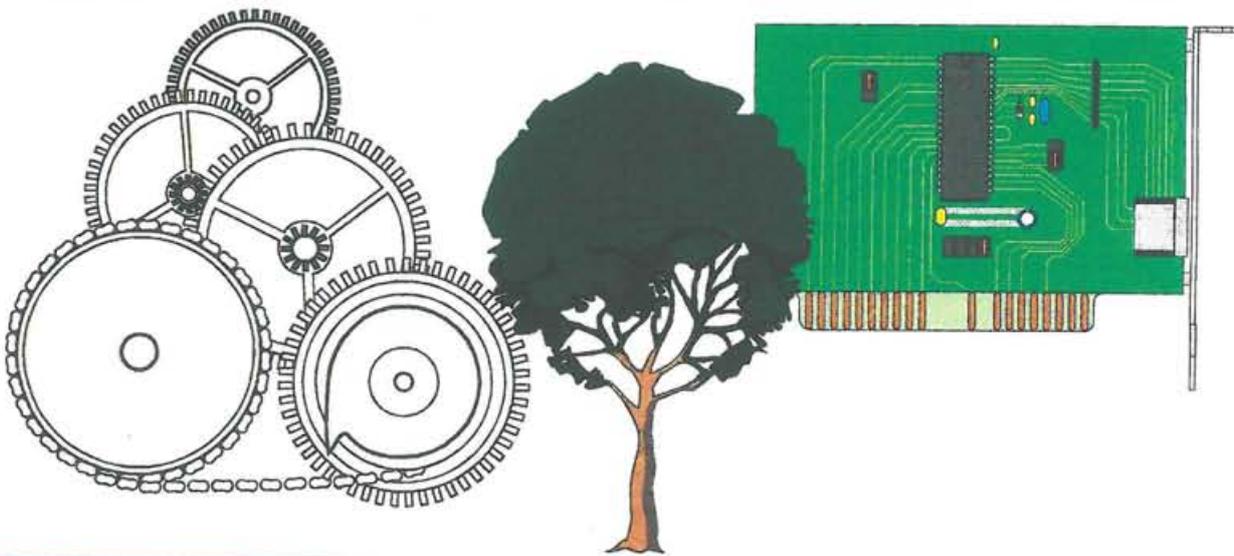


# STADT BARGTEHEIDE

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 5b GEWERBEGEBIET "Carl - Benz - Weg"

Gebiet: Für einen ca. 40m tiefen Streifen der Flurstücke 44 /3 und 33/8 nördlich des Gewerbegebietes am Carl-Benz-Weg, die Grundstücke Carl-Benz-Weg, gerade Nrn. 12 bis 18, (Flurstck. 33/22, Flurstck. 33/30, Flurstck. 33/29, Flurstck. 33/32, Flurstck. 33/35, Flurstck. 33/36, Flurstck. 33/37 und 33/38 teilweise, sowie einer Teilfläche des Straßenflurstücks 33/27 - Carl-Benz-Weg)



**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
" Carl-Benz-Weg "  
Nr. 5b der Stadt Bargteheide**

**Gliederung:**

- 1.0 Grundlagen
- 1.1 Lage und Geltungsbereich
- 1.2 Bestandssituation
- 1.3 Rechtsgrundlagen
- 1.4 Plangrundlage
- 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.6 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes
  
- 2.0 Begründung zu den Planinhalten
  
- 3.0 Versorgung
- 3.1 Wasserversorgung
- 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
- 3.3 Gasversorgung
  
- 4.0 Entsorgung
- 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers
- 4.2 Behandlung des Oberflächenwassers
- 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
  
- 5.0 Erschließungskosten und Finanzierung
  
- 6.0 Immissionsschutz
  
- 7.0 Trinkwasserschutz

## 1.0 Grundlagen

### 1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordostrand eines bestehenden Gewerbegebietes, gleichzeitig am südöstlichen Ortsrand der Stadt Bargteheide und wird begrenzt

- im Süden durch eine Teilfläche - Carl-Benz-Weg und seiner geraden Fortführung in östlicher Richtung,
- im Westen durch den Fußweg und seine gerade Fortführung in nördlicher Richtung,
- im Osten durch die Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 33/38 und dem Flurstück 45/29 und seiner geraden Fortführung in nördlicher Richtung,
- im Norden durch Hinzunahme eines 40m breiten Streifens zu den heutigen Gewerbegrundstücken.

Die detaillierte Gebietsbezeichnung kann dem Titel entnommen werden.

Das 3,6 ha große Plangebiet liegt zwischen Gewerbebebauung im Südwesten und landschaftlichen Flächen im Nordosten. Das Wohngebiet am Wiesenweg, das die Fortsetzung des Ortsrandes bildet, liegt in 250 Metern Entfernung im Norden. Naturräumlich liegt das Plangebiet auf dem Übergang zwischen Bargteheider Endmoräne und Niederung / Becken der Lütt Beek.

### 1.2 Bestandssituation

Knapp zwei Drittel des Plangebiets sind bereits 5 bebaute und gewerblich genutzte Grundstücke. Die überplanten Freiflächen von 1,5 ha sind teils Acker, teils Feuchtgrünland, das beweidet wird (s. Bestandskarte).

Tonige bis schluffige Böden über Geschiebemergel bewirken zeitweilig hohe Grundwasserstände, die die landschaftliche Nutzung zugunsten von Dauergrünland einschränken. Es kommt kleinflächig sogar zu Überstauungen (Blänken). Die Nutzbarkeit wird durch Drainagen und verrohrte Vorfluter erhöht.

Im Plangebiet liegt außerdem ein Erlen bestandener Tümpel, sowie ein Knickabschnitt, der in eine im Zuge der Bebauung angepflanzte Hecke übergeht.

Das Gelände fällt sanft nach Nordosten ab und bewegt sich im Plangebiet zwischen 40,0 und 38,0 m.ü.N.N..

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch (BGBl. I S. 3486),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) von 1994



d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

#### **1.4 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient die Ablichtung einer Flurkarte, die durch das Katasteramt erstellt und beglaubigt wurde.

#### **1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Parallel zur 1. Ergänzung des B-Planes Nr.5b wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide durchgeführt. Der südliche Geltungsbereich dieser B-Planänderung entwickelt sich aus dem gültigen F-Plan (GE-Darstellung) entsprechend des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB.

#### **1.6 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des B-Planes Nr.5b dient der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und der wirtschaftlich sinnvollen und funktionsgerechten Ergänzung der dort ansässigen Betriebe. Zum Schutz des westlich liegenden Mischgebietes wird für das GE ein Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts festgesetzt.

#### **2.0 Begründung zu den Planinhalten**

Die Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Betriebe wird durch Hinzunahme einer Bautiefe (ein ca. 40 m breiter Streifen, einschließlich der Grundstückseingrünung) auf der Nordseite der bisherigen Grundstücke erreicht.

Art und Maß der bisherigen Nutzung werden auf die neu gewonnenen Bauflächen übertragen. Es wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 bei einer max. Traufhöhe von 54 m über NN vorgesehen. Zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur und zur vorrangigen Ansiedlung von produzierendem Gewerbe werden die allgemein gemäß §8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen im Text Nr.1.a) eingeschränkt. Außerdem werden im Text Nr.1b) Vergnügungsstätten aller Art und Spielhallen, ebenfalls zur Wahrung des GE-Gebietscharakters sowie zum Schutz des gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnens und des westlich liegenden Mischgebiets, ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt ausschließlich über den Carl-Benz-Weg. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung an die nördlich und westlich gelegenen Wohngebiete vorgesehen, wobei für die Rad-/Fußweganbindung gleichzeitig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt (siehe Text Nr. 3.) festgesetzt wird.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Die Nutzungserweiterung wird eine zusätzliche Boden-Versiegelung von 5000 m<sup>2</sup> herbeiführen. Die Betriebsflächen gehen aus 0,3 ha Acker und 1,2 ha Feuchtgrünland hervor.

Die vorhandene Hecke ist so zu erhalten, wie es bauliche Veränderungen erlauben. Sie Hecke kann für notwendige Baumaßnahmen durchbrochen werden (insgesamt ca. 100 lfd. Meter). Die betroffenen Abschnitte sollen durch Verpflanzung / Verschiebung im Plangebiet verbleiben. Bei notwendiger Entfernung sollen die Heckengehölze außerhalb der Vegetationsperiode nach Rückschnitt an die seitlichen Grundstücksgrenzen oder in die Fläche der Flurstückes 33/30 zu verschoben werden.



Nach Westen, Norden und Osten wird ein 10 m breiter Streifen zur Anlage einer ebenerdigen Hecke mit den auf dem Plan angegebenen Gehölzen vorgesehen (s. Skizze und Teil B-Text). Die Hecke mit breiten Säumen von 5000 m<sup>2</sup> Größe ist als Ausgleich für die o.g. Durchbrüche und v.a. als Gestaltung des Überganges zwischen Gewerbegebiet und Niederungslandschaft zu sehen.

Die Planung erfordert zudem die Genehmigung zur Verfüllung eines nach § 15 a LNatSchG geschützten Kleingewässers. Hierzu wurde ein zusätzlicher Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Der Ausgleich / Ersatz ist demnach durch die Anlage von 3 Kleingewässern in räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

Die zusätzlich sich aus dem § 8a Abs. 1 BNatSchG ergebenden Anforderungen (Ersatzmaßnahmen) werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 5c sowie dem zugehörigen Grünordnungsplan dargestellt und festgesetzt.

### **3.0 Versorgung**

#### **3.1 Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Bargteheide wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5b wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

#### **3.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stadt Bargteheide wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- \* Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Ahrensburg (04102-494550) durchzuführen.
- \* Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- \* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.
- \* Im Kreuzungsbereich der 11-kv-Leitung ist besondere Vorsicht - Leitung steht unter Strom ! - beim Umgang mit Leitern, Fördereinrichtungen, Baugerüsten und Fördereinrichtungen zu nehmen. Ein Mindestabstand von 3,0 m ist aus Sicherheitsgründen einzuhalten.

### **3.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke.

Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Stadt rechtzeitig.

### **3.4 Fernmeldeeinrichtungen**

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

## **4.0 Entsorgung**

### **4.1 Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem von Schmutz und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird der stadt eigenen Kläranlage zugeführt.

### **4.2. Behandlung des Oberflächenwassers**

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet, wobei für den gesamten Geltungsbereich dieses B-Planes das vorhandene Regenrückhaltebecken (Flurstück 45/35) mitbenutzt wird. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird in einem offenen Graben entlang der Heckenanlagen aufgefangen und über den Streifen (Flurstück 33/36) mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ebenfalls in offenem Graben weitergeleitet. Sollte eine Erweiterung oder Erneuerung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens notwendig werden, so erfolgt dies nach DIN 14210. Außerdem soll das Regenrückhaltebecken als Löschwasserreservoir genutzt werden.

Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß §36 c LWG bzw. 7 WHG vor Baubeginn einzuholen.

### **4.3. Feuerschutz-Einrichtungen**

Der Feuerschutz in Bargteheide ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

### **4.4 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Stormarn / Lauenburg.

## 5.0. Erschließungskosten und Finanzierung

Auch für die erweiterten Bauflächen des Plangebietes bleibt die bisherige Erschließung über den Carl-Benz-Weg unverändert. Für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 5b entstehenden der Stadt Bargteheide also keine Erschließungskosten.

## 6.0. Immissionsschutz

Zum Lärmschutz der westlich gelegenen Mischbauflächen sind besondere baulichen Einschränkungen in einem Abstand von 50m zur Grenze vorgesehen. Es werden deshalb an der Westseite der Gebäude keine zu öffnende Fenster sowie Tore und Türen aus Produktions- und Lagerhallen zugelassen, das gleiche gilt für Entlüftungs- und Entstaubungsanlagen. Außerdem wird zum Schutz der westlich liegenden Mischbaufläche der Schalleistungspegel auf maximal 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tage und 45 dB(A) Nachts festgesetzt.

## 7.0. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der "Weiteren Schutzzone III" des zukünftigen Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe vom 24.06.1986 sind anzuwenden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Bargteheide am 5.4.95 und gebilligt.

27. FEB. 1998

Bargteheide, den...1.5. JUNI 1995 Der Bürgermeister

