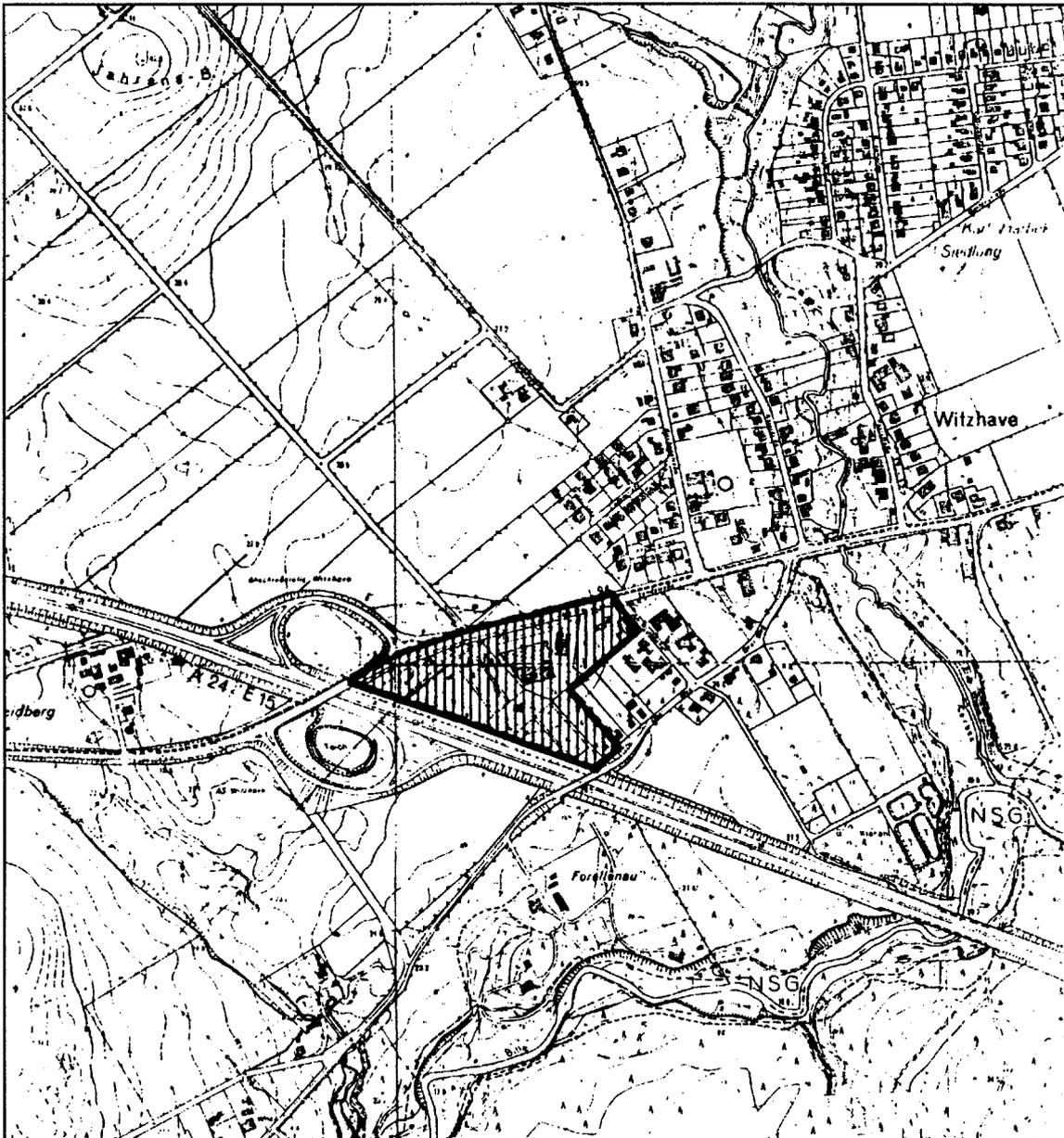


**Begründung
des
Bebauungsplanes Nr. 6 - Neuaufstellung
"Gewerbegebiet an der Bundesautobahn A 24"
der Gemeinde Witzhave**



Übersichtsplan M 1 : 10.000

**Architektur
+Stadtplanung**

20.06.2000

2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Allgemeine Grundlagen**
- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

- 2.0 Anlaß und Ziele der Planung**

- 3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

- 4.0 Planinhalt**
- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Städtebauliche Daten
- 4.4 Gestaltung
- 4.5 Grünordnung / Ausgleich
- 4.6 Lärm
- 4.7 Verkehr

- 5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- 6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Architektur + Stadtplanung
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet an der Autobahn BAB A 24" für das Gebiet: Südlich der Möllner Landstraße (L 94), nördlich der Bundesautobahn BAB 24, westlich der Straße Am Roggenhof und nordwestlich der Straße Oher Weg, ist seit dem 14.12.1994 rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Witzhave hat in ihrer Sitzung am 13.07.1999 beschlossen, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Ruwoldt & Brüning, Bad Oldesloe.

Die Bearbeitung des Grünordnungsplanes wurde vom Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg, erstellt.

Die lärmtechnische Untersuchung erfolgte durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek.

Mit der Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet der Neuaufstellung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 6 "Gewerbegebiet an der Autobahn BAB A 24". Mit Ausnahme der Fläche im Südosten, auf der das Bauvorhaben geplant ist, sind bereits sämtliche Flächen durch den ansässigen Betrieb (Hersteller von Heft-Etiketten und Hologrammen) überbaut.

2.0 Anlaß und Ziele der Planung

Planungsanlaß ist die beabsichtigte Erweiterung einer Produktionshalle auf dem derzeitigen Betriebsgelände des ansässigen Betriebes. Der Gemeinde Witzhave liegt ein konkreter Bauantrag für die geplante Hallenerweiterung vor. Hiernach ist ein eingeschossiges Gebäude mit ca. 3.116 qm Grundfläche vorgesehen. In der neuen Produktionshalle sind zusätzliche Flächen für Büroräume und Lager geplant.

Darüber hinaus ist die Errichtung weiterer Stellplätze für die Mitarbeiter vorgesehen.

Die Planungen des Betriebes weichen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen, der Stellplatzsituation, der Anordnung der Regenrückhaltebecken und des Entfernens zu erhaltender Bäume von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ab. Somit ist die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gebietscharakter bleibt dabei unverändert.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für eine Lagerhallenerweiterung. Mit dieser Baumaßnahme verbunden ist die Schaffung von rd. 25 Arbeitsplätzen und sichert diesen bedeutsamen Arbeitgeber am Standort Witzhave.

3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Die Gemeinde Witzhave befindet sich im Achsenzwischenraum im Nahbereich zum Unterzentrum Trittau.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) weist Witzhave keine Gemeindefunktionen zu.

Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Ursprungs- Bebauungsplans Nr. 6 und der vorliegenden Neuaufstellung sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Witzhave entwickelt. Für das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet dargestellt.

Planung der Magnetschwebebahn "Transrapid"

Nach einer Mitteilung des Eisenbahn-Bundesamtes - Projekt Magnetschwebebahn - vom 29.02.2000 haben auf Basis der Grundsatzvereinbarung von Bund, Deutsche Bahn AG und des Industriekonsortiums vom 05.02.2000 die Verfahrensbevollmächtigten für das Magnetschnellbahnprojekt Berlin - Hamburg die Planfeststellungsanträge für alle Planungsabschnitte per 17.02.2000 zurückgezogen. Die Planfeststellungsverfahren sind eingestellt worden.

4.0 Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Alle Bauflächen werden unverändert als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in der Gemeinde Witzhave in diesem Bereich nicht erforderlich bzw. in einem Gewerbegebiet nicht verträglich. Vergnügungsstätten passen nicht in die städtebauliche Ordnung.

Daher sind die nach § 8 (3) Nr. 2+3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Weiterhin wurden Verbrauchermärkte und Einzelhandelsbetriebe entsprechend dem Ursprungsplan textlich ausgeschlossen, da es in diesem Bauleitplan um die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Betriebes geht.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind weitestgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 übernommen:
Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Oberkante des Gebäudes in Bezug zum durchschnittlichen Grundstücksniveau festgesetzt.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit und die maximale Oberkante der Baukörper von 6,00 m sollen die Einbindung in die vorhandene Baustruktur im ländlichen Umfeld gewährleisten. Die maximal zulässige Grundfläche sichert den Bestand sowie das Bauvorhaben.

Ebenfalls unverändert wurde die geschlossene Bauweise aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 übernommen, um das Bauvorhaben zu sichern.

Gliederung der Gewerbeflächen

Zum Schutz der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Gebiete vor Gewerbelärm ist die Gliederung der Gewerbeflächen in acht Teilbereiche "nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften" (vgl. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) mit Ausnahme der Gewerbefläche I.1 und I.2, auf der die Hallenerweiterung vorgesehen sind, aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden. Die Kennzeichnung erfolgt durch römische, eingekreiste Ziffern. Im Text (Teil B) sind die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel den Gewerbegebietsflächen zugeordnet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der textlichen Festsetzungen Immissionsprognosen durchzuführen.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde für die Gewerbebeteilfläche I.1 der bislang geltende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel auf $L_w'' = 36$ dB(A) am Tage bzw. $L_w'' = 34$ dB(A) in der Nacht und für die Gewerbefläche I.2 auf $L_w'' = 0$ dB(A) am Tage bzw. 0 dB (A) in der Nacht festgesetzt. Mit einer betrieblichen Immissionsprognose ist nachgewiesen, daß die betrieblichen Anforderungen mit dieser Änderung erfüllt werden können und die daraus resultierenden Beurteilungspegelanteile die Bedingungen der Relevanzprüfung nach Nummer 3.2.1 Absatz 2 TA Lärm erfüllen, vgl. hierzu die lärmtechnische Untersuchung.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehenen Baugrenzen werden entsprechend den Erfordernissen des vorgesehenen Bauvorhabens angepaßt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt worden.

4.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Flächenzusammenstellung:

Gewerbegebiet	=	31.354	qm
Verkehrsfläche	=	5.872	qm
private Grünfläche	=	4.408	qm
Versorgungsfläche (RRH)	=	828	qm

Geltungsbereich gesamt	=	<u>42.462</u>	<u>qm</u>

4.4 Gestaltung

Für das gesamte Baugebiet wurden Werbeanlagen in ihrer Gestaltung sowie die farbliche Gestaltung der Fassaden im Gewerbegebiet in den textlichen Festsetzungen eingeschränkt. Dies geschieht, da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehend gemindert werden soll.

Die Feuerwehrzu- bzw. umfahrten sind aus Betonrasensteinen anzulegen, um die Versiegelung zu minimieren.

4.5 Grünordnung / Ausgleich

Um im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die auf Natur und Landschaft bezogenen Belange hinreichend berücksichtigen zu können sowie insbesondere die sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Anforderungen zu ermitteln, werden parallel zum B-Plan die landschaftsplanerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt.

Die festsetzbaren grünordnerischen Inhalte sind im Rahmen der Abwägung der Belange in die Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) des Bebauungsplans eingearbeitet worden.

Der gemäß dem Runderlaß zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht erforderliche Ausgleich für Beeinträchtigungen der Natur kann nicht im Plangebiet selbst erfolgen, daher wird er außerhalb durchgeführt.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen liegt östlich der Ortslage Witzhave, südlich der Möllner Landstraße, östlich der Witzhaver Au im Bereich der Flurstücke 40/1, 41, und 42 der Flur 4 der Gemarkung Witzhave (s. Anlage). Die ca. 13.350 qm große Fläche ist als mit Einzelgehölzen und Strauchgruppen gegliederte Wildkrautflur zu entwickeln. Die weiteren Flächen an der Witzhaver Au sowie westlich davon, sind bereits als Ausgleichsflächen für Eingriffe im Zusammenhang mit dem B-Plan Witzhave Nr. 8 vorgesehen.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flurstücke, auf denen der Ausgleich für Eingriffe im Rahmen des B-Planes Witzhave Nr. 6 erfolgen soll und wird die Maßnahmen durchführen. Über einen privatrechtlichen Vertrag mit dem Verursacher der Eingriffe, wird die Refinanzierung der Maßnahmen sichergestellt. Der Nachweis der durchgeführten Maßnahmen erfolgt gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn.

Im Bereich der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 94/17 und 94/1, stehen aus einem ehemaligen Knick herausgewachsene großkronige Eichen. Sie sind im Ursprungs-Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Diese Eichenreihe kollidiert mit dem Bauvorhaben, weil die Lagerhalle als Anbau an die westlich vorhandene Lagerhalle geplant ist.

Im Rahmen der Abwägung wurde der mit der Hallenerweiterung im Zusammenhang stehenden Schaffung von rd. 25 Arbeitsplätzen größere Bedeutung beigemessen, als dem Erhalt der Bäume, sodass diese nunmehr in der Neuaufstellung nicht mehr gemäß § 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt werden.

Knicks gem. § 15 b LNatSchG

Die Knicks sind nach § 15 b LNatSchG geschützt, nach ihrer typischen Struktur auf Dauer zu erhalten und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu pflegen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Private Grünflächen

Zur Abschirmung des Gewerbegebiets zu den östlich angrenzenden Wohngebieten und als Abschirmung entlang der Landesstraße L 94 sowie der Bundesautobahn A 24 sind Gehölzanzpflanzungen auf privaten Grünflächen vorzunehmen. Bei der Bebauung von Gewerbegebieten mit großen Hallen ist die Einbindung in die Landschaft besonders wichtig .

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich wertvoller Gehölzstrukturen, die als Gliederungselemente zum Zwecke der Verbesserung der Einbindung in die Umgebung erhalten werden sollen und entsprechend festgesetzt sind.

Erhaltung von Einzelbäumen

Der Erhalt wertvoller Einzelbäume erfolgt im Sinne einer Minimierung der Eingriffe. Die Bäume leisten als Gliederungselemente ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und bilden Lebensräume für die Kleinstfauna. Deshalb sind sie zu erhalten und im Falle eines Verlustes gleichwertig zu ersetzen.

4.6 Lärm

Mit der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 6, "Gewerbegebiet an der Autobahn" der Gemeinde Witzhave soll eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung ermöglicht werden.

Vom Lärmschutz her sind Überlegungen erforderlich zu den damit verbundenen Veränderungen im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Für den Plangeltungsbereich selbst werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber Verkehrslärm ermittelt.

Ermöglicht wird die Erweiterung durch die Festsetzung folgender immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (Emissionsbeschränkungen):

- Teilfläche I.1 $L_w = 36 \text{ dB(A)}$ am Tage
 bzw. $L_w = 34 \text{ dB(A)}$ in der Nacht,
- Teilfläche I.2 $L_w = 0 \text{ dB(A)}$ am Tage
 bzw. $L_w = 0 \text{ dB(A)}$ in der Nacht.

Zusammen mit den Emissionsbeschränkungen für die übrigen Teilflächen, die unverändert aus dem B-Plan Nr. 6 in der Fassung von 1992 übernommen werden, ist sichergestellt, dass die WA-Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von 55/ 40 dB(A) tags/nachts im Bereich der vorhandenen schützenswerten Bebauung eingehalten und im Bereich der Baugrenze um maximal 1 dB(A) (nur nachts) überschritten sind. Die Überschreitung bleibt damit (bei Umsetzung der Emissionsbeschränkungen in eine im Zusammenhang mit dem nachgeordneten Genehmigungsverfahren durchzuführende Immissionsprognose) im Rahmen einer nach Nr. 3.2.1, TA Lärm nicht versagbaren Genehmigung.

Mit einer vorweggenommenen betrieblichen Immissionsprognose ist im übrigen nachgewiesen, dass sich die betrieblichen Anforderungen mit den Änderungen für die Teilflächen I.1 und I.2 in Übereinstimmung bringen lassen.

Bezüglich Verkehrslärm werden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz den aktuellen Verkehrsbelastungen angepasst.

4.7 Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehenden Anschlüsse (Zu- und Ausfahrt) an der Möllner Landstraße (L 94) erschlossen. Sie sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Hauptverkehrsweg für LKW's wird wie bisher zwischen der Einfahrt und Ausfahrt an der Möllner Landstraße liegen. Für Anlieferungen wird der LKW-Verkehr bis zum eingezeichneten Wendepunkt zugelassen. Darüber hinaus, in östliche Richtung entlang der Bundesautobahn A 24, wird der LKW-Verkehr durch Durchfahrtsverbotsschilder ausgeschlossen. PKW's können den Bereich zwischen Autobahn und südlicher Baugrenze bis zur Hallenerweiterung befahren. Der östlich anschließende Bereich ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lediglich für Notfahrzeuge und die Ver- und Entsorgungsträger zugänglich.

Eine allgemeine Zufahrt für PKW's und LKW's zum Gewerbegebiet vom Oher Weg ist weiterhin ausgeschlossen, sie ist lediglich für Notfahrzeuge (Feuerwehr) sowie die Versorgungsträger (zur Pflege des Regenrückhaltebeckens) zulässig.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze entlang der alten Schule entfallen. Im Bereich der im Zusammenhang mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 6 entstandenen Hallenerweiterung werden entlang der Halle als auch am Wall zur Bundesautobahn Stellplätze für die Mitarbeiter festgesetzt.

Die Lage dieses Grundstücks ist z.Z. noch nicht bestimmt, es finden derzeit Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde, dem ansässigen Betrieb und der MPG statt.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und gemäß § 29 Straßen- und WegeG außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszonen sind im Plan nachrichtlich übernommen worden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

Oberflächenentwässerung/Löschwasserteich

Das auf den Dachflächen anfallende, nicht belastete Regenwasser ist dem im Südwesten des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen. Dieses Regenrückhaltebecken dient zugleich als Löschwasserteich.

Bei Bedarf (langanhaltend regenarme Perioden) ist die Versorgung über das Trinkwassernetz zu ergänzen, da der Löschwasserteich die erforderliche Menge ständig bereithalten muß.

Der gesamte Belang Entwässerung ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes, das für die geplante Baumaßnahme erstellt wurde, bearbeitet worden.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sämtliche Erschließungsanlagen sind vorhanden, sodass der Gemeinde Witzhave keine Kosten entstehen.

Die Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Witzhave wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am...1.4.03... gebilligt.

00

Witzhave, den 03. 9. 01



Sellen

Der Bürgermeister