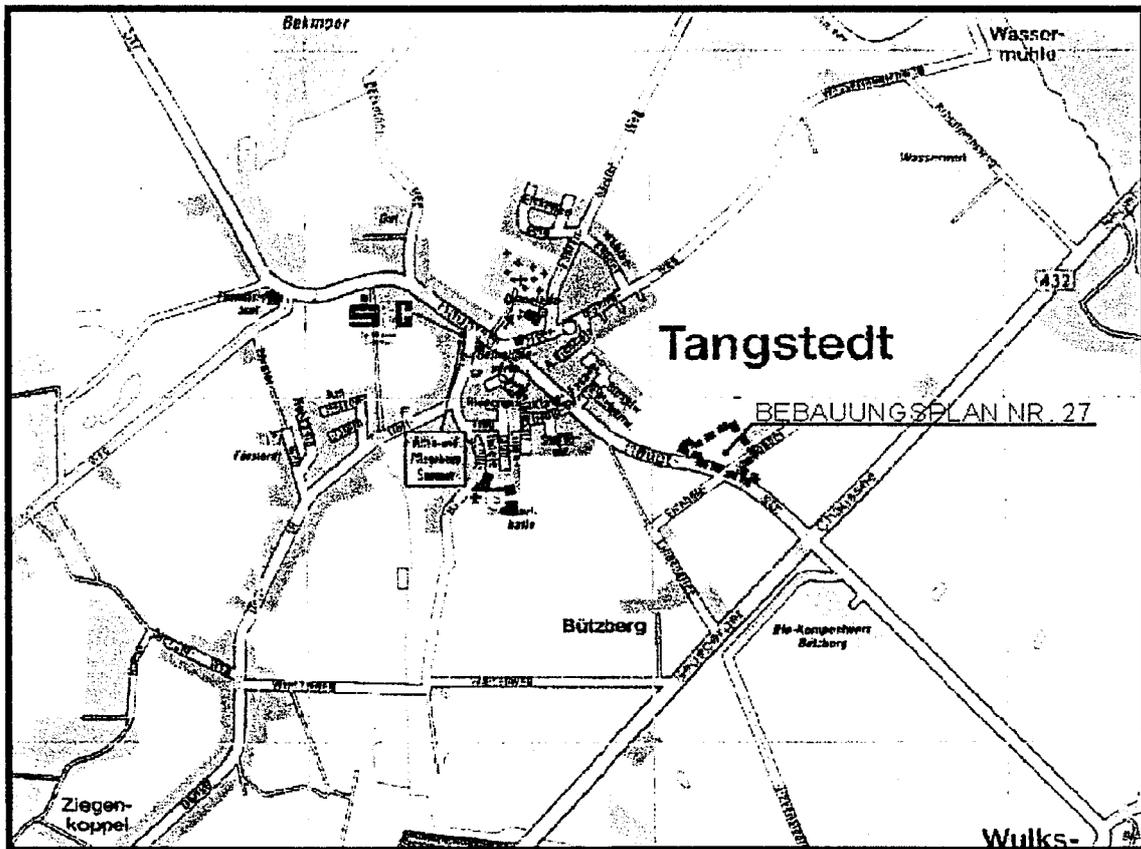


Bebauungsplan Nr. 27

Ortsteil Tangstedt

"Nahversorgungszentrum Eichholzkoppel"

Begründung



GEMEINDE TANGSTEDT

Stand: 17/07/2002

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Grundlagen und Rahmenbedingungen | 3 |
| 1.1 | Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.2 | Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt | 3 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.4 | Angaben zum Bestand | 4 |
| 2. | Anlass und Ziele der Planung | 5 |
| 2.1 | Anlass der Planung | 5 |
| 2.2 | Ziele der Planung | 5 |
| 3. | Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles | 6 |
| | gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie u. a., Anlage 2, vom 20.07.2001 | |
| 4. | Inhalte des Bebauungsplans | 14 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. | 15 |
| 4.2 | Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich | 15 |
| 4.3 | Immissionsschutz | 17 |
| 4.3.1 | Gewerbelärm | 17 |
| 4.3.2 | Verkehrslärm | 19 |
| 4.4 | Verkehr, Ver- und Entsorgung | 19 |
| 4.5 | Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden | 21 |
| 5. | Flächen und Kosten | 22 |

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt

Die Gemeinde Tangstedt im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 07/1998) zählt zum Nahbereich Norderstedt. Sie liegt zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg-Kaltenkirchen und Hamburg-Bad Oldesloe. Sie ist Achsenzwischenraumgemeinde. Ihre weitere Siedlungsentwicklung soll sich auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren. Südlich der Ortslage ist ein regionaler Grünzug ausgewiesen, der im Ordnungsraum um Hamburg zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung dienen soll.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortslage Tangstedt unverzichtbar, da die Bedarfsdeckung durch die beiden vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte nicht ausreichend sichergestellt ist. Damit verbunden ist ein erheblicher Attraktivitätsverlust der Gemeinde als Wohnstandort. Die zwei bestehenden Einzelhandelsgeschäfte in den Ortsteilen Tangstedt und Wilstedt-Dorf sind darüberhinaus nicht erweiterungsfähig und können so dem vom Markt geforderten Konzentrationsprozess nicht folgen. Es ist eher zu erwarten, dass auch diese Läden in Zukunft nicht konkurrenzfähig sein und schließen werden. Die derzeitigen Einkaufsgewohnheiten der Tangstedter Bevölkerung orientieren sich in den Bereich Hamburg-Duvenstedt bzw. Norderstedt.

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tangstedt eingeleitet worden, da die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplanes von 1973 hier landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich) vorsieht. Neben der Ausweisung von Wohnbau-, Grün- und Ausgleichsflächen ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 eine Sondergebietsfläche gem. § 1 (2) Ziffer 10 BauNVO ausgewiesen. Die Umsetzung der Wohnbaufläche geschieht zeitgleich über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet Eichholzkoppel".

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE TANGSTEDT

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hat sich die Gemeinde intensiv mit der Standortfrage für ein Nahversorgungszentrum befasst. Untersucht wurden dabei neben dem Standort unmittelbar nördlich der Straße Eichholzkoppel andere Standorte südlich von Amsel- und Meisenweg, am Harksheider Weg, an der Dorfstraße neben der Feuerwehr und südlich der K 51 in Höhe der Wohncontaineranlage. Die Abwägung unter städtebaulichen, verkehrlichen und ökologisch/landschaftlichen Gesichtspunkten ergab eine deutliche Präferenz für den nun überplanten Standort. Unter städtebaulichen Aspekten ist die Randlage aufgrund der geplanten städtebaulichen Anbindung an die Ortslage akzeptabel. Zudem ist eine zügige Realisierung gesichert. Weiter lassen sich die verkehrlichen Erfordernisse hier am günstigsten und mit dem geringstem Erschließungsaufwand umsetzen (s. a. Verkehrstechnische Stellungnahme 08/2001 des Fachbüros Masuch + Olbrisch). Darüberhinaus ist zu erwarten, dass in Zukunft Einkaufsfahrten in die Nachbarorte deutlich reduziert werden. Die im Vorfeld abschätzbaren Folgen des Eingriffs auf die definierten Schutzgüter sind hier als vergleichsweise gering und ausgleichbar bewertet worden. Auch die Lage des Sondergebietes am Rande des regionalen Grünzuges wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten als mit seinen Funktionen vereinbar bewertet.

Für die Gemeinde wird zur Zeit ein Landschaftsplan aufgestellt. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Vorfeld eine landschaftsplanerische Vorstudie durch den mit der Aufstellung des Landschaftsplanes beauftragten Landschaftsplaner erarbeitet, die für den Gesamtbereich der 4. F-Plan-Änderung und damit auch für den Bereich des B-Planes Nr. 27 ausführt, dass keine landschaftspflegerischen Aspekte gegen das Vorhaben sprechen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Tangstedt, nordöstlich der Kreisstraße 51 (Hauptstraße) und nordwestlich der Straße Eichholzkoppel. Nach Norden werden sich hinter einer Verwallung Wohnbauflächen anschließen.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei der für die Errichtung des Nahversorgungszentrums vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche mit Gräben und Baumreihen an den Straßen im Süden sowie um Verkehrsflächen, soweit deren Umgestaltung für die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes und des nördlich angrenzenden Wohngebietes erforderlich ist. Das Gelände ist

relativ eben und steigt von Osten nach Westen ohne Geländesprünge um bis zu 2,5 m an. Die geringste Höhe liegt bei ca. 30,04 m ü. NN im Osten, der höchste Punkt liegt bei ca. 32,50 m im Westen.

Im Süden des Geltungsbereiches grenzen die Verkehrsflächen der Kreisstraße sowie der Stichweg "Eichholzkoppel" an, letzterer erschließt zwei landwirtschaftliche Grundstücke mit Wohn- und Betriebsgebäuden.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" resultiert aus der Fürsorgepflicht der Gemeinde Tangstedt, die Versorgung ihrer Einwohner und in dem neu geplanten Wohngebiet mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern. Dadurch soll auch der derzeit hohe Kaufkraftabfluss in die umliegenden Städte und Gemeinden verringert werden.

Die Verbesserung der Infrastruktur ist neben der Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Tangstedt darüberhinaus verbunden mit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

Aus dieser städtebaulich gewollten Nutzung des Areals im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich wurde die Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet festgesetzt. Neben der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und eines Discounters sind ergänzend drei weitere Läden im Zusammenhang mit deren Angebotspalette zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs beitragen.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Errichtung eines Nahversorgungszentrums in erreichbarer Entfernung zu allen Ortsteilen der Gemeinde und dadurch Vermeidung bzw. Verminderung ausserörtlicher Einkaufsfahrten;
(Verbesserung der Infrastruktur);
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr;

- eindeutige Festlegung der Gebietskategorie und der Nutzungsspektren als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung (städtebauliches Konzept);
- zeitgleiche Umsetzung mit der Erschließung des nördlich angrenzenden Wohngebietes zur Anbindung der Ortslage (städtebauliches Konzept);
- Herstellung eines städtebaulich attraktiven Gebäudes und landschaftliche Einbindung der Gesamtanlage zur Gestaltung und Abrundung des zukünftigen Ortseingangsbereiches (Ortsbildgestaltung und Grünordnung);
- Erhalt und Ergänzung der vorhandenen ortsbildprägenden Grünstrukturen und Verbesserung der Grünordnung; dadurch auch Verbessern des lokalen Klimas (Landschaftsbild, Naturhaushalt und Lebensräume);
- langfristige Sicherung gesetzlich geschützter angrenzender Knicks durch flankierende Maßnahmen (Naturschutz).

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 18.6.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erreicht wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine UVP durchzuführen ist.

3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Größe des Vorhabens

Das geplante Vorhaben liegt mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 3.000 m² in der Mitte des Bereiches, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Unterbringung von 2 Einzelmärkten (Verbrauchermarkt und Discounter), ergänzt um voraussichtlich drei kleinere Läden mit jeweils weniger als 100 m²

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27
DER GEMEINDE TANGSTEADT

Bruttogeschossfläche. Die Gesamtverkaufsfläche wird 2.000 m² nicht übersteigen.

Die vorgesehene Größenordnung wurde auf der Grundlage der Größe des Einzugsbereiches, der potenziellen Kaufkraft und der vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung bestimmt. Mit dem Vorhaben werden die erheblichen Defizite (Kaufkraftabfluß > 90 %) in der Versorgung für den örtlichen Bedarf reduziert.

Zwischen der Kreisstraße/Eichholzkoppel und dem L-förmigen Gebäude werden ca. 145 Stellplätze untergebracht. Die Anlieferung erfolgt über die neu anzulegende Erschließungsstraße zum neuen Wohngebiet und die Stellplatzanlage.

Bewertung: Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.

3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Die Bodenarten Geschiebelehm und Geschiebemergel weisen nur eine beschränkte Durchlässigkeit für Niederschlagswasser auf. Die Grundwasserneubildungsrate kann daher als nur gering angesehen werden. Der Grundwasserleiter liegt bei ca. 15 m ü. NN, der Flurabstand beträgt somit ca. 17 m.

Die Abwasserbeseitigung geschieht zukünftig im Trennsystem. Niederschlagswasser ist nicht versickerbar, da die örtlichen Bodenverhältnisse - Geschiebepodenformationen mit geringer Wasserdurchlässigkeit - dies nicht zulassen. Stauwasserhorizonte sind vorhanden. Das Niederschlagswasser wird daher über ein zu errichtendes Regenklärbecken im Nordwesten des Plangebietes in die zentrale Regenwasserkanalisation des Baugebietes Nr. 26 eingeleitet. Die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist ebenso wie die Trinkwasserversorgung über zentrale Wasserversorgungsanlagen gesichert. Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten, die im Zuge der Erschließung errichtet werden, gewährleistet.

Boden:

Bei dem anstehenden Bodenarten handelt es sich überwiegend um Geschiebelehm und Geschiebemergel, ein toniges Schluff-/Sand-/Gemisch. Die Tragfähigkeit ist als gut bis bedingt gut bewertet. Um Setzungen und Einschränkungen der Lebensdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden, ist lokal der Austausch der Weichbodenformation erforderlich. Der nicht brauchbare Boden wird fachgerecht entsorgt.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE TANGSTEADT

Auf diesem Ausgangssubstrat haben sich nährstoffreiche Braunerden, die örtlich aufgrund von tonigen Stauschichten zur Pseudogleybildung neigen, gebildet. Die für die Landwirtschaft gut geeigneten Böden sind im Laufe der Bewirtschaftungszeit durch Umbruch, Düngung und Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln intensiven Standortregulierungsmaßnahmen ausgesetzt worden.

Natur und Landschaft:

Die derzeitige Nutzung als Grünland stellt aufgrund der intensiven Nutzung und der Standortregulierungen für den Naturhaushalt nur einen Lebensraum mit "allgemeiner Bedeutung" dar. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein seltener Arten vor. Der Biotoptyp ist im Umkreis großflächig anzutreffen. Die Ersetzbarkeit kann als kurz bezeichnet werden.

Die exponierte Lage der Fläche am Ortsrand ist zur Zeit gut einsehbar. Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes über die von der Kreisstraße abzweigende Eichholzkoppel erfordert einen Umbau des Knotenpunktes zur Gestaltung von ausreichenden Kurvenausrundungen und zur Erweiterung der Fahrbahn eine Linksabbiegespur. Insgesamt 16 Bäume werden aufgrund der verkehrsbedingten Umbaumaßnahmen weichen müssen. Teilweise können diese Bäume in einen nahen straßenbegleitenden Grünstreifen versetzt werden, teilweise erfolgt ein Ersatz durch Anpflanzgebote für einheimische und standortgerechte Hochstämme. Die Ortsrandlage in Verbindung mit den Baulichkeiten erfordert einen sensiblen Umgang mit den städtebaulichen Ansprüchen einer attraktiven Ortsrandgestaltung, dem aufgrund zahlreicher Festsetzungen Rechnung getragen wird.

3.1.3 Abfallerzeugung

Der vorgesehene Branchenmix lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist.

- a) Lebensmitteldiscounter: Lebensmittel mit branchentypischen Randsortiment, Verarbeitung von Frischfleisch in geringem Umfang und Teigrohlinge
- b) Verbrauchermarkt: Lebensmittel mit branchentypischen Randsortimenten
- c) Läden: Sortimente wie Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermarkt

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen LKW's abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Müllcontainerboxen und eine Papppresse aufgestellt.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Da es sich bei den Nutzern des Sonstigen Sondergebietes lt. Festsetzungen im Bebauungsplan nur um 2 Einzelmärkte und voraussichtlich 3 Läden handelt, ist aufgrund der geplanten Größenordnung von vornherein von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen am vorhandenen Knotenpunkt als Folge des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs und durch Lärmemissionen, die vom vorhabenbezogenen Kundenverkehr und von der Anlieferung (Kühlaggregate) ausgehen, zu erwarten. Auf der anderen Seite reduzieren sich derzeit vorhandene Verkehrsflüsse in die Nachbarorte und durch die Ortslage, da nun günstige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe der Wohngebiete angeboten werden. Das Sondergebiet wird darüberhinaus über Fuß- und Radwege an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist in einem gesonderten Gutachten "Verkehrstechnische Stellungnahme" (August 2001 - Fachbüro Masuch+ Olbrisch) betrachtet worden. Demnach ist ein Umbau erforderlich, um das künftig in der Spitzenbelastungszeit zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsgerecht abwickeln zu können. Eine Bedarfsampel bzw. bauliche Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht eine gefahrlose Verbindung des auf der Südseite der Kreisstraße vorhandenen Geh- und Radweges mit dem Nahversorgungszentrum.

Mögliche anlagenbedingte Lärmbelastigungen sind gutachterlich von einem Fachbüro untersucht worden. Der zusammenhängende Gebäudekomplex selbst wirkt lärmindernd auf die dahinterliegenden Wohngebiete.

Die Erschließung des Gebietes von Süden aus trägt weiter dazu bei, dass die nördlich angrenzende Wohnlage durch Anlieferung und Zu- und Abfahrtsverkehre nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Bewertung: Bei der angestrebten Nutzung als "Nahversorgungszentrum" zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Waren des täglichen Bedarfs sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das Sonstige Sondergebiet kann verkehrstechnisch verträglich angebunden werden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind nicht zu erwarten, da Nachtanlieferungen im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen werden sollen und die zulässigen Werte für den Tagesbetrieb nicht überschritten werden.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27
DER GEMEINDE TANGSTEADT

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: 1- bis 2-schaliges Mauerwerk (d = 30 cm bzw. 39,5 cm), im Untergeschoß Verblendstein, heller Putz oder Kupferblech, im Obergeschoß Trapezblech, im Dachgeschoß Pultdächer, Holzunterkonstruktion, KAL-ZIP-Verkleidung

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Neigung bis 20°, Kunststoffdichtungen, Dämmung, Dampfsperre, Trapezblech, Leimholzbinder; Pultdach: KAL-ZIP

Fußboden: 8 cm Stahlbetonsohle, Sauberkeitsschicht, Dampfsperre und Kiesunterbau.

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: Verbundsteinpflaster

Bewertung: Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.

3.2 Standort des Vorhabens

3.2.1 Bestehende Nutzung

Die Fläche für das Vorhaben wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Sie ist bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als Sondergebiet bestimmt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hat sich die Gemeinde intensiv mit der Standortfrage für ein Nahversorgungszentrum in Tangstedt befasst. Die Untersuchung und Bewertung der Alternativstandorte unter städtebaulichen, verkehrlichen und ökologisch/landschaftlichen Gesichtspunkten ergab eine deutliche Präferenz für den nun überplanten Standort. Die im Vorfeld abschätzbaren Folgen des Eingriffs auf die definierten Schutzgüter sind hier bereits als vergleichsweise gering und ausgleichbar bewertet worden.

3.2.2 Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Der Wasserhaushalt ist stark beeinflusst durch die überwiegend anstehenden nahezu wasserundurchlässigen Geschiebelehm- und -mergelschichten. Dadurch werden sowohl die Wasserleit- und Wasserspeicherfunktion als auch die Grundwasserneubildungsrate ungünstig betroffen. Stauhorizonte sind vorhanden. Eine Versickerung ist somit nur sehr begrenzt und stark verzögert möglich. Daher kann berechtigterweise davon ausgegangen werden, dass der Wasserhaushalt im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen durch die Versiegelung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auch jetzt fließt das Wasser oberflächennah ab und versickert überwiegend nicht in den Untergrund.

Boden:

Die Versiegelung der offenen Bodenfläche ist aufgrund der vorgefundenen Bewertung der Fläche als "von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt" ausgleichbar durch die Aufwertung einer Fläche an anderer Stelle im Gemeindebereich. Die vorhandene Topographie - das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist nahezu eben - lässt Bodenbewegungen minimieren. Partiiell ist aufgrund des nicht ausreichend tragfähigen Baugrundes ein Bodenaustausch für die Flachgründung erforderlich.

Natur und Landschaft:

Der Verlust des Lebensraumes "Grünland" - Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt - ist ausgleichbar durch die Aufwertung einer entsprechenden Fläche außerhalb des Eingriffsortes.

Das Erscheinungsbild der Landschaft wird aufgrund der exponierten Ortsrandlage verändert. Die monoton wirkende Grünlandfläche war bisher Teil einer der Ortsslage vorgelagerten größeren landwirtschaftlichen Nutzfläche, von der Straße her weit einsehbar.

Das Anbauverbot von 15 m von der Kreisstraße trägt zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Zudem ist die Gesamthöhe des Gebäudes begrenzt worden. Zahlreiche gestalterische Vorgaben (Fassadenmaterial, Unterteilung, Dach, Werbeanlagen, Fassadenbegrünung) tragen zur wirksamen Einbindung in die Landschaft bei.

Bewertung: Die bestehenden Qualitäten der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft lassen den geplanten Eingriff als ausgleichbar bewerten.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27
DER GEMEINDE TANGSTEDT

3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Vorhaben liegt weder in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 19a (4) BNatSchG, noch in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Weiter sind auch keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftschutzgebiete (gemäß §§ 13, 14, 14a und 15 BNatSchG) sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG direkt oder indirekt betroffen.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Als Teil des Nahbereichs Norderstedt kann in der Gemeinde Tangstedt nicht von einer besonders hohen Bevölkerungsdichte ausgegangen werden, wodurch ein vorbelasteter Standort u. U. weiter verschlechtert würde.

Denkmale, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

Bewertung: Der Standort des Vorhabens beeinträchtigt keine Schutzgebiete oder Einzelobjekte.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.3.1 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Geltungsbereich sowie auf die unmittelbare Umgebung beschränkt. Teilweise ist mit der Verringerung von derzeit ungünstigen Auswirkungen, z. B. der Fahrverkehr zu den Einkaufsmärkten im Umland, zu rechnen. Sonstige wahrscheinliche Beeinträchtigungen sind durch umfangreiche Festsetzungen minimiert worden.

Bewertung: Das Ausmaß der Auswirkungen ist überschaubar und durch entsprechende Festsetzungen minimiert worden.

3.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

entfällt

- 3.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen und
3.3.4. Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Auswirkungen der Baumaßnahme sind nicht zuletzt aufgrund der geringen Flächengröße überschaubar. Die Komplexität der Beeinträchtigungen ist durch verschiedene fachtechnische Untersuchungen (Boden, Lärm, Verkehr, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) umfassend betrachtet worden. Daraus resultieren Festsetzungen zur Gestaltung, zum Ausgleich, zur Grünordnung. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet gesichert.

Bewertung: Eine besondere Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist hier nicht gegeben. Die wahrscheinlichen Auswirkungen sind umfassend geprüft worden. Die Folgen sind überschaubar und daher minimier- und ausgleichbar.

- 3.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Der Eingriff findet nur einmal statt. Die Auswirkungen auf den Standort (Wasser, Boden, Klima/Luft, Natur und Landschaft) sind aber für die Dauer der geplanten Nutzung gegeben und nicht reversibel. Nach der Nutzungsdauer ist die Wiederherstellung einer Grünlandfläche grundsätzlich wieder möglich.

Bewertung: Der Eingriff findet einmal statt und ist auf Dauer gegeben. Er ist für den Zeitraum der Nutzung nicht reversibel.

- 3.4 Überschlägige Einschätzung

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass insbesondere wegen der geringen Flächengröße sowie aufgrund der im Vorfeld stattgefundenen umfassenden Abklärung der wahrscheinlichen Folgen, deren Ergebnisse sich in entsprechenden Festsetzungen niederschlagen, die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gesehen wird. Die überschlägige Prüfung lässt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Wahrscheinliche nachteilige Folgen sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen) ausgeschlossen worden. Es werden keine Prüfwerte für Größe oder Leistung erreicht oder überschritten.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird auf der Grünlandfläche der Gemeinde Tangstedt innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters, eines Verbrauchermarktes sowie von Läden und sonstigen Verkaufsstellen im Zusammenhang mit den beiden aufgeführten Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.000 m² nicht überschreiten.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird eine maximal zulässige Grundfläche für das Gebäude von 3.000 m² festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO übt die Gemeinde ihr in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumtes Recht aus, und lässt eine Überschreitung der Grundfläche um 200 % (d. h. zzgl. 6.000 m²) zu. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird, bezogen auf das reine Baugrundstück, überschritten. Dies ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO rechtlich möglich und auch beabsichtigt, da der Gemeinde daran gelegen ist, neben der Berücksichtigung einer bestimmten Bauausführung auf dem Grundstück auch eine so große Stellplatzfläche auszuweisen, dass auf ihr durch die Anpflanzung einer Vielzahl von Solitärgehölzen eine optische Auflockerung erreicht werden kann. Um der verbleibenden SO-Gebietsfläche die zweckentsprechende Nutzung trotzdem noch zu ermöglichen, sieht die Gemeinde es daher als ausreichend begründet an, eine abweichende Festsetzung zu treffen.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner begrenzt durch die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe auf 40,00 m über NN. Begründet ist dies in der dann noch möglichen landschaftlichen Einbindung insbesondere aufgrund des südlich der Ortslage angrenzenden regionalen Grünzugs. Durch die vorgenannten Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und maximalen Gebäudehöhe über NN erübrigen sich weitere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wie die Festlegung einer Grund-/Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) oder max. Geschossigkeit.

Die Mindestgröße des Baugrundstücks hat 9.800 m² zu betragen. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass eine Teilung des Grundstücks praktisch unmöglich ist. Begründet ist diese Festsetzung in der Absicht, den einheitlichen Charakter im exponierten Ortseingangsbereich dauernd zu erhalten und nicht durch unterschiedliche Eigentumsverhältnisse ein unabgestimmtes gestalterisches Erscheinungsbild zu erhalten.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE TANGSTEADT

Es ist eine abweichende Bauweise bestimmt, die darin besteht, dass ein Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m, auch in Ketten- oder Zeilenbauweise, zu errichten ist. Dieser Rahmen ist durch die vorgegebenen Baugrenzen im nördlichen Bereich ausnutzbar. Ansonsten sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

Gleichzeitig werden im Zusammenhang mit der benachbarten Bauleitplanung die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Wegverbindung in Richtung Norden zum angrenzenden Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 26 geschaffen, d. h., ein bisher unzugänglicher Bereich wird zukünftig geöffnet.

Im Hinblick auf die gut einsehbare Ortsrandsituation sind örtliche Bauvorschriften zur Einpassung des neu entstehenden Baukörpers in das vorhandene Ortsbild aufgenommen. So ist bestimmt, dass die Bauteile der Außenwände max. 3 unterschiedliche Farben aufweisen dürfen. Ziel ist es, zum einen den Erfordernissen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere im in der Regel großzügigen Eingangsbereich mit Werbefenstern, Rechnung zu tragen, zum anderen, zu große Diversität zu vermeiden. Gleiches gilt für die sichtbare Dachfläche, die in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten ist. Die Nordwest- und Nordostseite des Gebäudes ist, wegen der zu erwartenden Kompaktheit des eher funktionalen Bauwerks, mindestens alle 12 m zu gliedern. Spitzdächer sind wegen der Höhenbegrenzung ausgeschlossen, so dass nur Flach-, Pult- oder Flügeldächer mit einer Dachneigung von max. 20° möglich sind. Ebenfalls mit Rücksicht auf die Randlage sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 41 m über NN zulässig und dürfen weder reflektierenden Charakter haben, noch wechselndes oder bewegtes Licht enthalten. Schließlich sind Einfriedungen zu den Verkehrsflächen, soweit diese nicht ohnedies dauernd durchlässig sind, nur als lebende Hecken oder in Kombination mit einem Zaun zulässig, um die in der angrenzenden Umgebung vorzufindenden natürlichen Abgrenzungsarten aufzunehmen.

4.2 Grünaspekte, Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan überplant eine Grünlandfläche sowie vorhandene Verkehrsflächen. Das Bauvorhaben ist gemäß § 7 des Landesnaturschutzgesetzes als Eingriff zu betrachten, der als Ergebnis des gemeinsamen Grünordnungsplanes für die Bebauungspläne Nr. 26 und 27 bezüglich der definierten Schutzgüter wie folgt bewertet wird:

Schutzgut "Wasser"

Der Eingriff ist durch die Vorbehandlung von normal verschmutzten Niederschlagswasser in einem Regenklärbecken in naturnaher Gestaltung ausgeglichen.

Schutzgut "Boden"

Es handelt sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Eingriff (Versiegelung) wird daher durch die Ausweisung und Zuordnung einer Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen.

Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Der Eingriff wird durch die Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Boden" mit kompensiert. Der Knickdurchbruch und die Fällung der Alteiche im Einmündungsbereich werden gesondert ausgeglichen.

Schutzgut "Klima/Luft"

Der Eingriff ist nicht erheblich. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Schutzgut "Landschaftsbild"

Der Eingriff ist erheblich, da sich der Ortseingang verlagert. Diesem Erfordernis werden - neben baugestalterischen - insbesondere grünordnerische Festsetzungen gerecht. Der Alleecharakter der K 51 und der Eichholzkoppel wird weitmöglichst erhalten. Die entfallenden Straßenbäume (18 Eichen) sind von einer auf Großbaumverpflanzung spezialisierten Fachfirma in den neuen Straßenrandbereich umzupflanzen. Zwei neue Eichen (*Quercus robur*, StU 18-20 cm) werden ergänzt. Für die Stellplatzanlage ist bezogen auf die Anzahl der Stellplätze eine Überstellung mit 7 Großbäumen (*Acer platanoides* Summershade, StU 16-18 cm) vorgesehen und eine wasserdurchlässige Baumscheibe von je mindestens 9 m² festgesetzt, um eine angemessene Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Zur Abgrenzung des privaten Grundstücks zum öffentlichen Verkehrsraum wird eine Hecke vorgeschlagen. Zwischen dem Sondergebiet und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie entlang der neuen Erschließungsstraße ist jeweils eine breite Grünfläche für Aufschüttungen vorgesehen. Die Aufwallungen sind gesondert auszugleichen. Das Regenklärbecken ist naturnah zu gestalten.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Als Ersatz für das unumgängliche Fällen der Eiche an der Einmündung K 51/Eichholzkoppel werden an der neuen Erschließungsstraße 9 Bäume (*Acer campestre*, StU 16-18 cm) gepflanzt. Darüberhinaus ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis außerhalb des Geltungsbereiches :

- für das Sonstige Sondergebiet: 3.700 m² extensives Grünland ;
- für die öffentliche Verkehrsfläche: 132 m Knick-Neuanlage (4 m breit);
- für die Aufschüttungen (öffentliche Grünflächen): 275 m Knick-Neuanlage (4 m breit), 1.222 m² Ruderalfläche und 7.191 m² extensives Grünland;
- Knick-Ersatz: 42 m .

Es ist vorgesehen, eine entsprechend große landwirtschaftliche Fläche als Ruderalfläche im Sinne des § 15 a des Landesnaturschutzgesetzes bzw. extensives Grünland zu entwickeln, die mit Knicks umgeben und durchzogen wird. Diese wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26

ausgewiesen. Sie ist Teil eines ca. 6 ha großen, als Ausgleichfläche bestimmten Areals.

4.3 Immissionsschutz

4.3.1 Gewerbelärm

Im Rahmen einer Lärmtechnischen Untersuchung des Büros Masuch + Olbrisch vom 17. Mai 2002 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm durch den Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums ermittelt. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm. Hinsichtlich der Belastungen wurden Ansätze verwendet, die für Betriebe dieser Art erfahrungsgemäß typisch sind. Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt.

Im Bereich der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung an der Eichholzkoppel werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Auf den geplanten Baugrenzen im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags ebenfalls eingehalten. Es verbleibt ein deutlicher Spielraum von 6 dB(A).

Eine Anlieferung in der Nacht führt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 jedoch zu teilweise erheblichen Überschreitungen des WA-Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) in der lautesten Stunde nachts, auch wenn nur ein LKW ankommt und entladen wird. Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes könnte durch geeignete Maßnahmen erreicht werden (Lärmschutzanlage entlang der Betriebsgrenze und/oder Einhausung der Entladezonen, Ausschluss des Betriebs eines Kühlaggregats eines Kühl-LKW während der Standzeiten, Anweisung zu lärmarmen LKW-Abfahrten), die im konkreten Baugenehmigungsverfahren für das Nahversorgungszentrum festzuschreiben wären.

Hinsichtlich der zulässigen Spitzenpegel sind Überschreitungen tags nicht zu erwarten. Bei einer Nachtanlieferung können jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 erhebliche Richtwertüberschreitungen auftreten, so dass auch hinsichtlich der Spitzenpegel eine Nachtanlieferung nur mit geeigneten Maßnahmen möglich ist (z. B. organisatorische Maßnahmen zur Reduktion der Geräusche bei der LKW-Abfahrt, Einhausung der Ladezonen, weiterer aktiver Lärmschutz).

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE TANGSTEADT

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen - früher landwirtschaftlichen jetzt auch zu Wohnzwecken genutzten Bebauung verträglich ist.

Für das nördlich, durch einen Grünzug mit Aufwallung abgeschirmte WA-Gebiet könnten jedoch erhebliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, sofern die späteren Betreiber der im SO-Gebiet möglichen Einrichtungen auch die häufig übliche nächtliche Nachtanlieferung praktizieren wollten. Für diesen Fall hat das vorliegende Lärmschutzgutachten Umfang und Art der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen dargelegt. Am Tag sind nach diesem Gutachten keine Einschränkungen oder Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Die etwa gewollte Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr morgens ist aber nach der ortsplanerischen Zielsetzung der Gemeinde mit Rücksicht auf den Schutz der nördlich - wenn auch erst in einiger Entfernung - angrenzenden Wohnbebauung nicht wünschenswert. Ausgehend von der Überlegung, dass der beste Lärmschutz gegenüber einer Reihe von vor Lärm schützenden baulichen Maßnahmen die planungsrechtliche Verhinderung nächtlicher Lärmquellen ist, sieht der B.-Plan keine Möglichkeiten zur Errichtung und Durchführung von objektbezogenen Lärmschutzmaßnahmen auf der Sonderbaufläche vor. Daraus ergibt sich für das Vorhaben, dass es nicht die lt. Gutachten bei Nachtanlieferung erforderlichen baulichen Maßnahmen schaffen könnte. Eine Baugenehmigung für das Nahversorgungszentrum wird also nur zu erlangen sein, wenn ein Verzicht auf Nachtanlieferung erklärt und die entsprechende Bauauflage erteilt wird. Ohnehin könnte das Verbot der Nachtanlieferung nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da der Katalog des § 9 BauGB abschließend ist und unter Nr. 24 nur Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder für bauliche und sonstige Vorkehrungen festgesetzt werden könnten. Da eine derartige Flächenfestsetzung nicht erfolgt, wird dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung schon dadurch Rechnung getragen, dass der Bauherr des Betriebgebäudes in dessen Betriebsbeschreibung den Verzicht der Nachtanlieferung zu erklären und eine entsprechende Bauauflage umzusetzen haben wird. Gleichwohl setzt die Gemeinde vorsorglich auf der Aufschüttungsfläche nördlich der SO-Baufläche durch entsprechende Festlegung fest, dass hier im Bedarfsfalle ein Gestaltungselement bis zu 6 m Höhe mit Grünbepflanzung errichtet werden kann. Durch eine solche Festsetzung kann ggf. zugunsten des nördlichen Wohngebietes einschließlich der nördlichen Altbebauung ein freiwilliger Lärmschutz geschaffen werden, wenn er sich trotz Ausschluss der Nachtanlieferung auf der Aufwallung mit Bepflanzung nördlich der SO-Fläche als erforderlich erweisen sollte. Ob und zu welchem Zeitpunkt von Seiten der Gemeinde diese Maßnahme durchgeführt werden wird, bleibt vorbehalten. Die diesbezügliche Festsetzung im B.-Plan soll jedenfalls nicht den Charakter einer rechtlich durchsetzbaren, Ansprüche auslösenden Schutzmaßnahme erhalten.

4.3.2 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 einer aktuellen Verkehrsuntersuchung des Büros Masuch + Olbrisch vom August 2001 ermittelt. Zur Beurteilung der vom Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden die Beurteilungspegel im Prognose-Nullfall und für den Prognosefall berechnet. Im Prognosefall wurden zur Beurteilung der Gesamtplanung in diesem Bereich die Summenbelastungen der Verkehrserzeugung aus dem geplanten Wohngebiet und dem Sondergebiet berücksichtigt.

Der maßgebliche Einwirkungsbereich ist durch die vorhandene Wohnbebauung an der Eichholzkoppel gegeben. Es zeigt sich, dass die Zunahmen hier mit etwa 1 bis 2 dB(A) deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden auch im Prognosefall eingehalten.

In der Ortslage Tangstedt sind an der Hauptstraße nur Zunahmen des Straßenverkehrslärms von bis zu 0,3 dB(A) zu erwarten. Diese Pegelzunahmen liegen jedoch deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird ebenfalls nicht erreicht. Insgesamt sind die Zunahmen des Straßenverkehrslärms von untergeordneter Bedeutung.

Für die Sondergebietsfläche wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung eine einem Gewerbegebiet vergleichbare Schutzwürdigkeit zugewiesen. Auf den geplanten Baugrenzen der Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegen die Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm unterhalb der Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Lediglich im südwestlichen Eckbereich der Baugrenze ist nachts eine geringe Orientierungswertüberschreitung von etwa 1 dB(A) zu erwarten. Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße Nr. 51. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck wird die derzeitige Einmündung der Straße Eichholzkoppel den veränderten Verkehrsanforderungen angepasst. Im Zuge der Kreisstraße ist eine Linksabbiegespur zukünftig erforderlich, um den in Richtung Süden geradeaus fahrenden Verkehr nicht durch Linksabbieger in das Sonstige Sondergebiet und das künftige Wohngebiet zu behindern. Die Aufstelllänge der Linksabbiegespur beträgt 40 m, so dass ein Lastzug und bis zu vier Pkw gleichzeitig abbiegen können, ohne den

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27
DER GEMEINDE TANGSTEADT

nachfolgenden Verkehr zu behindern. Weiter ist vorgesehen, die in südöstlicher Verlängerung der Linksabbiegespur entstehende Aufweitung der Kreisstraße ebenfalls als Linksabbiegespur für den ortseinwärts fahrenden Verkehr auszubilden. Um eine verkehrssichere Möglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zum Überqueren der Kreisstraße in Richtung Nahversorgungszentrum zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Bedarfsampel bzw. einer Querungshilfe vorgesehen. Sie wird in Höhe des Betriebsgebäudes und nicht in unmittelbarer Höhe des Einmündungsbereiches vorgesehen, um ein leichteres Ein- und Ausfahren aus der Erschließungsstraße zu gewährleisten. Im übrigen können so die im wesentlichen nur aus dem Orsteil Tangstedt das Nahversorgungszentrum als Fußgänger oder Radfahrer ansteuernden Besucher dieses schneller erreichen.

Die Erschließungsstraße erhält eine Breite von 3,25 m je Fahrspur, zusammen also 6,50 m. Bis zur Grundstückszufahrt des Nahversorgungszentrums schließt zunächst ein einseitiger, 3,00 m breiter baumbestandener Grünstreifen an, so dass der dann folgende 2,50 m breite Geh- und Radweg vom Kraftfahrzeugverkehr auf Abstand gehalten wird. Erst nach der Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet wird auf den öffentlichen Grünstreifen verzichtet, so dass dann der Geh- und Radweg mit seiner Breite einschließlich Sicherheitsstreifen von 2,50 m neben der Fahrbahn in Richtung Wohngebiet geführt wird. Über eine Mittelinselverschwenkung findet der nahtlose Übergang in die im Wohngebiet vorgehene Erschließung statt.

Für das Nahversorgungszentrum werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf einer zentralen Anlage ca. 145 Stellplätze zur Verfügung gestellt, die dem durch die Nutzung verursachten Bedarf in ausreichendem Maße entsprechen.

Die Ver- und Entsorgung des Sonstigen Sondergebietes erfolgt im Zusammenhang mit der des Wohngebietes über neu herzustellende bzw. zu verlängernde Anlagen.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Tangstedt verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Hamburger Wasserwerke. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist.

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann teils aus den zu verlängernden Anlagen in der Erschließungsstraße, teils aus dem Regenklärbecken im Nordwesten des Plangeltungsbereichs, entnommen werden. Letztgenanntes wird mit einer entsprechenden Dichtung und Löschwasserentnahmestelle ausgebildet. Darüberhinaus wird die Gemeinde an

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE TANGSTEDT

geeigneter Stelle, entweder im Bereich des B.-Plans Nr. 27 oder des B.-Plans Nr. 26, einen leitungsunabhängigen Feuerlöschbrunnen erstellen.

Abwasserentsorgung

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers scheidet wegen der Bodenzusammensetzung aus. Das anfallende Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen wird zunächst dem im Nordwesten des Plangeltungsbereiches zu errichtendem Regenklärbecken zugeleitet und an das zentrale Oberflächenentwässerungssystem des Baugebietes Nr. 26 angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das zu erweiternde Kanalnetz der gemeindlichen Schmutzwasserbeseitigung eingeleitet werden.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Tangstedt ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen, so dass eine Neuverkabelung bzw. Erweiterung des vorhandenen Netzes innerhalb des gesamten Plangebietes problemlos erfolgen kann.

Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Tangstedt wird mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Plangebietes an das zu erweiternde Erdgasnetz der HGB ist möglich. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig AG. Der Bauherr hat mit den Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen. Ein mit der Schleswig abgestimmter Standort für eine Trafo-Station ist im B.-Plan ausgewiesen.

Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen des Kreises Stormarn maßgeblich.

4.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Gemeinde Tangstedt wird die für die Errichtung des Nahversorgungszentrums benötigten Flächen an einen Investor verkaufen. Ferner wird sie dem Kreis Stormarn die für die Erweiterung des Einmündungsbereiches K 51 / Eichholzkoppel benötigten Flächen im Zusammenhang mit der Kreisstraße übertragen. Selbst bleibt sie Eigentümerin der in ihre Straßenbaulast fallenden Erschließungsstraße, der ca. 40 m breiten bewallten Grünfläche zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem zukünftigen Wohngebiet und des zu errichtenden Regenklärbeckens.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27
DER GEMEINDE TANGSTEADT

5. Flächen und Kosten

a) Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

| Grundnutzung | Fläche in m ² | Prozent |
|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Sonstiges Sondergebiet - SO - | 9.664 | 32,3 |
| Grünflächen | 9.816 | 32,8 |
| Regenklärbecken | 1.022 | 3,4 |
| Verkehrsflächen | 4.886 | 16,3 |
| Grünfläche "Verkehrsrgrün" | 4.532 | 15,2 |
| Gesamtfläche | 29.920 | 100,0 |

b) Voraussichtliche Kosten

Die voraussichtlichen Erschließungskosten gem. § 127 ff BauGB und die sonstigen zur Erschließung des Baugebietes anfallenden Kosten sind wie folgt überschlägig ermittelt:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Straßenbau einschl. Anteil für Umbau der K 51 | 387.000 Euro |
| 2. Straßenbeleuchtung | 16.000 Euro |
| 3. Oberflächenentwässerung | 283.000 Euro |
| 4. Schmutzwasserbeseitigung | 21.500 Euro |
| 5. Wasserversorgung incl. Hausanschlüsse | 15.000 Euro |
| 6. Feuerlöschwasserversorgung (Anteil) | 4.000 Euro |
| 7. Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 30.000 Euro |
| 8. Allgemeine Planungs- und Vermessungskosten | 52.000 Euro |
| 9. Wert der Bereitstellung öffentlicher Flächen für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 273.500 Euro |

Gesamt: 1.082.000 Euro

In der vorstehenden Kostenzusammenstellung sind auch diejenigen Kostenanteile an den Erschließungsmaßnahmen des sich nördlich anschließenden Baugebietes Bebauungsplan Nr. 26 - Wohngebiet Eichholzkoppel - enthalten, durch die das Baugebiet hinsichtlich seiner Versorgung partizipiert. Die Aufteilung erfolgt teilweise im Verhältnis der

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27
DER GEMEINDE TANGSTEDT

Bauflächen beider Baugebiete, teilweise hinsichtlich des Umbaus der K 51 nach der jeweils zu erwartenden verkehrlichen Inanspruchnahme aus beiden Baugebieten. Der Aufwand gem. Ziffer 8 für Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich in der Aufteilung nach der Zuordnung der einzelnen Maßnahmen entsprechend dem Grünordnungsplan und nach dem Bebauungsplan. Aufwendungen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation entstehen der Gemeinde nicht.

Gemeinde Tangstedt, den

Bürgermeister