbandsgewässer in die Straßenkanalisation verlegt und einbezogen.

Für den noch fehlenden Ausgleich von insgesamt 1,6 ha wird im Laufe der kommenden 2 Jahre eine geeignete Fläche angekauft und gestaltet. Die Eingriffs- Ausgleichsermittlung bezieht die Erweiterungsflächen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 5 b mit ein.

3.0 Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Bargteheide wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich 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.

Das Plangebiet wird von 2 110-KV- Leitungen in Nord-Süd-Richtung gekreuzt. Darüber hinaus besteht z.Z. eine in Ost-West-Richtung verlaufende 11-KV-Stromversorgungsleitung. Die Planung geht davon aus, daß diese im Rahmen der notwendigen Erschließungsarbeiten verlegt werden kann.

- 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.

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

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

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

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird nach mehrstufiger Klärung einem Regenrückhaltebecken im Norden des Planbereiches zugeführt. Das ursprünglich vorgesehene Konzept mit offenliegenden, auf der Grundstücksrückseite angeordneten Retensionsgräben mußte aufgegeben werden. Bei der ingenieurmäßigen Ausbauplanung wurde sichtbar, daß der resultierende Flächenanspruch der knickbegleitenden Gräben und die nur aufwendig abzusichernden Unterhaltung zu unverhältnismäßigen Nachteilen bei der Vermarktung der Gewerbeflächen führen würde und die ursprünglich erwarteten ökologischen Vorzüge sich nicht angemessen realisieren lassen würden.

Die vorhandenen verrohrten Gewässer werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt und innerhalb des Baugebietes als „zukünftig entfallend“ gekennzeichnet.

Im südlichen Teil der westlich liegenden Grünbereiche (Flurstück 8/2) werden die Ausgleichsmaßnahmen intensiviert. Deshalb ist eine Ableitung des Wassers zugunsten einer Neuanlage weiterer Teiche nicht mehr vorgesehen. Der nördlich liegende Grünbereich (Flurstück 33/8) bleibt im privaten Besitz. Die hier vorhandenen Rohrleitungen (Gewässer-Nr. 2.0 und 2.51) werden nach der aktualisierten Konzeption nicht berührt.

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 Regenwasserableitungsrinnen 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 Entrohrung der im westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Fließgewässer ist gem. § 31 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kr. Stormarn zu beantragen.
- Für die geplanten Kleingewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers durch Freilegen gem. § 7 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde der Kr. Stormarn einzuholen.
- Die im östlichen Bereich des Plangebietes liegenden Fließgewässer werden durch diese Maßnahme zur Ortskanalisation. Die Einleitungsstelle in ein Gewässer ist im Ablauf des Regenrückhaltebeckens zu definieren.

Die im vorliegenden Bebauungsplan eingetragenen Regenrückhalteflächen sind abgestimmt mit der Ingenieurplanung des Büros Bertz & Dohse. Entsprechende Flächen- und Volumenermittlungen sind in die Planung mit eingeflossen.

Zur Beurteilung der Grundwasserabstände wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (s. Anlage 5).

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

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)

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 computergestütztes 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 die Zukunft (2000) Lärmwerte von 65,6/ 56,8 dB Tag/Nacht bei einer angenommenen Prognosebelastung von 10700 14000 KFZ/24h (Bestands-situation 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.

110-KV-Hochspannungsleitung: Über dem Baufeld G und den Randbereichen der Baufelder A, B und F verläuft eine Hochspannungsleitung. Zum Schutz der Menschen vor den von solchen Anlagen ausgehenden elektomagnetischen Feldern gibt die 26. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 16. Dezember 1996 Immissionsgrenzen für

elektrische Feldstärken und magnetische Flußdichten vor. Diese Werte werden unterhalb der Leitung bei Berücksichtigung der festgesetzten Schutzabstände deutlich unterschritten: Die Grenzwerte werden bereits 2 m unterhalb der untersten Leiter unterschritten (Stellungnahme der Preussen Elektra vom 26.02 1998), während die festgesetzte maximale Bauhöhe im ungünstigsten Falle einen Mindestabstand von 5 m einhält.

In der Fachwelt bestehen noch Unsicherheiten, ob nicht auch bei Werten unterhalb der Schwellwerte in Langzeitwirkung für Implantatträger ein geringes Restrisiko besteht und/oder sich auf empfindliche Personen Einflüsse auf das Wohlbefinden ergeben können. Andererseits ist bei der Beurteilung zu beachten, daß Magnetfelder, die durch elektrische Geräte und Leitungen erzeugt werden, die sich innerhalb der Gebäude befinden, zumindestens im Nahbereich um ein vielfaches höher liegen, als die Feldstärken durch den Betrieb der Hochspannungsleitungen. Es wird im weiteren auf die als Anlage 6 beigefügte Stellungnahme des Ingenieurbüros Masuch und Olbrisch hingewiesen.

6.0 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der "weiteren Schutzzone III" des zukünftigen Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe vom 24.06.1986 sind anzuwenden.

7.0. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet für den Bau der Wohnwegerschließung und für die Anlage der Grünfläche bzw. des Schallschutzes erforderlich.

Die notwendige Ordnung des Grundes und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (§§ 45ff, 80ff u. 85ff BauGB) Anwendung.

8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die 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 werden im Rahmen der erstmaligen Herstellung durch den Erschließungsträger übernommen.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn GmbH zu übertragen.

Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind im Bereich der Erschließung des Gebietes erforderlich, die notwendigen Koordinierungsleistungen werden hierzu über die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Stormarn (WAS) erbracht.

8.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

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 ~~17.2.97~~ gebilligt.

Und 14.3.98

Bargteheide, den 18. MAI 1998



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1:** Grünordnungsplan und Erläuterung
stadtplanung bruns, Lübeck (liegt seperat bei)
- 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:** Bodengutachten Kleingewässer im Westen des BP 5c (Ingenieurbüro Cords, Bargteheide 1995)
- Anlage 5:** Bodengutachten / Grundwasserflurabstände
- Anlage 6:** Stellungnahme zur Einwirkung durch Elektromagnetische Felder von 110 KV- Trassen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5c der Stadt Bargteheide (Masuch und Olbrisch, Oststeinbek 1998)