

Gemeinde Barsbüttel

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2.13 „Haidkrugsweg“

für den im Ortsteil Willinghusen gelegenen Bereich

- nördlich Am Walde,
- östlich Glinger Weg,
- südlich Haidkrugsweg und
- westlich Glinger Au.

Endgültige Planfassung

26.02.2016

1	Grundlagen.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Vorprüfung des Einzelfalls / Umweltverträglichkeitsvorprüfung	3
1.3	Planerarbeitung, Untersuchungen.....	4
1.4	Plangeltungsbereich	4
2	Anlass der Planung	5
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	5
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I 1998	5
3.1.3	Flächennutzungsplan 1977.....	5
3.1.4	Landschaftsplan (Entwurf 2014).....	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	6
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	6
3.2.4	Anbauverbotszone	6
3.2.5	Waldabstand.....	6
3.2.6	Wasserschutzgebiet	7
4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	7
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen.....	7
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.1.4	Bauweise	11
5.1.5	Flächen für Stellplätze	12
5.1.6	Ausschluss von Nebenanlagen	12
5.1.7	Gestaltung	12
5.2	Erschließung	13
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....	14
5.3.1	Wasser- und Stromversorgung.....	14
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung.....	14
5.3.3	Wärmeversorgung	14
5.3.4	Abfallbeseitigung	14
5.3.5	Immissionsschutz	15
5.3.6	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	19
5.4	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
5.4.1	Private Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.4.2	Erhaltungsgebote.....	20
5.4.3	Anpflanzgebote	20

5.5	Eingriff und Ausgleich	21
5.6	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	22
6	Überlagerung / Änderung bestehender Pläne	23
7	Flächen- und Kostenangaben	24
7.1	Flächenangaben	24
7.2	Kostenangaben.....	24

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

1.2 Vorprüfung des Einzelfalls / Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB geändert. Eine eigenständige Umweltprüfung ist damit entbehrlich. Von der Ausgleichsregelung (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) kann nicht abgesehen werden, da die Bebauungsplanänderung eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² festsetzt und § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB keine Anwendung findet.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da mit dem Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer Fläche in gut erschlossener Lage Rechnung getragen werden soll. Die aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von etwa 32.000 m² notwendige Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB hat ergeben, dass im Hinblick auf Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserschutzgesetzgebung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu verzeichnen sind. Auch andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. So wird im Rahmen der Vorprüfung erkannt, dass die natürlichen Bodenverhältnisse infolge der bestehenden Nutzung bereits weitgehend überformt sind. Etwa die Hälfte des Baugebiets ist bereits versiegelt und überbaut. Das Gebiet besitzt aufgrund des bestehenden Planrechts, der ehemaligen Nutzung, der geringen Biotopausstattung, der vorhandenen Versiegelung und aufgrund der anthropogenen Bodenüberformung eine geringe ökologische Empfindlichkeit. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation somit nicht. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Eingriffe in die vorhandenen Knickstrukturen zur Umsetzung erforderlicher Straßenerweiterungsmaßnahmen sowie weitere Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter im Plangebiet werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen berücksichtigt bzw. vertraglich geregelt.

Ein Ausschlusskriterium für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB liegt auch vor, wenn mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung haben. Da im Plangebiet ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen (hier im speziellen gewerbliche und forschungsorientierte Einrichtungen) entstehen soll, welches nach Nr. 18.7.2 i.V.m Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die in der Anlage 1 genannten Prüfwerte überschreitet, war eine allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) durchzuführen. Diese ist zu dem Ergebnis gelangt, dass aus der beabsichtigten Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen resultieren. Die infolge der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zu erwartende Verkehrszunahme lässt zwar einen geringfügigen Anstieg verkehrsbedingter Schall- und Luftschadstoffemissionen annehmen, doch hat bereits die nach bestehendem Planrecht mögliche Grundstücksnutzung Lkw- und Pkw-Verkehre hervorgerufen. Die Beeinflussung der im Umfeld zum Plangebiet vorhandenen Nutzungen durch zukünftige Verkehrsimmissionen auf den umliegenden Straßen sowie die durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erwartende Zunahme von Gewerbelärmimmissionen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden. Der Verlust von Lebensräumen für Insekten, Vögel und Fledermäuse durch Baumfällungen, den Entfall von Knicks oder den Abriss von Gebäuden wird ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan bzw. durch vertragliche Regelung Rechnung getragen.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insgesamt sind somit die Voraussetzungen für die Anwendung des

beschleunigten Verfahrens erfüllt. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich notwendiger Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans.

1.3 Planerarbeitung, Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 „Haidkrugsweg“ wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, erarbeitet durch Dipl.-Geograph Christoph Stolle, Kiel, 09. Oktober 2015
- Historische Erkundung / Orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Altlastverdachts, erarbeitet durch das Büro Ziegenmeyer UmweltGeotechnik, Elmshorn, 12. Januar 2015
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 durch das Büro BHF Bendfeldt Herrmann Franke LandschaftsArchitekten GmbH, Kiel, 12. November 2015
- Konzeptionelle Straßenquerschnitte für die Knotenpunkte Haidkrugsweg/Glinder Weg und Am Walde/Glinder Weg, erarbeitet durch das Büro ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg, 28. Oktober 2015
- Schalltechnische Untersuchung, erarbeitet durch das Büro LAIRM Consult, Beratendes Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz, Bargteheide, 22. Oktober 2015
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung gemäß Anlage 2 UVPG, erarbeitet durch das Büro Evers & Küssner, Stadtplaner, Hamburg, 15. Oktober 2015
- Verkehrstechnische Stellungnahme, erarbeitet durch das Büro ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg, 12. November 2015
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB, erarbeitet durch das Büro Evers & Küssner, Stadtplaner, Hamburg, 15. Oktober 2015

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage, ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Sprick, Glinde, im Maßstab 1:1.000.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 2.13 (1991), welcher in Teilbereichen bereits zweimal geändert wurde. Nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 überlagert diese die bisher geltenden Festsetzungen für den Geltungsbereich mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben.

1.4 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 „Haidkrugsweg“ liegt im Süden der Gemeinde Barsbüttel und schließt östlich an den Siedlungskörper des Ortsteils Willinghusen an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha. Es wird im Süden durch die Straße Am Walde, im Westen durch den Glinder Weg (K 109), im Norden durch den Haidkrugsweg und im Osten durch das Flurstück 197/1 begrenzt.

2 Anlass der Planung

Das Grundstück des Pharmaunternehmens Takeda GmbH in Barsbüttel, Ortsteil Willinghusen, Haidkrugsweg 1 (Flurstücksnummern 36/1 und 36/5) wurde entsprechend der planungsrechtlichen Ausweisung als Sondergebiet „Tierversuchsanstalt“ bis zum April 2013 als Tierversuchsanstalt genutzt. Mit Entscheidung zur Betriebsverlagerung wurde die Nutzung aufgegeben. Eine vergleichbare Folgenutzung, die das geltende Planrecht Sondergebiet „Tierversuchsanstalt“ voraussetzt, ist nicht absehbar und ist auch seitens der Gemeinde Barsbüttel nicht erwünscht.

Um im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 1 BauGB eine Wiedernutzbarmachung der Grundstücks zu ermöglichen, soll das Planrecht im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 „Haidkrugsweg“ geändert werden. Es ist beabsichtigt, die zur Verfügung stehende Fläche überwiegend einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus soll im Westen des Grundstücks, in dem dort vorhandenen Labor- und Bürogebäude, ein Forschungsinstitut integriert werden. Auch eine Nachnutzung des an das Laborgebäude im rechten Winkel anschließenden Bestandsgebäudes ist denkbar und soll durch das neu zu entwickelnde Planrecht ermöglicht werden. Beide Gebäude sind daher möglichst in eine zukünftige bauliche Entwicklung auf dem Grundstück einzubeziehen. Der übrige Gebäudebestand im Osten des Grundstücks soll zurückgebaut und mit einer für Gewerbegebiete typischen funktionalen Hallen- und Bürobauung entwickelt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Barsbüttel wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Stadtrandkern II. Ordnung im Ordnungsraum Hamburg dargestellt. Das Gemeindegebiet liegt zudem an der Landesentwicklungsachse entlang der A 24.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998

Die Gemeinde Barsbüttel liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan weist die Gemeinde als Stadtrandkern II. Ordnung aus. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft ein regionaler Grünzug. Der Ortsteil Willinghusen liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum I außerhalb der Siedlungsachsen.

3.1.3 Flächennutzungsplan 1977

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel (Kreis Stormarn) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1977 stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundeversuchsanstalt“ dar. Die im Plangebiet gelegene Verkehrsachse Glinder Weg (K 109) ist als klassifizierte Straße und der Haidkrugsweg als Fuß-, Rad- und Wanderweg ausgewiesen.

Die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 „Haidkrugsweg“ der Gemeinde Barsbüttel entsprechen nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat jedoch in ihrer Sitzung am 28. Mai 2009 beschlossen, für das Gemeindegebiet den Flächennutzungsplan Barsbüttel 2025 neu aufzustellen. Die erforderliche Berichtigung wird im Rahmen dieser Aufstellung durchgeführt. Der Entwurf stellt für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) dar. Der Glinder Weg (K 109) sowie der Haidkrugsweg werden entsprechend als Straßenverkehrsfläche sowie überörtliche Wege und örtliche Hauptwege ausgewiesen. Die beabsichtigte Planung entspricht demnach den Darstellungen des Entwurfs des Flächennutzungsplans 2025.

3.1.4 Landschaftsplan (Entwurf 2014)

Parallel zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans wurde am 17. Juli 2008 die 1. Fortschreibung des Landschaftsplans der Gemeinde Barsbüttel beschlossen. Der aktuelle Entwurf (2014) stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 im Bestand als

Sondergebiet und in der Planung als Gewerbefläche dar. Als planerisch relevante Landschaftselemente sind Knicks zu berücksichtigen, die das Plangebiet im Norden, Süden und Westen erfassen. Darüber hinaus ist der Haidkrugsweg östlich des Plangebiets als Rad- und Wanderweg dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des aktuellen Entwurfs des Flächennutzungsplanes. Eine Berichtigung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 2.13 (1991) der Gemeinde Barsbüttel. Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Tierversuchsanstalt. Er wurde in Teilbereichen bzw. für den Gesamtbereich bereits zweimal geändert. Die 3. Änderung befindet sich gerade in Aufstellung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 vom 02. Juni 2004 umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 2.13 und schafft die Grundlage für eine Betriebserweiterung der Tierversuchsanstalt am Standort im westlichen Bereich des Grundstücks. Entsprechend dieser Planungsabsichten wurde der überwiegende Teil des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierversuchsanstalt“ ausgewiesen. Es wurde ein großzügiges Baufenster mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt, dass im Westen eine Bebauung mit maximal dreigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Im Osten wurde eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zugelassen. Nördlich des überbaubaren Bereichs wurde eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus wird das Sondergebiet im Westen und Süden durch eine 50 m bzw. 25 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage eingefasst, welche als Abstandspuffer zu den angrenzenden Wohnnutzungen dienen soll. Im Norden und Osten reduziert sich die Breite der Grünflächen auf einen Schutzstreifen zu den angrenzenden Baum- und Gehölzstrukturen bzw. Knicks. Die umliegenden Straßen wurden entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 vom 13. Oktober 2005 betrifft den westlichen als private Grünfläche ausgewiesenen Bereich des Plangebiets und beinhaltet die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung eines Löschwasserteichs bzw. Regenrückhaltebeckens.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Die im Westen, Norden und Süden des Plangebiets vorhandenen Knicks sind gem. § 21 LNatSchG geschützt. Nördlich und östlich des Plangebiets schließt das Landschaftsschutzgebiet „Willinghusen“ an.

In Barsbüttel gilt zum Schutz des Baumbestandes eine Baumschutzsatzung.

3.2.4 Anbauverbotszone

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Kreisstraße 109 (K 109 / Glinder Weg). Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (GVOBl. 2003, 631), zuletzt geändert durch LVO vom 12. Oktober 2005 (GVOBl. S. 487) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m von der K 109 (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3.2.5 Waldabstand

Im Süden grenzt das Plangebiet, lediglich durch die Straße Am Walde getrennt, an den Wald an. Gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. S. 461), zuletzt geändert am 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225) ist es verboten, zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor

Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

3.2.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Glinde. Die Ausweisung erfolgte durch die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzverordnung Glinde) vom 30. Juli 1885, zuletzt geändert am 19. November 1993 (GVOBl. S. 596). Demnach ist unter anderem Schmutzwasser sowie das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in einer zentralen Abwasseranlage zu reinigen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur ausnahmsweise unter Auflagen zulässig (§ 2 Nr. 1 i.V.m. § 5 Wasserschutzverordnung Glinde).

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das etwa 5,2 ha große Plangebiet liegt verkehrsgünstig nördlich der A 24 Hamburg-Berlin und östlich der A 1 Richtung Lübeck und Bremen. Im Osten, am Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Willinghusen gelegen, wird es gefasst von den Straßen Am Walde im Süden, Glinder Weg (K 109) im Westen und Haidkrugsweg im Norden. Im Osten schließt in einiger Entfernung zum Plangebiet die Glinder Au an.

Das Umfeld zum Plangebiet wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen geprägt. Vereinzelt grenzt im Süden bzw. Südosten Wohnbebauung unmittelbar an das Plangebiet. Die Ortslage von Willinghusen befindet sich im Westen und wird durch die Kreisstraße 109 vom Plangebiet getrennt.

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Die Flurstücke 36/1 und 36/5 welche bisher der Tierversuchsanstalt dienen, bilden zusammen den Hauptteil des Änderungsbereiches. Derzeit befinden sich auf diesen Flächen zwei Labor- bzw. Bürogebäude (zwei- bzw. dreigeschossig), die im rechten Winkel das Baugrundstück im Südwesten fassen. Im Osten des Plangebiets befindet sich darüber hinaus ein ein- bis zweigeschossiger hallenartiger Gebäudekomplex mit weiteren Laboren sowie diversen Stallungen für Kleintiere (sogenannte Nicht-Nager). Die Bestandsgebäude bilden in ihrer Gebäudestellung zueinander einen Innenhof aus, der im Norden durch die vorhandene Stellplatzanlage gefasst wird. An der Zufahrt zum Haidkrugsweg wird die Gebäudesubstanz mit einem Pfortnerhaus abgeschlossen. Westlich davon wird das Plangebiet entlang der Kreisstraße in einem Bereich von etwa 50 m durch eine zusammenhängende Grünfläche mit angelegtem Löschwasserteich geprägt. Im Süden ist eine weitere Grünfläche in einer Breite von 25 m vorhanden. Die Grünflächen am Rand sowie der grüne Innenhof sind durch vereinzelt Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet. Landschaftlich prägend sind die im Westen, Norden und Süden des Plangebiets befindlichen Knickstrukturen mit Großbäumen sowie der im Osten das Plangebiet einfassende Baum- und Gehölzbestand.

Die Flurstücke 50/4, 50/5 (teilw.), 51/5 (teilw.), 196/2 (teilw.), 208/23 (teilw.) und 355 (teilw.) wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen. Es handelt sich dabei um Straßenflurstücke der Straßen Glinder Weg (K 109), Haidkrugsweg und Am Walde, über die das Plangebiet erschlossen ist.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 der Gemeinde Barsbüttel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Plangebiets durch Gewerbebetriebe sowie durch Einrichtungen für "Forschung und Entwicklung" geschaffen werden.

Es ist beabsichtigt, die auf dem Grundstück zu Forschungszwecken errichteten Gebäude und Nebenanlagen zum Teil zu erhalten und in die zukünftige Entwicklung des Plangebiets mit einzubeziehen. Insbesondere das parallel zur Kreisstraße stehende dreigeschossige Labor- und Bürogebäude eignet sich aufgrund seiner vorhandenen Ausstattung für eine Nachnutzung zum Zwecke anderer Forschungseinrichtungen. Das ebenfalls gut ausgestattete zweigeschossige Laborgebäude, welches im Süden im rechten Winkel an den dreigeschossigen Gebäudekörper anschließt, eignet sich ebenso aufgrund des noch relativ jungen Baualters (2004-2006) für die

Implementierung einer neuen Nutzung. Auch ermöglichen die statischen Gegebenheiten dieses Gebäudes sehr gute Umbaumöglichkeiten für zukünftige gewerbliche bzw. sozialen Nutzungen.

Die beabsichtigte bauliche Umstrukturierung im Plangebiet bezieht sich überwiegend auf die östlichen bzw. nördlichen Teilbereiche. Die dortige Gebäudesubstanz soll entfallen und für die Ansiedlung neuer Gewerbestrukturen Platz schaffen. Auch der Erhalt der vorhandenen Stellplatzanlage und des grünen Innenhofs wird im Zuge einer gewerblichen Entwicklung dieser Flächen nicht vorgegeben. Vielmehr wird zur flexibleren Nutzung des Plangebiets die östlich des Glinder Wegs vorhandene Grünfläche im Norden und Süden reduziert, um die Möglichkeit vorzuhalten, den aus der Nutzung induzierten Stellplatzbedarf auf diese Bereiche auszuweiten. Auch die Erschließungssituation soll in diesem Sinne verbessert werden. So ist eine zusätzliche zweite Zufahrt zum Plangebiet über die Straße Am Walde vorgesehen, um den Quell- und Zielverkehr zu entzerren. Die Straße Am Walde ist zu diesem Zwecke im Kreuzungsbereich mit dem Glinder Weg zu verbreitern. Gleiches wird auch für den Kreuzungsbereich Glinder Weg/Haidkrugsweg vorgesehen, um die Erschließung des Plangebiets im Norden durch LKW-Verkehr zu gewährleisten.

Die in den Randbereichen des Plangebiets vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen sowie die schützenswerten Knickstrukturen werden auch im Zuge der Bebauungsplanänderung erhalten. Sie dienen der Eingrünung des Gebiets und schaffen einen angemessenen Übergang zur umgebenden Landschaft. Lediglich im Bereich der Zufahrten zum Plangebiet bzw. im Bereich der geplanten Straßenausbaumaßnahmen gehen Grün- und Gehölz- sowie Knickstrukturen verloren. Die Knicks werden außerhalb des Plangebiets ersetzt.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Forschung und Entwicklung"

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 „Haidkrugsweg“ sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung des Geländes der ehemaligen Tierversuchsanstalt zu schaffen. Da für den westlichen Teilbereich des Plangebiets ein konkretes Ansiedlungsinteresse durch ein Forschungsinstitut besteht, soll der Teilbereich, der das parallel zum Glinder Weg vorhandene Labor- und Bürogebäude umfasst, gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ festgesetzt werden. Der etwa 0,6 ha große Bereich eignet sich aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen sehr gut für eine Nachnutzung zu Forschungszwecken. Bereits die vorherige Nutzung des Plangebiets bestand zu großen Teilen in der Forschung, so dass das im Sondergebiet befindliche Labor- und Bürogebäude bestens für eine gleichgeartete Nachnutzung geeignet ist.

Die Ausweisung dient zudem dem Schutz der westlich angrenzenden Wohnnutzung, da davon auszugehen ist, dass es sich um eine emissionsarme Nutzung handeln wird. Störungen und Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen sind nicht zu erwarten. Das Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" gewährleistet somit zusätzlich zur als private Grünfläche ausgewiesenen ca. 50 m breiten Fläche östlich des Glinder Wegs einen etwa 30 m breiten Abstand zwischen der westlichen Ortslage von Willinghusen und dem geplanten Gewerbegebiet und trägt somit zum Schutz dieser vor möglichen Gewerbelärmimmissionen bei.

Um die Ansiedlung von mit Forschungseinrichtungen einhergehenden Nutzungen im Sondergebiet zu ermöglichen wird folgende Festsetzung getroffen:

„Das Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" dient vorwiegend der Forschung und Entwicklung neuer Technologien, Methoden und Prozessen. Allgemein zulässig sind Forschungs-, Labor-, Tagungs- und Wissenschaftseinrichtungen einschließlich der erforderlichen Büros, Werkstätten, Lager und Nebenanlagen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1)

Durch die Ausweisung wird sichergestellt, dass als Nutzung zielkonform nur forschungsorientierte Einrichtungen zulässig sind.

Zusätzlich wird die Art der Nutzung im Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" durch die festgesetzten Emissionskontingente eingeschränkt (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3 i.V.m Kapitel 5.3.5. Immissionsschutz), um die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets vor zu hohen Lärmimmissionen zu schützen.

Gewerbegebiet

Um für den überwiegenden Teil des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbestandorts zu schaffen, wird östlich an das Sondergebiet anschließend auf einer Fläche von etwa 3,4 ha ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der verkehrlich günstigen Lage des Plangebiets nördlich der A 24 Richtung Berlin bzw. Hamburg sowie östlich der A 1 Richtung Lübeck und Bremen, bietet es günstige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wird gesichert, dass Gewerbe die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine gewerbegebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die gewerbliche Nutzung z.B. durch planerisch gewollte soziale oder gesundheitliche Nutzungen (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Um jedoch Fehlentwicklungen am Standort zu verhindern, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Lagerplätze sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximale Geschossfläche von 1.200 m² zulässig, wenn sie der Nahversorgung mit Lebensmitteln dienen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2)

Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, da sich das Gewerbegebiet in verkehrsgünstiger Lage befindet und somit für eine Ansiedlung von Tankstellen durchaus von Interesse ist. Um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden und deren Wohnqualität zu erhalten, werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen, da die durch Tankstellen mit sich bringenden Luft- und Geruchsbelastungen sowie ein eventueller 24 h Betrieb mit einer angrenzenden Wohnnutzung nicht vereinbar ist. Auch die daraus ggf. resultierende Verkehrsmehrbelastung des Glinder Wegs ist für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets nicht zielführend und erstrebenswert.

Vielmehr sollen im Gewerbegebiet Flächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auf eine derartige Flächenausweisung angewiesen sind. Mit dem in der Festsetzung Nummer 2.2 aufgeführten Ausschluss soll demnach einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe vorgebeugt werden. In diesem Zusammenhang sollen auch flächenintensive Nutzungen wie Lagerplätze ausgeschlossen werden.

Die nach § 8 Absatz 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen, vielmehr sind beispielsweise Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Misch- und Kerngebieten allgemein oder als Ausnahme zulässig. Ebenso sind auch Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke in einer Vielzahl der Baugebiete nach BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke wird damit begründet, dass diese Anlagen grundsätzlich in zentralen Bereichen des Gemeindegebiets und nicht am Rand des Siedungsbereiches vorgesehen werden sollen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden insbesondere Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen, wodurch eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert wird. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietsnutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Gewerbegebietsnutzungen führen. Hierdurch kann die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter eines Gebietes (auch außerhalb des Geltungsbereichs) und die Wohnqualität der westlich bzw. südlich angrenzenden Wohnnutzung gefährdet werden.

Auch Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden und sonstigen auf die Ausweisung auf § 8 BauNVO zulässigen Gewerbes vorgehalten und nicht durch

zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle in Barsbüttel zur Verfügung stehen. Die Festsetzung Nummer 2.2 dient somit auch dem Schutz bestehender Zentren. Lediglich ausnahmsweise wird Einzelhandel zur Nahversorgung mit Lebensmitteln bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² zugelassen, um im Bedarfsfall im Ortsteil Willinghusen die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf ergänzen zu können. Um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusätzlich wird die Art der Nutzung im Gewerbegebiet durch die festgesetzten Emissionskontingente eingeschränkt (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3 i.V.m Kapitel 5.3.5. Immissionsschutz), um die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets vor zu hohen Lärmimmissionen zu schützen.

5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Um zum einen die Nachnutzung der Bestandsgebäude im Südwesten des Plangebiets zu gewährleisten, zum anderen eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung bzw. Teilung zu ermöglichen, werden auf den zukünftig als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet nutzbaren Flächen insgesamt zwei großzügige Baufenster vorgesehen, innerhalb welcher sich die den Bestand ergänzende Bebauung entwickeln darf. Vor dem Hintergrund einer dynamischen Entwicklung im gewerblichen Sektor und sich dadurch zunehmend ändernde betriebliche Anforderungen ist eine flexible Baufeldausweisung Grundlage, um auf die veränderten Bedarfe reagieren zu können. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt damit unter Berücksichtigung betrieblicher Belange. Gleichzeitig wird ebenso Rücksicht auf die umgebende Landschaft genommen, indem zu den Randbereichen allseitig ein mindestens 9 bis 10 m breiter Abstand eingehalten wird.

Konkret erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Flächen nach folgenden Maßgaben:

- Zum Schutz der an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Knickstrukturen sowie des vorhandenen Baum- und Gehölzbestands im Osten verläuft die Baugrenze des Gewerbegebiets dort grundsätzlich in einem Abstand von ca. 9 bis 10 m zu den Grenzen des Plangebiets. Im Norden kann somit eine private Grünfläche „Knickschutz“ in einer Breite von 6 m ausgebildet werden. Im Süden beträgt die Breite der privaten Grünfläche „Knickschutz“ aufgrund des überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Knicks 4 m. Der Gehölzsaum im Osten wird in einer Breite von 5 m zum Erhalt festgesetzt.
- Im Südosten des Plangebiets ist eine Bebauung mindestens 21 m von der Plangebietsgrenze abzurücken, um den gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG erforderlichen Abstand von 30 m zum benachbarten Wald zu gewähren. Die Baufelder bleiben entsprechend von der Plangebietsgrenze zurück.
- Im Westen orientiert sich der überbaubare Bereich an dem Bestandsgebäude parallel zum Gliner Weg. Eine Entwicklung hochbaulicher Anlagen westlich von diesem Gebäude ist nicht beabsichtigt. Vielmehr dient der Bereich als Grün- und Freiflächenpuffer zur angrenzenden Ortslage von Willinghusen, in dem zur Gewährleistung der durch die zulässigen Nutzungen entstehenden Stellplatzbedarfe lediglich die Anlage von Stellplatzflächen ermöglicht wird.
- Ferner bedingt im Gewerbegebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Einschränkung der überbaubaren Flächen im nördlichen Zufahrtsbereich zum Plangebiet.
- Zur Sicherung der bisherigen freigestellten Gebäudestellung der beiden Bestandsgebäude im Südwesten des Plangebiets, wurden die Baufelder so zueinander abgegrenzt, dass zwischen ihnen die nach Landesbauordnung (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), zuletzt geändert am 16. März 2015 (GVOBl. S. 96) notwendigen Abstandsflächen Berücksichtigung finden.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und einer als Höchstmaß zulässigen Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet mit 0,6, für das Gewerbegebiet mit 0,7 festgesetzt. Dabei wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für Sonder- und Gewerbegebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 nicht voll ausgeschöpft. Die festgesetzten Grundflächenzahlen stellen sicher, dass ein verhältnismäßig hoher Teil des Baugebiets von hochbaulichen Anlagen frei bleibt und somit ein verträglicher Übergang zur unbebauten Landschaft hergestellt wird. Gleichzeitig

gewährleisten sie, dass der umzunutzende Gebäudebestand planungsrechtlich abgebildet wird und die Baugebiete darüber hinaus mit ihrer Nutzung entsprechenden neuen Baukörpern ergänzt und weiterentwickelt werden können.

Für Nebenanlagen, Stellplätze sowie Anlieferzonen können die festgesetzten Grundflächenzahlen darüber hinaus gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese bereits heute planungsrechtlich zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ermöglicht eine den betrieblichen Erfordernissen angepasste Gestaltung der Grundstücksflächen mit Zu- und Umfahrten, Rangierflächen für die Anlieferung etc..

Weiterhin wird die Höhe baulicher Anlagen, angepasst an die Höhe der Bestandsgebäude, im Sondergebiet mit 50 m über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß und im Gewerbegebiet mit 48 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe über NHN. Als Orientierung dienen die eingemessenen Höhenpunkte über NHN, die in der Planzeichnung an den entsprechenden Stellen als Kennzeichnung aufgenommen wurden. Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der Dachhaut gebildet (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1). Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß orientiert sich an den Höhen der Bestandsgebäude im Südwesten des Plangebiets und entspricht demnach annähernd der bereits nach geltendem Planrecht zulässigen Gebäudehöhe. Dadurch sind im Hinblick auf die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen funktionsfähige und gebietstypische Gebäudekubaturen realisierbar, die sich gleichzeitig in das bauliche Umfeld einfügen. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Um den zukünftigen Nutzern eine größere Flexibilität bei der Organisation ihrer technischen Abläufe zu geben und sie nicht ausnahmslos an die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen zu binden, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Ausnahmsweise kann die Höhe der baulichen Anlagen durch technische Aufbauten und Werbeanlagen um bis zu 5 m auf höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.2)

Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dennoch eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der nur begrenzten Überschreitungsmöglichkeit um 5 m und der flächenmäßigen Begrenzung auf 20 % der Gebäudegrundfläche nicht zu rechnen.

5.1.4 Bauweise

In den Baugebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise wird nicht verfolgt, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde. Der Ortsteil Willinghusen der Gemeinde Barsbüttel ist fast durchgehend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird nicht angestrebt, da die Forschungs- und Gewerbegebäude gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO dann eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Diese Gebäudelänge wird jedoch bereits durch die Bestandsgebäude, die in eine Nachnutzung integriert werden sollen, überschritten. Auch machen gewerbegebietstypische Baukörper entsprechend der betrieblichen Bedarfe an umbauten Flächen für Werkstatt- und Funktionsketten, Materiallager etc. eine Abweichung von der maximalen Gebäudelänge notwendig. Es wird daher folgende abweichende Bauweise für die Baugebiete festgesetzt:

„Es gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Davon abweichend sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ und dem Gewerbegebiet Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 4.1)

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Gebäude ihren seitlichen Grenzabstand gemäß Landesbauordnung einhalten müssen. Zugleich besteht aber die Möglichkeit, Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 50 m zu errichten. Im Übergangsbereich zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet soll darüber hinaus eine einseitige Grenzbebauung ermöglicht werden, um die dort vorhandene Gebäudesubstanz in ihrer heutigen Form planungsrechtlich zu sichern.

5.1.5 Flächen für Stellplätze

Die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollen in Form von Stellplatzanlagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze angeordnet werden. Neben den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze im Nord- und Südwesten können somit weitere Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden, so dass gewährleistet ist, dass die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Plangebiet realisiert werden können. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

„Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 4.2)

Die genaue Lage der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll durch die Ausweisung von Flächen für Stellplätze konkret vorgegeben werden. Somit ist sichergestellt, dass ein Großteil der Stellplätze im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Plangebiet gebündelt wird. Auf diesen Flächen können ausschließlich Stellplätze und nicht etwa hochbauliche Anlagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO realisiert werden. Darüber hinaus ist auf den Flächen, die weder für eine Bebauung noch für Stellplätze vorgesehen werden die Errichtung von Stellplätzen ausgeschlossen. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der in den Randbereichen vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen durch abgestellte Fahrzeuge vermieden werden.

5.1.6 Ausschluss von Nebenanlagen

Im Südosten des Plangebiets sind Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Dadurch soll ein Abstand von 30 m von hochbaulichen Anlagen zum im Südosten angrenzenden Wald gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG gewährleistet werden. Die dazugehörige Festsetzung lautet wie folgt:

„Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 5.1)

Damit wird die Möglichkeit einer baulichen Maßnahme in diesem Bereich nicht grundsätzlich, sondern lediglich für Hochbauten ausgeschlossen. Notwendige Flächen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens o.ä. sind weiterhin umsetzbar. Sie gelten auch als mit den Anforderungen nach LWaldG vereinbar, da Versorgungsflächen nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und daher keine Gefahr für Leib und Leben durch Windwurf oder Waldbrand besteht.

5.1.7 Gestaltung

Zur Begrenzung der Grundstückseinfriedungen auf eine maximale Höhe von 2,20 m wird folgende Festsetzung getroffen:

„Nachbar- und straßenseitige Einfriedungen sind bis 2,20 m Höhe zulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 11.1)

Durch diese gestalterische Festsetzung kann gewährleistet werden, dass sich die Einfriedungen im Plangebiet sowie an dessen Rand den zulässigen Gebäuden hinsichtlich ihrer Höhe unterordnen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch überhöhte Einfriedungen kann ausgeschlossen werden. Zugleich wird aber dem Bedürfnis von Betrieben, die eigenen Betriebsflächen zu sichern, entsprochen.

In Bezug auf Werbeanlagen im Plangebiet wird folgendes festgesetzt:

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 11.2)

Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen für einen Betrieb im gesamten Plangebiet negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Dabei müssen aber gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Markt lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu

erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht unzulässig sind. Gleichzeitig kann damit eine Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer auf dem Glinder Weg ausgeschlossen werden, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zugute kommt.

Vertraglich soll darüber hinaus geregelt werden, dass beleuchtete Werbeanlagen, die in Richtung der schützenswerten Wohnnutzung ausgerichtet sind, ab 22.00 Uhr in ihrer Lichtemission zu reduzieren sind, um die Wohnnutzung in der Nacht nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Glinder Wegs (Kreisstraße 109). Derzeit ist der Glinder Weg mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von rd. 3.755 Kfz/ Tag frequentiert. Durch die Neunutzung des Plangebiets als Forschungs- und Gewerbegebiet erhöht sich dieses Aufkommen um rd. 1.600 Kfz/ Tag.

Aktuell ist das Plangebiet über eine Zufahrt im Nordwesten an den Haidkrugsweg und dadurch an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist beabsichtigt, im Südwesten eine zusätzliche zweite Zufahrt zum Plangebiet zu schaffen, die den Quell- und Zielverkehr über die Straße Am Walde auf die Kreisstraße 109 führt. Dadurch kann zukünftig gewährleistet werden, dass das durch die Nutzung im Plangebiet induzierte Verkehrsaufkommen in Teilen auch nach Süden das Plangebiet verlassen kann und somit entzerrt wird.

Die südliche Zufahrt wird in einem Abstand von etwa 20 m zur Kreuzung der Straßen Glinder Weg/Am Walde vorgesehen, um die Beeinflussung durch den Verkehr auf der Straße Am Walde möglichst gering zu halten und somit die südlich angrenzende Wohnnutzung nur mäßig zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang ist die Straße Am Walde auf der Nordseite auf einer Länge von etwa 25 m um ca. 5 m zu verbreitern. Darüber hinaus ist auch ein Ausbau des Kreuzungsbereichs Glinder Weg/Haidkrugsweg erforderlich, um die Voraussetzungen für die Befahrung durch LKW-Verkehr sicherzustellen. Der Haidkrugsweg wird daher auf der Südseite auf einer Länge von etwa 60 m um ca. 2,5 - 4 m verbreitert. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist davon auszugehen, dass durch den Umbau der Knotenpunkte die zu erwartenden Verkehre leistungsgerecht und in hoher Qualität abgewickelt werden können. Eine zusätzliche Linksabbiegespur wird durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowohl im Glinder Weg als auch in den Erschließungsstraßen nicht erforderlich. Der durch die Straßenausbaumaßnahmen bedingte Knickverlust wird planextern ausgeglichen (vgl. Kapitel 5.5 Eingriff und Ausgleich).

Ausgehend von der nordwestlich vorhandenen Zufahrt wird in einer Breite von ca. 8 m in Richtung Süden auf einer Länge von 45 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches bei der in Aussicht genommenen zukünftigen Grundstücksteilung die Ver- und Entsorgung des Sondergebiets „Forschung und Entwicklung“ gewährleisten soll.

Längs des als Kreisstraße klassifizierten Glinder Wegs gilt gemäß § 29 Absatz 1 StrWG ein Anbauverbot. Die Anbauverbotszone erstreckt sich in einem Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße. Dieser Abstand ist einzuhalten und von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten, damit eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße ausgeschlossen werden kann.

In der Planzeichnung wurden im Bereich der Kreuzungsbereiche der Straßen Haidkrugsweg und Am Walde mit der Kreisstraße 109 Sichtdreiecke dargestellt, die sicherstellen sollen, dass der Verkehrsteilnehmer ohne Sichtbehinderungen auf den Glinder Weg einbiegen kann. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll gewährleistet werden, daher wurde folgendes festgesetzt:

„In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 5.2)

Mit der Festsetzung kann eine Behinderung des Sichtfeldes des Verkehrsteilnehmers weitestgehend ausgeschlossen werden. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Sichtdreiecke sind unzulässig, die Wuchshöhe der Bepflanzung wird auf das übliche Maß von maximal 70 cm begrenzt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die fußläufig gut erreichbare Haltestelle „Willinghusen, Am Glinder Weg“ im Südwesten des Plangebiets. Die dort verkehrende Linie

237 (Willinghusen, Kehre – Glinde – S Reinbek) bietet werktags einen durchgängigen 60-Minuten-Takt und stellt die Anbindung des Plangebiets an das Bus- und Schnellbahnnetz sicher. Darüber hinaus verkehrt an der Haltestelle die Linie 737 mit Einzelfahrten, die maßgeblich dem Schülerverkehr dienen. In ca. 250 m Entfernung nördlich des Plangebiets dient zudem die Haltestelle „Willinghusen, Kehre“ der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und bietet zusätzliche Umsteigemöglichkeiten.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 Wasser- und Stromversorgung

Südlich des Plangebiets in der Straße Am Walde befindet sich eine Trinkwasserleitung der Hamburger Wasserwerke, über die das Plangebiet an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen ist. Darüber hinaus befinden sich in den Straßenverkehrsflächen westlich und nördlich des Plangebiets Rohwasserleitungen des Wasserwerks Glinde.

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden. Die vorhandene Trafostation im Süden des Plangebiets ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Da die Bebauungsplanänderung die Wiedernutzbarmachung einer vormals genutzten Fläche beinhaltet ist davon auszugehen, dass die Ableitung des Abwassers wie bisher über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen erfolgen kann. Eine Änderung des Abwassersystems wird im Zuge der Planungen nicht verfolgt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Glinde. Im Falle einer Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind daher entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Derzeit wird das innerhalb des Plangebiets anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und versickert, verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Stellplatz-, Straßen- und Wegeflächen wird in Regensielen gesammelt, um im Süden des Plangebiets in einer Filteranlage gereinigt und im Anschluss in den im Westen des Plangebiets vorhandenen Löschwasserteich eingeleitet zu werden. Angesichts der in Bezug auf das geltende Planrecht weitestgehend unveränderten Möglichkeit zur Versiegelung im Plangebiet ist anzunehmen, dass die Änderung des Bebauungsplans keine relevanten Auswirkungen auf den Umfang des anfallenden Niederschlagswassers und damit auf die Oberflächenentwässerung hat. Zumindest die Planung vorsieht, den Gebäudebestand im Osten, für den ein funktionierendes Entwässerungssystem vorliegt, zu entfernen und diese Kapazitäten im Rahmen einer zukünftigen Planung zur Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung stehen. Eine weitergehende Betrachtung der Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung aller wasserbaulichen und wasserrechtlichen Anforderungen sowie der tatsächlich geplanten Oberflächenversiegelung im Plangebiet wird auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen. Durch die sich auf Genehmigungsebene ergebenden Anforderungen und Auflagen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser kann die tatsächliche Bebaubarkeit im Plangebiet gegebenenfalls einschränkt werden.

5.3.3 Wärmeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen für die Wärmeversorgung.

5.3.4 Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt im Auftrag des Kreises Stormarn durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH). In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

5.3.5 Immissionsschutz

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen.

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets ist im unmittelbaren Umfeld mit einer Zunahme der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Zum Nachweis der Verträglichkeit der künftigen Nutzung mit den benachbarten Nutzungen dienen die Ergebnisse der lärmtechnischer Untersuchung, die im Folgenden näher erläutert werden.

Gewerbe

Grundlage für die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bilden die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI (1998) Nr. 26, S- 503-515). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind. Die maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen werden durch Wohnbebauung im Süden bzw. im Südosten sowie im Westen des Plangebiets gebildet. Daher finden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts Anwendung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Wohngebäude auch bislang schon in Nachbarschaft zu einer gewerblichen Nutzung befunden haben.

Da die Art der unterzubringenden Anlagen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung nicht bekannt ist, wird von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel für Gewerbegebiete von 60 dB(A) am Tag und in der Nacht ausgegangen. Diese Werte sind gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ repräsentativ für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete.

Ausgehend von diesen Ansätzen ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 3,0 dB(A) am Tag und um bis zu 15 dB(A) in der Nacht, so dass zur Erzielung einer Verträglichkeit in der Bauleitplanung Emissionsbeschränkungen für den Tages- und Nachtzeitraum erforderlich werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Emissionskontingente aufgeführt, mit denen an jedem Immissionsort am Tag und in der Nacht aus allen Teilflächen des Plangebiets die oben genannten Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der kontingentierten Flächen dargestellt.

Teilfläche i	L _{EK,i} tags	L _{EK,i} nachts
	dB(A)	dB(A)
Fläche West LSB 1	60	45
Fläche Ost LSB 2	57	45

Tabelle: Emissionskontingente in dB(A)/m²

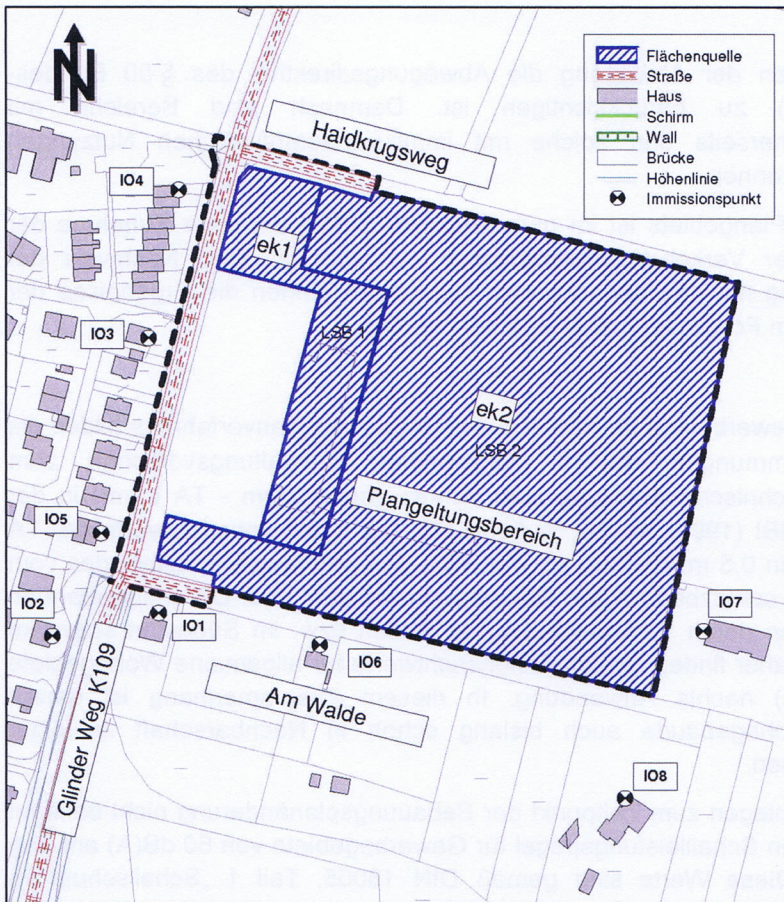


Abbildung: Lage der schallabstrahlenden Flächen

Die lärmtechnische Untersuchung macht deutlich, dass die geplanten Nutzungen im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht am Tag für den Teilbereich ek2, in der Nacht für beide Teilbereiche (ek1 + ek2) eingeschränkt werden müssen, um die angrenzende Wohnnutzung entsprechend zu berücksichtigen und die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Zur Lärmkontingentierung des Plangebiets wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im Sondergebiet ‘Forschung und Entwicklung’ und im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK, i (bezogen auf 1 m²) für die Teilflächen LSB 1 und LSB 2 zu der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzung weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006) Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Rathaus der Gemeinde Barsbüttel.“

Teilfläche i	L _{EK,i} tags	L _{EK,i} nachts
	dB(A)	dB(A)
Fläche West LSB 1	60	45
Fläche Ost LSB 2	57	45

Emissionskontingente in dB(A)/m² (vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3)

Die Festsetzung der Emissionskontingente hat zur Folge, dass zum Schutz der schutzwürdigen angrenzenden Wohnnutzung eine Ansiedlung von Betrieben mit emissionsintensivem Betriebsgeschehen, insbesondere auch in den Nachtstunden, wie z.B. Logistiker, Postdienstleister oder Schnellrestaurants nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

Eine im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung (Hausmeister- bzw.

Betriebsleiterwohnungen) ist aufgrund des für den Nachtzeitraum festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von ≤ 50 dB(A) jedoch unter Lärmschutzaspekten ohne weiteres möglich.

Verkehr

Folgende öffentliche Verkehrswege im Umfeld des Plangebiets bilden die maßgeblichen Verkehrslärmquellen, die im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt werden: Autobahn A 24, Kreisstraße K 80, Kreisstraße K 109, Erschließungsstraße Haidkrugsweg und Erschließungsstraße Am Walde.

Grundlage für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen sind die für die A 24 sowie die Kreisstraße 109 vorliegenden Verkehrszählergebnisse aus regelmäßig erfolgenden Verkehrserhebungen und Dauerzählstellen, welche zur Berücksichtigung des Prognose-Horizonts 2025/2030 jährlich um eine allgemeine Verkehrszunahme von 0,5 Prozentpunkten ergänzt wurden. Für die Kreisstraße 80 entstammt die prognostizierte Verkehrsmenge für das Jahr 2018 aus der Lärmaktionsplanung der 2. Stufe der Stadt Glinde. Darüber hinaus wurden für die Kreisstraße 109, und die Erschließungsstraßen Haidkrugsweg und Am Walde zusätzlich zu den prognostizierten Verkehrszahlen (Prognose-Nullfall) die aus der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet induzierten Zusatzverkehre (Prognose-Planfall) berücksichtigt. Diese sind für die Kreisstraße 80 und die A 24 aufgrund der hohen vorhandenen Verkehrsbelastungen als nicht beurteilungsrelevant zu betrachten. Relevante Zunahmen sind nicht zu erwarten und daher vernachlässigbar.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen im Planfall wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Stand Oktober 2015) zur Bebauungsplanänderung anhand einer angenommenen Beschäftigtenzahl im Plangebiet ermittelt. Es wird insgesamt ein Verkehrsaufkommen pro Tag von etwa 1.600 Fahrten zugrunde gelegt, die zu dem bestehenden Verkehr auf dem Glinder Weg hinzukommen. Hinsichtlich der Verteilung der Neuverkehre aus dem Plangebiet wurde von einer Verteilung von 70 % für den Haidkrugsweg und 30 % für die Straße Am Walde ausgegangen.

Nachstehende Tabelle zeigt die prognostizierten Verkehrsbelastungen auf den öffentlichen Verkehrswegen:

Sp	1	2	3			4			5			12	
			Prognose-Nullfall (Analyse)			Prognose-Nullfall 2025/30			Prognose-Planfall 2025/30				
			DTV	p _t	p _n	DTV	p _t	p _n	DTV	p _t	p _n		Neuverkehre
			Kfz/ 24 h	%	%	Kfz/ 24 h	%	%	Kfz/ 24 h	%	%		
Kreisstraße K80													
1	str1	nördlich A24 ¹⁾	16.491	9,4	11,8	17.700	9,4	11,8	17.700	9,4	11,8		
Bundesautobahn A24													
2	str2	Fahrtrichtung Hamburg ²⁾	25.071	16,7	30,2	26.600	16,7	30,2	26.600	16,7	30,2		
3	str3	Fahrtrichtung Berlin ²⁾	25.726	16,7	30,2	27.300	16,7	30,2	27.300	16,7	30,2		
Kreisstraße K109													
4	str4	westlich direkt am B-Plan ³⁾	3.755	4,3	4,3	4.000	4,3	4,3	5.600	4,3	4,3	1.600	
Haidkrugsweg													
5	str5	zw. K109 und Zufahrt B-Plan ⁵⁾				0	0,0	0,0	1.120	9,7	9,7	1.120	
Am Walde													
6	str6	zw. K109 und Zufahrt B-Plan ⁴⁾⁵⁾	16	0,5	0,5	24	0,5	0,5	504	9,3	9,3	480	

¹⁾ LAP 2 Glinde Projektnummer: 08021.03, Zählstelle 0086 des LBV, Analyse 2010

²⁾ Zählstelle 0137 des LBV, Analyse 2010, Dauerzählstelle Glinde BAST-Nr. 1172, Analyse 2011

³⁾ Verkehrszählung Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, 2015

⁴⁾ Abschätzung Verkehrserzeugung Wohngebieterschließung (Ansatz gemäß Bosserhoff 2014)

⁵⁾ Verkehrsuntersuchung zur 3. Änd. B-Plan Nr. 2.13 "Haidkrugsweg", ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg, Oktober 2015

Die aufgrund der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet resultierende Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen führt insgesamt zu einer Zunahme der Verkehrsimmissionen, die unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Die Zunahme der Verkehrsimmissionen ist damit für die lärmtechnische Untersuchung als nicht beurteilungsrelevant zu beurteilen. Letztlich werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht (59/49 dB(A)) bereits im Prognose-Nullfall überschritten. Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Innerhalb des Plangebiets führt die Verkehrsbelastung auf dem Glinder Weg im Westen des Plangebiets zu Lärmimmissionen mit Beurteilungspegeln bis zu 69 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht. Die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutz-

verordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) tags/nachts werden damit im Nachtzeitraum um 4 dB(A) überschritten. Innerhalb der Baugrenzen werden die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete jedoch eingehalten. Gleiches gilt für die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 (65/55 dB(A) tags/nachts).

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Sonder- und Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet wie z.B. Büros oder ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen erfolgt daher durch passiven Schallschutz entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) mittels Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Es wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

„Soweit in dem mit IV bezeichneten Lärmpegelbereich schutzwürdige Nutzungen errichtet werden sollen, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) erfüllen. Von den Anforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 8)

Nachstehende Abbildung zeigt die sich ergebenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das Plangebiet. Für den bebaubaren Bereich wird ausnahmslos der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

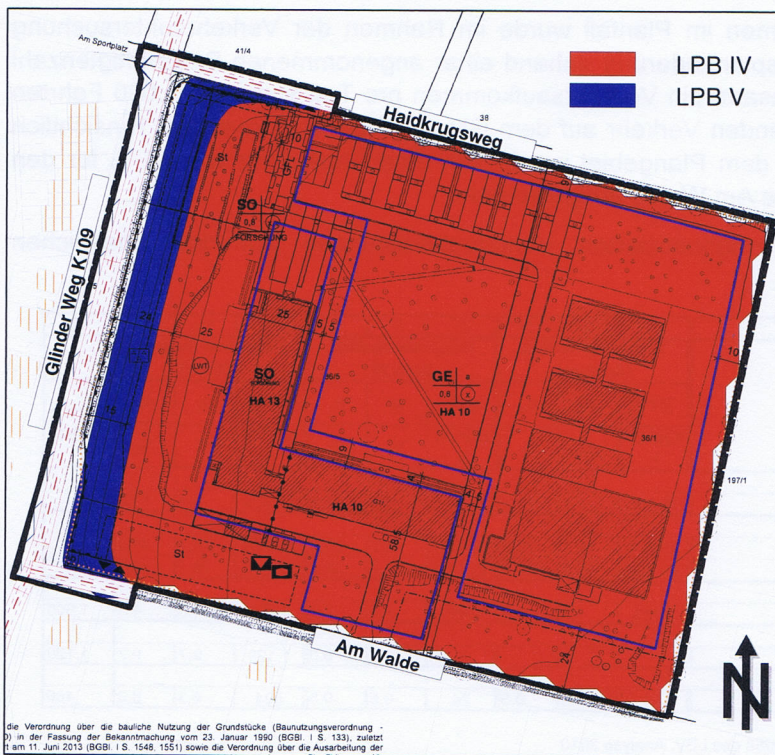


Abbildung: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109,
Pegel in dB(A) - Lärmpegelbereich IV 66 - 70, - Lärmpegelbereich V 71 - 75

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass bei Errichtung schutzwürdiger Nutzungen in dem mit IV bezeichneten Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (November 1989) berücksichtigt und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Gegebenenfalls sind aufgrund der parallel zum Glinger Weg befindlichen Bestandsbebauung, die eine Lärmpufferfunktion für die östlich gelegenen Nutzungen annehmen lässt, geringere Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen. Das kann auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens mittels Einzelfallprüfung ermittelt werden, so dass von den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich IV abgewichen werden kann.

5.3.6 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund diverser Vornutzungen im Plangebiet wurde das Vorkommen von Altlasten im Rahmen einer historischen Erkundung und anschließenden orientierende Untersuchung näher betrachtet. Die historische Erkundung hat drei Kontaminationsverdachtsflächen ergeben, die sich im Süden und Südosten des Plangebiets befinden. Es handelt sich dabei um eine Entsorgungsstation mit angrenzender Notstromerzeugung und Treibstofflager sowie Abscheideeinrichtung, einen ehemaligen Unterflurtank sowie ehemalige Versickerungstrecken. Zur orientierenden Untersuchung wurden mehrere Kleinrammbohrungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung Oberbodenmischproben aus den nicht überbauten oder oberflächenversiegelten Bereichen verwendet. In der Untersuchung der Bodenproben wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt. Ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und somit auf Altlasten hat sich durch die Vornutzungen nicht bestätigt.

Es bestehen keine Hinweise, dass sich im Plangebiet Kampfmittel befinden.

5.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Eingrünung des Plangebiets respektive zum Schutz der vorhandenen Knicks.

5.4.1 Private Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gegenwärtig wird das Plangebiet in den Randbereichen überwiegend durch Grün- und Gehölzstrukturen gekennzeichnet, die einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft gewährleisten. Im Rahmen der 3. Änderung soll die grüne Säumung des Plangebiets erhalten werden. In diesem Zusammenhang wird die bereits nach geltendem Planrecht vorhandene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Westen des Plangebiets im Rahmen der 3. Änderung aufgegriffen und durch weitere private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote ergänzt. Es ist beabsichtigt, die private Grünfläche „Parkanlage“ im Bereich des Löschwasserteichs in der bereits vorhandenen Breite festzusetzen, lediglich entlang des westlichen Knicks soll die Grünfläche zukünftig in einer Breite von 6 m die Zweckbestimmung „Knickschutz“ erhalten. Abweichend vom geltenden Planrecht reduziert sich die Grünfläche im Nord- und Südwesten auf etwa 6 bzw. 7 m, um Flächen für die Anlage von Stellplätzen im Westen des Plangebiets vorsehen zu können.

Um den vorhandenen Charakter der westlichen Grünfläche „Parkanlage“ zu erhalten wird folgendes festgesetzt:

„Die private Grünfläche „Parkanlage“ ist mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Rasen-/Wiesenfläche mit mindestens 10 Parkbäumen zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubbaumarten vorzunehmen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6)

Im geltenden Bebauungsplan wird für die vorhandene Grünfläche „Parkanlage“ die Anpflanzung von insgesamt 35 Bäumen vorgesehen. Mit Erhalt von mindestens 10 Bäumen kann der Eingriff, der dadurch entsteht, dass die vollständige Anzahl der Baumpflanzungen gemäß geltendem Planrecht nicht mehr umgesetzt wird, reduziert werden.

Neben der westlichen Grünfläche „Knickschutz werden entsprechend dieser Zweckbestimmung auch im Norden und Süden des Plangebiets entlang der vorhandenen und zu erhaltenden Knickstrukturen private Grünflächen „Knickschutz“ festgesetzt, um die vorhandenen Biotopstrukturen zu schützen. Auf den Grünflächen zum Knickschutz wird überlagernd eine Maßnahmenfläche festgesetzt, um eine entsprechende Pflege und Unterhaltung dieser Flächen zu gewährleisten. Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Private Grünfläche „Knickschutz“) sind mit Ausnahme der Knicks als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche extensiv zu unterhalten und gegenüber dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet sowie der privaten Grünfläche „Parkanlage“ einzuzäunen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen

sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 7)

Die Festsetzung gewährleistet, dass ein Übergreifen der geplanten Nutzungen durch die Einzäunung der Knickschutzflächen ausbleibt und die Knickfunktionen ausreichend gesichert werden. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass sich die Maßnahmen zur Unterhaltung der Grünfläche „Knickschutz“ lediglich auf die Bereiche außerhalb des Knicks beziehen, die fachgerechte Pflege des Knickwalls somit weiter gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden Pflegehinweise für Knicks und private Grünflächen unter Hinweise der Bebauungsplanänderung hinzugefügt, um auch den Schutz der Grünflächen während der Bauphase hinreichend zu berücksichtigen.

5.4.2 Erhaltungsgebote

Das nach geltendem Planrecht im Osten des Plangebiets festgesetzte Anpflanzgebot in einer Breite von 5 m zur östlichen Eingrünung des Plangebiets im Übergang zur umgebenden Landschaft wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 durch ein Erhaltungsgebot ersetzt. Es ist beabsichtigtes Ziel den Charakter des Gehölzstreifens als abschirmender Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Es wird dazu folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der innerhalb der Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gelegene Gehölzstreifen ist in seinem Charakter als abschirmender naturnaher Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Durch Abgang entstehende Lücken sind durch Neupflanzungen auszufüllen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 10)

5.4.3 Anpflanzgebote

Durch die Erweiterung von Baugrenzen und Stellplatzflächen werden mit der 3. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 „Haidkrugsweg“ die Kronentraufbereiche bzw. Wurzelräume von zwei landschaftsprägenden Knicküberhältern geringfügig überplant. Die Eichen (Stammdurchmesser 70 cm und 80 cm) stehen östlich der nördlichen und südlichen Zufahrt zum Plangebiet. Da nur die äußeren Randbereiche der Eichen betroffen sind, sind die Bäume nicht unmittelbar gefährdet. Diese potenzielle Beeinträchtigung wird berücksichtigt, in dem im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorsorglich Ausgleichspflanzungen festgesetzt werden. Der Ausgleichsbedarf wurde auf insgesamt 6 Baumneupflanzungen beziffert. Der Ausgleich erfolgt über die Anpflanzung von 2 Bäumen im Bereich des im Nordwesten geplanten 50 m langen Gehölzstreifens (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Damit wird optisch eine knickähnliche Situation wieder hergestellt. Die weiteren 4 Bäume werden aufgrund der eingeschränkten Größe der Anpflanzfläche im Bereich des Gewerbegebiets vorgesehen. Darüber hinaus wird im Südosten des Plangebiets eine nach Baumschutzsatzung geschützte Kastanie (Stammdurchmesser 35 cm) durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche zukünftig überplant, wodurch eine zusätzliche fünfte Ersatzpflanzung innerhalb des Gewerbegebiets erforderlich wird. Es werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein abschirmender Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln. In der nördlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 2 standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt und 14-16 cm Stammumfang zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 9.1)

„Im Gewerbegebiet sind 5 standortgerechte heimische Laubbäume mit der Pflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm“ zu pflanzen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 9.3)

Die mit 5 m Breite festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Nordwesten des Plangebiets gewährleistet nach dem straßenausbaubedingten Wegfall des Knicks auch zukünftig die vollständige Eingrünung des Plangebiets im Bereich des Haidkrugswegs. Darüber hinaus gewährleistet eine weitere 3 m breite Anpflanzfläche im Westen des Plangebiets die Eingrünung im Bereich der vorhandenen Bushaltstelle im Glinder Weg. Für die Anpflanzung sind standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden, damit sich die Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Zudem dienen die Gehölze somit auch als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Für eine angemessene Durchgrünung innerhalb des Plangebiets ist pro 6 angefangene Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Zur Sicherung der Begrünung von Stellplatzanlagen wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm" zu pflanzen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 9.2)

Die festgesetzten Baumpflanzungen tragen insbesondere zur optischen Gliederung und Einbindung der Verkehrsflächen bei und geben dem Plangebiet ein Mindestmaß an Grüncharakter. Zudem übernehmen sie kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen müssen gute Wuchsbedingungen durch folgende Festsetzung sichergestellt werden:

„Für anzupflanzende Bäume innerhalb versiegelter Flächen ist pro Baum eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m² vorzusehen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 9.4)

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind Mindestpflanzqualitäten vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen.

5.5 Eingriff und Ausgleich

Die Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung betreffen insbesondere den Bodenhaushalt infolge zusätzlich ermöglichter Neuversiegelungen des Bodens sowie die Arten- und Lebensgemeinschaften infolge der Beeinträchtigung vorhandener Gehölze und Knicks. Weiterhin entfallen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nach geltendem Planrecht vorgesehene Festsetzungen für Anpflanzflächen am Westrand des Plangebiets sowie für anzupflanzende Bäume. Diese waren zwar bisher nicht umgesetzt, dienen allerdings dennoch als Grundlage für die Bemessung von Eingriffen.

Der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 Haidkrugsweg beabsichtigte Ausbau der Kreuzungsbereiche Glinder Wegs/Haidkrugsweg und Glinder Weg/Am Walde bedingt den Verlust gesetzlich geschützter Knicks im Norden und Süden des Plangebiets in einer Gesamtlänge von 80 m. Es wird vorgesehen, die Beeinträchtigung der Knicks im Verhältnis 1:2 durch die Neuanlage eines Knicks von 160 m Länge auszugleichen. Da der Knickersatz innerhalb des Plangebiets nicht herzustellen ist, erfolgt die Anlage des Knickersatzes auf der Ökokontofläche „Stellau“ (Ökokonto der Gemeinde Barsbüttel). Die Umsetzung dieser Ersatzmaßnahme wird verbindlich mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Barsbüttel gesichert.

Der Verlust der durch die Baumschutzsatzung geschützten Kastanie im Südosten des Plangebiets sowie die potenzielle Beeinträchtigung der Eichen an den Zufahrten zum Plangebiet wird durch Anpflanzgebote innerhalb des Plangebiets ausgeglichen (vgl. Kapitel 5.4.3 Anpflanzgebote). Dennoch verbleibt ein Defizit an 62 Baumneupflanzungen, die bisher durch textliche Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan vorgesehen wurden und im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr berücksichtigt werden können. Zusammen mit dem Ausgleich für Eingriffe in den Boden (zusätzliche Neuversiegelung des Bodens von etwa 0,8 ha) entsteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 7.820 m², welcher ebenfalls der Ökokontofläche „Stellau“ zugeordnet wird. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Barsbüttel.

Damit sind die Eingriffe der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 „Haidkrugsweg“ der Gemeinde Barsbüttel im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

5.6 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert wird, ist eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB mit Umweltbericht entbehrlich. Unabhängig davon werden sämtliche Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft in die Abwägung eingestellt.

Bodenfunktion

Bei vollständiger Umsetzung der Planung werden Versiegelungen innerhalb des Baugebiets von insgesamt rund 3,2 ha und damit gegenüber dem geltenden Planrecht Neuversiegelungen von 0,8 ha ermöglicht. Die Böden sind durch anthropogene Nutzung überprägt und besitzen allgemeine Bedeutung. Eine Beeinträchtigung von Böden besonderer Bedeutung ist durch die Bebauungsplanänderung nicht anzunehmen.

Wasser-/ Grundwasserhaushalt

Aufgrund der ermöglichten Neuversiegelung ist anzunehmen, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ein zusätzliches Regenwasserbewirtschaftungssystem bedarf. Ein entsprechendes Konzept ist im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu erstellen. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist zur Grundwasserneubildung anzustreben, unterliegt jedoch aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Glinde entsprechenden Auflagen. Der Löschwasserteich im Westen des Plangebiets wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans weiterhin Bestandteil des Entwässerungskonzepts bleiben.

Klima / Lufthygiene

Da keine herausragenden klimatischen Funktionen vorhanden sind, besitzt das Schutzgut Klima im Plangebiet lediglich eine allgemeine Bedeutung. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen. Wirksam sind insbesondere die Festsetzung bzw. der Erhalt von Grünflächen, der das Plangebiet einfassenden Gehölz- und Knickstrukturen sowie der Anpflanzgebote (vgl. Kapitel 5.4.3). Damit können negative kleinklimatische Auswirkungen vermindert werden. Grundsätzlich verändert sich durch die Bebauungsplanänderung das bereits durch Trockenheit und Wärmebildung gekennzeichnete Freiraumklima nur geringfügig.

Das Plangebiet besitzt hinsichtlich der Lufthygiene nur allgemeine Bedeutung und liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten. Der Gehölzbestand (umgebene Knicks und Gehölzstreifen, Baumbestand im Plangebiet) besitzt lokal lufthygienische Funktionen (Staubfilterung, Sauerstoffproduktion), die auch mit Änderung des Bebauungsplans erhalten werden. Die Möglichkeit einer zusätzlichen über das geltende Planrecht hinausgehenden Versiegelung lässt in diesem Zusammenhang lediglich eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität annehmen.

Landschafts- und Ortsbild

Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Die einfassenden, das Plangebiet säumenden Gehölz- und Knickstrukturen werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans weitestgehend erhalten bzw. ergänzt. Im Bereich des straßenbaubedingten Knickverlusts soll die Festsetzung einer Anpflanzfläche die grüne Einfassung gewährleisten. Darüber hinaus werden die festgesetzten Gebäudehöhen an den vorhandenen, in eine Nachnutzung zu integrierenden Gebäuden orientiert, so dass auch diesbezüglich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeiten und vorsorgenden Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für keine der geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich wird. Belange des Artenschutzes stehen der Bebauungsplanänderung somit nicht entgegen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Planumsetzung zu beachten:

- Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Monate Mitte März bis Ende September (Kernbrutzeiten der heimischen Vogelarten) bzw. im Bereich der Knicks Mitte März bis Ende Oktober (Sommerlebensraum der Haselmaus). Anderenfalls ist dieses nur möglich, wenn anhand von Ortsbesichtigungen ein Vorkommen von Vogelniststätten oder Haselmäusen ausgeschlossen werden kann.
- Die Beseitigung von Knickwällen oder Abschieben von Bodenmaterial auf der Fläche des Knicks erfolgt nur in einer Zeit, in der ein Aufenthalt von Haselmäusen in ihren Winterquartieren ausgeschlossen werden kann. Dieses ist in den Monaten Mai bis September der Fall. Dabei ist zu beachten, dass vorangehend die Gehölze bereits beseitigt wurden und nicht wieder hochgewachsen sind.
- Falls die Aufeinanderfolge von Gehölzschnitt im Winterhalbjahr und darauf anschließende Bodenarbeiten im folgenden Frühjahr/Sommerzeitlich nicht eingehalten werden können, ist es gegebenenfalls auch möglich die Bodenarbeiten im September durchzuführen, wenn zuvor vorhandene Haselmäuse durch Absammeln oder Vergrämen aus dem Vorhabengebiet entfernt werden können. Die Vorschriften des § 38 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG (Gehölzschnittzeiten) sind zu beachten.
- Die Bauzeiten für Haselmäuse können vernachlässigt werden, wenn zuvor aufgrund einer fachlich qualifizierten Kartierung das Vorkommen von Haselmäusen ausgeschlossen werden kann.
- Beseitigungen von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser sind nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.
- Bei Abriss von Gebäuden und baulichen Veränderungen an Gebäudefassaden ist die Baumaßnahme im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zu beginnen. Anderenfalls ist vor Baubeginn auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse durch die Baumaßnahme gefährdet werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind unter Hinweise auf der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 aufgeführt und sind bei der Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen entsprechend zu beachten.

6 Überlagerung / Änderung bestehender Pläne

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.13 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung zu vermeiden, werden die zeichnerischen Festsetzungen komplett durch die Planzeichnung (Teil A) der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 überlagert. Damit verdrängen die Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht, ohne es jedoch aufzuheben.

Gleichzeitig werden zur Vermeidung von Widersprüchen und Überschneidungen mit den bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.13 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung die textlichen Festsetzungen durch die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 ersetzt. Zur Klarstellung wird folgende textliche Festsetzung in die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2.13 aufgenommen:

„Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 1)

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das von der 3. Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 5,2 ha groß. Davon entfallen auf das Gewerbegebiet ca. 3,4 ha, auf das Sondergebiet ca. 0,6 ha, auf die privaten Grünflächen ca. 0,6 ha, auf die Straßenverkehrsflächen ca. 0,4 ha (davon neu ca. 150 m²) und auf die Versorgungsfläche ca. 0,2 ha.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Barsbüttel keine Kosten. Die Kosten der Planung und der daraus resultierenden Umbaubebedarfe werden vom Grundstückseigentümer getragen. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags.

Hamburg, den 26. Februar 2016

gez. Kathleen Freiwald

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 25.02.2016 gebilligt.

Barsbüttel, den 13. APR. 2016

Thomas Schreitmüller
.....
(Thomas Schreitmüller, Bürgermeister)

