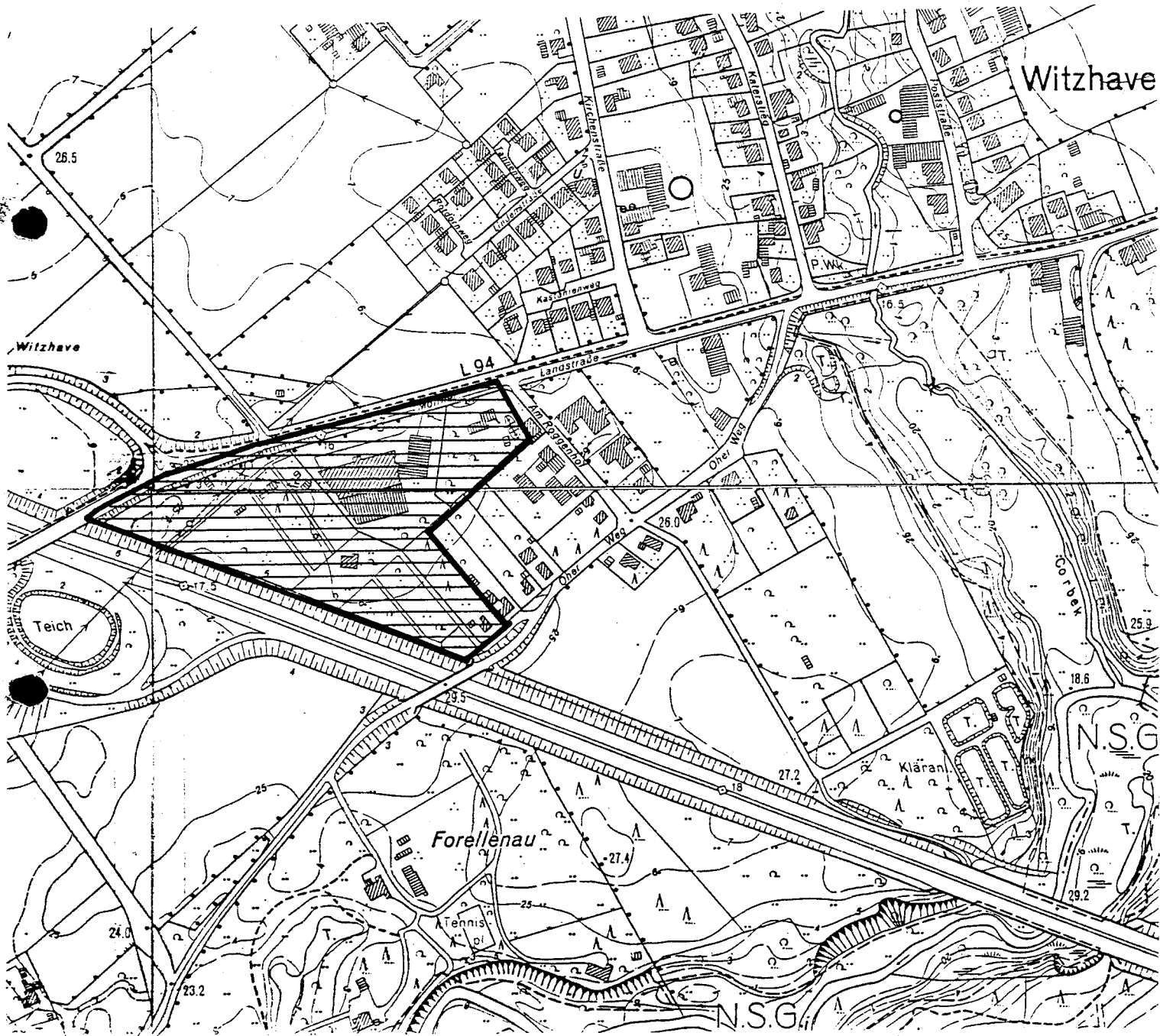


## Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 6, der Gemeinde Witzhave  
für das Gebiet: "Gewerbegebiet an der Autobahn",  
südlich der Möllner Landstraße (L 94), nördlich der Autobahn (A 24)  
westlich der Straße Am Roggenhof



Stand: Entwurf 27.02.1992

Architektur + Stadtplanung

...2...Ausfertigung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom  
8. Dezember 1986 (BGBl.I.S.2253)

---

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Planungsgrundlagen

1.3 Bestand

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3.1 Bebauung

3.2 Gliederung des Gewerbegebietes

3.3 Schallschutz

3.4 Erschließung und ruhender Verkehr

3.5 Grünfestsetzung

3.6 Flächenbilanz

3.7 Sonstige Festsetzungen

4. VER- UND ENTSORGUNG

5. BODENORDNUNG

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

- Anhang: - Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Bielfeldt, Hamburg,  
vom 27.02.1992, einschließlich Entwicklungskonzept vom 27.02.1992.  
- Lärmschutzuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch,  
Oststeinbek, vom 22.02.1992.

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Planungserfordernis:

Das unmittelbar an die Bundesautobahn Hamburg-Berlin angrenzende Kleingartengelände soll aufgegeben und ausgelagert werden. Die freiwerdenden Flächen werden als Gewerbegebiet überplant und sollen dem seit Jahren am Ort ansässigen Druckereibetrieb zur Erweiterung der Produktionsflächen dienen. Die Auslagerung des Kleingartenvereins wurde auch notwendig wegen der drastischen Zunahme der Anzahl von Fahrzeugen, die täglich die Bundesautobahn befahren (DTV = ca. 35.000).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschloß die Gemeindevertretung am 07.06.1991 den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen, um die städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzhave trat am <sup>24.4.1988</sup> ~~24.4.1988~~ in Kraft. Da der Planungsbereich dort als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. als Grünfläche "Kleingartengebiet" ausgewiesen ist, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert (5. Änderung, F-Plan Witzhave).

Das Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132).

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).

### 1.2 Planungsgrundlagen

Als Plangrundlage dient ein Katasterplan-Ausschnitt im Maßstab M 1:1000, mit Baumbestand, eingemessen durch die öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Oldenburg/H. beauftragt.

Bearbeiter ist das Büro Architektur + Stadtplanung in 2000 Hamburg 36, Fettstraße 6, Tel. 040/43 14 69.

### 1.3 Bestand

Der Plangeltungsbereich ist ca. 4,1 ha groß und in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich umgrenzt.

Auf dem Flurstück 94/10 steht das ehemalige Schulgebäude der Gemeinde Witzhave. Seit 1970 nutzt ein Etikettendruckbetrieb Gebäude und Grundstück. Bis heute hat sich der Betrieb zu einem Unternehmen mit rund 200 Mitarbeitern entwickelt. Verwaltungs- und Produktionsräume überdecken insgesamt ca. 5.500 qm.

An der Möllner Landstraße, nordöstlich des Druckereibetriebes, befindet sich eine Tankstelle. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt der Kleingartenverein Witzhave e.V., der dort 41 Parzellen belegt. In der Mitte des dreieckartig geschnittenen Kleingartenbereichs befindet sich das Vereinshaus, die Parkplätze und ein Spielplatz.

Der Kleingartenbereich grenzt direkt an die 1982 in Betrieb genommene Bundesautobahn Hamburg-Berlin. Die nordwestliche Flanke des Kleingartengebietes endet direkt an der Möllner Landstraße. Im Westen des Geltungsbereiches liegt die Autobahnanschlußstelle "Witzhave". Die Möllner Landstraße überquert die Autobahn in Richtung Süden.

Im Osten grenzen an den Geltungsbereich die Gärten dreier Kleinsiedlungshäuser am "Oher Weg" und eine landwirtschaftliche Hofstelle "Am Roggenhof", sowie im Kreuzungsbereich der "Möllner Landstraße" mit der Straße "Am Roggenhof" ein Wohngebäude. Nördlich der Möllner Landstraße befindet sich Ackerland, das durch Knickstrukturen gegliedert ist.

Quer durch den Geltungsbereich besteht eine Eichenreihe, deren Stammdurchmesser ca. 30-70 cm betragen. Der Kleingartenverein befindet sich auf diesen Flächen seit mehr als 4 Jahrzehnten, so daß die gesamte Fläche stark durchgrünt ist.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlaß ist die notwendige bauliche Erweiterung des ortsansässigen Druckereibetriebes, der als wichtiger Arbeitgeber am Standort Witzhave gehalten werden soll.



Im Zusammenhang mit der notwendigen Betriebserweiterung steht die Verlagerung des Kleingartenbereiches in den Randbereich der Gemeinde Witzhave. Wegen der Lage des Kleingartenvereines in dem Dreieck zwischen Möllner Landstraße und der Autobahn und den drastisch gestiegenen Verkehrszahlen auf beiden Straßen, geschieht die Verlagerung auch aus Gründen der Förderung von Freizeit und Erholung unter dem Gesichtspunkt der Schutzbedürftigkeit vor Schallimmissionen. Eine entsprechende Ausweichfläche wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzhave ausgewiesen und durch den Bebauungsplan Nr. 7 planungsrechtlich gesichert.

### 3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf, der in der Planzeichnung und im Textteil seinen Ausdruck findet.

#### 3.1 Bebauung

Das gesamte Baugebiet südlich der Möllner Landstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die überbaubare Fläche orientiert sich an der vorhandenen Gebäudeflucht parallel zur Möllner Landstraße und an der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsfläche von 40,00 m.

Im südwestlichen spitzen Winkel des Geltungsbereiches wird das Gebiet von einer 11 kV Leitung überspannt. Da von den Leiterseilen in jedem Fall mindestens 4 m Abstand gehalten werden müssen, richtet sich die überbaubare Fläche dort parallel zum Leiterseil aus.

Für die Tankstelle im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Möllner Landstraße ist zwischen dem Baumbestand eine überbaubare Fläche festgesetzt. Planerische Zielsetzung ist, die zum Teil mächtigen Bäume zu erhalten, aber auch der Tankstelle Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Das Maß der Nutzung ist durch Festsetzung der maximal möglichen Grundfläche und der Geschossigkeit bzw. der Oberkante des Gebäudes in Bezug zum durchschnittlichen Grundstücksniveau geregelt.

Um eine ortsplanerisch und städtebaulich nicht gewollte Einzelhandelsbildung im Gewerbegebiet auszuschließen, ist im Text, Teil B, gemäß § 1(5) BauNVO festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte nicht zulässig sind. Es geht in dieser verbindlichen Bauleitplanung um die Sicherung eines seit Jahren bestehenden Betriebes.

Die Festsetzung eines solchen vergleichsweise großen Gewerbebetriebes im Zwischenraum des regionalplanerischen Achsenmodells begründet sich allein auf dem Ziel, den ortsansässigen Betrieb zu halten und Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern.

### 3.2 Gliederung des Gewerbegebietes

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bestehenden Bebauung an den Straßen "Am Roggenhof" und "Oher Weg", muß das Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) 2 BauNVO nach der Art der betrieblichen Nutzung in Bezug auf die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gegliedert werden.

Die angrenzende vorhandene Bebauung ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu sehen. Dabei wird die Art der Nutzung der Grundstücke an der Straße "Am Roggenhof" als Dorfgebiet und die Art der Nutzung für die drei Grundstücke an der Straße "Oher Weg" als Kleinsiedlungsgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet angenommen. Daraus resultieren Orientierungswerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für die Grundstücke im Norden und 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts für die Grundstücke im Süden.

Sie sind in der Planzeichnung durch römische Ziffern im Kreis kenntlich gemacht. Für jeden dieser Bereiche ist im Text (Teil B) der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Ebenso ist dort ein entsprechendes Nachweisverfahren für die Baugenehmigungsdurchführung festgesetzt.

In den Bereichen I und II werden für die Tag- und Nachtwerte 0 dB (A) festgesetzt.

Für die Nutzbarkeit der überbaubaren Bereiche bedeutet dies, daß hier nur nichtproduzierende Nutzungen möglich sind, wie z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber- und leiter, bzw. Nutzungen wie Büro und Verwaltung, Kantine, Sozialräume oder Endkontrolle.

### 3.3 Schallschutz

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind gemäß § 9 (1) 24 BauGB Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Gegliedert sind drei Bereiche, die durch lateinische Großbuchstaben im Kreis gekennzeichnet werden.

Diese Bereiche sind vor den Einwirkungen des Verkehrslärms zu schützen. Der Bereich "A" liegt im direkten Einflußbereich der Bundesautobahn und entspricht dem Lärmpegelbereich V. Der Bereich "B" umfaßt alle überbaubaren Flächen zwischen Möllner Landstraße und Bundesautobahn, dieser Bereich entspricht dem Lärmpegelbereich IV. Der Bereich "C" befindet sich nur im nördlichen Planungsgebiet auf der der Möllner Landstraße abgewandten Seite, dieser Bereich entspricht dem Lärmpegelbereich III. Beim Einbau von Fenstern zu Büroräumen bzw. Aufenthaltsräumen sind die entsprechenden Maßgaben der DIN 4109 zu beachten.

Die in der Planzeichnung am nordöstlichen Rande des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche für einen Lärmschutzwall übernimmt als rechtliche Festsetzung den dort bereits bestehenden Lärmschutzwall zwischen Tankstelle und angrenzendem, außerhalb des Geltungsbereichs liegendem Wohngebäude. Dieser Wall entstand im Wege gütlicher Einigung der beiden Grundstückseigentümer.

Da die bauliche Anlage im Bereich der Abstandsfläche liegt, muß im Grundbuch die entsprechende Eintragung einer Bau- last zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Anlage vorgenommen werden.

### 3.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Erschlossen wird das Gebiet über die bestehenden Anschlüsse an die Möllner Landstraße. Sie sind in der Planzeichnung per Planzeichen festgesetzt. Eine allgemeine Zufahrt zum Gewerbegebiet vom "Oher Weg" aus ist ausgeschlossen. Hier dürfen nur Feuerwehr- und andere Rettungsfahrzeuge auf das Gelände fahren.

Die notwendigen Stellplätze für den gewerblichen Betrieb werden parallel zur Möllner Landstraße nördlich der überbaubaren Fläche festgesetzt. Sie befinden sich teilweise in dem gesetzlich vorgeschriebenen, von jeder Bebauung freizuhalten- den, 20-m-Streifen zur Möllner Landstraße. Gegen die bauliche Anlage von Stellplätzen in diesem Bereich werden dann keine Bedenken bestehen, wenn ausreichender Blendschutz zur Möllner Landstraße hin gewährleistet ist. Durch die als private Grünfläche festgesetzten Streifen parallel zur Möllner Landstraße mit dem Gebot zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist jede Gefährdung des Straßenverkehrs auf der Möllner Landstraße ausgeschlossen.

Alle Fahrzeuge sollen auf den Stellplatzflächen abgestellt werden. Die bisherige Praxis, nördlich des ehemaligen Schulgebäudes Fahrzeuge unter den dort stehenden Bäumen abzustellen, soll untersagt werden.

### 3.5 Grünfestsetzungen

Im Bezug auf die Belange der Umwelt und der Landschaftspflege ist das Planungsgebiet insbesondere durch die Dominanz der Verkehrswege und der von ihnen ausgehenden Lärm- und Abgasbelastungen als vorbelastet anzusehen. Die Gehölze auf dem Wall an der Möllner Landstraße sind stark durchgewachsen und können ihre einbindende Funktion nur noch kurzzeitig wahrnehmen. Hier sind pflegerische Maßnahmen unerlässlich. Zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum ist straßenbegleitend zur Möllner Landstraße ab der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Südwesten sowie straßenbegleitend zur Autobahn eine

private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist mit einem Pflanzgebot belegt. Hier sollen Bäume und Sträucher vorgeschriebener Qualitäten gepflanzt werden und so den bereits vorhandenen Grünzug um das Gebiet herum entsprechend verstärken und vitalisieren.

Im Bereich der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 94/17 und 94/14 stehen aus einem ehemaligen Knick herausgewachsene großkronige Eichen. Dieses wichtige landschaftsgliedernde Element soll erhalten werden. Aus diesem Grunde umfährt die überbaubare Fläche den Baumbestand, abgesehen von einer Verbindungsstelle im mittleren Bereich. In der Planzeichnung ist dort ein zukünftig fortfallender Baum ohne Normcharakter dargestellt. Dieser Baum kann nur im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen entfernt werden.

Im landschaftspflegerischen Sinne gravierend sind die umfangreichen Bodenversiegelungen in Folge der Erweiterung des Betriebes. Zur Minimierung dieses Eingriffes wird entgegen ursprünglicher Planungen die vorhandene Eichenreihe eines ehemaligen Knicks als "zu erhalten" festgesetzt. Die überbaubare Fläche spart diesen Bereich so aus, daß ausreichend große, unversiegelte, d.h. vegetationsfähige Flächen im Wurzelbereich der Eichen erhalten bleiben. Aber auch die Standortbedingungen der sonstigen Einzelbäume, insbesondere im Bereich der Tankstelle, dürfen nicht durch weitere Versiegelungen verschlechtert werden.

In Bezug auf die großflächige Versiegelung und das damit dem Grundwasser entzogene Regenwasser, soll in dem von der Autobahn aus gesehenen Freihaltestreifen von 40 m ein Regenrückhaltebecken eingerichtet werden, in dem das Oberflächenwasser gesammelt wird. Versickerungsmöglichkeiten sind zu prüfen.

Zur Unterstützung eines evtl. notwendigen Feuerwehreinsatzes in Bezug auf Versorgung mit Löschwasser soll ein Teilbereich des Regenrückhaltebeckens als Wasserreservoir angelegt werden.

Nach Auskunft des Gemeindeführers der Freiwilligen Feuerwehr Witzhave ist die Löschwasserversorgung gesichert, wenn 2 Stunden lang 192 cbm Wasser gefördert werden können.

### 3.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist insgesamt 4,1 ha groß. Dabei entfallen auf

- Straßenverkehrsflächen	0,4 ha
- Gewerbegebiet	3,2 ha
- Private Grünfläche	0,4 ha

Die dem ansässigen Gewerbebetrieb gehörenden Baugebietsflächen sind rund 27.800 qm groß. Innerhalb dieses Baugrund-

stücks ist durch die Baugrenze eine ca. 15.500 qm große überbaubare Fläche festgesetzt. Das absolute Maß für die Grundfläche wird auf 15.000 qm festgesetzt. Aus diesen Werten ermittelt sich eine Grundflächenzahl von unter 0,55.

### 3.7 Sonstige Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) für die neuzubauenden hochbaulichen Anlagen Fassadenbegrünungen festgesetzt. Insbesondere sollen die Fassaden nach Süden, Westen und Norden begrünt werden.

Zur Grenze zwischen den Flurstücken 92/3 und 92/4 erhält die bebaubare Fläche einen Abstand von 10 m und umschreibt am "Oher Weg" das bestende Wohngebäude. Im nordwestlichen Teil des Flurstücks 92/4 besteht im nicht überbaubaren Teil des Grundstücks ausreichend Aktionsraum für Rettungs- und Löschfahrzeuge inklusive Wendemöglichkeit.

### 4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung ist durch die örtliche Wassergenossenschaft Mitte sichergestellt.

### 5. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden.

### 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Da sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind, entstehen der Gemeinde Witzhave keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Witzhave am ..<sup>9.7.1992</sup>.. gebilligt.

Witzhave, den ..<sup>28.7.1992</sup>..



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Bürgermeister