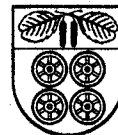


GEMEINDE BARSBÜTTEL KREIS STORMARN



BEBAUUNGSPLAN 1.42 a und b

BEGRÜNDUNG

Bereich ‚BAB 1‘, östlich und südlich ‚Stellauer Weg‘, westlich ‚BAB 1‘, westlich der Grenze der Planfeststellung zur ‚K 80‘ und Anschluss nördlich und westlich der Gewerbegebiete 1.31 / 1.30 und 1.36, jedoch einschließlich des Flurstücks 17/9 und nördlich einer Linie in östlicher Verlängerung des ‚Birkenwegs‘, Flur 2 und 3 der Gemarkung Barsbüttel sowie Flur 1 der Gemarkung Willinghusen



2. AUSFERTIGUNG

Gemeinde Barsbüttel
Der Bürgermeister

Fachbereich Bau und Finanzen

PPL Planungsgruppe
Professor Laage

Bei den Mühlen 70
20457 Hamburg
Telefon 040 43 195 0
Telefax 040 43 195 99
Email info@ppl-hh.de
internet www.ppl-hh.de

Architektur
Stadtplanung
Forschung

1. Planungsanlass und Planungsziele	5
1.1 Anlass für erneute Auslegung Teilbereich 1.42 b.....	5
2. Lage im Ort / Flächengröße.....	5
3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	6
3.3 Landschaftsprogramm FHH.....	6
3.4 Metropolregion Hamburg.....	6
3.5 Zielabweichungsverfahren	6
4. Entwicklung aus kommunalen Planungen.....	8
4.1 Flächennutzungsplan	8
4.2 Landschaftsplan	8
4.3 Sonstige vorangegangene Beurteilungen und Studien	9
5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung.....	9
5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung.....	9
5.2 Situationsanalyse Landschaft.....	10
5.3 Nachbarschaftsbelange	10
6. Inhalt der Planzeichnung.....	11
6.1 Nutzungskonzept.....	11
6.1.1 Verkehrliche Haupteerschließung mit überregionalen Anschlüssen	11
6.1.2 Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes (GE1a bis GE1e).....	11
6.1.3 Sondergebiet „Möbelhandel“ (SO1).....	12
6.1.4 Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ (SO2)	12
6.1.5 Gewerbegebiet Möbelvertriebszentrum (GE2a und GE2b).....	12
6.1.6 Grünflächen zwischen den vorhandenen und den neuen Bauflächen	13
6.1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.2 Bauungs- und Gestaltungsziele	13
6.3 Landschaftsplanerische Ziele.....	13
7. Städtebauliches Konzept	14
7.1 Maß der baulichen Nutzung	15
7.2 Bauliche Gestaltung	15
7.2.1 Höhenbegrenzung	16
7.2.2 Materialien und Farben.....	16
7.3 Erschließung	17
7.3.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr (MIV).....	17
7.3.2 Private Stellplätze und Parkplätze	17
7.3.3 Fuß- und Radwege.....	18
7.3.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	18
7.4 Versorgung.....	18
7.5 Entsorgung.....	19
7.5.1 Oberflächenentwässerung.....	19
7.5.2 Schmutzwasserentsorgung	19
7.6 Umweltvorsorge: Immissionen, Emissionen	19
7.6.1 Gewerbelärm	20
7.6.2 Verkehrslärm	21
7.6.3 Baulärm	21
7.6.4 Luftschadstoffe	22
7.7 Altlasten.....	22
7.8 Brandschutz	22

8. Eingriff / Ausgleich	22
8.1 Flora und Fauna - Bestand.....	23
8.2 Schutzgüter	24
8.3 Minimierungsmaßnahmen.....	25
8.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	25
8.5 Bilanzierung.....	26
9. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	29
9.1 Planungsanlass	29
9.2 Beschreibung des geplanten Vorhabens	30
9.3 Beschreibung der Umwelt.....	30
9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	32
9.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	34
9.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	35
9.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes	36
10. Planstatistik.....	37
11. Durchführung	38
11.1 Überschlägig ermittelte Kosten	38
11.2 Bodenordnung.....	38

1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1.42 a und b für das Gebiet nördlich und westlich der Gewerbegebiete 1.31, 1.30 und 1.36 wird das Hauptziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines großflächigen Möbelhandels sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes Ost im Ortsteil Barsbüttel festzuschreiben, da dem räumlichen Wachstum der Gemeinde Barsbüttel aus landesplanerischen Gründen enge Grenzen gesetzt sind. Ein ungeplantes Ausufern in die jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Interesse der Erhaltung einer vernünftigen Leistungsbasis der örtlichen Landwirtschaft sowie zur Sicherung der Landschaft als Erholungsraum nicht wünschenswert. Gleichzeitig sollen im allgemeinen Interesse solche Ortslagen möglichst dicht besiedelt werden, die gute Verkehrsanbindungen aufweisen. Hierzu zählt auch der Bereich des Bebauungsplans 1.42 a und b insbesondere durch die mit dem Planungsvorhaben verbundene Schaffung einer neuen Bundesautobahn(BAB)-Anschluss-Stelle, der Verlängerung und BAB-Anbindung der K 80 sowie die optionale Anbindung des aus Hamburg kommenden Ring 3 an die BAB A1 und A24.

Als Kartengrundlage dient ein maßstabsgerechter Lageplan im Gauß-Krüger System, der durch das Vermessungsbüro Teetzmann und Sprick, Glinde, erstellt wurde.

1.1 Anlass für erneute Auslegung Teilbereich 1.42 b

Im Winter 2003 / 2004 zeichneten sich für den Teilbereich 1.42 b, insbesondere für die Teilgebiete GE 2 sowie SO 1, Änderungen im Maß der baulichen Nutzung ab, wodurch die Grundzüge der Planung betroffen waren und eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde. Anlass für die Entwurfsänderung war die Beteiligung der Firma Möbel Höffner an einem anderen Möbelunternehmen. Dies führt zu einer Konzentration von logistischen Funktionen an diesem Platz. Die Änderungen im Maß der baulichen Nutzung waren Ergebnis von innerbetrieblichen Umstrukturierungsmaßnahmen, die besonders im Bereich des GE 2 mit geplanter Nutzung als firmenübergreifendes Möbel-Vertriebszentrum eine Vergrößerung des Gewerbegebietes und der überbaubaren Flächen sowie der zulässigen überbaubaren Grundflächen zur Folge hatte. Hieraus resultierten wiederum Aktualisierungen sowie Ergänzungen im Bereich der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung.

2. Lage im Ort / Flächengröße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche im Ortsteil Barsbüttel. Die geradlinige Entfernung zum Rathaus in der Mitte des Ortsteils Barsbüttel beträgt an der Südwestspitze des Bebauungsplanes Stellauer Weg / Birkenweg ca. 850 m und an der Nordostecke Stellauer Weg / BAB1 ca. 2.500 m.

Die Fläche des Bebauungsplanes 1.42 a und b beträgt ca. 687.320 qm (1.42 a = 333.290 qm, 1.42 b = 354.030 qm) und besteht zum größten Teil aus heute landwirtschaftlich genutzter Fläche.

3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Barsbüttel liegt an der östlichen Grenze der Freien und Hansestadt Hamburg in Verlängerung der innerstädtischen Nebenachse Rodigallee (Horn - Marienthal – Jenfeld). Entsprechend der Darstellung im Regionalplan (Stand Fortschreibung 1998) für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein) ist der Ortsteil Barsbüttel als Stadtrandkern zweiter Ordnung eingestuft und bildet mit dem unmittelbar an Hamburg angrenzenden Ortsteil Barsbüttel einen besonderen Siedlungsraum, auf den sich die weitere bauliche Entwicklung konzentrieren soll.

Nach Süden und Osten wird der Siedlungsraum des Ortsteils Barsbüttel durch den Verlauf der Bundesautobahn 1 (BAB1) Hamburg – Lübeck begrenzt. Die Ortsteile Willinghusen, Stellau und Stemwarde befinden sich weiter östlich außerhalb des geschlossenen Siedlungsraumes der Metropolregion Hamburg.

Nach Norden befinden sich zwischen dem Siedlungsrand des Ortsteils Barsbüttels und der Hamburger Stadtgrenze landschaftlich geprägte Freiflächen, die im Plan als regionaler Grünzug (Verlängerung der Landschaftsachse Horner Geestkante in Hamburg) dargestellt sind. Dieser Grünzug setzt sich Richtung Norden südlich der Hamburger Stadtgrenze und nach Osten östlich der Autobahn Richtung Stellau in die Südstormarner Feldmark fort.

Im Regionalplan I sind weder die geplante Autobahnanschlussstelle im Zusammenhang mit der Verlängerung der K 80 noch der fakultative Ausbau des Ringes 3 von Hamburg zur BAB1 dargestellt, obwohl dieser seit 1976 im genehmigten und mit Hamburg abgestimmten Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt wird. Im Textteil wird jedoch erläutert, dass für den durch Wirtschafts- und Pendlerverkehre sowie durch vorhandene und geplante Siedlungsgebiete stark belasteten Raum der Bau einer Südumgehung von Bars-

büttel sowie die Verlängerung der K 80 bis zur A 1 dringend erforderlich sind. Die Trasse für eine spätere mögliche Anbindung an den Ring 3 in Hamburg sollte weiterhin freigehalten werden. Durch den Anschluss der K 80 an die A 1 wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden möglich. Außerdem sollte die Verbindung von der K 29 bis zur A 1 kurzfristig realisiert werden, um insbesondere die Ortsdurchfahrten der Stadt Reinbek mit dem Ortsteil Neuschönningstedt und von Barsbüttel mit den Ortsteilen Stemwarde und Stellau sowie von Braak zu entlasten.

Hinsichtlich der Lage und der örtlichen Verteilung der Siedlungsflächen sowie der Verkehrsführungen soll das Entwicklungsgutachten Südstormarn einen Anhalt bieten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.42 a und b liegt genau an der Grenze des dargestellten Siedlungsraumes im Nordosten des Siedlungsgebietes und grenzt nördlich direkt an den regionalen Grünzug zwischen Hamburg und Barsbüttel sowie an die BAB1. Die Entwicklung eines Siedlungsrandes an dieser Stelle entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes. Die direkte Nachbarschaft zum Grünzug erfordert jedoch die Berücksichtigung von Belangen des Schutzes der Natur und insbesondere des Landschaftsbildes im Bebauungsplan.

3.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) für den Planungsraum I sind die Freiflächen zwischen Barsbüttel und Hamburg nördlich des Rähnwischredders als Landschaftsschutzgebiet sowie als Gebiete mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Diese Darstellungen setzen sich nach Norden zwischen der Hamburger Landesgrenze und der BAB 1 auch nördlich des Gewerbegebietes Fahrenberg (B-Plan 1.36) fort. Östlich der BAB befindet sich ein Wasserschutzgebiet, dessen Grenze entlang der BAB1 verläuft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes 1.42 a und b befand sich zu Planungsbeginn noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung bereits beantragt und genehmigt. Die Belange der siedlungsnahen Erholungsfunktion sind bei der Planung besonders zu berücksichtigen, z.B. durch die Schaffung von Wanderwegen, die Vernetzung von Grün- und Landschaftsräumen sowie die Bewahrung des Landschaftsbildes.

3.3 Landschaftsprogramm FHH

Im Landschaftsprogramm der Stadt Hamburg ist der regionale Grünzug zwischen Hamburg und Barsbüttel ebenfalls berücksichtigt. Dabei wird deutlich, dass große Teile dieses Grünzuges sich auch auf Hamburger Seite befinden und zusammen mit denen auf Gebiet Schleswig-Holsteins entwickelt werden sollen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1.42 a und b liegt am Rande dieses Grünzuges und soll zu keiner Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen führen. Daher ist eine möglichst breite Vernetzung der Frei- und Landschaftsräume auch durch das Plangebiet hindurch notwendig. Dies kann im Zusammenhang mit der Trasse der Verbindung Ring 3 / K 80 geschehen.

3.4 Metropolregion Hamburg

Die Metropolregion Hamburg ist ein zusammenhängender, aber kein einheitlicher Siedlungs- und Wirtschaftsraum. Sie ist funktional und strukturell differenziert und umfasst als Teilraum neben der Kernstadt Hamburg als überregional bedeutendem Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrum auch das dicht besiedelte, eng mit der Kernstadt verflochtene Umland entlang der Siedlungs- und Regionalachsen. In diesem Umland liegt auch die Gemeinde Barsbüttel mit starken Pendlerströmen in und aus Richtung Kernstadt.

Die Gewerbeflächenvorsorge ist eine zentrale Aufgabe des Regionalen Entwicklungskonzeptes 2000. Darin wird formuliert, dass möglichst jedem Unternehmen eine seinen Bedürfnissen entsprechende Fläche in der Metropolregion angeboten werden soll. Dabei sei zu berücksichtigen, dass zur Sicherstellung eines Angebotes, das den Unternehmensefordernissen entspricht, auch weiterhin ein frei verfügbarer Bestand gewerblicher Bauflächen in einem Umfang erforderlich ist, der ein Mehrfaches der jährlichen Nachfrage beträgt. Daher werden weitere Anstrengungen zur zügigen Planung und Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen gefordert.

3.5 Zielabweichungsverfahren

Im Vorwege zur geplanten Gewerbe- und Sondergebietsausweisung in der Gemeinde Barsbüttel wurde ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Das Zielabweichungsverfahren führt nicht zu einer generellen Aufhebung der geltenden Ziele. Es wird unter Abwägung mit anderen Belangen für einen Ausnahmefall ein Abweichen erlaubt, das die Grundzüge der durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gesicherten räumlichen Entwicklung nicht tangiert. Durch die Maßgaben soll sichergestellt werden, dass der Ausnahmecharakter nur eine in engen Bahnen verlaufende planerische Entwicklung zulässt.

Die Ergebnisse des Verfahrens sagen aus, dass die geplante Erweiterung eines Gewerbegebietes (GE 1) der Gemeinde Barsbüttel in der Größe von ca. 14 ha nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Fahrenberg“ bis zur geplanten Haupterschließungsstraße als Grenze zur Sondergebietsfläche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (ca. 12 ha) sowie eines Gewerbegebietes für Lagerflächen (ca. 10 ha) wird unter Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung teilweise zugestimmt, wenn die entsprechenden Maßgaben erfüllt und entsprechende Nachweise der Landesplanungsbehörde vor den Satzungsbeschlüssen vorgelegt werden. In der Bauleitplanung der Gemeinde sind die Einzelhandelskomponenten für den Möbelhandel als Sondergebiet auszuweisen und ihre Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO 1990 darzustellen.

Die für das Bebauungsplanverfahren relevanten zu erfüllenden Maßgaben aus dem Zielabweichungsverfahren stellen sich wie folgt dar:

- a) In den geplanten Gewerbegebieten ist jeglicher Einzelhandel auszuschließen, um den Schwerpunkt des Gewerbegebietscharakters nicht zu gefährden.
- b) Soweit Lagerflächen vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass auch dort kein Einzelhandel zulässig ist oder stattfindet. Verkauf ab Lager einschließlich Verkauf von Retourenware ist unzulässig.
- c) Die Fläche für das Möbelhaus ist im Bebauungsplan wie auch in der Flächennutzungsplanung als „Sondergebiet Möbelhandel“, die des Baumarktes als „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt“, auszuweisen.
- d) Aktionsflächen mit Kurzzeitpartien, die nicht ständig im Sortiment sind, werden im Sondergebiet Möbelhandel und im Sondergebiet Baumarkt zeitlich auf 6mal im Jahr (für jeweils eine Woche) und räumlich auf 100 qm begrenzt. Sie sind auf das zentrenrelevante Sortiment anzurechnen. Der Ausschluss brauner Ware (Unterhaltungselektronik / Multimedia / Mobile Kommunikationstechnik) gilt auch hier.
- e) Die Realisierung der verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen bis zur Eröffnung eines der großflächigen Handelsbetriebe ist unabdingbare Voraussetzung für die positive landesplanerische Beurteilung des Gesamtvorhabens.
- f) Die Ausweisung von Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen steht den Aussagen des Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I grundsätzlich nicht entgegen. Die im einzelnen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigenden Belange sind im Bauleitplanverfahren aufzuarbeiten. Auf die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hingewiesen. Das geplante Baugebiet ist im Bebauungsplanverfahren so zu dimensionieren, dass es die Festsetzung des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt.
- g) Seitens der Landesplanung wird die Absicht der Gemeinde Barsbüttel begrüßt, die nach Maßgabe der Aussagen in Ziffer 5.6.3 des Regionalplans für den Planungsraum I zielkonforme gewerbliche Entwicklung durch planerische Steuerung zukunftssicher zu machen. Die Zielabweichung für die Sondergebietsflächen steht unter dem Vorbehalt, dass der Investor und derzeitige Flächeneigentümer die für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde vorgesehenen 14 Hektar Flächen der Gemeinde zur eigenverantwortlichen Verfügung überträgt. Entsprechende Vereinbarungen sind zügig umzusetzen.
- h) Die Firma Höffner hat gegenüber der Landesplanungsbehörde erklärt, ihren finanziellen Beitrag zu den verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen entsprechend den bisher angekündigten und mit dem Kreis Stormarn bzw. der Gemeinde Barsbüttel ausgehandelten Anteilen leisten zu wollen. Ein inhaltliches Zurückbleiben hinter diesem Beitrag findet nicht statt.

Die aufgeführten Maßgaben sind bindende Vorgaben bei der Erstellung des Bebauungsplanes 1.42 a und b. Die Maßgaben finden Niederschlag sowohl bei der Erarbeitung der textlichen Festsetzungen als auch bei der Aufteilung und Anordnung der Flächen innerhalb der geplanten Baugebiete, sofern sie bauleitplanerische Vorgaben betreffen. Einige, wie z.B. die zeitliche Beschränkung von Aktionsflächen mit Kurzzeitpartien in den Sondergebieten, können nicht im Bauleitverfahren aufgenommen werden und sind daher gesondert im Städtebaulichen Vertrag - Ergänzung vom 04.12.2003 - geregelt worden. Außerdem sind die verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen (Anschluss BAB 1 / Verlängerung K 80 / Südumgehung Barsbüttel) ausreichend in den vorgenannten Verträgen sowie im Erschließungsvertrag geregelt.

Die Aussagen des Zielabweichungsverfahrens behalten auch für die „erneute öff. Auslegung Teilbereich 1.42 b“ ihre Gültigkeit. Abweichungen ergeben sich jedoch in der Verschiebung und Vergrößerung von Flächenanteilen. Die jetzige Ausweisung sieht ca. 12,2 ha Gewerbegebiet für Lagerflächen (10 ha im Zielabweichungsverfahren) sowie ca. 8,5 ha Sondergebiet Möbelhandel sowie 3,0 ha Sondergebiet Baumarkt (12 ha im Zielabweichungsverfahren) vor. Die Gesamtsumme für SO 1, SO 2 und GE 2 überschreitet somit den Richtwert von 22 ha aus dem Zielabweichungsverfahren um ca. 1,7 ha. An den festgesetzten Werten für die Verkaufsflächen im SO1 und 2 ändert sich durch die Änderung des Entwurfes jedoch nichts.

4. Entwicklung aus kommunalen Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan Barsbüttel 1985 vom 05.04.1977 ist parallel zum Bebauungsplanverfahren 1.42 a und b die 19. Änderung aufgestellt worden, die zwischenzeitlich rechtskräftig ist. Diese umfasst das Gebiet:

- östlich Stellauer Weg und östlich Fahrenberg,
- südlich Landesgrenze, südlich (und einschließlich) der Fläche des bisher geplanten Kreuzes Autobahn BAB 1 / K 80 sowie einschließlich der bisher nördlich daran angrenzend ausgewiesenen Flächen für Wald,
- südwestlich (und einschließlich) der Flächen der bisher im Flächennutzungsplan als Planung dargestellten Kreisstraße K 80 bis zu deren Einmündung in die heutige Kreisstraße 29, jeweils einschließlich der nördlich daran angrenzend ausgewiesenen Flächen für Wald,
- nördlich einschließlich der K 29 und einschließlich der südlich der K 29 im Flächennutzungsplan von 1977 ausgewiesenen Flächen für Wald.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Planungsziele verfolgt:

- Herausnahme der bisher geplanten Trasse der K 80 einschließlich des Autobahnkreuzes mit der A 1 und Darstellung der aktuellen Planungen des Kreises Stormarn für die K 80 einschließlich einer Anschluss-Stelle an die BAB 1 und nachrichtliche Übernahme der Maßnahmenflächen des landschaftspflegerischen Begleitplans, soweit sie im genannten Plangeltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen.
- Darstellung eines Sondergebietes „Möbelhandel“ und ergänzender gewerblicher Bauflächen für Lager, Büro und Werkstätten, eines Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ sowie weiterer uneingeschränkter gewerblicher Bauflächen jeweils mit den erforderlichen Flächen der verkehrlichen und technischen Infrastruktur gemäß städtebaulichem Vertrag der Gemeinde mit dem Investor und gemäß Zielabweichungsverfahren des Landesplanung zur Ansiedelung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Möbelmarkt, Baumarkt).
- Abgleich des Flächennutzungsplanausschnittes mit dem aktuellen Landschaftsplan der Gemeinde Barsbüttel und Darstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen für die genannten Gebiete. - Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist (s.o.) bereits rechtskräftig. -

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Barsbüttel (festgestellt am 3. November 1998) stellt zwischen Gewerbegebiet Fahrenberg (B-Plan 1.36) als südliche und dem Stellauer Weg als nördliche Begrenzung eine Erweiterung des Gewerbegebietes dar. Die östliche sowie die westliche Begrenzung dieses Bereiches wird durch den Redder Fahrenberg (in Verlängerung Bessenkamp) sowie die BAB1 gebildet. Diese Fläche stellt sich als Fortsetzung des vorhandenen Gewerbegebietes Fahrenberg dar und ist zusammen mit diesem die zukünftige Begrenzung des Siedlungsrandes (Siedlungsentwicklung).

Im Bereich der neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen befindet sich im Zusammenhang mit dem Trassenverlauf der Verlängerung der K80 (Anbindung A1 – A24) ein neuer Autobahnanschluss an die BAB1.

Westlich an das geplante sowie an das vorhandene Gewerbegebiet schließen sich Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung an, in denen Bereiche für die Erneuerung / Ergänzung des Knickbestandes ausgewiesen sind. Außerdem ist der Erhalt unbefestigter Wirtschaftswege (Rehredder, Stellauer Weg, Redder Fahrenberg) im Zusammenhang mit dem Aufbau eines ausgewiesenen Wanderwegenetzes vorgesehen. Diese Flächen setzen sich westlich und nördlich des Stellauer Weges sowie jenseits der BAB1 fort.

Die Anlage von Spurbahnbefestigungen auf den Wirtschaftswegen kann in Abwägung der Bedürfnisse der Erholung dabei als Kompromiss zwischen Erholung, Landwirtschaft und Ökologie geprüft werden.

Nach Süden zwischen vorhandenem Gewerbegebiet und Parkanlage östlich Wohngebiet Guipavas-Ring schließen sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft an. Hierin enthalten sind die teilweise bereits erfolgte Umwandlung von Ackerflächen in extensives Feuchtgrünland sowie der Erhalt / die Entwicklung von Sumpfdotterblumenwiesen und Kleinseggenriedern im Bereich der Barsbek. Für die Barsbek ist die Freilegung von verrohrten Bachabschnitten sowie die Umwandlung begradigter Abschnitte des Gewässerlaufes vorgesehen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanes 1.42 a und b ist eine redaktionelle Anpassung des Landschaftsplanes erforderlich. Die ausgewiesenen Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes im Landschaftsplan entsprechen von der Lage her nicht völlig, jedoch flächenmäßig den vorgesehenen Ausweisungen im Bebauungsplan 1.42 a und b. Die Gesamtgröße der ausgewiesenen Fläche hat sich daher nur geringfügig geän-

dert, da im Gegenzug im Nordosten und Nordwesten die im Landschaftsplan ausgewiesene Fläche zugunsten einer flächenmäßig nahezu gleichen Erweiterung Richtung Westen, wie im Zielabweichungsverfahren und im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor vorgesehen, verkleinert werden kann.

4.3 Sonstige vorangegangene Beurteilungen und Studien

Zwei nicht unerhebliche Grundlagen für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens bilden eine Projektstudie der BBE Unternehmensberatung GmbH und die verkehrliche Beurteilung des Vorhabens durch das Büro Masuch + Olbrisch (M+O).

Die BBE-Unternehmensberatung GmbH erhielt von der Gemeinde Barsbüttel den Auftrag eine Projektstudie über die geplante großflächige Einzelhandelsansiedlung und die damit verbundenen Auswirkungen zu erarbeiten. Die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse (Januar 2000) nennt als Auswirkungen aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht, dass durch das Projekt in Barsbüttel die gewachsenen Versorgungszentren nicht geschwächt werden, da sich neue großflächige Wohnkaufhäuser und neue Baumärkte nicht in zentralen Lagen integrieren lassen. Auch im Bereich der Zusatzsortimente ist keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten, da das Projekt in Barsbüttel relativ geringe Anteile am Nachfragemarkt im Einzugsgebiet realisieren wird. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden ebenfalls als vertretbar bezeichnet, da sich das Projekt an ein bestehendes Gewerbegebiet angliedert. Ein direktes Wettbewerbsverhältnis wird mit den großflächigen Möbelanbietern in Oststeinbek und im Möbelpark Sachsenwald gesehen, die sich jedoch jeweils außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden. Eine Veränderung der Zentrenstruktur ist durch das Projekt in Barsbüttel somit nicht zu erwarten.

Das Büro M+O hat die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahme unter Berücksichtigung der geplanten Infrastruktur (Verlängerung der K 80 / Anschluss BAB 1 / Südumgehung Barsbüttel) abgeschätzt (Januar 2000). Darin wird resümiert, dass gemäß den Prognoseansätzen die aus dem Sondergebiet und den zugeordneten Gewerbegebieten erzeugten Fahrten zu 75 % über die BAB 1 abgewickelt werden. Auf das nachgeordnete Straßennetz im engeren Umfeld verteilen sich nur ca. 25 % der Verkehrsanteile. Der auf die Südumgehung entfallende Anteil wird als unkritisch betrachtet, da die Leistungsfähigkeit des geplanten Querschnittes in keinem Falle beeinträchtigt wird. Auch der Anschlussbereich der K 80 an die BAB 1 weist eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Die im nachfolgenden Netz verlaufenden Verkehrsströme stellen für die Nachbargemeinden Glinde und Reinbek u.a. keine erheblichen Neuverkehre dar, da es sich vornehmlich um verlagerte Einkaufsfahrten handelt, die ohnehin stattfinden. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Barsbüttel.

Die Gutachten der Fachplaner, die Grundlage für die Begründung sind oder aus denen teilweise Inhalte in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden, sind im Rahmen der erneuten öff. Auslegung Teilbereich 1.42 b überarbeitet worden. Die Bezüge, Verweise und Daten sind entsprechend aktualisiert und bewertet worden.

5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung

5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung

Derzeit wird der gesamte Bereich des Bebauungsplanes 1.42 a und b als landwirtschaftliche Fläche genutzt – überwiegend Ackerflächen, z.T. auch als Weide-Grünland - und es ist keine Bebauung im Geltungsbereich vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen sind von Knicks durchzogen und werden durch Wirtschaftswege als Redder (Doppelknick mit Weg dazwischen) erschlossen. Die Wege werden auch im Zusammenhang mit der Bedeutung des Bereiches als siedlungsnaher Erholungs- und Freizeitraum intensiv genutzt.

Südlich anschließend befindet sich das Gewerbegebiet Fahrenberg (B-Plan 1.36), südwestlich anschließend das Wohngebiet Guipavas-Ring (B-Plan 1.40), das durch eine Grünfläche als ökologisch entwickelte Parkanlage vom Geltungsbereich getrennt ist.

Die Bachniederung der Barsbek ist derzeit in der Landschaft kaum erkennbar, denn der Bachlauf ist größtenteils begradigt und teilweise verrohrt.

Die Autobahn A1 (Hamburg – Lübeck) verläuft als Südwest-Nordost-Querung durch das Gebiet und hat aufgrund der Lärmemissionen und der fehlenden landschaftlichen Einbindung einen für das Gebiet prägenden Charakter. Im Verlauf des Speckenkamps führt in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches eine Brücke über die BAB1 in Richtung Willinghusen.

Über den westlichen Bereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Elektro-Hochspannungstrasse mit drei Masten innerhalb des Geltungsbereiches, deren Leitungen in einer Höhe zwischen 49 und 67 m ü. NN ge-

spannt sind. Eine weitere kleinere Elektro-Leitung beginnt am Speckenkamp und verläuft Richtung Norden über den Stellauer Weg hinaus aus dem Planbereich nach Hamburg.

5.2 Situationsanalyse Landschaft

Großräumlich betrachtet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.42 a und b im Übergangsbereich der großstädtisch geprägten Siedlungsstrukturen Hamburgs sowie der landwirtschaftlich geprägten Hügellandschaft im Kreis Stormarn am Rande eines regionalen Grünzuges, der die Siedlungsbereiche zwischen Hamburg und Barsbüttel trennt.

Bei den im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnissen (Sande über Geschiebelehm) handelt es sich überwiegend nicht um seltene oder empfindliche Böden. Ein Teilbereich der erkundeten Böden innerhalb der Niederung (nordwestlich und östlich) ist aber durch organische Schichten geprägt (Torfe und Mudden), die von höherer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten sind.

Insgesamt lässt sich im Gebiet ein von Südwest nach Nordost ansteigendes Gelände feststellen. Das Gelände hat derzeit vom bestehenden Gewerbegebiet Fahrenberg bis zum Stellauer Weg einen Höhenunterschied von sieben bis neun Metern. Nördlich daran anschließend befindet sich als Kuppe eine der höchsten Erhebungen Süd-Stormarns mit ca. 52 m ü. NN.

Das Gebiet stellt sich als knickgeprägte, stark gekammerte landwirtschaftliche Fläche dar, die durch Wege in Form von Reddern erschlossen werden. Die vorkommenden Knickseitengräben haben für den örtlichen Wasserhaushalt eine wichtige Bedeutung, da sie das Plangebiet an allen Seiten entwässern. Die Wasserführung ist aber nur temporär gegeben. Sie bilden aber ein wichtiges Element für die Retention des Wassers im Gebiet. Für den örtlichen Wasserhaushalt von Bedeutung ist die Regulationsfunktion der Barsbek.

Der Bachlauf und die Niederung der Barsbek sind in der Landschaft kaum wahrnehmbar. Von Norden kommend durchquert der Bach den Geltungsbereich im nördlichen und westlichen Teil und verläuft weiter Richtung Süden durch den Ort Barsbüttel.

Die Zerschneidungswirkung der Autobahntrasse wird noch durch die kaum vorhandene Einbindung in die Landschaft verstärkt. Für das Landschaftsbild bzw. die Gestaltung des jetzigen Siedlungsrandes haben die Knicks eine besondere Bedeutung. Für das Erleben der Landschaft im näheren Wohnumfeld übernimmt das derzeit gut ausgeprägte, knickgesäumte Wirtschaftswegenetz (Wandern, Radfahren, Reiten) eine besondere Funktion.

5.3 Nachbarschaftsbelange

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich östlich, nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, von denen keine Beeinträchtigungen auf die geplanten Vorhaben zu erwarten sind. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Erreichbarkeit der Flächen sowie deren uneingeschränkte Nutzung für die Landwirtschaft erhalten bleibt.

Das im Südosten des Plangebietes liegende Wohngebiet am Guipavas-Ring ist durch eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entlang des Stellauer Weges sowie daran anschließenden landwirtschaftlichen Grünflächen vom Gewerbegebiet getrennt. Eine Belastung des Wohngebietes ist nur durch eine Überschreitung der zulässigen Emissionswerte in der Nacht zu erwarten. Deshalb sind für den Südbereich des Gewerbegebietes GEE 1a entsprechende Festsetzungen (Schalleistungspegel nachts ≤ 50 db(A)) getroffen worden, die eine Ansiedlung von nachtaktiven Betrieben verhindern sollen. Außerdem ist sicherzustellen, dass es zu keiner zusätzlichen verkehrlichen Belastung des Bereiches kommt, auch nicht durch Baustellenverkehr. Sämtlicher Kfz.-Verkehr ist über die neue Anschlussstelle der BAB1 bzw. über die direkte Anbindung an das Gewerbegebiet Fahrenberg zu bewältigen. Stellauer Weg und Fahrenkamp dürfen zur motorisierten Erschließung des Gebietes nicht genutzt werden.

Das Gewerbegebiet Fahrenberg erhält nach Nordwesten eine Erweiterung (B-Plan 1.42 a). Die Verbindung und der Anschluss des neuen Gewerbegebietes erfolgt über eine Verlängerung der Straße Fahrenberg nach Westen. Gleichzeitig wird den beiden Grenzparzellen nördlich der Straße (17/29, 17/44) die Möglichkeit einer Erweiterung nach Westen gegeben.

Das Plangebiet liegt am Rande eines regionalen Grünzuges, der mit seinen siedlungsnahen Erholungsfunktionen bei der Planung berücksichtigt werden muss. Neben den unmittelbar greifbaren Faktoren wie Wandwegen und knickgeprägten Strukturen, spielt dabei auch die Erhaltung des Landschaftsbildes eine wichtige Rolle.

6. Inhalt der Planzeichnung

6.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet gliedert sich von Süd nach Nord in insgesamt sieben Nutzungsbereiche:

1. Verkehrliche Haupterschließung und überregionale Anschlüsse an BAB1 und K80
2. Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes
3. Sondergebiet „Möbelhandel“
4. Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“
5. Gewerbegebiet mit möbelbezogenem Güterverteilungszentrum
6. Grünflächen zwischen den vorhandenen und den neuen Bauflächen
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese vorgesehenen Nutzungen ergeben sich aus den regionalen sowie überregionalen Planungsabsichten in baulicher und verkehrlicher Hinsicht unter Berücksichtigung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft.

6.1.1 Verkehrliche Haupterschließung mit überregionalen Anschlüssen

Als Maßgabe aus dem Zielabweichungsverfahren bietet das Vorhaben die Möglichkeit, das im Regionalplan für den Planungsraum I enthaltene landesplanerische Ziel einer Verlängerung der K 80 bis zur BAB 1 zu realisieren, denn die Realisierung der verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen (Anschluss BAB 1 / Verlängerung K 80 / Südumgehung Barsbüttel) bis zur Eröffnung eines der großflächigen Handelsbetriebe ist unabdingbare Voraussetzung für die positive Beurteilung des Gesamtvorhabens durch die Landesplanung Schleswig-Holstein. Auch in der Verkehrsentwicklungsplanung Hamburg gehören diese Maßnahmen zu den auch von der Freien und Hansestadt für erforderlich gehaltenen Ergänzungen des Straßennetzes.

In der Planzeichnung ist die Verlängerung der K80 sowie der geplante Anschluss an die BAB1 zeichnerisch dargestellt worden. Die Trasse wird diesseits der Autobahn Richtung Westen weitergeführt (Planstraße A) und dient u.a. der Erschließung der geplanten Bauflächen. Im Anschluss daran ist ein Trassenkorridor freigehalten, der für eine mögliche Verlängerung als Ring 3 bis auf Hamburger Gebiet ermöglicht.

Der Straßenraum der Haupterschließungstrasse (Planstraße A) dient nicht allein der Verteilung der Verkehrsströme, sondern ist als breite durchgehende Schneise zwischen den Bauflächen zur Verbindung der Landschaftsräume von besonderer Bedeutung. Dies soll nicht nur durch straßenbegleitende Baumpflanzungen betont werden, sondern auch durch die Anlage von Grünflächen, Feucht- und Sickermulden und grün geprägten Bereichen zwischen den Hauptbaukörpern.

Die neue Brücke über die Autobahn im Bereich des BAB-Anschlusses übernimmt die wichtige Fuß- und Radweg-Verbindung der fortfallenden Speckenkamp-Brücke Richtung Willinghusen.

6.1.2 Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes (GE1a bis GE1e)

Nordwestlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes sind im Bebauungsplan 1.42 a Flächen für die Ansiedlung von Kleinbetrieben bzw. mittelständischen Gewerbebetrieben vorgesehen. An der K 80 / Planstraße A können auch Verwaltungs-, Dienstleistungs- bzw. Hotel- und Gastronomienutzungen angesiedelt werden. Der Bedarf hierfür wird aus der Gemeinde heraus durch Anfragen formuliert. Damit verbunden sind auch die unmittelbaren Erweiterungsabsichten zweier Betriebe in das neue Gewerbegebiet (GE 1e).

Die Lage des Gewerbegebietes GE 1 hat sich gegenüber den Planungen, die Grundlage des Zielabweichungsverfahrens gewesen sind, leicht verändert. Diese ergab sich aus der Anpassung der Flächen an die topografischen Verhältnisse im Verlauf der Barsbek sowie aus dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer parallelen Ausrichtung der Flächen zu dem bestehenden Gewerbegebiet Fahrenberg und zur Schaffung eines Grünzugs zwischen altem und neuem Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet. Die Gesamtgröße der Fläche hat sich jedoch nicht geändert.

Die Erschließung des neuen Gebietes erfolgt aus dem bestehenden Gewerbegebiet heraus durch zwei neue Verbindungen. Zum einen als Verlängerung des Fahrenberg, zum anderen als Verlängerung des Kiebitzhörn unter weiterführender Nutzung des Rehredders. Eine weitere Erschließung des neuen Gebietes erfolgt von Norden über die neue BAB-Anschluss-Stelle sowie die Verlängerung der K80.

Dies wird notwendig, da die Anbindung des neuen Gewerbegebietes durch die bogenförmige und gewundene Führung des Fahrenberg nur umständlich von der von-Bronsart-Straße, der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) für das Gebiet, zu erreichen ist. Eine geradlinige Weiterführung der von-Bronsart-Straße bis zum Fahrenberg ist aufgrund bereits vorhandener Bebauung zwar nicht ganz leicht möglich, wird jedoch als vorrangiges Planungsziel in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel entsprechend als Ziel formuliert.

Die Flächen im Gewerbegebiet GE 1 sollen unter möglichst weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Knickstruktur entwickelt werden, wie es bei der Anlage des Erschließungssystems sowie bei der vorgeschlagenen Parzellenteilung vorgesehen ist. Der Durchbruch der Knicks zur parzellenweisen Erschließung soll paarweise im Grundstücksgrenzbereich erfolgen.

Der westliche Bereich der Erweiterung wird von einer Elektro-Hochspannungsleitung überspannt, so dass unter dieser möglichst keine Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorzusehen sind. Die Lagerflächen und Lager- bzw. Verwaltungsgebäude sind daher entsprechend anzuordnen.

Für das östlichste Teilgebiet des Gewerbegebietes GE 1 ergeben sich einige Einschränkungen in der Nutzung, die vorgegeben werden durch die vorhandenen Elektro-Hochspannungsleitung sowie durch die relative Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten. Hierdurch ergeben sich Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung sowie der möglichen Anordnung von Betriebswohnungen unterhalb der Stromleitung, was eine Einstufung als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Folge hat (GEe 1a).

Im Bereich der 380 kV-Freileitung, die das geplante Gewerbegebiet GEe 1a quert, sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen innerhalb eines seitlichen Abstandes von 20m zum ruhenden äußeren Leiter ausgeschlossen. Bei Unterschreitung des Abstandes ist die Einhaltung der Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch eine weitere immissionsschutzrechtliche Prüfung nachzuweisen.

6.1.3 Sondergebiet „Möbelhandel“ (SO1)

Die Fläche für das Sondergebiet „Möbelhandel“ liegt verkehrsgünstig nördlich der Verlängerung K 80 / Planstraße A und wird ausschließlich von dieser Seite erschlossen. Das Baufenster befindet sich im hinteren Grundstücksbereich, während der vordere straßenzugewandte Bereich für die Anlage der notwendigen Pkw-Stellplatzflächen vorgesehen ist. Die Pkw-Stellplatzanlagen sollen als baum- und heckenbestandene Flächen zur Bildung eines grüengeprägten Straßenraumes beitragen.

Sowohl entlang der Haupteinschließungsstrasse (Planstraße A) als auch entlang der Autobahn sind, abgestimmt mit dem Straßenbauamt Lübeck, private Flächen zur landschaftlichen Einbindung des Bereiches vorgesehen, z.T. Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Autobahn in Höhe des geplanten Hochregallagers, u.a. zur Einbindung der dort angeordneten Lkw-Stellplätze, z.T. als Flächen zur Regelung des Abflusses des Niederschlagswassers von den großen versiegelten Pkw-Stellplatz- und Hofflächen entlang Planstraße A.

Im Möbelhaus wird ein Großteil der Waren vom Kunden direkt mitgenommen, daher ist ein großes Lagervolumen unmittelbar an der Verkaufsfläche erforderlich, das in den Hauptbaukörper integriert ist. Die Verkaufsflächen im Sondergebiet „Möbelhandel“ werden durch einen Verbindungsbau mit den Lager- und Verwaltungsgebäuden im dahinterliegenden Gewerbegebiet verbunden. Die interne Erschließung des Sondergebietes erfolgt über private Straßen.

6.1.4 Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ (SO2)

Die Fläche für das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ liegt verkehrsgünstig südlich der Verlängerung K80 / Planstraße A und wird ausschließlich von dieser Seite erschlossen. Das Baufenster befindet sich im hinteren südlichen Grundstücksbereich, während der vordere straßenzugewandte Bereich für die Anlage von Pkw-Stellplatzflächen vorgesehen ist. Die Pkw-Stellplatzanlagen sollen als baum- und heckenbestandene Flächen zur Bildung eines grüengeprägten Straßenraumes beitragen.

Die Lage des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ hat sich gegenüber den Planungen, die Grundlage des Zielabweichungsverfahrens gewesen sind, leicht verändert. Diese ergab sich aus dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer parallelen Ausrichtung der Flächen zu dem bestehenden Gewerbegebiet Fahrenberg und den vorhandenen Knickbeständen. Die Gesamtgröße der Fläche hat sich jedoch nicht geändert.

6.1.5 Gewerbegebiet Möbelvertriebszentrum (GE2a und GE2b)

Die nördlichste Baufläche im Plangebiet wird als Gewerbegebiet bzw. überregionales Möbelvertriebszentrum genutzt. Dies steht zwar in direktem Zusammenhang mit dem Sondergebiet „Möbelhandel“, bedient aber nicht nur dieses, sondern steht als Verwaltung und als Auslieferungslager auch für andere Möbelhäuser des Investors in ganz Norddeutschland zur Verfügung.

Sonstige Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe oder Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsflächen jeder Art oder Verkauf ab Lager sind im GE 2 unzulässig. Aufgrund dieser Beschränkungen wird das Gewerbegebiet GEe 2a und GEe 2b als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Gebäudekomplex ist mit dem Sondergebiet „Möbelhandel“ über einen Zwischenbau verbunden. An diesen Verbindungsbau schließen sich Anlieferhöfe, Anliefer-, Lager-, Auslieferungs- sowie Bürogebäude und zusätzlich ein Hochregallager an. Hier werden Möbel entweder direkt zur Auslieferung bereitgestellt oder über das Anliefergebäude in das Hochregallager befördert. Die Zuordnung der Baukörper zueinander entspricht wirtschaftlichen Vorgaben und genauen funktionalen Abläufen im Lagerbetrieb und ist aus betrieblichen Gründen wirtschaftlich nicht anders zu entwickeln.

6.1.6 Grünflächen zwischen den vorhandenen und den neuen Bauflächen

Die Grünflächen unmittelbar nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes (B-Plan 1.36) dienen der Gesamtgliederung des Gebietes, der Aufnahme von siedlungsnahen und arbeitsplatzbezogenen Pausenerholungsfunktionen sowie der Eingliederung von Regenrückhaltebecken. Sie schließen sich an bereits vorhandene Flächen für Rückhaltebecken im B-Plan 1.36 an und bilden den Raum für die Fortführung der Fuß- und Radwegverbindung aus dem Rehredder und dem Redder Fahrenberg zur neuen Autobahnquerung.

6.1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft erstrecken sich vorwiegend im Westen und Norden des Plangebietes im Randbereich zum Stellauer Weg. Ein Großteil der Flächen bezieht sich auf die Bachniederung und den Bachlauf der Barsbek und soll deren Renaturierung bzw. der naturnahen Entwicklung der Niederung dienen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Maßnahmenflächen liegt in der Gestaltung eines Ortsrandes in Form von ortsrandbildenden Knickpflanzungen sowie in der naturnahen Gestaltung angrenzender Flächen als Übergang aus dem Siedlungsbereich in die freie Landschaft.

Die Abschirmung sowie Eingrünung der geplanten Gewerbegebäude nimmt einen weiteren Schwerpunkt der Maßnahmenflächen ein. Die Auswirkungen durch das geplante Hochregallager und die sonstigen Vorhaben auf das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan detailliert erläutert. Hierfür sind besonders im Norden des Gebietes entsprechende Flächen zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gewerbeanlagen vorgesehen, z.T. mit Aufschüttung eines landschaftsgerechten Hügels von ca. 8 bis 9 m Höhe und einer Bepflanzung mit großkronigen Bäumen. Über das Hereinragen des Hügels in die Anbauverbotszone entlang der BAB 1 ist mit dem Straßenbauamt Lübeck Einigkeit erzielt worden, ebenso werden Anpflanzungen innerhalb der 40m-Zone akzeptiert.

6.2 Bauungs- und Gestaltungsziele

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet am Ortsrand entwickelt werden, d.h. die geplanten Baukörper sollen sich mit möglichst geringen visuell-ästhetischen Konflikten in eine Landschaftskulisse einbetten. Außerdem wird die räumlich-gestalterische Gliederung und Fassung der öffentlichen Räume entlang der BAB1 sowie der Verlängerung der K80 / Planstraße A angestrebt.

Die Baukörper im Erweiterungsbereich GE 1 (B-Plan 1.42a) sollen sich zwar in Dimension und Proportion sowie an Art und Maß der Bebauung im Gewerbegebiet Fahrenberg orientieren, eine einheitlichere qualitätvollere Gestaltung soll jedoch durch die Vorgabe bestimmter Formen und Materialien erreicht werden. Die Formulierung eines engen Gestaltungsrahmens für das Gebiet ist Teil der gestalterischen Vorgaben u. a. in den textlichen Festsetzungen. So werden z.B. die vorhandenen Knicks zur Gestaltung der Straßenräume mit einbezogen.

Ein Investor für den Bau eines Möbelmarktes Im Sondergebiet SO 1 „Möbelhandel“ ist vorhanden. Die Gestaltung des Baukörpers wird daher der Corporate Identity des Unternehmens entsprechen. Eine optionale straßenparallele Ausrichtung des Hauptbaukörpers, eine Höhenbegrenzung auf 19 m, die Vorgabe heller Farben sowie die Regelung der Werbeanlagen werden hier angestrebt und sind in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Das Möbelvertriebszentrum im GEE 2 wird funktional und gestalterisch in engem Zusammenhang mit dem Möbelmarkt entwickelt. Räumlich gestalterisch ist die Einpassung des Verteilerzentrums mit Hochregallager in das Landschaftsbild durch Eingrünung mit Bäumen und Aufschüttung eines künstlichen baumbestehenden Hügels im Norden des Hochregallagers von besonderer Bedeutung.

Der Bau- und Gartenmarkt wird als in der Höhe auf 12,5 m begrenzter Baukörper einer Unternehmenskette mit den entsprechenden Logos und Wiedererkennungsmerkmalen ausgestattet.

6.3 Landschaftsplanerische Ziele

Als wesentliches Ziel der Landschaftsplanung kommt der Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild besondere Bedeutung zu, besonders vor dem Hintergrund der geplanten Großbaukörper in den Sondergebieten SO 1 sowie GEE 2, die direkt an den offenen Landschaftsraum angrenzen.

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts soll mit Ausnahme der funktional erforderlichen großflächigen Überbauung im SO 1 und GEE 2 der Schwerpunkt auf die Erhaltung vorhandener Knicks und damit auf die weitgehende Vermeidung von Eingriffen in diesen Bestand gelegt werden. Dieses kommt insbesondere im Teilbereich des GE 1 (gemeindliches Gewerbegebiet) zum Tragen, hier ist das Erschließungskonzept vorrangig auf den Erhalt der Knicks abgestimmt.

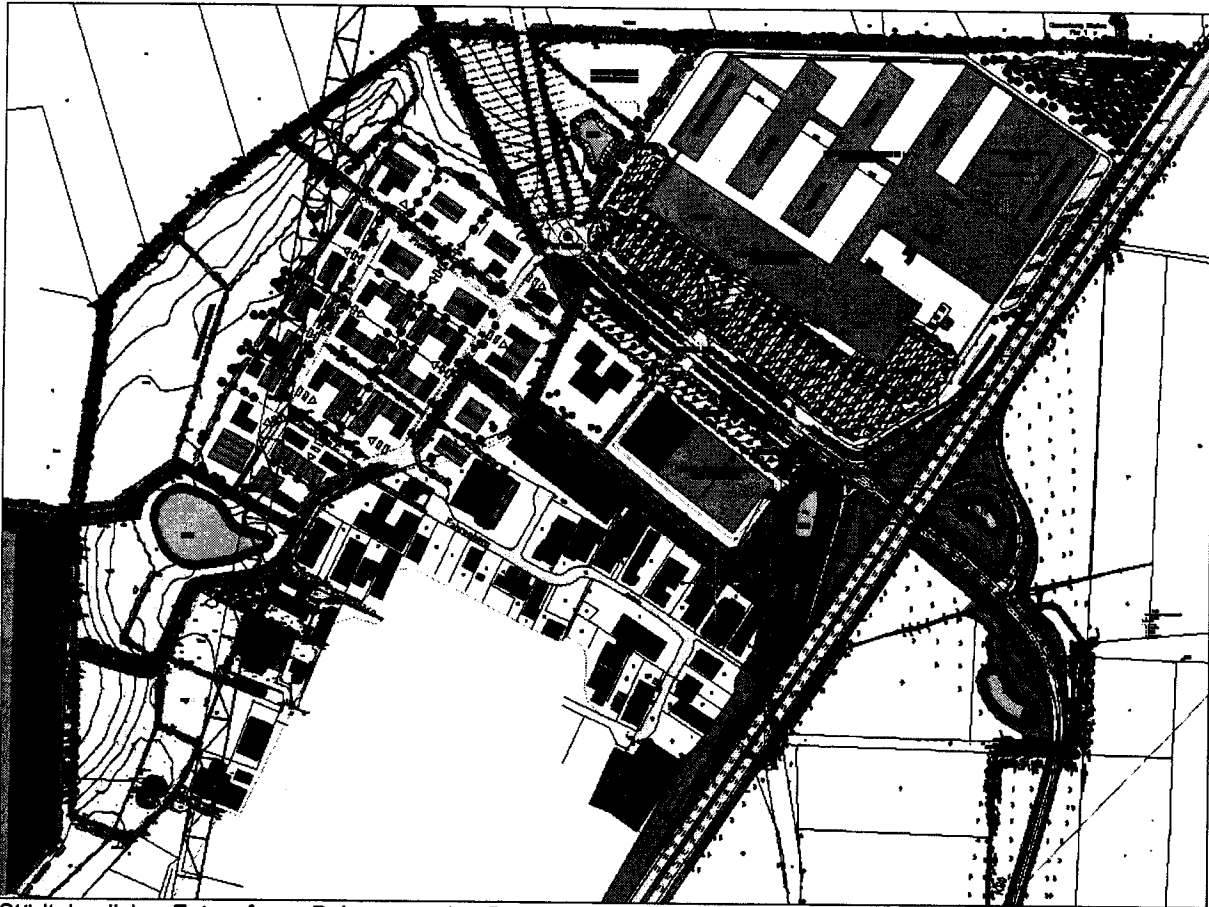
Als Grundlage für die Entwicklung von Grünverbindungen sind Profile der vernetzenden Grünverbindungen entwickelt worden, die auf die jeweilige bestehende Situation (vorhandener Knickbestand, bestehende Wegebeziehungen etc.) und die zukünftigen Anforderungen (geplante Wegeverbindungen, Vervollständigung des Grünbestandes etc.) abgestimmt sind.

Die Erhaltung der Erholungsfunktion des überregionalen Grünzuges ist bei der Gesamtplanung vorrangig. Die Schaffung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur, Boden und Landschaft kann zum Teil mit der Renaturierung des Bachlaufes und der Niederung der Barsbek verbunden werden.

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht für den Bereich GE 1 (B-Plan 1.42a) als Erweiterung des Gewerbegebietes eine kleinteilige Struktur mit flexibler Parzellenteilung vor. Hier sollen sich die Gebäude für Produktion / Lager / Gewerbe in den hinteren Grundstücksbereichen befinden, während auf den straßenzugewandten Bereichen die Gebäude für Betrieb / Verwaltung / Büro angeordnet werden. Dieses Prinzip sollte durchgehend zur einheitlichen Gliederung des Gebietes angewandt werden. Nur, wo die Elektro-Hochspannungsleitung über das Gebiet verläuft, kann davon abgewichen werden, da Gebäude für den dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht unter der Leitung liegen sollten. Die notwendigen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken können innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sollen aber nicht im straßenzugewandten Bereich liegen, damit der öffentliche Straßenraum von den bis zu zweigeschossigen Gebäuden und nicht von Stellplatzanlagen flankiert und charakterisiert wird.

Die Verlängerung der K 80 / Planstraße A wird als Trassenraum mit Seitenflächen das Plangebiet durchschneiden. Eine städtebauliche Einbindung durch Gebäude findet nur indirekt durch die nördlichen und südlichen Großbaukörper des Möbelhandels bzw. des Bau- und Gartenmarktes sowie eines möglichen Dienstleistungsgebäudes nordwestlich des Bau- und Gartenmarktes statt. Dieser Raum stellt sich daher als grün geprägte breite Verbindung der Landschaftsteile im Grünzug zwischen Barsbüttel und Hamburg sowie jenseits der Autobahn dar.



Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Barsbüttel 1.42 a und b

Das Möbelhaus ist insgesamt dreigeschossig vorgesehen mit einer maximalen zulässigen Höhe von 19 m zuzüglich eventueller untergeordneter Technikaufbauten. Die Längsfassade des Großbaukörpers erstreckt sich in Nordost-Südwest-Richtung und orientiert sich zur Haupteerschließungsstraße (Planstraße A), zu der eine straßenbegleitende Ausrichtung vorgeschlagen wird. Die Fassade kann sich in Vor- und Rücksprüngen über die gesamte Länge des Baufeldes erstrecken. Zwischen dem Möbelmarkt und der Haupteerschließungs-

ßungsstraße (Planstraße A) befinden sich im Vorfeld die dazugehörigen Kundenparkplätze für Pkw, die wiederum durch Grünflächen mit Sickermulden vom öffentlichen Straßenraum getrennt sind.

Nördlich des Möbelhauses befindet sich ein Vertriebs- und Lagerzentrum. Ein Hochregallager wird darin eine Höhe von ca. 44 m über Bezugsebene 42,5 m NN erhalten. Die Lagergebäude am Hochregallager (Verbindungsgang und Anlieferungsgebäude) sind zweigeschossig vorgesehen und beinhalten im Erdgeschoss Anlieferflächen und Verteilflächen sowie im Obergeschoss Flachlager und Verwaltungsräume. Die Auslieferungsgebäude sind ein- oder zweigeschossig (maximal zul. 14 m hoch) und für die Bereitstellung der Möbel zur Auslieferung vorgesehen.

Vor den ein- bis zweigeschossigen Auslieferungsgebäuden sind jeweils gegenüberliegende Stau- bzw. Stellflächen erforderlich für max. 18,0 m lange Sattelschlepper oder Lkw mit Anhänger. Dies ergibt die erforderliche Tiefe der Höfe von ca. 50 m zwischen zwei Hallen und Andockstationen bzw. 35 bis 40 m für einseitige Andockung. Bei den einseitigen Andockstationen ist zusätzlich eine Parkfläche für Anhänger und nachrückende Fahrzeuge erforderlich, da in dieser Zone die Auslieferung teilweise zweischichtig erfolgt. Das gesamte Gelände soll privat mit einer mindestens 6,5 m breiten Umfahrungsstraße erschlossen werden, von der die Zufahrten zu den einzelnen Höfen abgehen. Aus betriebsinternen Gründen ist in direkter Zuordnung zu den Anlieferungsgebäuden eine Fläche als Lkw-Stellplatz- und Wartefläche notwendig. Dort werden Lkw in Warteposition aufgestellt, während die Anlieferung vorbereitet wird. Diese Fläche befindet sich zwischen dem Hochregallager und der Autobahn im Osten des Plangebietes und soll zur Autobahn durch eine Baumreihe abgeschirmt werden.

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Im gemeindlichen Gewerbegebiet (Teilbereich 1.42 a) orientieren sich die zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)- und Geschossflächen (GFZ)-Werte an den allgemein üblichen Werten gem. BauNVO sowie an den zulässigen Werten im angrenzenden Bebauungsplan 1.36. Sie liegen bei einer GRZ von 0,8 sowie GFZ von 1,2. Ein Grund zur Regelung einer Überschreitung aus städtebaulichen Gründen ist nicht erkennbar.

Im Teilbereich 1.42 b wird das Maß der baulichen Nutzung über die konkrete Festsetzung von zulässiger überbaubarer Grundfläche (GRF) sowie Verkaufsflächen (VK) geregelt, da hier mit den Investoren bereits über konkrete Planvorhaben verhandelt werden konnte. Die GRF- und VK-Werte für die Teilgebiete SO 1 und SO 2 sowie GE 2 a und b orientieren sich bereits an geplanten Vorhaben und stellen die Obergrenze dessen dar, was gemäß Zielabweichungsverfahren an diesem Standort realisierbar ist.

Wegen des im Logistikbereich betriebsspezifisch überproportionalen Anteils von mit LKW befahrbaren Flächen sowie des hohen Anteils an Pkw-Stellplätzen sind bei der Ermittlung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO die Teilgebiete SO 1 und GE 2a+b als zusammenhängendes Grundstück zu betrachten, wobei die zulässige Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Ferner wird diese Regelung durch den funktionalen Zusammenhang beider Teilgebiete begründet.

7.2 Bauliche Gestaltung

Die Bebauung soll eine anspruchsvolle Qualität baulicher Gestaltung erfüllen, dabei ist trotz interner Vielfalt ein möglichst einheitlicher Gestaltrahmen für die unterschiedlichen drei Teilbereiche anzustreben, ohne die Selbstdarstellung der Firmen zu sehr einzuschränken. Ein erster Bereich wird durch das gemeindliche Gewerbegebiet GE 1 gebildet, ein zweiter durch den Bau- und Gartenmarkt SO 2 mit den benachbarten Nutzungen (z.B. Hotel / Dienstleistung) entlang der Planstraße A.

Der Möbelmarkt SO 1 soll in seiner baulichen Gestaltung zusammen mit dem dahinterliegenden Gewerbe- und Verteilungszentrum GEe 2 eine Einheit bilden.

In den Gewerbegebieten werden nur wenige Rahmenvoraussetzungen für die bauliche Gestaltung der Baukörper gegeben, etwa maximale Firsthöhe, Traufhöhe, Farbgebung der Fassade oder Dachneigung. Ansonsten unterliegen diese Gebäude den Anforderungen aus den unternehmerisch-wirtschaftlichen Abläufen. Durch die Größe und das Volumen des Baukörpers kommt dem unternehmerisch-wirtschaftlichen Ablauf bei der baulichen Gestaltung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Das Möbelhaus und dem Hochregallager bei der baulichen Gestaltung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Das Möbelhaus wird in einer hellen, weißen bis grauen Fassadenfarbe gestaltet und ein Flachdach erhalten. Die Schauseite mit den Schaufenstern und dem repräsentativen Eingangsbereich wird sich zur Verlängerung K 80 / Ring 3 orientieren, während die Schmalseite des Gebäudes zur Autobahn weist. Die Betonung der Ecken des Gebäudes kann durch jeweilige Vorsprünge erfolgen, die zur Autobahnseite die Werbewirkung noch erhöhen.

Das Hochregallager stellt besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung, da es durch seine Höhe und exponierte Lage als Baukörper weithin sichtbar sein wird. Eine neutrale, nicht untergliederte helle bis weiße Farbe bis maximal zu leichten Grau-Blau-Tönen soll zur Verschmelzung mit dem Himmels- bzw. Wolkenhintergrund beitragen. Auf horizontale oder vertikale Untergliederungen durch Farbbänder, die Applikation von Ornamenten oder sonstige Darstellungen soll bewusst verzichtet werden, damit das Volumen des

Baukörpers nicht noch zusätzlich betont wird. Zulässig ist am Hochregallager die Anbringung eines senkrechten Schriftzuges oder Firmenlogos je einmal pro Fassadenseite.

Für den Bereich des Hochregallagers im Nordosten des Plangebietes ist eine Abschirmung gegenüber der freien Landschaft durch das Pflanzen von Großbäumen sowie durch Erdmodellierung von ca. 8 bis 9 m über aktuellem Gelände vorgesehen, für die der helle Baukörper wie eine Projektionsfläche wirken soll.

Im gemeindlichen Gewerbegebiet sind die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude der Firmen nur auf den straßenseitigen überbaubaren Flächen in einer Tiefe bis 25 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dadurch soll die Begrenzung und Einfassung des Straßenraumes durch maßstäblich untergliederte Baukörper sichergestellt werden. Diese Linie kann ausnahmsweise in die Tiefe des Grundstücks überschritten werden, wenn das Unternehmen mehr als das damit mögliche Bauvolumen mit Bürocharakter benötigt, oder dieser Bereich unter der Elektro-Hochspannungsleitung liegt. Nebenanlagen und Stellplätze sollen innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen angeordnet werden, ausgenommen wenige Besucherstellplätze in angemessener Zahl. Ferner ist darauf zu achten, dass Stellplätze so von Gehölzen, Hecken oder Gebäuden umgeben sind, dass sie von der Straße her, von den angrenzenden Grünflächen und vom angrenzenden Landschaftsrand, abgesehen von der Anwuchsphase entsprechender Abpflanzungen, nicht einsehbar sind. Zäune, Mauern und Rolltore als Grundstückseinfriedungen sind erst in einem Abstand von 7,5 m von der Straßenbegrenzung zu errichten, soweit begründete Sicherheitsinteressen dem nicht entgegenstehen.

7.2.1 Höhenbegrenzung

In der Planzeichnung sind Bau-Höhenbegrenzungen aus Gründen der maßstäblichen Einpassung von Gebäuden festgesetzt. Sie betragen für den Möbelhandel SO1 19 m bei einer zulässigen Dreigeschossigkeit, für das Gewerbegebiet mit Verteilungszentrum GEe 2a 14 m bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit, für das Hochregallager GEe 2b 44 m ohne die Festsetzung der Geschoszahl, für den Bau- und Gartenmarkt SO 2 bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit sowie für das Gewerbegebiete GE 1 d 12,5 m bei einer zulässigen Viergeschossigkeit. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes GE 1 a, b, c und e beträgt die maximale Traufhöhe ebenfalls 12,5 m bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit bzw. für Büros Viergeschossigkeit, und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) liegt wie im Gebiet GE 2a bei 14,0 m.

Durch die Vorgaben der Höhenbegrenzungen sollen die Entwicklungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet heraus angeglichen werden, ohne dass die unternehmerisch-wirtschaftlichen Erfordernisse an Raum- oder Deckenhöhen eingeschränkt werden.

Die Höhe des Hochregallagers von 44 m ergibt sich aus den insgesamt 15 erforderlichen Einlagerungsebenen. Für die Einlagerung des unterschiedlich hohen Lagergutes sind insgesamt vier bis fünf verschiedene Höhen in den unterschiedlichen Lagerebenen erforderlich. Diese Anordnung ist in jeder Gasse vorhanden. Das Fassungsvermögen einer Gasse muss in einem sinnvoll funktionalem Verhältnis zu den Regalbediengeräten stehen, so dass die Anzahl von insgesamt 14 Ebenen in zahlreichen vergleichbaren Objekten rechnerisch als erforderlich nachgewiesen worden ist. Die Höhe eines Hochregallagers für Möbel resultiert aus dem sehr hohen Lagergut der einzelnen Sortimente und entspricht etwa der dreifachen Höhe eines normalen Palettenregallagers, in dem eine wesentlich komprimiertere Ausnutzung des Lagervolumens möglich ist.

Als Bezugspunkte für die Höhenentwicklung werden verschiedene Ebenen festgesetzt. Für die Gebäude innerhalb des Sondergebietes SO 1 Möbelhandel sowie im Gewerbegebiet GE 2 wird eine gemeinsame Bezugsebene von 42,5 m NN für das Erdgeschoss benannt, auf die sich die festgesetzten max. Traufhöhen beziehen. Diese beiden Gebiete werden höhenniveaumäßig zusammengezogen, da sie in den funktionalen Abläufen eng miteinander verknüpft sind. Durch die Festsetzung der Bezugsebene auf 42,5 m NN wird erreicht, dass das Hochregallager ca. vier bis fünf Meter in das ansteigende Gelände abgesenkt und somit in seiner Gesamthöhenentwicklung und Außenwirkung verringert werden kann. Die Hofflächen sind dem gegenüber in den An- bzw. Auslieferungshöfen um 1,0 bis 1,2 m (Ladeflächenhöhe der Lkw) abgesenkt.

Auf der Südseite der Planstraße A wird für die nebeneinander liegenden Gebiete SO2 Bau- und Gartenmarkt sowie das Gewerbegebiet GE 1d eine gemeinsame Bezugsebene auf 39,0 m NN definiert. Dadurch soll vermieden werden, dass zwischen den Teilgebieten ein Geländeversatz entsteht und somit eine gemeinsame von Erschließung von der Planstraße A erschwert wird.

Für die Bereiche der Gewerbegebiete GEe 1a, b, c und e sind keine wesentlichen Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgesehen. Daher liegt der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen in diesen Gebieten auf der Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse des Grundstückes mit der Straßenbegrenzungslinie.

7.2.2 Materialien und Farben

Materialien und Farben werden in Gewerbe- und Sondergebieten nur sehr begrenzt vorgegeben, da es sich zumeist um Zweckbauten handelt, bei denen die Erfüllung unternehmerisch-wirtschaftlicher Gesichtspunkte mit Corporate Identity Vorgaben häufig im Vordergrund stehen. Die Sicherstellung einheitlicher Gestaltungsgrundsätze muss im wesentlichen über die gestalterischen textlichen Festsetzungen erfolgen.

Materialien und Farben sowohl für Baumarkt als auch für Möbelhandel werden vom jeweiligen Investor vorgegeben, der Bebauungsplan kann hier nur geringe Vorgaben hinsichtlich z.B. heller Farben (weiß bis grau) machen. Als Dacheindeckungen wird wegen der schädlichen Auswirkungen auf die Gewässerökologie der Einsatz von Zink, Kupfer und Blei ausgeschlossen.

7.3 Erschließung

7.3.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr (MIV)

Die überörtliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird durch den BAB-Anschluss und die Verlängerung der K80 sichergestellt. Die Planstraße A stellt die Verbindung zwischen dem BAB-Anschluss und dem Trassenkorridor für eine mögliche Weiterführung des Ring 3 dar. Sie erhält jeweils zwei Richtungsfahstreifen mit zusätzlichen Abbiegespuren, die durch eine baumbestandene Mittelinsel voneinander getrennt sind. Der im Nordwesten abschließende Verteiler kann entweder als Kreisverkehr oder als Kreuzungspunkt mit Lichtsignalanlagen hergestellt werden. Der Trassenkorridor sowie die Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan lassen beide Optionen zu. Vorgesehen ist in einer ersten Baustufe zunächst die Ausbildung als Kreisverkehrsplatz mit gleichzeitiger Wendefunktion u.a. für Busse und Lkw und einem Durchmesser von 32 m.

Der Verteiler (Kreisverkehrsknoten) am Ende der Planstraße A übernimmt neben einem zweiten Anschluss des Bereiches SO 1 Möbelhaus / GE 2 Verteilungszentrum auch den Anschluss der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes von Norden über die Planstraße B.

Die innere Erschließung des gemeindlichen Gewerbegebietes erfolgt durch eine Ringstraße (Planstraßen B bis E). Die parzellenweise Erschließung erfolgt teilweise durch vorhandene Knicks hindurch, so dass eine paarweise Anbindung der Parzellen zur Minimierung der Anzahl der Durchstöße vorgegeben wird.

Neben der Verlängerung der Straße Fahrenberg zur Erschließung des Erweiterungsbereiches aus dem vorhandenen Gewerbegebiet heraus ist die Herstellung einer zusätzlichen Verbindung als Verlängerung Kiebitzhörn – Rehredder vorgesehen. Diese wird notwendig, da die alleinige Anbindung des neuen Gewerbegebietes durch die bogenförmige und gewundene Führung des Fahrenberg nur umständlich von der von-Bronsart-Straße zu erreichen ist und der Verkehr bewusst zur Planstraße A und zum Autobahnanschluss geleitet bzw. gelenkt werden soll. Eine geradlinige Weiterführung der von-Bronsart-Straße bis zum Fahrenberg ist aufgrund bereits vorhandener Bebauung auf den dafür benötigten Parzellen nur schwierig umsetzbar, bleibt aber gemeindliches Ziel.

Die interne Erschließung des Sondergebietes „Möbelhandel“ soll privat mit einer mindestens 6,5 m breiten Umfahrungsstraße erschlossen werden, von der die Zufahrten zu den einzelnen Höfen abgehen. Diese Zufahrts- und Umfahrungsstraße soll auf dem kürzest möglichen Weg eine Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz herstellen. Dabei ist erforderlich, dass eine zweiseitige Anbindung vorhanden ist, damit bei starkem Pkw-Verkehr auch Ausweichmöglichkeiten für LKW über eine zweite Anbindung möglich sind. Über die Anlage einer Betriebsstraße sowie Sickermulden und Bepflanzungen innerhalb der Anbauverbotszone entlang der BAB 1 wurde mit dem Straßenbauamt Lübeck in Abstimmungsgesprächen Einigkeit erzielt.

Ein gemeinsamer Anschlusspunkt für das Sondergebiet „Möbelhandel“ und das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ sowie das Gewerbegebiet GE 1d ist in der Planstraße A vorgesehen. Dies soll der einzige Erschließungspunkt von der Planstraße A aus sein, da aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen jeweils zusätzliche Abbiegespuren notwendig sind, was aus Sicht der Verkehrsaufsicht des Landkreises Stormarn eine Lichtsignalanlage erforderlich macht.

7.3.2 Private Stellplätze und Parkplätze

Die erforderlichen Stellplatzzahlen für Gewerbegebiete bzw. die Sondergebiete mit den großflächigen Einzelhandelsbetrieben / Verbrauchermärkten ergeben sich aus den im Landesbaurecht angegebenen Schlüsselzahlen je Quadratmeter Verkaufsfläche.

Für gewerbliche Anlagen sind die Vorgaben je nach spezifizierter Nutzung und Umschlag dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein zu entnehmen und entsprechend zu differenzieren.

Die Stellplätze nehmen einen großen Bereich der Grundstücksfläche in den Sondergebieten ein, da die vorgesehenen Nutzungen einen erheblicher Besucherverkehr erzeugen. Daher ist die Art des Ausbaues entsprechend festzulegen. Sie sollen aus Beton-Verbundpflaster mit Fase auf wasserdurchlässigem Unterbau bestehen, die Fahrstraßen zwischen den Parkbuchten aus Asphalt. Sämtliche Umfahrungsstraßen und die An- und Auslieferungshöfe sollen ebenfalls aus Betonverbundsteinpflaster hergestellt werden.

Zwischen den Parkreihen und am Rand der Höfe und Straßen sollen bepflanzte Grünstreifen mit Rigolen und Regenwassermulden vorgesehen werden. Direkt im Bereich der Parkflächen sind hochstämmige

großkronige Bäume geplant. Zwischen den Solitärgehölzen sind Bepflanzungen in Stauden- und Buschform vorgesehen.

In den Planstraßen B bis E sind im öffentlichen Straßenraum in Abstimmung mit der Erschließungsplanung öffentliche Parkplätze auf Seitenstreifen vorgesehen.

7.3.3 Fuß- und Radwege

Ein Fuß- und Radwegenetz wird unabhängig vom Straßennetz entwickelt. Vorhandene Strukturen wie z.B. Redder (landwirtschaftliche Wege mit beiseitigen Wallhecken) werden dabei berücksichtigt und aufgenommen und mit neugeplanten Wegen innerhalb öffentlicher Grünflächen verbunden.

Der Stellauer Weg übernimmt mit der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und als Rad- bzw. Wanderweg eine Doppelfunktion.

Befriedigender Ersatz für den Wegfall der Speckenkampbrücke wird im Zuge der neuen Brücke über die Autobahn auf der Südseite mit niveaufreier Kreuzung der K 80 östlich der BAB 1 in Richtung Osten geschaffen.

7.3.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Der Metrobus 10 erschließt das südlich gelegene Gewerbegebiet bis zur Haltestelle „Ohlweg“. Eine Weiterführung dieser Linie durch das neue Gewerbegebiet bis zum Möbelhandel mit dortiger Endhaltestelle ist vorgesehen. Eine Weiterführung der Buslinie aus der von-Bronsart-Straße ist vorgesehen, da die Kurvenradien für Lkw-Verkehr bemessen und somit mit geringfügigen Ergänzungen im Haltestellenbereich busgeeignet sind. Eine Busbedienung über Willinghusen ist ebenfalls mit dem Verkehrsträger abgestimmt.

Zusätzlich ist eine eigenständige Buslinie zum Möbelhandel denkbar, wie sie in vergleichbaren Situationen an anderen Orten von den Betreibern großer Verbrauchermärkte auch eingerichtet worden sind. Zusätzliche Optionen für eine Vernetzung in Richtung Rahlstedt-Ost ergeben sich bei einer optionalen Verlängerung der K80 als Ring 3 Richtung Hamburg.

Auf dem Betriebsgelände des Möbelmarktes sind vor dem Haupteingang Bushaltestellen und Bereitstellungsplätze gemäß einer mit den Vertretern des ÖPNV und dem Investor abgestimmten Vorplanung vorgesehen. Von der Einrichtung von Haltestellen in der Planstraße A wurde Abstand genommen, da einerseits die von dort weiterführende Fuß-Wegeführung zum Möbelmarkt als Hauptziel erst die Planstraße A überqueren müsste, andererseits der Eingriff in die geplante Alleebeplanzung durch die Anlage einer Bushaltestelle für Gelenkbusse erheblich ausfallen würde.

Es soll eine Bus-Haltestelle in der Von-Bronsart-Straße als Ersatz für die bisherige Endhaltestelle Ohlweg entstehen, eine weitere Haltestelle am westlichen Ende der Straße Fahrenberg im Übergang zum Gewerbegebiet GE 1.

7.4 Versorgung

Alle versorgungstechnischen Einrichtungen, Leitungen und Anlagen müssen im Gebiet neu verlegt und an die vorhandenen Versorgungsnetze angeschlossen werden.

Die Versorgung des B-Planes 1.42 a und b mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke GmbH.

Die Gasversorgung wird durch die E.ON Hanse AG durchgeführt.

Der Versorger für die elektrische Energie der anzusiedelnden Betriebe ist die E.ON Hanse AG. Für die ausreichende Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie müssen drei Transformatorenstationen errichtet werden. Hierfür müssen drei Plätze von je ca. 4m x 6m freigehalten werden, die in der Planzeichnung durch ein Symbol „Elektrizität“ gekennzeichnet sind. Zur Sicherung der Belange ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Stationsdienstbarkeit in das Grundbuch erforderlich.

Die Telefonversorgung wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt.

Der Brandschutz erfolgt durch die „Freiwilligen Feuerwehren“ der Gemeinde Barsbüttel. Zusätzlich zu den an den Wasserversorgungsleitungen anzuordnenden Unterflurhydranten, werden an den Regenwasserrückhaltebecken Entnahmeeinrichtungen für Löschwasser angeordnet. (siehe auch Kapitel 7.8 - Brandschutz)

Über den westlichen Bereich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Elektro-Hochspannungstrasse mit drei Masten innerhalb des Geltungsbereiches, deren Leitungen in einer Höhe zwischen 49 und 67 m ü. NN gespannt sind. Eine weitere kleinere Elektro-Leitung beginnt am Speckenkamp und verläuft Richtung Norden über den Stellauer Weg hinaus aus dem Planbereich, die jedoch im Zuge der Bauarbeiten für den Möbelhandel verlegt werden muss.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche östlich des Rückhaltebeckens 1 ist zur Gestellung einer Gasdruckregelanlage eine Fläche von ca. 8 qm (inkl. Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit) vorzusehen.

7.5 Entsorgung

Alle entsorgungstechnischen Einrichtungen, Leitungen und Anlagen müssen im Gebiet neu verlegt werden.

7.5.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt rohrgeführt über ein unterirdisches Leitungssystem. Bedingt durch die das Baugebiet teilende Wasserscheide, erfolgt eine Ableitung nach Südwesten in den Forellenbach und nach Nordwesten in die Barsbek. Zur Behandlung und Rückhaltung werden vor der Einleitung in die Gewässer für den Abfluss aus den Bauflächen Regenrückhaltebecken angelegt.

Die Entwässerung erfolgt für die Sonder- und Gewerbegebiete in unterschiedlicher Weise: der Oberflächenabfluss des gemeindlichen Gewerbegebietes (GE1) wird in das geplante Regenrückhaltebecken (RHB 1) in den südlichen Randbereich des Gewerbegebietes am Rehredder eingeleitet, gereinigt und zurückgehalten; für die Sonder- und Gewerbegebietsbereiche im SO1, SO2 und GE2 erfolgt zum einen die Einleitung, Reinigung und Rückhaltung in Regenrückhaltebecken (RHB 3) und zum anderen eine oberflächennahe, offene Teilversickerung auf gesondert ausgewiesenen Flächen im Randbereich der Stellplatzanlage am Möbelmarkt. Darüber hinaus ist für das verbleibende Niederschlagswasser ein zusätzliches Regenrückhaltebecken vorgesehen, das im Knotenbereich des Anschlusses an die BAB 1 ausgewiesen ist (RHB 2). Das RHB 1 und das RHB 3 entwässern somit in die Barsbek und das RHB 2 in den Forellenbach. Eine für die Durchführung sowohl der Ausgleichsmaßnahmen als auch der geplanten Rückhaltebecken erforderliche Landschaftspflegerische Ausführungsplanung ist Gegenstand des Erschließungsvertrages.

Flachdächer sollen möglichst über eine Begrünung verfügen, damit der Wasserabfluss reduziert werden kann.

Sollten auf den Dachflächen Aggregate (z.B. Kühlmaschinen, Transformatoren usw.) installiert werden, in denen sich flüssige wassergefährdende Stoffe befinden, sind die Grundflächen, auf denen im Schadensfall diese Stoffe austreten können, entwässerungstechnisch von anderen zu trennen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wäre so abzuführen, dass Verunreinigungen nicht unkontrolliert in die Umwelt gelangen können.

Für den Bau der RHB 1, 2 und 3 und die Einleitung aus dem RHB 2 in den Forellenbach und die Einleitung aus den RHB 1 und 3 in die Barsbek sind rechtzeitig vor Baubeginn die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsanträge bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Bei der Bemessung werden sowohl die Belange der Gewässerökologie als auch die Belange des Hochwasserschutzes für die Gewässerunterlieger berücksichtigt.

Beim RHB 4 handelt es sich um ein vorhandenes Becken, das die vorhandene Bebauung an den Straßen „Kielende“ und „Von Bronsart Straße“ im Gewerbegebiet der Gemeinde nach einer entsprechenden Klärung und Rückhaltung in den Vorfluter Barsbek entwässert.

7.5.2 Schmutzwasserentsorgung

Alle schmutzwasserentsorgungstechnischen Einrichtungen, Leitungen und Anlagen müssen im Gebiet neu verlegt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung der im Gebiet zu verlegenden Leitungen erfolgt mittels Pumpwerken und Druckrohrleitungen zu einem Übergabepunkt in das Leitungsnetz der Freien und Hansestadt Hamburg. Durch diese Maßnahme wird gemäß Schreiben der Hamburger Stadtentwässerung vom 02.03.2001 die vertragliche Abnahmemenge nicht erreicht.

7.6 Umweltvorsorge: Immissionen, Emissionen

Die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes wird durch die BAB 1 bzw. die Planfeststellungsbereichsgrenze des Vorhabens BAB - Anschlussstelle K 80 gebildet, die in diesem Bereich nicht durch eine Lärmschutzanlage abgeschirmt ist. Im Rahmen der Bauleitplanung wird entlang der BAB ein 40m-Streifen als Anbauverbotszone gekennzeichnet. Eine Lärmschutzanlage ist jedoch nicht vorgesehen, da Gewerbegebiete nicht in eine schützenswerte Kategorie fallen und der freie Blick von der Autobahn auf Teile der neuen Gewerbebetriebe ausdrücklich gewünscht ist. Für die weiter zurückliegenden Wohngebiete im Ortsteil Barsbüttel würde eine Lärmschutzanlage an dieser Stelle keinen Schutz bieten, da sich der Schall bogenförmig darüber hinaus ausbreiten würde.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde von Masuch + Olbrisch - Ingenieurgesellschaft mbH für das Gebiet des Bebauungsplanes 1.42 a und b sowohl eine lärmtechnische Untersuchung als auch eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt und nach der geänderten Planung vor der erneuten Teilauslegung in Hinblick auf die neuen Planungsdaten aktualisiert. Die wesentlichen Aspekte für die Bereiche Gewerbelärm, Verkehrslärm, Baulärm sowie Luftschadstoffe werden folgend zusammengefasst daraus wiedergegeben.

7.6.1 Gewerbelärm

Die geplanten Sonder- und Gewerbegebietsflächen führen zu begrenzten Gewerbelärmimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung.

Zur Ermittlung der Zunahme der Belastungen wurden typische flächenbezogene Emissionsansätze für die geplanten Flächen zugrunde gelegt. Hierbei wurde für die Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 sowie die Gewerbeflächen GEe 2a und GEe 2b von einem nicht eingeschränkten Betrieb mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$ tags und nachts ausgegangen. Für die anderen Flächen GEe 1a bis GE 1e wurde tags ebenfalls ein Wert von $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$ angenommen. Für den Nachtabschnitt ist der Ansatz von 60 dB(A) für die Flächen GEe 1a bis GE 1e allerdings zu hoch, da Wohnungen von Betriebsleitern etc. nicht ausgeschlossen sind. Für Gewerbegebiete, in denen Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, kann erfahrungsgemäß von einem typischen Emissionspegel von $LW'' = 50 \text{ dB(A)}$ ausgegangen werden, so dass dieser Ansatz berücksichtigt wurde.

Hinsichtlich der Vorbelastungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet wurde tags ein nicht eingeschränkter Betrieb mit $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$, nachts ein Wert von $LW'' = 50 \text{ dB(A)}$ angesetzt. Die tatsächliche Nutzung in der Nacht durch die vorhandenen Betriebe deutet eher auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen 45 und 50 dB(A) hin, so dass der gewählte Ansatz auf der sicheren Seite liegt.

Zusammenfassend ist folgendes festzuhalten:

- **Tagesabschnitt:** An allen Immissionsorten werden die jeweils geltenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sowohl im Prognose-Nullfall (ausschließlich Vorbelastungen von den vorhandenen Gewerbeflächen) als auch im Prognosezustand unter Berücksichtigung der zusätzlichen Emissionen vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1.42 eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Zunahmen an Einzelpunkten bis zu etwa 5 dB(A) sind somit als unerheblich zu bewerten.
- **Nachtsabschnitt:** In der Nacht werden im Prognosezustand an allen Immissionsorten die jeweils geltenden Orientierungswerte eingehalten. Lediglich am Immissionsort IO 4 wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) bereits durch die Vorbelastung nahezu ausgeschöpft. Durch die zusätzlichen Emissionen aus dem Plangebiet ergeben sich Zunahmen in der Größe von etwa 1 dB(A) , so dass der Orientierungswert um bis zu knapp 1 dB(A) überschritten wird. Diese Orientierungswertüberschreitung ist jedoch zu relativieren, da zum einen die Emissionsansätze für die Vorbelastung zur sicheren Seite angesetzt wurden. Zum anderen sind Pegelzunahmen im Bereich von 1 dB(A) sowohl subjektiv als auch messtechnisch nicht wahrnehmbar, so dass eine wahrnehmbare Verschlechterung nicht zu erwarten ist. Trotzdem wird für einen Teilbereich im Gewerbegebiet GEe 1a ein Ausschluss für die Ansiedlung von wesentlich störenden Betrieben festgesetzt.

Abschließend ist festzustellen, dass der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der plangegebenen Emissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.42 gewährleistet ist. Emissionsbeschränkungen für Flächen innerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich. Lediglich für die dem allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1.40 nächstgelegene Fläche im Plangebiet (GEe 1a - Süd) ist eine wesentlich störende Nutzung auszuschließen. Ergänzend erfolgte für die derzeit bereits geplanten Betriebe (Möbelmarkt mit Logistikzentrum und Hochregallager, Bau- und Gartenmarkt) eine Verträglichkeitsprüfung mit den obigen Ansätzen sowie eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung auf Grundlage der TA Lärm, um die spätere Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen.

Es zeigt sich, dass für alle Einzelbetriebe die gewählten flächenbezogenen Ansätze an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs zu Beurteilungspegeln führen, die teilweise deutlich oberhalb der tatsächlich zu erwartenden Immissionen liegen. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden ebenfalls an allen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Gewerbelärm.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Eine Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangeltungsbereichs von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten, so dass die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme der Geräuschbelastung nicht erfüllt sind. Der Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets vor Gewerbelärm wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Grundstücke geregelt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplanten Betriebe Möbelmarkt, Logistikzentrum und Bau- und Gartenmarkt mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus der Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet. Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlage sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden.

7.6.2 Verkehrslärm

Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1.

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage der aktualisierten Verkehrsuntersuchung (Masuch + Olbrisch GmbH, März 2004) sowie früherer lärmtechnischer Untersuchungen für die Ortsumgebung Barsbüttel (Masuch + Olbrisch GmbH, 7. August 2001) und den Anschluss der K80 an die A1 (Masuch + Olbrisch GmbH, 20. Dezember 2001) ermittelt.

Als maßgebliche Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung des Planvorhabens sowie der Prognosefall einschließlich der Zusatzverkehre vom/zum Plangebiet berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2015. Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss der K80 an die A1 und die Ortsumgebung Barsbüttel fertiggestellt und in Betrieb sind.

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung ist bereits heute erheblich durch Verkehrslärm von den maßgeblichen Straßen belastet, wobei die Orientierungswerte teilweise weitgehend überschritten werden. In einigen Bereichen liegen die Beurteilungspegel oberhalb von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Die Zunahmen der Beurteilungspegel im Prognosezustand gegenüber dem Prognose-Nullfall sind an allen Immissionsorten mit bis zu 0,1 dB(A) im Rahmen der Rechengenauigkeit und von vernachlässigbarer Größe. Lediglich für die Betriebswohnungen im vorhandenen Gewerbegebiet im westlichen Bereich Fahrenberg sind etwas höhere Zunahmen von etwa 1 dB(A) zu erwarten. Diese Pegelzunahmen liegen jedoch im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.

Insgesamt sind die Zunahmen des Straßenverkehrslärms von untergeordneter Bedeutung, so dass eine Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist. Auf den Sondergebietsflächen und den Gewerbegebietsflächen GEE 2a und GEE 2b innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts durch den Straßenverkehrslärm überschritten. Der Schutz der Büronutzungen und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung vor Verkehrslärm wird in diesem Bereich durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Grundrissgestaltung (vorzugsweise Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer an den am wenigsten von Lärm betroffenen Gebäudefronten);
- Anordnung der Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder im Schutz der Gebäude;
- ergänzend passiver Schallschutz.

7.6.3 Baulärm

Grundlage der Beurteilung von Baustellenlärm bildet die AVV Baulärm. Hinsichtlich des anlagenbezogenen, d.h. baustellenbedingten, Verkehrs auf öffentlichen Straßen macht die AVV Baulärm keine Aussagen, so dass hilfsweise eine Beurteilung anhand der Kriterien für den anlagenbezogenen Verkehr gemäß TA Lärm erfolgt.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Einsatz der Erdbewegungsmaschinen (etwa 15 Geräte gleichzeitig im Einsatz) die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm tags überall eingehalten bzw. um 10 dB(A) und mehr unterschritten werden. In der Nacht (zwischen 20 und 7 Uhr) sind bei einem durchgehenden Betrieb voraussichtlich nur an einigen wenigen Immissionsorten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm zu erwarten. Die Richtwertüberschreitungen bleiben jedoch in dem gemäß AVV Baulärm noch zulässigen Maß von 5 dB(A). Für den Nachtbetrieb – sofern er erforderlich ist – ist der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung auf Grundlage einer detaillierten Baustellenplanung, wie sie derzeit noch nicht vorliegt, nachzuweisen. Hinsichtlich des LKW-Verkehrs zur Baustelle werden zur sicheren Seite 100 LKW pro Tag, d.h. 200 Fahrten zugrunde gelegt. Als ungünstigster Fall wird davon ausgegangen, dass die Anschlussstelle der K 80 zur A 1 noch nicht fertiggestellt ist, so dass die Zufahrten zur Baustelle über den Speckenkamp erfolgen. Bezüglich der Verkehrsbelastungen wird für das vorläufige Baujahr (etwa 2004 bis 2006) davon ausgegangen, dass nur etwa 85 % der Belastungen des Prognose-Nullfalls (2015) vorliegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zunahmen der Emissionspegel auf der K 29 und den weiteren Straßen durch den zusätzlichen Baustellenverkehr unter 1 dB(A) liegen und als unerheblich einzustufen sind.

Im Bereich der Zufahrt über den Speckenkamp ergeben sich am Hof Speckenkamp Zunahmen des Beurteilungspegels aus Straßenverkehrslärm von bis zu 1 dB(A), im Bereich des Gewerbegebietes nördlich der A 1 Zunahmen von bis zu 0,2 dB(A). Die Pegelzunahmen liegen deutlich unter 3 dB(A), so dass im Sinne der TA Lärm der anlagenbezogene Baustellenverkehr als nicht beurteilungsrelevant anzusehen ist. Vielmehr liegen die Zunahmen auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Betrieb der Baustelle Belästigungen durch Baulärm und baustellenbedingten LKW-Verkehr im Bereich der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten sind.

7.6.4 Luftschadstoffe

Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung sowie deren Ergänzung im März 2004 wurden die Immissionen im Bereich der nächstgelegenen schützenswürdigen Bebauung ermittelt. Dabei wurde der Prognose-Nullfall mit dem Prognosezustand verglichen (Prognosejahr jeweils 2015). Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol, Dieseleruß und Feinstaub (PM₁₀).

Hinsichtlich der Verkehrsbelastungen wurde von den Prognosewerten für das Jahr 2015 ausgegangen. Da die Emissionsfaktoren der Fahrzeugflotte mit fortschreitendem Prognosejahr aufgrund verbesserter Fahrzeugtechnik und verbesserter Kraftstoffe abnehmen, wurde zur sicheren Seite für die Berechnung der Abgasemissionen ein zeitnahes Bezugsjahr 2005 gewählt, um die Belastungen im Falle einer vor 2015 erfolgenden Fertigstellung der Maßnahmen beurteilen zu können.

Insgesamt ist festzustellen, dass für alle untersuchten Schadstoffkomponenten die Zunahmen der Schadstoffbelastungen gering ausfallen, bzw. von vernachlässigbarer Größe sind. Die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognosezustand eingehalten. Darüber hinaus werden auch die zu späteren Zeitpunkten (ab 2005 bzw. 2010) vorgesehenen Grenzwerte eingehalten. Lediglich an den verkehrsexponierten Immissionsorten kann die zulässige Überschreitungshäufigkeit des 24-Stunden-Grenzwertes der PM₁₀-Belastungen nicht sicher gewährleistet werden; eine Zunahme der Überschreitungshäufigkeit ist im Prognosefall jedoch nicht zu erwarten. (Anmerkung: Der PM₁₀-Grenzwert der Stufe 2 (ab 2010) wird überall überschritten, da er bereits durch die Hintergrundbelastung ausgeschöpft wird. Dieser Grenzwert hat derzeit jedoch nur Richtwertcharakter und ist daher im vorliegenden Fall nicht beurteilungsrelevant.)

Den Ergebnissen entsprechend sind aus Sicht der Luftschadstoffbelastungen keine Verschlechterungen der Situation durch die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1.42 a und b zu erwarten. Der Schutz der angrenzenden Bebauung ist gewährleistet.

7.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster des Kreises Stormarn sind keine Altlasten im Plangeltungsbereich bekannt.

7.8 Brandschutz

In Abstimmungsgesprächen zwischen der Feuerwehr Barsbüttel, den Hamburger Wasserwerken und dem Brandschutz Kreis Stormarn bzgl. der Löschwasserversorgung des B-Plangebietes 1.42 a und b wurden gemeinsame Lösungen gefunden.

Die Hamburger Wasserwerke werden das gemeindliche Gewerbegebiet sowie das Sondergebiete „Möbelhandel“ und „Bau- und Gartenmarkt“ versorgen, wie im Rohrverlegungsplan Nr. 1546 vom 22.05.2002 dargestellt.

Für den Bereich des Möbelhauses und des Baumarktes wird durch den Betreiber ein eigenständiges Löschwassersystem gebaut, welches auf Basis einer Ringleitung erstellt wird. Diese Ringleitung wird mit entsprechendem Wasserdruck aus Zisternen versorgt.

Im Bereich des Kreisel im Kreuzungsbereich der Planstraßen A und B besteht zusätzlich die Möglichkeit eine unterirdische Zisterne in der Fläche der öffentlichen Grünfläche zu bauen. Außerdem muss das Regenrückhaltebecken an der Autobahn so geplant sein, dass dort permanent eine Wasserentnahme möglich ist. Wie von der Freiwilligen Feuerwehr Barsbüttel gefordert, wird eine gemeindliche Ringleitung im Bebauungsplan mit Entnahmestellen gebaut.

8. Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde von *Hess-Jacob-Landschaftsplanung* ein Grünordnungsplan für das Gebiet des Bebauungsplanes 1.42 a und b erarbeitet. Die wesentlichen Aspekte für die Schutzgüter sowie Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden folgend zusammengefasst daraus wiedergegeben.

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ergibt sich folgende **zusammenfassende Bewertung** von Natur und Landschaft:

- Bei den im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnissen (Sande über Geschiebelehm) handelt es sich überwiegend nicht um seltene oder empfindliche Böden. Ein Teilbereich der erkundeten Böden ist aber durch organische Schichten geprägt (Torfe und Mudden), die von höherer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten sind.
- Die Standorte im Plangebiet weisen Grundwasserflurabstände ab etwa 1,5 m unter GOK auf und sind somit gemäß Runderlass MI/MUNF von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu klassifizieren. Aufgrund der vorwiegend schwer durchlässigen Böden ist die Grundwasserneubildungsrate nur als mittel

anzusehen. Eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der lehmigen, relativ schwer durchlässigen Deckschichten hinsichtlich Schadstoffeinträgen nicht gegeben.

- Die vorkommenden Knickseitengräben haben für den örtlichen Wasserhaushalt eine wichtige Bedeutung, da sie das Plangebiet an allen Seiten entwässern. Die Wasserführung ist aber nur temporär gegeben. Sie bilden aber ein wichtiges Element für die Retention des Wassers im Gebiet. Für den örtlichen Wasserhaushalt von Bedeutung sind auch die offenen Abschnitte der Barsbek, die aber insgesamt aus faunistischer und floristischer Sicht nur von untergeordneter Bedeutung sind.
- Der unbebaute Landschaftsausschnitt hat insgesamt eine klimatisch positive Wirkung und zählt zu den klimatisch ausgleichenden Gebieten im Planungsraum. Insbesondere die gliedernden Gehölzstrukturen (Knicks, Reddern, Gehölzgruppen usw.) sind als klimatisch und lufthygienisch bedeutsame Strukturen einzustufen.
- Entsprechend der Differenzierung des ministeriellen Durchführungserlasses zum § 8a BNatSchG zählen die überwiegenden Flächen des engeren Plangebietes zu den Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Von besonderer Bedeutung sind jedoch die Knicks einzustufen und die flächigen Gehölzbestände zu bewerten.
- Für das Landschaftsbild bzw. die Gestaltung des jetzigen Siedlungsrandes haben die Knicks eine besondere Bedeutung. Für das Erleben der Landschaft im näheren Wohnumfeld übernimmt das derzeit gut ausgeprägte, knickgesäumte Wirtschaftswegenetz (Wandern, Radfahren, Reiten) eine besondere Funktion.

Die wesentlichen Defizite stellen sich für den Untersuchungsraum wie folgt dar:

- verkehrsbedingte Belastungen der Luft durch die nahe gelegene Autobahn.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Freileitungen und schlecht eingebundene Siedlungsrande zur Autobahn.
- Gewässerverrohrung, intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Barsbek-Niederung.

8.1 Flora und Fauna - Bestand

Die wesentlichen Aussagen zum Vegetationsbestand im Plangeltungsbereich werden aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1.42 a und b wiedergegeben.

Zu den wertvollsten Lebensräumen des Untersuchungsgebietes zählen insbesondere die Knickbiotop. Diese unterliegen zugleich dem Schutz des § 15b LNatSchG. Das direkte Aneinanderstoßen unterschiedlicher Teillebensräume (Knicks, Acker, Grünland, Wege) und die direkte Verzahnung verschiedener Strukturen machen das im Plangebiet relativ dichte Knicknetz zu attraktiven Lebensräumen und damit zu wichtigen Rückzugsgebieten für die hier lebende Fauna. Außerdem sind die Knicks für die Vernetzung von naturnahen Strukturen von besonderer Bedeutung.

Weiterhin von größerer Bedeutung sind die Niederungsflächen der Barsbek mit ihren Grünlandflächen und Grünlandbrachen, die einen höheren Strukturreichtum aufweisen und für eine Bereicherung der ansonsten intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen sorgen. Im Bereich des Rehredders sind vereinzelt auch Feucht- und Nässezeiger in den Grünlandbeständen nachgewiesen worden, wobei es sich jedoch um allgemein verbreitete Arten handelt.

Der Biotopkomplex der Ausgleichsflächen am derzeitigen Gewerberand gehört ebenfalls zu den wertbestimmenden Strukturen im näheren Plangebiet und wird durch sechs Teiche geprägt, die alle durch einen Graben miteinander verbunden sind. In den Randbereichen schließen beidseitig Gehölzstreifen mit heimischen und fremdländischen Arten an. Aus botanischer Sicht weist dieser Biotopkomplex keine Besonderheiten auf, für den bundesweit auf der Vorwarnliste verzeichneten Grasfrosch stellt er aber offensichtlich einen geeigneten Lebensraum dar.

Die landwirtschaftlichen Ackerflächen sind aufgrund der Bewirtschaftungsintensität nur von geringer Bedeutung. Sie zeichnen sich durch ihre sehr intensive Nutzung (Anbau von Ackerfrüchten, regelmäßiger Umbruch) aus, stellen sich stark überformt dar und verfügen kaum über natürliche Pflanzenbestände.

Einen besonderen Schutz erfahren die in § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG beschriebenen streng geschützten Arten. Gemäß § 19 (3) BNatSchG muss im Sinne der Eingriffsregelung festgestellt werden, ob durch das Vorhaben Biotop zerstört werden, die für dort vorkommende streng geschützte Pflanzen und Tiere nicht ersetzbar sind. Grundlage für die Beurteilung stellen die Aussagen zu den tatsächlichen und potenziellen Vorkommen der streng geschützten Arten im Grünordnungsplan dar. Zusammenfassend kann übernommen werden, dass das Plangebiet von streng geschützten Tierarten lediglich als Teillebensraum genutzt wird, Bruthabitate befinden sich außerhalb des Plangebietes. Bei der im Rahmen des biologischen Gutachtens durchgeführten Grünland-Kartierung wurden keine streng geschützten Pflanzenarten beobachtet.

8.2 Schutzgüter

Die differenzierte Bestandsaufnahme und Bewertung für das Plangebiet umfasst die Auswertung der übergeordneten Planungsaussagen, Erfassung der naturräumlichen Gegebenheiten und Grundlagen, Kartierung der Biotoptypen, vertiefende Untersuchungen der Fauna, Analyse der Landschaft und Beachtung und Darstellung sonstiger Schutzansprüche. Für jedes Schutzgut wird im Grünordnungsplan jeweils eine zusammenfassende Bewertung gegeben und folgende Planungshinweise abgeleitet.

- **Für das Schutzgut „Boden“:**
 - Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß.
 - Anlage naturnah gestalteter Grünflächen als Bodenregenerationsraum.

- **Für das Schutzgut „Wasser“:**
 - Erhalt und Schutz der Grundwasserressource als Grundlage der Trinkwassergewinnung.
 - Begrenzung der zukünftigen Bebauung und Bodenversiegelung.
 - Anlage von Grünflächen als Versickerungsbereiche für abgeführtes Niederschlagswasser von den befestigten Flächen (Dachflächen).
 - Verwendung versickerungsfähiger, wasserdurchlässiger Belagsarten und Versickerung von Dachregenvasser zur Stabilisierung der Grundwasserressource.
 - Reinigung, Rückhaltung und verzögerte Abgabe des anfallenden, verschmutzten Niederschlagswassers.
 - Verbesserung der Regulations- und Regenerationswirkung der Barsbek durch Öffnung von verrohrten Fließgewässerabschnitten und naturnahe Gestaltung.

- **Für das Schutzgut „Klima / Luft“:**
 - Erhalt der derzeit klimatisch und lufthygienisch günstigen Situation durch Sicherung und Entwicklung klimatisch wirksamer Strukturen.
 - Erhalt und Sicherung von Großgrün und Gehölzbeständen im Bestand zur Stabilisierung des Kleinklimas und zur Ausfilterung und Deposition von Luftschadstoffen.
 - Anlage von Großgrün und Gehölzbeständen innerhalb der stark versiegelten Bereiche zur Verbesserung des Kleinklimas.
 - Anlage von extensiv begrünten Dächern der großen Gewerbekomplexe.

- **Für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“:**
 - Erhalt, Entwicklung und Vernetzung von Biotopen und Sicherung dieser Bestände durch entsprechende Schutzstreifen.
 - Erhalt, Entwicklung und Pflege von Knicks als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
 - Schaffung bzw. Aufrechterhaltung von Biotopverbindungsräumen/-achsen.
 - Abschirmung der Baugebiete durch Anlage dichter Gehölzpflanzungen als Puffer zu den angrenzenden Biotopverbindungsräumen.

- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Eingrünung der Siedlungsränder zur freien Landschaft.
 - Erhalt der vorhandenen orts- und landschaftsbildprägenden Strukturen (Einzelbäume und Knicks), auch zur Sicherstellung einer dauerhaften Durchgrünung des gemeindlichen Gewerbegebietes.
 - Einbindung des höhenmäßig herausragenden Hochregallagers (HRL) durch vorgelagerte Geländemodellierungen in den direkten Randbereichen und abgestufte, dichte Bepflanzung dieser Aufschüttungen.
 - Erhalt der Durchgängigkeit der Landschaft durch Anlage attraktiver Wegeverbindungen.
 - Durchgrünung der stark versiegelten Vorplatzbereiche des Sondergebietes (Durchgrünung der Pkw-Parkplatzbereiche).

8.3 Minimierungsmaßnahmen

Eine Eingriffsminimierung wird während der Bauphase durch eine umweltverträgliche Durchführung der Baumaßnahmen erreicht. Dazu ist

- eine zügige Bauweise,
- die Kontrolle, Wartung und Pflege aller Baumaschinen und
- die kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsbreiten erforderlich.

Zum Schutz der Bäume sind Maßnahmen entsprechend der RAS-LG 4 (Abschnitt 4: Schutz von Bäumen) vorzusehen, insbesondere

- kein Abstellen von Maschinen und Geräten im Wurzelbereich der Bäume,
- Aufstellen von Schutzzäunen zur Verhinderung von Beschädigungen im Stamm- und Wurzelbereich der Bäume.

Bodenaushub ist möglichst getrennt nach Oberboden (A-Horizont), Unterboden (B-Horizont/e) und geologischem Ausgangssubstrat (C-Horizont/e) zwischenzulagern, DIN 18915 und DIN 18300 sind hierbei zu beachten. Vorbehaltlich vorhandener Einbaufähigkeit und -güte ist er nach Möglichkeit an vergleichbarer Position entsprechend der o.g. Schichtung wieder bzw. neu einzubauen.

8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für alle nicht vermeidbaren oder minimierbaren Beeinträchtigungen sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Nach Beendigung des Eingriffs dürfen keine erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Kompensationsmaßnahmen müssen die betroffenen Funktionen und Werte der beeinträchtigten Schutzgüter erreichen und gleichartig sein.

Durch die Aufnahme der Maßnahmen in den Erschließungsvertrag wird die Sicherung des Ausgleiches gewährleistet.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen wurde ein räumliches Strukturkonzept entwickelt, in das die wesentlichen Grundzüge der Grünordnung Eingang gefunden haben. Die Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden im Überblick dargestellt. Sie werden durch die textlichen Festsetzungen differenziert und sind in der Langfassung des Grünordnungsplans ausführlich beschrieben.

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzept ist der Schwerpunkt auf die Erhaltung vorhandener Knicks und damit auf die weitgehende Vermeidung von Eingriffen in diesen Bestand gelegt worden. Dieses kommt insbesondere im Teilbereich des GE 1 (gemeindliches Gewerbegebiet) zum Tragen, hier ist das Erschließungskonzept vorrangig auf den Erhalt der Knicks abgestimmt. Dort, wo bestehende Knicks an geplanten Erschließungsstraßen liegen und erhalten werden sollen, sind diese mit einem 3 m breiten öffentlichen Knickschutzstreifen zwischen Knick und Straße versehen, zu den privaten Grundstücksflächen wird ein Knickschutzstreifen von 5 m vorgesehen. Die Sicherstellung der Pflege und Unterhaltung und die damit verbundene Gewährleistung der Schutzfunktion zu dem angrenzenden Knick ist in diesen Fällen an eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde gebunden.

Der überwiegende Teil der unvermeidbaren Knick- und Redderverluste findet auf den Sondergebietsflächen Bau- und Gartenmarkt sowie dem Möbelhandel mit seinen gewerblichen Bereichen statt. So sind aufgrund der erforderlichen Höhenabwicklungen dieses Geländes und den großflächigen Nutzungsanforderungen selbst randliche Knicks in ihrem Bestand nicht zu sichern und zu erhalten.

Am Westrand des gemeindlichen Gewerbegebietes werden die zur Landschaft offenen Bauflächen durch breite gestufte Gehölzpflanzungen eingegrünt. Die Anforderungen an die optische und ökologische Einbindung der Baugrundstücke in die freie Landschaft sind hier besonders hoch, da es sich um die Ausbildung des endgültigen Siedlungsrandes auf dem Gebiet des Ortsteil Barsbüttels handelt.

Die Einbindung der Gewerbe- und Sonderbauflächen (SO 1 und GEe 2) in die unbebaute Landschaft stellt ebenfalls besondere Anforderungen. Es handelt sich hier um den nördlichen Siedlungsrand zur freien Feldmark, auch wenn die BAB als Zäsur diesen Landschaftsraum teilt. Die Eingrünung zur BAB hin erfolgt über einen Baumstreifen, der als Baumfilter einen gestalterischen Übergang zu den anthropogen überformten Gebieten darstellen soll.

Die speziellen Höhenanforderungen des Hochregallagers mit etwa 40 m über Geländeoberkante (GOK) und die Anordnung diese Komplexes auf dem relativ höchsten Geländepunkt im Planungsraum macht die Erfordernisse an besondere Einbindungsmaßnahmen deutlich. Aus diesem Grunde wird das Hochregallager (HRL) um etwa 5 m in das vorhandene Gelände abgesenkt und die anschließenden Randbereiche werden mit einem Teil des anfallenden Bodenaushubs zu landschaftsgerechten Aufschüttungen ausgebildet, die anschließend mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden sollen, um die Höhenwirkung des HRL weiter abzumildern.

Am westlichen Rande des Planungsgebietes sind einige Flächen mit Maßnahmen belegt, die vorrangig und ausschließlich dem Naturschutz dienen. Diese Flächen umfassen im weitesten Sinne die Barsbek-Niederung. Die übergeordneten Leitbilder für die Entwicklung der Maßnahmenflächen sind durch die naturräumliche Ausgangssituation bestimmt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation des Landschaftscharakters ist für die unterschiedlichen Teiräume folgendes Leitbild formuliert:

- Niederungsbereich der Barsbek: Entwicklung von naturnahen Fließgewässersystemen mit weitgehend ungenutzten, sich natürlich entwickelnden Fließgewässern in ausgeprägten, engen Talräumen und naturnahen bis großflächig extensiv genutzten weiten Talniederungen.
- höhergelegene Ackerflächen: Entwicklung zu nicht genutzten Übergangsflächen, die in Kontakt zu den vorhandenen Knickstrukturen stehen und durch zusätzliche Sukzessionsflächen und Feldgehölze reichhaltig strukturiert und ergänzt werden sollen.

Die Entwicklungsziele der nachfolgend dargestellten Ausgleichsflächen entspricht den Zielvorstellungen des Landschaftsplans, die für den Niederungsbereich der Barsbek die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland und Hochstaudenflur formuliert und sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ausführlich erläutert:

- Entwicklung von Hochstaudenfluren (Ausgleichsflächen A1 bis A5),
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (Ausgleichsflächen B1 und B2),
- Entwicklung von Sukzessionsflächen (Ausgleichsflächen C1 und C2),
- Entwicklung von waldartigen Gehölzbeständen (Ausgleichsfläche D1),
- Entwicklung von truppartigen Gehölzbeständen (Ausgleichsflächen E1 bis E3),
- Renaturierung der Barsbek.

8.5 Bilanzierung

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1.42 ist das Ergebnis der Bilanzierung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden erforderlichen Ausgleiche detailliert aufgeführt. Hier werden nur die zusammenfassenden Berechnungen daraus wiedergegeben und zudem die Hauptbereiche des planexternen Ausgleiches dargestellt.

Einem flächigen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften (Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsteile) von insgesamt 227.970 qm (vgl. Kapitel 6.1.1 und 6.1.4 GOP) stehen anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtwert von 141.220 qm (vgl. Tabelle 6 und 7 GOP) gegenüber. Es verbleibt zunächst also ein Defizit von 86.750 qm, d.h. rd. 8,68 ha für das Schutzgut Boden, das nicht im Plangebiet abgedeckt werden kann.

Bei den Knicks verbleibt ein Knickersatzbedarf von 6.595 m zunächst unausgeglichen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt ein Defizit von 33.850 qm, d.h. ca. 3,39 ha.

Eingriffsbereich	erforderlicher Ausgleich	erreichter Ausgleich	Defizit (-) / Überschuss (+)	
			qm	ha
gesamtes Plangebiet				
Schutzgut Boden	181.577 qm	141.220 qm	- 40.357 qm	4,04 ha
Schutzgut Arten + Lebensgemeinschaften (Eingriffe in Lebensräume von besonderer Bedeutung)	11.100 qm	—	- 11.100 qm	1,11 ha
Schutzgut Arten + Lebensgemeinschaften (Knickverluste)	7.950 lfm	1.355 lfm	- 6.595 lfm	
Schutzgut Arten + Lebensgemeinschaften (Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsteile)	35.293 qm	—	- 35.293 qm	3,53 ha
Schutzgut Landschaftsbild	33.850 qm	—	- 33.850 qm	3,39 ha
DEFIZIT GESAMT			- 120.600 qm	12,06 ha
			zzgl. - 6.595 lfm Knick	

Zusammenfassend errechnet sich daraus folgender verbleibender Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes:

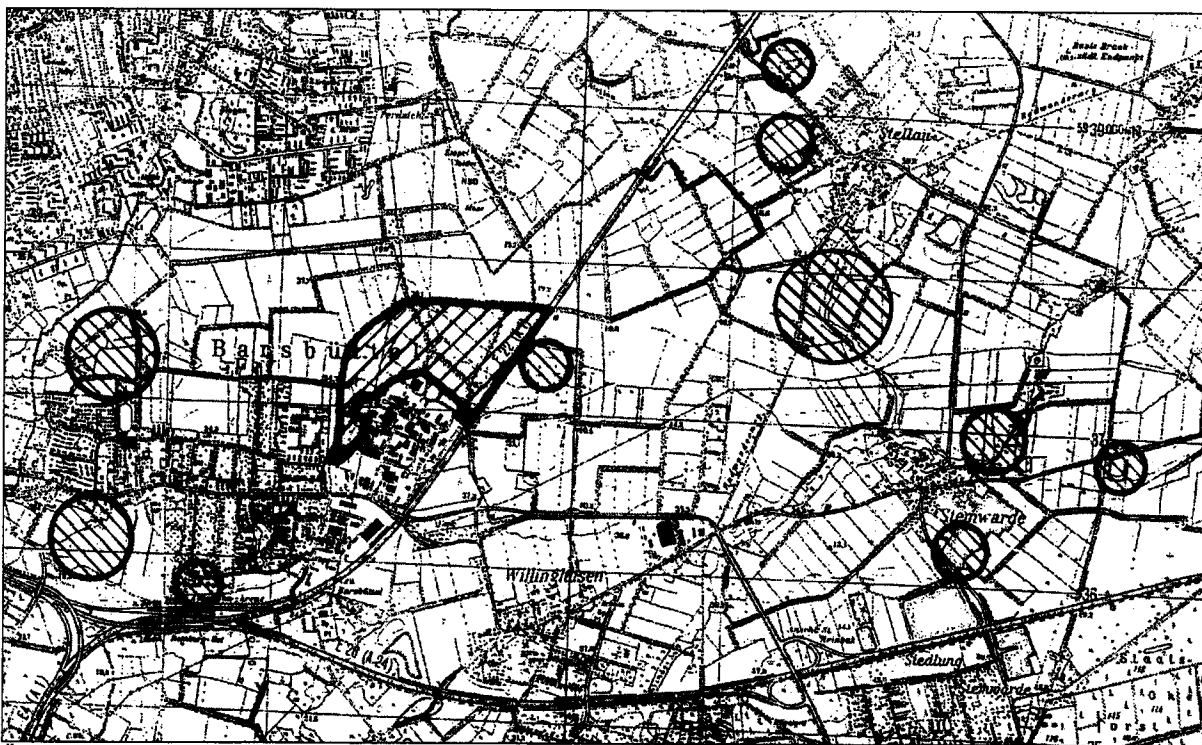
Schutzgut Boden	4,03 ha	
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften		
- Flächen mit bes. Bedeutung für den Naturschutz	1,11 ha	
- Knickverluste		6.595 lfm
- Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsteile	3,53 ha	
Schutzgut Landschaftsbild	<u>3,39 ha</u>	
gesamt	12,06 ha	+ 6.595 lfm Knicks

Zur Kompensation des in der abschließenden Bilanzierung errechneten Defizits sollen auf zusätzlichen planexternen Flächen im Gemeindegebiet Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes durchgeführt werden. Die Betrachtung, Benennung und Bewertung der einzelnen Flächen erfolgt in der nachfolgenden Zusammenstellung. Der Bedarf beträgt gemäß Tabelle 8 der Bilanzierung im GOP:

Gemeindl. Gewerbegeb.:	73.415 qm (ohne Knicks) + 1.220 lfm Knicks
<u>Bau- und Möbelmarkt :</u>	<u>47.185 qm (ohne Knicks) + 5.375 lfm Knicks</u>
gesamt	120.600 qm Fläche + 6.595 lfm Knicks

Für den planexternen Ausgleich sind primär Flächen ausgewählt worden, die sich bereits im Besitz der Gemeinde befinden und den Aussagen des Landschaftsplans entsprechend in den sog. „Vorranggebieten für Naturschutz“ liegen und ein naturschutzfachliches Entwicklungspotential besitzen. In geringem Umfang sind darüber hinaus aber auch andere Bereiche für den naturschutzfachlichen Ausgleich heran gezogen worden. Im wesentlichen handelt es sich dann um gemeindliche Flächen, die im Hinblick auf den zu erbringenden Knickersatz geprüft worden sind. Insgesamt haben sich fünf Schwerpunktbereiche für den planexternen Ausgleich heraus gestellt:

- I. im Bereich „Im Dicken Busch“ im Ortsteil Barsbüttel
- II. im Bereich der geplanten Ortsumgebung im Ortsteil Barsbüttel
- III. im Bereich „Stellauer Hauptstraße“ im Ortsteil Stellau
- IV. im Bereich Dorfring/Am Hainholz und Reinbeker Straße im Ortsteil Sternwarde
- V. im Bereich des künftigen Anschlusses der K80 an die BAB 1



Übersicht der planexternen Ausgleichsgebiete

Bei den Ausgleichsflächen wird zunächst unterschieden in flächige Ausgleichsmaßnahmen und Knick-Ersatzmaßnahmen. Die Bewertung der genannten flächigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt analog zu den Grundsätzen der Bewertung in Kapitel 8.5 Bilanzierung.

Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die Planungsaussagen des Landschaftsplans entsprechend berücksichtigt. So sollen zum einen Maßnahmen festgesetzt werden,

die den Biotopverbund der Fließgewässer stärken und die Niederungsflächen naturraumtypisch entwickeln (vgl. Bereich I). Zudem stellt die Realisierung der waldartigen gehölzgeprägten Lebensräume im Bereich des Rähn- baches eine Stärkung und Ergänzung der Bruchwaldstrukturen in der Landschaft dar. Auf den vornehmlich höher liegenden Flächen sind zur Stärkung des linearen Biotopverbundes und Verbesserung der Strukturvielfalt ergänzende Knickersatzmaßnahmen vorgesehen.

Flächige Ausgleichmaßnahmen

Nach Berechnungen im GOP stehen für das gemeindliche Gewerbegebiet einem im Plangebiet unausge- glichenem flächigen Ausgleichsflächenbedarf von 73.415 m² (ohne Knicks) planexterne anrechenbare Maß- nahmen mit einem Ausgleichsflächenwert von 73.414 m² gegenüber. Dadurch wird der Ausgleich für das Schutzgut Boden erbracht.

Für den Bau- und Möbelmarkt stehen einem im Plangebiet unausgeglichenen flächigen Ausgleichsflächenbedarf von 47.185 m² (ohne Knicks) anrechenbare Maßnahmen mit einem Ausgleichsflächenwert von 47.186 m² ge- genüber. Dadurch wird der Ausgleich für das Schutzgut Boden erbracht.

Knick-Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des im GOP errechneten Defizits an verbleibenden Knickersatzmaßnahmen im gemeindli- chen Gewerbegebiet von - 1.220 m wird der Bedarf in einen flächigen Ausgleichsbedarf über die Baukosten umgerechnet, da alle in der Gemeinde derzeit zur Verfügung stehenden Knickmaßnahmen zugunsten des Bau- und Möbelmarktes zugeordnet worden sind:

1.220 m Knick x 50,- € = 61.000,- €, das entspricht bei einem m²-Preis von 9,- € für flächige Pflanzung einer Fläche von ca. 6.779 m².

Das verbleibende umgerechnete flächige Ausgleichsdefizit von 6.780 m² wird anteilig der planexternen Fläche 12 (Neue Wiese, vgl. Abb. 14 im GOP) zugeordnet, auf der Neuwaldbildung durch Gehölzaufstockung festge- setzt ist. Abschließend ist der Ausgleich vollständig erbracht.

Auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes zum Bestand und zu den Entwicklungszielen ist in folgenden Bereichen zugunsten des Bau- und Möbelmarktes die Neuanlage von Knicks aus naturschutz- fachlicher Sicht sinnvoll

Bereich I: OT Barsbüttel (sonstige)

entlang Fläche 3 (zwischen RHB und Grünland) 200 m

entlang Fläche 2 (West- und Südseite) 210 m

Bereich II: OT Barsbüttel, im Bereich der Ortsumgebung

Überschuss aus Planfeststellungsverfahren 450 m

zusätzliche Knicks entlang südl. und östl. Grenze von Fläche 12 405 m

Bereich III: OT Stellau:

entlang 39, Nordwestseite 275 m

innerhalb Fläche 53 (zwischen Grünland und Biotopkomplex) 225 m

entlang des Flurstücks 36/0, Ostseite 310 m

Bereich IV: OT Stemwarde:

entlang Fläche 30, Westseite 125 m

Grube Steuber / Fox:

in den Randbereichen und zur Untergliederung der Fläche 575 m

Bereich V: OT Stellau

im Bereich des künftigen Anschlusses der K80 an die BAB 1

entlang der BAB 1 (Restfläche 66/3) 290 m

Ersatz- Knicks gesamt: + 3.065 m

Darüber hinaus sind die nachfolgend genannten Maßnahmen auf den Ersatzbedarf anrechenbar, die zunächst die Wiederherstellung und Verbesserung bestehender Knickbestände durch Nachpflanzungen lückiger bzw. fehlender Gehölzbestände und die Wiederherstellung von Knickwällen in folgenden Bereichen zum Ziel haben:

Bereich I: OT Barsbüttel (sonstige)

Rähnwiesen (Fläche 3)	160 m
<u>Bereich II: OT Barsbüttel, im Bereich der Ortsumgebung</u>	
Zum Ehrenhain (Fläche 18)	125 m
<u>Bereich III: OT Stellau:</u>	
Bargstedt's Kamp (Fläche 53)	120 m
Bargstedt's Kamp (Fläche 53): Neuanlage am Weg	30 m
<u>Bereich IV: OT Stemwarde:</u>	
Hainholz (Fläche 30)	400 m
Rehberg (Fläche 38)	125 m
<u>Knicküberschuss aus B-Plan 1.45 Barsbüttel</u>	
Knickneuanlage (anteilig)	112 m
Knicknachpflanzungen / –aufwertungen gesamt:	1.072 m

Demnach stehen einem im Plangebiet unausgeglichenen Knickersatzbedarf im Bereich Baumarkt – Möbelhandel von 5.375 m (siehe GOP Tab. 8) anrechenbare Maßnahmen (Knickneuanlagen und –aufwertungen) mit einem Knickwert von 4.137 m gegenüber. Dadurch reduziert sich der verbleibende Bedarf für den Teilbereich b auf 1.238 m.

Für den Fall, dass die verbliebene Ersatzknicklänge im Gemeindegebiet nicht hergestellt werden kann, wird der Knickersatzbedarf hilfsweise in eine Fläche umgerechnet. Üblicherweise erfolgt dies über eine Umrechnung über die Baukosten.

1.238 m Knick x EUR 50,-- = EUR 61.900,--

entspricht bei einem qm-Preis von EUR 9,-- für flächige Pflanzung einer Fläche von ca. 6.880 qm, d.h. ca. 0,69 ha.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird dem verbleibenden Anteil der bereits zum Teil den Ausgleichsbedarfen für das Schutzgut Boden angerechneten planexternen Fläche 53 (Bargstedt's Kamp, vgl. Abb. 15 GOP) zugeordnet. Auch auf den verbleibenden 5.960 m² ist die Neuwaldbildung durch Gehölzaufstockung festgesetzt.

Der danach abschließende Kompensationsbedarf von 920 m² wird der planexternen Fläche 12 (Neue Wiese, vgl. Abb. 14 GOP) zugeordnet. Auf insgesamt 10.760 m² ist hier ebenfalls Neuwaldbildung vorgesehen, die mit einem Flächenanteil von 9.840 m² bereits dem gemeindlichen Gewerbegebiet (Teilbereich a) zugeordnet worden ist (vgl. Kap. 7.1.3 GOP).

Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird der Ausgleich für die Eingriffe durch den Bau- und Möbelmarkt sowie durch das gemeindliche Gewerbegebiet sowohl qualitativ als auch quantitativ für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes vollständig erbracht. Für die Vorhaben des B-Plans 1.42 Teilbereiche a und b verbleiben keine Defizite im Sinne des LNatSchG.

Die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderliche landschaftsplanerische Ausführungsplanung einschließlich eines langfristigen Monitorings für die Flächen ist im Erschließungsvertrag geregelt.

9. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

9.1 Planungsanlass

Rechtsgrundlage für die Prüfung der Umweltverträglichkeit stellt das novellierte Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG¹) mit Wirkung vom 3. August 2001 dar, wonach gemäß § 3 (1) UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 (Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“) aufgeführtes Vorhaben besteht, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen und die dort genannten Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden. Grundlage dieser Novellierung stellt die UVP-Änderungsrichtlinie 97/11EG und die ihr zugrunde liegende UVP-Richtlinie 85/337/EWG dar, die nun mit dem genannten Gesetz in nationales Recht umgesetzt wurde.

¹ UVPG (GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG) i. d. Fassung vom 5. September 2001, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914

Demnach ist gemäß Nr. 18 „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ dieser Anlage 1 zum § 3 UVPG für:

- den „Bau von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab einer Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr, für die Bebauungspläne aufgestellt werden“, (Nr. 18.6.1 der Anlage) und
- für den „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlage, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr“ (vgl. Nr. 18.7.1 der Anlage).

eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Für das Bauleitplanverfahren zum B-Plan 1.42 Teil a und b „Erweiterung Gewerbegebiet mit Sondergebiet“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden gemeindlichen Gewerbegebietes um 14 ha, die Ausweisung eines Gewerbegebietes für Lager, Werkstätten und Büros (Möbelvertriebsgebiete) von etwa 12,2 ha sowie für die Neuausweisung von 11,6 ha Sondergebiet (Möbel- und Baumarkt) geschaffen werden.

Da mit der Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen und der Neuausweisung des Gewerbe- und Sondergebietes eine enge funktionale Verknüpfung verbunden ist, wird das gesamte Vorhaben aufgrund kumulierender Aspekte einer UVP unterzogen.

Für den Bebauungsplan ist von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt deutlich über 100.000 m² auszugehen, so dass die Schwellenwerte deutlich überschritten werden und die Notwendigkeit einer UVP im Bauleitplanverfahren gegeben ist. Weiteres Kriterium für die Pflicht zur UVP ist die Größe der Geschossflächen, die ebenfalls den Schwellenwert von 5.000 m² übersteigen.

Die aufgrund der Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in das Städtebaurecht vollzogene Änderung des BauGB sieht bei B-Plänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine UVP durchzuführen ist, vor, in die Begründung des B-Plans einen Umweltbericht aufzunehmen (BauGB § 2a).

9.2 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der B-Plan 1.42 a und b soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende bauliche Nutzungsfestsetzungen schaffen:

- SO 1 „Bau- und Gartenmarkt“ und SO 2 „Möbelhandel“: ein zweigeteiltes „sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ im Nordteil des Plangeltungsbereiches nördlich und südlich der vorgesehenen Haupterschließung (in Verlängerung der K 80) von insgesamt ca. 11,6 ha.
- GEE 2a und GEE 2b: ein Gewerbegebiet für Lager, Werkstätten und Büros im Nordteil des Plangeltungsbereiches (nördlich anschließend an das o.g. Sondergebiet) von ca. 12,2 ha, in dem Einzelhandel ausgeschlossen wird.
- GE 1: ein uneingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Anbindung an den *Fahrenberg* im Westteil des Plangeltungsbereiches sowie einer Anbindung an *Kiebitzhörn* von ca. 14 ha direkt anschließend an das vorhandene Gewerbegebiet, in dem Einzelhandel ebenfalls ausgeschlossen wird.
- äußere Anbindung der Baugebiete mit einer mittigen Haupterschließung in direkter Verlängerung der Achse der geplanten K 80 vom geplanten Autobahnanschluss an die BAB 1. Dabei durchläuft der Anschluss der K 80 an die BAB 1 sein eigenständiges Planfeststellungsverfahren.
- Berücksichtigung einer Freihaltetrasse für nachfolgende Verkehrsvorhaben in Verlängerung der Fortführung der K 80 nach Hamburg zum Ring 3 nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans.
- vorrangige Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen für die drei o.g. neuen Baugebiete im Plangeltungsbereich u.a. zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung.

Dabei ist der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche untergliedert:

Teilbereich a umfasst den Bereich des geplanten GE1 und den überwiegenden Teil der künftigen Ausgleichsflächen.

Teilbereich b umfasst das geplante SO1 und SO2 sowie das zukünftige GEE2 und einen Teil der Ausgleichsflächen.

9.3 Beschreibung der Umwelt

Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter ergibt sich folgende zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Umwelt; dabei wird die Bedeutung der maßgeblichen Funktionen in einer vierstufigen Skala bewertet (sehr hoch – hoch – mittel – nachrangig).

Schutzgut Menschen

Die Wohnfunktion ist im Zusammenhang mit den Nutzungskategorien der BauNVO zu werten. Gebiete mit hoher Wohnfunktion (Wohnbebauung am *Stellauer Weg*) sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht gegeben.

Den gebietsnäheren Misch- und Gewerbegebieten ist dagegen eine mittlere bis nachrangige Wohnfunktion zuzuordnen.

Für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion ist dem gesamten Plangebiet ein hoher Wert beizumessen, was sich vor allem durch die Lage im nördlichen Landschaftsraum der Gemeinde, die gute Erschließung durch Wanderwege und die insgesamt gute Nutzbarkeit bedingt.

Schutzgut Pflanzen

Zu den Flächen mit hoher Biotopfunktion zählen sämtliche Knicks und Redder, der Biotopkomplex der Teichkette mit seinen Gehölzbeständen und die Barsbek als Fließgewässer.

Flächen mit mittlerer und nachrangiger Bedeutung stellen die Grünlandbrachen sowie die Acker- und Intensivgrünlandflächen dar.

Schutzgut Tiere

Eine hohe Bedeutung für die Tierwelt haben die Knicks und die angrenzenden feuchteren Grünlandbrachen. Hingegen kommt dem Biotopkomplex der Teichkette aufgrund der verinselten Lage nur eine mittlere Bedeutung zu.

Auch die Barsbek als Fließgewässer ist von mittlerer Bedeutung für die heimische Tierwelt, da sie weitgehend naturfern ausgebaut und in Abschnitten verrohrt ist.

Aufgrund der eingeschränkten Lebensraummöglichkeiten durch Strukturarmut und die Nutzungsintensität sind die Grünland- und Ackerbiotope nur von nachrangiger Bedeutung.

Schutzgut Boden

Den im Plangebiet vorkommenden Böden ist im Hinblick auf die Regulations- und Regenerationsfunktion eine hohe Bedeutung bezüglich der Gesamtfilterwirkung beizumessen.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion sind die auftretenden Böden infolge der intensiven Nutzung durch die Landwirtschaft und Änderung der Wasserverhältnisse aber nur als mittel einzustufen.

Die natürliche Ertragsfunktion ist angesichts des lehmig-sandigen Ausgangsmaterials im Plangebiet mit mittel zu werten.

Schutzgut Wasser

Im Bereich der geplanten Bebauung sind die Standorte als grundwasserfern einzustufen, d.h. der Grundwasserflurabstand ist größer als die vorgesehene Bautiefe. Lediglich im Bereich der Niederung kommen grundwasser-nahe Standorte vor.

Die Grundwasserneubildungsrate ist vor dem Hintergrund der anstehenden bindigen, nur schwach durchlässigen Bodenschichten als mittel einzuordnen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hinsichtlich Schadstoffeinträgen ist insgesamt als nachrangig einzustufen, lediglich im Bereich der auftretenden Torfe sind diese Empfindlichkeiten als mittel zu werten.

Für die Barsbek ist die Regenerations- und Regulationsfunktion für die verrohrten Abschnitte nur nachrangig, für die offenen begradigten Gewässerabschnitte jedoch sind diese Funktionen noch als mittel zu bewerten.

Schutzgut Luft

Die lufthygienische Ausgleichsfunktion der zu bebauenden Flächen ist nur als mittel eingestuft, da den vorkommenden Gehölzstrukturen eine gewisse lufthygienische Ausgleichswirkung zugewiesen werden kann. Ihre schadstofffilternde Wirkung ist angesichts der vorwiegend linienhaften Ausprägung allerdings eingeschränkt.

Aufgrund verkehrsbedingter Schadstoffimmissionen ist das bestehende Belastungsniveau des Schutzgutes Luft im Wirkungsbereich der Autobahn bereits hoch einzustufen. Das übrige Plangebiet ist im Hinblick auf das bestehende Belastungsniveau als nachrangig einzustufen.

Schutzgut Klima

Klimatisch liegen nur mit den Niederungen bedeutsame Flächen vor, die als mittel eingestuft sind. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind klimatisch nur von nachrangiger Bedeutung.

Bedeutsam sind zudem die Gehölzstrukturen (Knicks) einzustufen. Aufgrund der nur linienhaften Strukturen innerhalb des Plangebietes sowie der fehlenden Vernetzung zu größer bestockten Flächen wird die klimatische Ausgleichsfunktion für das gesamte Plangebiet nur als mittel bewertet.

Schutzgut Landschaft

Insgesamt wird die Erlebnisfähigkeit des Plangebietes als mittel eingestuft, da durch den Wechsel und die Kammerung durch Biotopstrukturen und die damit verbundenen Randeffekte die Strukturvielfalt positiv zu werten ist. Für das Erleben der Landschaft im Wohnumfeld übernehmen insbesondere die wertvollen Gehölzstrukturen eine besondere Funktion (Kulissenwirkung).

Abwertend wirken nur die randlichen Störeinflüsse durch das bestehende Gewerbegebiet und die Hochspannungsleitung sowie infolge der Zerschneidungseffekte durch die Autobahn.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Den Knicks im Plangebiet wird eine hohe kulturhistorische Funktion zugeordnet, da das Knicknetz noch gut erhalten und gut ausgeprägt ist und alte Wegeverläufe dokumentiert. Die Barsbek mit ihrer Niederung hat dagegen nur eine mittlere Bedeutung, da sie weitaus schlechter ausgebildet ist.

Die Siedlungsrandlage des Untersuchungsraumes lässt keine naturgeschichtliche Funktion des Untersuchungsraumes erkennen.

Bestimmte Sachgüter (Hochspannungsleitungen) sind erhaltenswert, da sie der übergeordneten Versorgung dienen.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Hinweise auf derartige Maßnahmen gegliedert nach Schutzgütern gegeben.

Schutzgut Menschen

Zur Vermeidung von Verlusten und Beeinträchtigungen tragen folgende Maßnahmen bei:

- Ausschluss von wesentlich störender Nutzung für das südliche Teilgebiet im gemeindlichen Gewerbegebiet (GEe 1a)
- sorgfältige Planung der Beleuchtung der Stellplatzanlagen, d.h. Verwendung von Leuchten mit niedrigen Lichtpunkthöhen, Beschränkung der Beleuchtungszeiten und ggf. Einsatz von Blendringen
- Freihaltung der inneren Wegebeziehungen von Erschließungsverkehr
- Anlage von neuen getrennt geführten Fußwegen
- Eingrünung der Stellplatzanlagen und Einbindung der hochbaulichen Anlagen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zählen zu den wesentlichen berücksichtigten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- dauerhafte Sicherung der Knicks durch Knickschutzstreifen, die von Aufschüttung und Abgrabung sowie Überbauung freizuhalten sind,
- Ausbildung der Knickschutzstreifen als Saumzonen zur Kompensation der Funktionsbeeinträchtigungen,
- Knickverschiebungen in Teilbereichen, dadurch Reduzierung des Ersatzbedarfes,
- Anlage von neuen Knickabschnitten und Ausbildung von wegebegleitenden Reddern innerhalb des Plangebietes,
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen, da diese Lampentypen keine oder nur noch geringe Anteile des kurzwelligen UV-Lichtes, geringere Oberflächentemperaturen, gerichtete Lichtabgaben ohne Fernwirkung in die Umgebung und eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten haben,
- Schaffung von mehrstufigen, gehölzgeprägten Lebensräumen in den Randbereichen zur offenen Landschaft hin,
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Pufferzone zu den vorhandenen naturnahen Flächen zwischen den vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen,
- naturnahe Entwicklung der vorhandenen und geplanten Gewässerlebensräume.

Daneben wird mit den für das Schutzgut Boden festgesetzten Maßnahmen und Flächen auch zur Schaffung von Lebensräumen heimischer Pflanzen- und Tierarten und so zur Unterstützung der Funktionen der bestehenden Biotop beigetragen:

- Stärkung der Lebensraumfunktion der Barsbek durch die Öffnung verrohrter Abschnitte, den naturnaheren Ausbau begradigter Abschnitte sowie die Anpflanzung von Ufergehölzen,
- Nutzungsauffassung auf Teilflächen und Initiierung von Sukzessionsstadien,
- Entwicklung von waldartigen Gehölzbeständen, z. T. im Wechsel mit offenen Saumzonen,
- Entwicklung von artenreichen Hochstaudenfluren auf feuchten/nassen Standorten,
- Extensivierung der Grünlandnutzung.

Schutzgut Boden

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind im Entwurf festgesetzt:

- Verwendung von teilwasserdurchlässigen Bodenbelägen und Aufbauten in den Stellplatzbereichen zur Erhaltung einer der Bodenfunktionen (im Hinblick auf die Nutzungsintensität der Stellplätze auf der südlichen Teilfläche und die Anforderungen an die Beschaffenheit der Fahrgassen für Feuerwehr, Anlieferung ist eine vollständige Befestigung der Flächen mit durchlässigem Material allerdings nicht durchführbar),
- Verbringung von Teilen des anfallenden, überschüssigen Bodens innerhalb des Gebietes (Fläche E3) zur Minimierung des „Bodentourismus“ bei gleichzeitiger positiver Wirkung für das Landschaftsbild.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser wurden folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingebracht:

- Rückhaltung und Sammlung von Niederschlagswasser in den Baugebieten GEe 2 und SO 1 für die Sprinkleranlage sowie Bewässerung der Grünbereiche und Bepflanzungen,
- Reduzierung der Abflussraten durch Begrünung der Dachflächen,
- weitgehende Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser),
- Einsatz teilwasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze,
- Entwicklung der Grünstreifen innerhalb der Stellplatzflächen als Entwässerungsmulden,
- Anlage von Retentionsflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser,
- Rückhaltung und Reinigung des abfließenden Niederschlagswassers von den befestigten Bodenflächen in naturnah gestalteten Rückhaltebecken (RHB West),
- Abdichtung des RHB zum Untergrund im Bereich hoher Grundwasserstände,
- Öffnung der verrohrten Fließgewässerabschnitte der Barsbek,
- naturnahe Entwicklung der Barsbek und der Uferrandbereiche, dadurch Stärkung der Selbstreinigungskraft des Gewässers.

Ein Großteil der genannten Maßnahmen trägt dazu bei, die Verluste für die Grundwasserneubildung zu reduzieren, indem der Oberflächenabfluss so lange wie möglich im Landschaftsraum gehalten wird und nur verzögert an die Vorflut abgegeben wird.

Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft lassen sich die Verluste von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichswirkung (Gehölzbestände) können nicht verhindern, der Spielraum für Minimierungsmaßnahmen zeigt sich ebenfalls nur begrenzt:

- Anlage von Strukturen, die eine Ausbreitung potentieller Schadstoffe vermindern,
- Bepflanzung der Erdmodellierung am Hochregallager zur Schaffung von örtlichen filternden Strukturen an der BAB 1.

Angesichts der bereits bestehenden hohen Hintergrundbelastung ergeben sich für das Schutzgut Luft keine weiteren, deutlich wirksamen Minimierungsmaßnahmen.

Schutzgut Klima

Für das Schutzgut Klima/Luft tragen folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich insbesondere der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen bei:

- Erhalt der gliedernden Knickstrukturen im gemeindlichen Gewerbegebiet,
- Durchgrünung der Stellplatzbereiche durch Baumpflanzungen,
- Anlage von straßenbegleitenden Baumpflanzungen (3-reihige Allee),
- extensive Dachbegrünung auf den flachgeneigten Dächern in erheblichem Flächenumfang,
- Entwicklung der Niederungsflächen der Barsbek zu kältluftproduzierenden Strukturen und Oberflächen (klimatischer Ausgleichsraum).

Schutzgut Landschaft

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung) berücksichtigt der Entwurf des GOP folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Einschub des Hochregallagers um bis zu 5 m in das vorhandene Gelände zur Reduzierung der sichtbaren Höhe,
- Einbindung des Hochregallagers durch Aufschüttung und landschaftsgerechte Modellierung im nördlichen Randbereich und mehrstufige, waldartige Bepflanzung dieser Aufschüttungsfläche,
- Verwendung von hellen Farben für die Fassadengestaltung,
- Anpflanzung von heimischen und landschaftstypischen Gehölzstreifen in den Randbereichen der gewerblichen Quartiere zur Einbindung in die freie Landschaft, besonders zur Barsbek-Niederung,
- Anpflanzung einer Baumreihe zwischen Betriebsgelände und Autobahn, soweit die Sichtbeziehungen zum Möbelmarkt dadurch nicht behindert werden,
- Durchgrünung und Gliederung der stark versiegelten Bereiche (Stellplatzanlagen und der Haupterschließungsstraße) durch Großbaumpflanzungen,
- Ausbildung der mittigen Haupterschließungsstraße durch mehrreihige Großbaumpflanzungen (Ausbildung von Vertikalstrukturen) und vorgelagerte Grünflächen als Grünzone, dadurch Sichtbarmachung und Freihaltung des Grünzugs (Regionalplan),
- Sicherung der vorhandenen Wege für die landschaftsbezogene Erholung der Öffentlichkeit,
- Führung der Fußwege in Grünverbindungen bzw. in Reddern möglichst unabhängig vom Fahrverkehr,
- Schaffung von Ersatz für entfallende Wegeanschlüsse durch die Anlage von neuen fußläufigen Wegebeziehungen zum Erhalt einer Erholungseignung und Durchlässigkeit der Landschaft,

- Erhöhung des landschaftlichen Erholungspotentials durch die Entwicklung der Barsbek-Niederung (Erlebbarmachung des Fließgewässers durch begleitende Gehölzpflanzungen, naturraumtypische Strukturierung und Entwicklung der Niederungsflächen).

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in dieses Schutzgut sind folgendermaßen berücksichtigt:

- Erhalt der überwiegenden Knickstruktur im westlichen, gemeindlichen Gewerbegebiet, durch Prüfung der Anordnung der Bauflächen und Erschließungsstraßen,
- dauerhafte Sicherung der Knicks innerhalb der baulichen genutzten Teilbereiche durch Anlage entsprechender Knickschutzstreifen,
- Erhalt und Sicherung der Barsbek-Niederung gemäß des naturräumlichen Leitbildes,
- Aufwertung der kulturhistorischen Funktion der Niederung über die Festsetzung von Ausgleichsflächen.

9.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bezogen auf die festgestellten Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter stellen sich die Auswirkungen und die Verträglichkeit des Vorhabens wie folgt dar; dabei handelt es sich um diejenigen Umweltauswirkungen, die nach Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben:

Schutzgut Menschen

Planungsbegleitend ist eine umfassende Lärmtechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft MA-SUCH+OLBRISCH (2002) zum Gewerbelärm, Verkehrslärm und Baulärm durchgeführt worden. Für die vorhabensbedingten Änderungen im Teilbereich b des Geltungsbereiches ist eine Ergänzung (2004) erarbeitet worden. Die Lärmtechnischen Untersuchungen haben folgende Ergebnisse erbracht:

Für den Gewerbelärm ist insgesamt festzustellen, dass die geplanten Betriebe Möbelmarkt, Logistikzentrum und Bau- und Gartenmarkt mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet.

Die Pegelzunahmen des Straßenverkehrslärms liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Sie sind damit insgesamt von untergeordneter Bedeutung, so dass eine Verschlechterung der Lärmsituation aus dem vorhabensbedingten Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist.

Die Zunahmen der Emissionspegel auf der K 80 und den weiteren Straßen durch den zusätzlichen Baustellenverkehr liegen unter 1 dB(A) und damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, sie sind als unerheblich einzustufen. Die Pegelzunahmen liegen damit deutlich unter 3 dB(A), so dass im Sinne der TA Lärm der anlagenbezogene Baustellenverkehr als nicht beurteilungsrelevant anzusehen ist. Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Betrieb der Baustellen Belästigungen durch Baulärm und baustellenbedingten Lkw-Verkehr im Bereich der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten sind.

Das Beeinträchtigungsrisiko für die Wohnfunktion des Schutzgutes Menschen ist insgesamt als nachrangig einzustufen. Die Einhaltung der nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte konnte für die vorhabensbedingten Lärmemissionen nachgewiesen werden.

Das Beeinträchtigungsrisiko für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion ist infolge der verkehrs- und betriebsbedingten Schadstoff- und Schallemissionen, der bestehenden Vorbelastung des Gebietes sowie des Verlustes an Wegen für die Erholung insgesamt mittel.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Eingriffsschwere wird als mittel bis hoch beurteilt, da auf einem großen Teil des Plangebietes das Knicknetz vollständig von Verlusten betroffen ist. Der Bestand an randlichen Knicks und ein Teil des markanten Knickbestandes im gemeindlichen Gewerbegebiet (GE 1) bleiben aber weitgehend erhalten.

Das Beeinträchtigungsrisiko für den Biotopkomplex der Teichkette ist insgesamt als mittel eingestuft. Durch entsprechende Maßnahmen werden Funktionsverluste aber minimiert.

Schutzgut Boden

Die Eingriffsschwere für die Inanspruchnahme durch Überbauung, Versiegelung und Abgrabungen und Aufschüttungen (Flächen- und Funktionsverluste) ist quantitativ insgesamt als erheblich zu werten. Qualitativ liegen aber keine hohen Verluste vor, da die bedeutsameren Böden in der Niederung weitgehend vor Verlusten und Beeinträchtigungen bewahrt bleiben. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsrate sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Rahmen der Eingriffsregelung und der entsprechenden Festsetzungen im B-Plan und GOP der Ausgleich erbracht.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Großflächigkeit der vorhabensbedingten Versiegelungen ist für die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser eine Erheblichkeit festzustellen. Auf Teilflächen wird den quantitativen Aspekten (Grundwasserneu-

bildung) der Vorrang vor den qualitativen Gesichtspunkten (Schutz vor Verunreinigungen) eingeräumt und eine Teilversickerung des Oberflächenwassers der Stellplatzanlage ermöglicht. Insgesamt wird das Beeinträchtigungsrisiko für das Grundwasser als mittel und für die Oberflächengewässer als nachrangig eingestuft.

Schutzgut Luft

Zur Untersuchung des Schutzgutes Luft hinsichtlich der Schadstoffbelastung wurde planungsbegleitend eine lufthygienische Untersuchung für den Analysezustand und den Prognosezustand durchgeführt (MASUCH+OLBRISCH, 2002).

Demnach ist insgesamt festzustellen, dass für alle untersuchten Schadstoffkomponenten die Zunahmen der Schadstoffbelastungen gering ausfallen bzw. von vernachlässigbarer Größe sind. Die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz der Menschen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognosezustand eingehalten. Darüber hinaus werden auch die zu späteren Zeitpunkten (ab 2005 bzw. 2010) vorgesehenen Grenzwerte eingehalten.

Den Ergebnissen entsprechend sind aus Sicht der Luftschadstoffbelastungen keine Verschlechterungen der Situation durch die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1.42 a und b erwarten. Der Schutz der angrenzenden Bebauung ist zudem gewährleistet. Dieses wurde auch für die im Rahmen der Fortschreibung des B-Plans geplanten Änderungen im Teilbereich b durch die 1. Ergänzung der Lufthygienischen Untersuchung durch MASUCH+OLBRISCH (2004) nachgewiesen.

Schutzgut Klima

Vor dem Hintergrund der nur mittleren Klimaausprägungen im Untersuchungsgebiet und der Überprägung der lokalklimatischen Situation durch großräumige Wetterlagen haben die vorhabensbedingten klimatischen Auswirkungen nur eine nachrangige bis mittlere Bedeutung.

Verluste von Flächen mit mittlerer klimatischer Ausgleichsfunktion sind mit den Niederungsbereichen nur in geringem Umfang gegeben.

Dagegen sind die umfangreichen Verluste von Knicks im Teilbereich b klimatisch als mittel zu werten. Im Teilbereich a sind die Verluste aufgrund des weitgehenden Knickerhaltes jedoch nur nachrangig.

Beeinträchtigungen ergeben sich zudem durch die zusätzlichen versiegelungsbedingten Auswirkungen, die im Teilbereich b mit hoch bewertet werden. Im Teilbereich a ist unter Berücksichtigung des vorwiegenden Erhalts der Knicks das Beeinträchtigungsrisiko nur mittel.

Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben führt zwar zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes. Mit den festgesetzten Maßnahmen im B-Plan und GOP verbleiben im Sinne der Eingriffsregelung für das Schutzgut mit Ausnahme des Hochregallagers keine Beeinträchtigungen. Zusätzliche Beeinträchtigungen gehen jedoch mit der Inanspruchnahme von Flächen im bestehenden Landschaftsschutzgebiet einher. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde gesondert beantragt. Diese Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist gemäß der beantragten Teilentlassung per Verordnung am 14.02.2003 in Kraft getreten. Die geplanten Ausgleichsflächen im Niederungsbereich der Barsbek sind dabei im Landschaftsschutzgebiet verblieben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechende Beeinträchtigungen infolge großflächiger Verluste von Knicks und Reddern für die kulturhistorische Funktion der Knicklandschaft sind insgesamt als mittel beurteilt.

Wechselwirkungen

Es wurden keine erheblichen Wechselwirkungen festgestellt, die zu einer nachhaltigen Störung der Wechselbeziehungen führen.

9.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten zeigen, dass standortbezogene Lösungsalternativen nicht möglich sind. Die Standortnutzung ist bereits im Vorwege über übergeordnete Planungen und die vorbereitende Bauleitplanung geprüft und abgewägt worden.

Jedoch sind weitere Projektalternativen als anlagebezogene Lösungsalternativen auf dem beabsichtigten Standort geprüft worden.

Danach zeigt sich, dass im gemeindlichen Gewerbegebiete (Teilbereich a) aufgrund der Kleinteiligkeit der Nutzungsanforderungen nur wenige Lösungsalternativen zu prüfen sind, da mit dem Vorhaben geringere Eingriffe und Erheblichkeiten verbunden sind.

Im Teilbereich b des Bebauungsplans hingegen sind im Rahmen der Sonder- und Gewerbegebietsausweisungen über Projektoptimierungsprozesse anlagebezogene Lösungsalternativen geprüft worden und in den Entwurf eingeflossen.

Als anlagebezogene Lösungsalternativen sind somit geprüft:

- die funktionalen internen Beziehungen
- die funktionalen Beziehungen im Außenbereich
- Standort des Hochregallagers im Gelände
- Konstruktion des Hochregallagers
- funktionale Anforderungen an Geländehöhen
- Knickerhalt und Knickschutz infolge der erheblichen Abgrabungen und Aufschüttungen
- Dachbegrünung
- versickerungsfähige Befestigungsbeläge
- Standortprüfung für das Regenrückhaltebecken West
- zusätzliche Erschließungsanbindung des bestehenden Gewerbegebietes

9.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Zweck der UVP ist es, die Grundlagen für die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß UVPG zusammenzustellen.

Im Rahmen der UVP wird anhand der planerischen Vorgaben, der Nutzungen sowie der landschaftsökologischen Grundlagen die Umweltsituation dargestellt und bewertet. Dafür wurden alle verfügbaren und planungsrelevanten Unterlagen ausgewertet. Für die Schutzgüter Menschen und Luft wurden Lärm- und Luftschadstoffuntersuchungen durchgeführt. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden die Grünlandbiotope der Barsbek-Niederung vegetationskundlich detaillierter untersucht und Erfassungen zu vielfältigen Tiergruppen durchgeführt. Des Weiteren lagen Bodenuntersuchungen einschließlich Aussagen zu Grundwasserständen für beide Teilbereiche vor.

Bei der Bestandsbeschreibung und -bewertung zeigt sich deutlich, dass der Untersuchungsraum in hohem Maße durch anthropogene Nutzungen auf der Fläche und in der Umgebung beeinflusst ist. Entsprechend ist der überwiegende Teil der Funktionen und Werte der einzelnen Schutzgüter nur mittel- oder sogar nachrangig ausgeprägt.

In der Auswirkungsprognose ergibt sich, dass demzufolge die Verluste und Beeinträchtigungsrisiken für die meisten Schutzgüter unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls nur mittel oder nachrangig und nur vereinzelt hoch sind. Sehr hohe Bedeutungen liegen als Beeinträchtigung lediglich im Fall der Errichtung des Hochregallagers im GE2 im Übergang zur freien Landschaft vor.

Die Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten hat erbracht, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Lösungen für die einzelnen Teilbereiche im Gesamtzusammenhang die verhältnismäßig geringsten, unvermeidbaren Eingriffe darstellen. Die Entscheidungsgründe für die gewählte Lösung im Sondergebiet „Möbelhandel“ mit Logistikbereichen sind maßgeblich an die funktionalen Anforderungen der internen Betriebsabläufe gekoppelt.

Als zusammenfassendes Resultat der Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben nach Maßgabe des UVPG zulässig ist.

10. Planstatistik

Teil-gebiete	Art der Nutzung	GRZ / GRF / VK	Geschoss-flächen-zahl	Geschossig-keit / Trauf-höhe bzw. Höhe baul. Anlagen	Größe in qm
GEe 1a	GE	GRZ 0,8	1,2	II 12,5 m	ca. 48.818
GE 1b	GE	GRZ 0,8	1,2	II 12,5 m	ca. 36.295
GE 1c	GE	GRZ 0,8	1,2	II 12,5 m	ca. 9.183
GE 1d	GE	GRZ 0,8	1,2	II 12,5 m	ca. 17.307
GE 1e	GE	GRZ 0,8	1,2	II 12,5 m	ca. 6.201
GEe 2a + 2b	GE	GRF 62.500 Qm		II 14,0 m 44,0 m für 15.000 Qm in 2b	ca. 121.986
SO 1	Sondergebiet Möbelhandel	GRF 30.000 Qm		III 19,0 m	ca. 85.854
SO 2	Sondergebiet Bau- / Gar- tenmarkt	VK 9.000		II 12,5 m	ca. 30.263
Baufl. gesamt					ca. 355.907

Flächenbilanz

Fläche		Flächengröße [qm]	Flächenanteil [%]
Gewerbegebiete GE 1: 117.804 qm GEe 2: 121.986 qm	ca.	239.790	34,9
Sondergebiete SO 1: 85.854 qm SO 2: 30.263 qm	ca.	116.117	16,9
Allgemeine Verkehrsflächen	ca.	39.643	5,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca.	4.831	0,7
Öffentliche Grünflächen	ca.	20.879	3,0
Private Grünflächen	ca.	1.095	0,1
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	179.775	26,2
Vorhandene Knicks mit Knickschutzstreifen, die erhalten werden	ca.	44.685	6,5
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	32.511	4,7
Sonstiges: Barsbek, Flächen mit Pflanzgeboten außerhalb von Bauflächen	ca.	7.994	1,2
Geltungsbereich	ca.	687.320	100,00

11. Durchführung

Die Realisierung der einzelnen Teilgebiete des Plangeltungsbereiches kann unabhängig voneinander in drei Schritten entwickelt werden.

Das gemeindliche Gewerbegebiet kann als eigenständiges Baugebiet entwickelt werden, ebenso wie die Bereiche südlich bzw. nördlich der Planstraße A (Verlängerung K 80).

11.1 Überschlüssig ermittelte Kosten

Für die Realisierung der Erschließung der Baugebiete entstehen folgende Erschließungskosten nach § 127 (2) BauGB, die vom Ingenieurbüro Peter Bertz mit Stand Juni 2002 für die Bereiche Schmutzwasser, Regenwasser und Straßenbau zusammengestellt worden sind.

	1.42a	1.42b
Straßenbau	1.209.000,- €	882.500,- €
Straßenbeleuchtung	63.900,- €	33.300,- €
SW-Leitungen	497.900,- €	70.100,- €
SW-Vorflut	322.800,- €	507.200,- €
RW-Leitungen	838.000,- €	60.000,- €
RRB	690.000,- €	618.000,- €
Bodenaustausch	441.000,- €	--
Freileitungsverkabelung	--	50.000,- €
Wasserleitungen	110.260,- €	98.600 €
Gesamt	4.172.860,- €	2.319.700,- €

Nicht enthalten sind die Kosten für Vermessungen, Bodenuntersuchungen und Ingenieurleistungen.

11.2 Bodenordnung

Der Grunderwerb ist zum größten Teil, bis auf eine Teil-Straßenfläche im Kiebitzhörn, schon erfolgt, sowohl seitens der Gemeinde als auch seitens des Investors.

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) dieser Änderung des Bebauungsplanes wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 26.08.2004 beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Barsbüttel, den 14.04.2005


 Bürgermeister
 Gemeindegemeinschaft Barsbüttel
 Kreis Stormarn