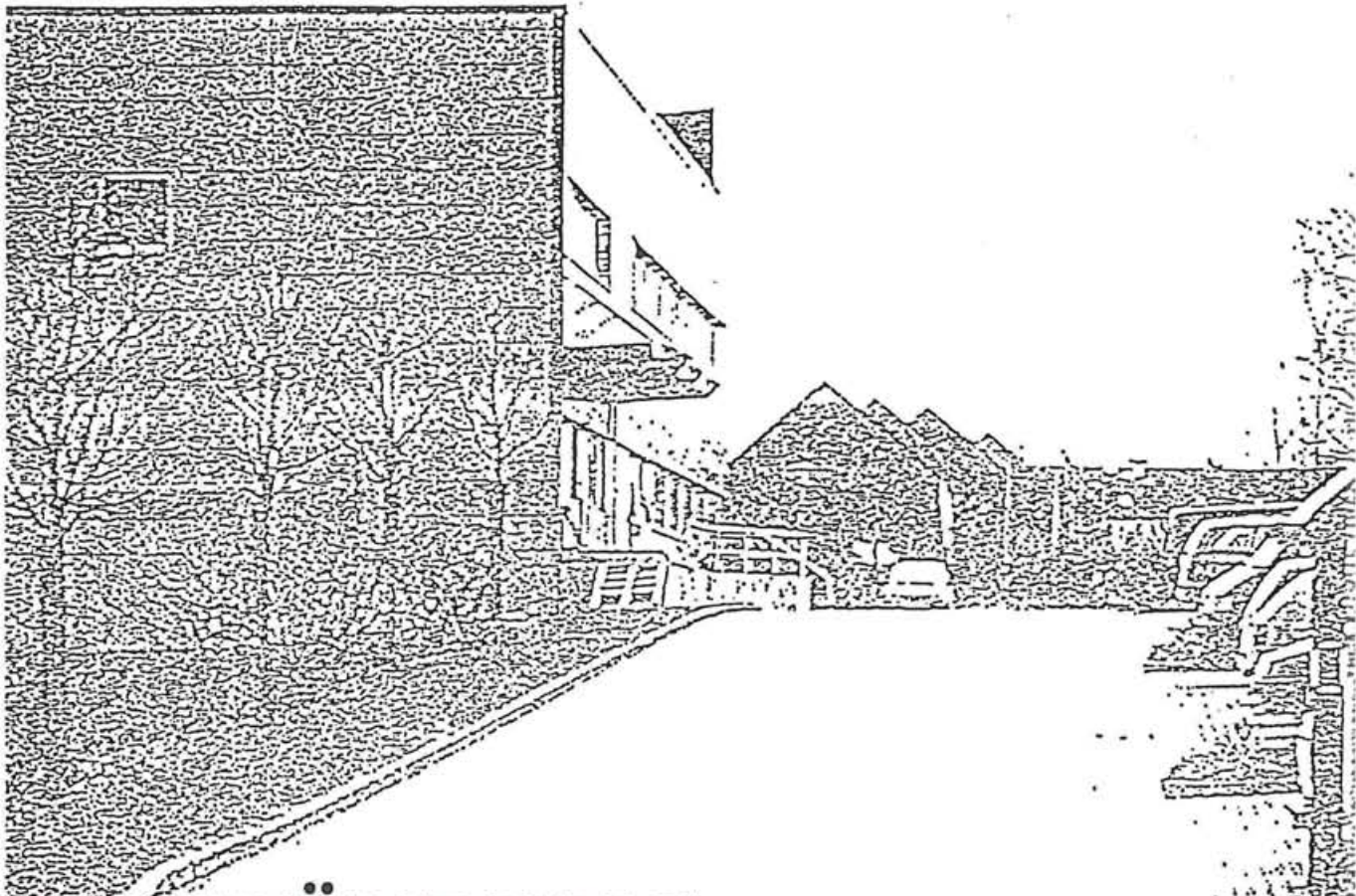




STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 5B
3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5b

3. Änderung und Ergänzung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: nordöstlich rückwärtig des Carl-Benz-Weges, von der nordwestlichen Wendeanlage bis zur südöstlichen Wendeanlage einschließlich des Grundstückes Carl-Benz-Weg Nr. 13 nordöstlich der Verlängerung der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie und eines Streifens südlich der Wendeanlage

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	13 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15 - 16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 20
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	21 - 22
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	23 - 24
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	25 - 28
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	29
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	30 - 31
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	32
b) Allgemeine Hinweise	33 - 35
10. Flächenverteilung / Flächenermittlung	
Vermerk: Beschluß über die Begründung	36
Anlagen siehe nächste Seite	

Anlagen: Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5b

- 3. Änderung und Ergänzung -

Stand: 06. März 2000

MASUCH + OLBRISCH

Beratende Ingenieure VBI

Gewerbering 2

22113 Oststeinbek

Ergänzung zur Lärmuntersuchung

B-Plan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung

vom 30.06.2000

MASUCH + OLBRISCH

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5b ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Genehmigung am 30. Juli 1985 rechtsverbindlich geworden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 16. Dezember 1997 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 28. Dezember 1999 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat in ihrer Sitzung am 30. September 1998 die Aufstellung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 16. November 1998. Das vorliegende Planverfahren zur Vorentwurfsbeteiligung geht jedoch von einer anderen Plangebietsabgrenzung aus, so daß der seinerzeitige Aufstellungsbeschluß im wesentlichen nur für die bisher unbeplanten Teile der vorliegende Änderung gilt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 26. Januar 2000 ist die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b als Vorentwurf beschlossen worden und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt. Darüber hinaus ist ein ergänzender Vorentwurfsbeschluß in der Sitzung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 23. März 2000 gefaßt, bei dem im wesentlichen Belange des Schallschutzes und Nutzungsgliederungen berücksichtigt wurden.

Am 27. April 2000 ist die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt. Darüber hinaus ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 19. April 2000 bis 03. Mai 2000 öffentlich ausgelegt worden. Dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 31. März 2000 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 14. Juni 2000 entschieden.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 14. Juni 2000 den Bebauungsplan Nr. 5 – 3. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 25. Juli 2000 ist die Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 09. August 2000 bis zum 11. September 2000 einschließlich, dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vom 14. Juni 2000 ist mit Beschluß der Stadtvertretung vom 28. März 2001 bestätigt.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 28. März 2001 abgewogen und entschieden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen wird der Entwurf im wesentlichsten durch den künftig fortfallenden Lärmschutzwall entlang der neu entwickelten Gewerbegebietsflächen geändert. Die Festsetzung des Lärmschutzwalles war eine über das Erfordernis hinausgehende Festsetzung zur Sicherung des verträglichen Nebeneinanders der gewerblichen Nutzung, der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung und der noch zu entwickelnden gemischten Bebauung. Allein mit der Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel tags und nachts als gliederndes Element kann dies gemäß Gutachten sichergestellt werden. Um jedoch eine landschaftsgerechte Aufwertung und ein Mindestmaß an Schutz im Freiflächenbereich zu sichern, ist in Teilbereichen die Neuentwicklung eines Landschaftswalles festgelegt im Bereich gegenüber dem künftig zu entwickelnden Mischgebiet. In den verbleibenden Bereichen dieses Grünzuges ist zur landschaftlichen Aufwertung die Neuanlage eines Knicks festgesetzt.

In der gleichen Sitzung der Stadtvertretung am 28. März 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung in der geänderten Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer von 2 Wochen nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 24. April 2001 ist die erneute Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 09. Mai 2001 bis zum 23. Mai 2001 einschließlich, dies ist entsprechend bekanntgemacht.

Die Stadtvertretung hat das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren zum erneuten Entwurf in eine Abwägung eingestellt und die Anregungen und Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 17. Juli 2001 geprüft und hierüber entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 17. Juli 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung wiedergegeben. Es handelt sich um die Plangebietsabgrenzung gemäß der erneuten Entwurfsfassung April 2001, die auch für die beschlossene Satzung gilt. Das Plangebiet ist diagonal schraffiert und schwarz umgrenzt dargestellt.

Übersicht Plangeltungsbereich unmaßstäblich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – Neuaufstellung 1993 sowie insbesondere der aufgestellten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie seiner 2. Änderung und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen.

Der Flächennutzungsplan – Neuaufstellung 1993 weist für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b für den Altbaubereich gewerbliche Bauflächen aus. Das Erfordernis des Entwicklungsgebotes ist damit für den altbebauten Bereich hinreichend beachtet.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für die bisher unbeplanten nordöstlich angrenzenden Breiche gleichfalls gewerbliche Bauflächen aus. Hiermit ist das Entwicklungsgebot gesichert. Dies gilt bei nicht parzellenscharfer Betrachtung auch für die vorgesehene Plangebietserweiterung in Richtung Nordost.

Weiter ist festzustellen, daß aus den Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich keine Inhalte der vorliegenden Planung entgegenstehen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß der Landschaftsplan im Zuge eines Änderungsverfahrens auf die hier vorgesehenen baulichen Entwicklungen anzupassen ist.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 5 b – 3. Änderung und Ergänzung handelt es sich um die Weiterentwicklung von Gewerbegebietsflächen am Rande des hier bestehenden Gewerbegebietes auf der Ostseite des Stadtgebietes, nordöstlich rückwärtig des Carl-Benz-Weges unter Einbeziehung der jeweiligen Altbaugrundstücke. Dieser Bereich entwickelt sich in die freie Landschaft hinein, bindet jedoch auf der Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplanes an bereits dargestellte Gemischte Bauflächen an, die zur Zeit nicht verbindlich überplant werden.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Rahmenkarten 84/55 A, 84/55B, 84/55C im Maßstab 1 : 1.000 sowie der Rahmenkarten 84/55 und 85/55 im Ursprungsmaßstab 1 : 2.000. Es handelt sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes um Flächen innerhalb der Flur 9 in der Gemarkung Bargteheide. Der Planausschnitt beinhaltet darüber hinaus auch Teile der Fluren 8, 12 und 13 in der Gemarkung Bargteheide.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung liegt nördlich des stadtzugeordneten Gewerbegebietes auf der Ostseite des Stadtgebietes.

Mit dem Bebauungsplan werden überwiegend Teile des bisherigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5b sowie seiner 1. Änderung erneut verbindlich überplant und nach Nordosten hin um bisher unbeplante Bereiche gewerblicher Bauflächen ergänzt und darüber hinaus an der Nord- bzw. Westseite durch die Neuanlage und Neuentwicklung eines umfangreichen linearen Grünelementes abgegrenzt und

großräumig gegliedert. Es handelt sich um den Bereich nordöstlich rückwärtig des Carl-Benz-Weges, von der nordwestlichen Wendeanlage bis zur südöstlichen Wendeanlage einschließlich des Grundstückes Carl-Benz-Weg Nr. 13 nordöstlich der Verlängerung der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie, es ist ein schmaler Streifen nach Südwesten von der südöstlichen Wendeanlage abgehend einbezogen.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung umfaßt in der Gemarkung Bargteheide, Flur 9, die Flurstücke 33/22, 44/5, 23/45, 33/30, 33/50, 33/29, 33/51, 33/32, 33/35, 33/52, 33/36, 33/48, 33/37, 33/55 vollständig und 33/38, 33/27, 44/34 sowie 33/56 teilweise.

Das Plangebiet hat für die erneute Entwurfsfassung, mit Stand April 2001, eine Gesamtgröße von ca. 69.420 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Baufläche „Gewerbegebiet“ (GE) zulässig dreigeschossig, den Bereich der Altgrundstücke nordöstlich entlang des Carl-Benz-Weges sowie zwei unterschiedlich große Teile des Plangebietes nordöstlich des Carl-Benz-Weges und einen schmalen Streifen für eine Leitungsführung südlich der südöstlichen Wendeanlage mit einer Fläche von ca.	33.420 qm
- Als Baufläche „Gewerbegebiet“ (GE) zulässig zweigeschossig, den Bereich nordöstlich des vorgenannten Altbaubereiches mit einer Fläche von ca.	21.005 qm
- Als Verkehrsfläche die in das Plangebiet einbezogenen Wendeanlagen des Carl-Benz-Weges mit einer Fläche von ca.	1.111 qm
- Als Verkehrsfläche den vorhandenen Fuß- und Radweg, von der nordöstlichen Wendeanlage des Carl-Benz-Weges Richtung der Straße Am Redder mit einer Fläche von ca.	325 qm
- Als Verkehrsfläche die Erschließungsstraße A, von der Straße Carl-Benz-Weg nach Nordosten hin abgehend - im Bereich der Altbebauung mit einer Fläche von ca. 1.039 qm - im Bereich der neu entwickelten Gewerbegebietsflächen mit einer Fläche von ca. 1.612 qm Gesamtfläche der Erschließungsstraße A ca.	2.651 qm
- Als Verkehrsfläche die Erschließungsstraße B, teilweise als Ergänzung des bestehenden Fuß- und Radweges mit einer Fläche von ca.	934 qm
- Als private Grünfläche, extensiv genutzte Gras- und Krautflur teilweise mit Entwässerungsmulde, die das Plangebiet einfassenden Ausgleichsflächen mit teilweiser Einbindung eines Landschaftswalles sowie neu anzulegende Knicks mit einer Fläche von ca.	6.634 qm
- Als private Grünfläche, extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Landschaftswall in der Ausgleichsfläche liegend mit einer Fläche von ca.	2.632 qm
- Als private Grünfläche, neu anzulegende Knicks mit einer Fläche von ca.	708 qm
Gesamtfläche des Plangebietes	<u>69.420 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellunga) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung soll ein Teil des Gewerbegebietes am Carl-Benz-Weg zur Sicherung der hier vorhandenen Betriebsstandorte weiter entwickelt werden. Neben der Sicherung der bestehenden Standorte sollen ihnen hiermit hinreichend Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Hierfür ist die Plangebietsentwicklung in nordöstlicher Richtung vorgesehen.

Diese Entwicklungsziele sind von seiten der Stadt bereits zu Beginn der Planungsüberlegungen mit den betreffenden Gewerbebetrieben abgestimmt. Es wird somit sichergestellt, daß die betrieblichen Überlegungen selbst Eingang in den Planinhalt finden, dies trifft insbesondere auch auf die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in der Entwurfsfassung zu.

Die zu erreichenden städtebaulichen Ziele für den Plangeltungsbereich sind unterschiedlich zu definieren.

Da die nunmehr neu überplanten bisher unbebauten Bereiche direkt den angrenzenden Betrieben zugeordnet werden, kann auf unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand verzichtet werden.

Um jedoch das notwendige verträgliche Nebeneinander in Bezug auf den Altbaubestand des umgebenden Bereiches bzw. auch unter Berücksichtigung der noch westlich und nördlich des Plangebietes angrenzenden Möglichkeiten zur Entwicklung von Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen zu sichern, wird dieser Gewerbegebietsbereich des Plangebietes gegliedert. Dies sichert zum einen den Betrieben innerhalb des Plangebietes hinreichend Entwicklungspotential, führt jedoch auch zu einer möglichen deutlichen Entlastung der übrigen von Wohnnutzung und gemischter Nutzung geprägter Bereiche außerhalb des Plangebietes. Diese Gliederung, als Nutzungsgliederung zur Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel für den Tag und für die Nacht, soll das verträgliche Nebeneinander der bestehenden und künftig weiter neu zu entwickelnden baulichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichern.

Die neu entwickelten Gewerbegebietsbauflächen sind durch einen breiten Grünzug mit zu entwickelnden linearen Grünelementen an ihrem Rand eingefasst. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Landschaftswalles von mindestens 2,0 m Höhe bis maximal 3,5 m Höhe in dem Bereich der Grünfläche festgelegt. An diesen Grünzug angrenzend, außerhalb des Plangebietes, ist mittel- bis langfristig die Entwicklung eines Mischgebietes mit deutlich gewerblicher Prägung vorgesehen. In den übrigen Bereichen des Grünzuges ist die Neuanlage eines landschaftsgerechten Knicks festgesetzt.

Dieses neue großflächig lineare Grünelement dient der Abgrenzung, der Gliederung und der Verbindung der hier vorhandenen großräumigen Baugebietsbereiche von Wohngebieten bis hin zu Gewerbegebieten auch in Verbindung mit ähnlichen linearen Grünzügen entlang der Straße Am Redder und südöstlich des Baugebietes an der Straße Am Knick. Es nimmt damit die wesentlichsten Aufgaben im Sinne des § 9(1)20 Baugesetzbuch als Ausgleichsfläche für das Plangebiet wahr.

Mit der Neuanlage der gliedernden Erschließungsstraße A wird die verkehrliche Anbindung der neu entwickelten Gewerbegebietsbauflächen gesichert. Darüber hinaus

soll sie aber auch Grundlage und Vernetzungselement einer möglichen mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterung in diesem nördlich angrenzenden Bereich sein. Durch die Berücksichtigung der Erschließungsstraße B, abgehend von der nordwestlichen Wendeanlage des Carl-Benz-Weges, wird eine weitere verkehrliche Anbindung der künftig hier zu entwickelnden Baufläche des Mischgebietes gesichert.

Nach den bisherigen Vorgaben der betroffenen Gewerbebetriebe ist von einer kurzfristigen bis mittelfristigen Umsetzung der Planung auszugehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung werden den betroffenen bestehenden Gewerbebetrieben mittel- bis langfristig die Betriebsstandorte gesichert einschließlich deren erkennbaren erforderlichen Erweiterungsbedarf.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums -IV 63 - 511.51 - vom 14. Januar 2000 und seiner Änderung vom 26. Juni 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt.

Bei der vorliegenden 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bisher bereits als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsflächen festgesetzt waren und die nach Nordosten hin durch einen Bereich ergänzt werden, der bisher noch nicht verbindlich überplant war und nicht dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Für diesen bisher nicht verbindlich überplanten Bereich wird eine Vorprüfung gemäß § 2 des vorgenannten Erlasses durchgeführt. Hierbei ist von folgenden Flächenanteilen der bisher nicht verbindlich überplanten rückwärtigen Bereiche auszugehen:

a) neu entstehende Gewerbegebietsfläche mit GRZ 0,8 (Nettobaufläche)	21.005 qm
b) neu entstehende Verkehrsfläche, Erschließungsstraße „A“	1.612 qm
c) neu entstehende Verkehrsfläche, Erschließungsstraße „B“	344 qm
d) neu entstehende extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Entwässerungsmulde	6.634 qm
e) neu entstehende extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Landschaftswall	2.632 qm
f) neu entstehende Knickfläche	708 qm
die Gesamtfläche des bisher nicht verbindlich überplanten Bereiches beträgt	<u>32.935 qm</u>

Nach den weitergehenden Regelungen, insbesondere bezüglich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, ergeben sich nachfolgende Obergrenzen der zulässigen Bebauung durch Hauptgebäude und Nebenanlagen innerhalb des bisher nicht verbindlich überplanten Teilbereiches:

a) neu entstehende Gewerbegebietsfläche 21.005 qm x GRZ 0,9	18.905 qm
	<u>18.905 qm</u>

Die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen beträgt ca. 18.905 qm und somit ca. 63 % des unteren Schwellenwertes für Anlagen von Industriezonen bei einer standortbezogenen Vorprüfung.

Hiernach ist festzustellen, daß auf der Grundlage des Erlasses des Innenministeriums - IV 63 - 511.51 - vom 14. Januar 2000 und seiner Änderung vom 26. Juni 2000 „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus städtebaulicher Sicht als nicht erforderlich angesehen und auf eine weitergehende Vorprüfung verzichtet wird.

Mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung ist gleichfalls eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt mit dem gleichen Ergebnis, daß eine Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Es wird in diesem Zusammenhang auf den Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes verwiesen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung umfaßt Bauflächen als Teil eines bestehenden Gewerbegebietes unter Einbeziehung rückwärtiger Erweiterungsflächen. Es wird zur jetzigen freien Landschaft hin durch die Neuanlage eines breiten Grünzuges teilweise mit Landschaftswall und ansonsten durch neu anzulegende Knicks eingefäßt. Durch die Neuanlage der Erschließungsstraße „A“ wird der Baugebietsbereich in zwei unterschiedlich große gewerbliche Bauflächen mit überwiegend bestehender Altbebauung aufgeteilt.

Mit der Entwurfsfassung ist auch die Erschließungsstraße „B“, von der nordwestlichen Wendeanlage abgehend, wesentlicher Planbestandteil geworden. Darüber hinaus ist von der südlichen Wendeanlage des Carl-Benz-Weges die Neuanlage eines zu sichernden Leitungsrechtes in der Entwurfsfassung berücksichtigt, die gleichzeitig entsprechende Plangebietserweiterungen begründet. Die bisher unbebauten gewerblichen Bauflächen sind von bisher 50 m Tiefe auf 60 m erweitert worden und die Wendeanlage an der Erschließungsstraße „A“ an das Erfordernis für den Lastzugverkehr angepaßt.

Das Plangebiet entlang des vorhandenen Straßenzuges Carl-Benz-Weg ist bereits überwiegend bebaut mit gewerblichen Bauten unterschiedlicher Größe neuerer Zeitstellung.

Der Bereich der Altbaugrundstücke ist bereits bisher verbindlich überplant, insbesondere durch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b. Mit der vorliegenden 3. Änderung und Ergänzung ist die Einbeziehung und Neuentwicklung bisher unbebauter rückwärtiger Bereiche als Bauflächen mit Zuordnung zu den Altbaugrundstücken vorgesehen. Diese Ergänzungsflächen dienen der Standortsicherung hier vorhandener Gewerbebetriebe und berücksichtigen im wesentlichen deren Bauwünsche unter Beachtung aller anderen Belange.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Gewerbegebietes wiedergegeben, bezogen auf ihre Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes und der Grünordnung.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebiets wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Regelungen bezüglich Einzelhandelsbetriebe. Weiter sind Nutzungen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als unzulässig festgesetzt.

Für die Baugrundstücke des Gewerbegebietes sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist im Altbaubereich, d. h. im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes, in zulässig dreigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen im nördlichen, neu entwickelten Bereich des Plangebietes ist in zulässig zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die festgesetzten zulässigen Zahlen der Vollgeschosse sind weitergehende Regelungen für eine Dreigeschossigkeit bzw. Viergeschossigkeit festgesetzt unter Einhaltung der festgesetzten Geschoßflächenzahlen, wie sie üblicherweise auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt gelten.

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei durch Text bestimmt ist, daß Baulängen über 50 m zulässig sind und ansonsten die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 als Höchstgrenze überschritten werden.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist weiter mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässigen Traufhöhen sind durch Festsetzungen begrenzt, die sich für den Altbaubereich auf NN beziehen und für die neu entwickelten Bauflächen auf vorhandene Geländeoberkante beziehen. Hierbei ist auch die zulässigerweise Dreigeschossigkeit bzw. Viergeschossigkeit berücksichtigt.

Weiter sind Gliederungen der Gewerbegebietsflächen durch Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel getroffen. Zur Begrenzung der Auswirkungen der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes auf die Nachbarbereiche und Nachbargebiete sowie auch innergebietslich ist eine Gliederung dergestalt vorgenommen worden, als daß das Plangebiet nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung gegliedert worden ist. Es sind innerhalb des Gewerbegebietes für den Tag und die Nacht maximal zulässige Schalleistungspegel -tags- mit 60 dB(A) pro qm und -nachts- mit 45 dB (A) pro qm festgesetzt. Diese Regelungen begründen sich auf die Vorgaben der Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5b - 3. Änderung und Ergänzung. Für den Bereich der Bauflächen ist durch Text ein passiver Schallschutz bestimmt, bei dem der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vom November 1989 Tabellen 8, 9 und 10 einzuhalten ist.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind keine Festsetzungen getroffen.

Als besonders geschützte Landschaftsbestandteile nach § 15a bzw. 15b des Landesnaturschutzgesetzes sind keine umfangreichen Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt und gekennzeichnet. Lediglich im Bereich des bestehenden Fuß- und Radweges von der Straße Carl-Benz-Weg Richtung Am Redder ist ein kleineres Teilstück des hier bis zur Straße Am Redder durchgehenden Knicks Plangebietesbestandteil. Er ist als zu erhalten festgesetzt und entsprechend nach § 15b Landesnaturschutzgesetz gekennzeichnet. Der erforderliche Ausgleichsbedarf aufgrund der mit dieser Neuplanung sich ergebenden Landschaftseingriffe wird mit der Bereitstellung der privaten Grünfläche, extensiv genutzte Gras- und Krautflur, hier auch teilweise als Mulde ausgebildet, gesichert. Darüber hinaus ist die Neuanlage der Knicks in den Ausgleichsbedarf mit einzubeziehen. Der in Teilbereichen vorgesehene Landschaftswall, innerhalb der privaten Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur gelegen, gleicht sich durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen in sich selbst aus. Weiterer sich ergebender Ausgleichsbedarf zum Schutzgut Boden wird von seiten der Stadt auf vorhandenen „Poolflächen“ bereitgestellt. Der Nachweis und weitergehende Erläuterungen hierzu sind mit dem aufgestellten Grünordnungsplan erarbeitet.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung wird für seinen altbebauten Bereich durch die bereits bestehende Straße Carl-Benz-Weg von der südwestlichen Plangebietsgrenze direkt erschlossen.

Für diesen Straßenzug Carl-Benz-Weg ist kein weiterer Ausbau vorgesehen. Er entspricht dem Erfordernis des Gebietes.

Für die neu entwickelten bisher unbebauten Bauflächen im rückwärtigen Bereich soll die Erschließung über die Zuordnung der vorderliegenden Altbaugrundstücke erfolgen und somit eine verkehrliche Anbindung an den Carl-Benz-Weg ermöglicht werden. Darüber hinaus ist im südöstlichen Planbereich die Neuanlage der Erschließungsstraße A vorgesehen. In der bereits bisher geltenden Planfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b war diese Fläche bereits als Verkehrsfläche gesichert, jedoch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fußgängerbereich-. Nunmehr wird diese Fläche als normale Verkehrsfläche im Trennsystem mit Erweiterung bis an die rückwärtige Plangebietsgrenze festgesetzt.

Der hier bisher noch nicht vorgenommene Ausbau ist in unterschiedlichen Regelquerschnitten wie nachfolgend beschrieben vorgesehen. Darüber hinaus ist die Einbindung einer Wendeanlage Typ 7 der EAE 85/95 mit einem Durchmesser von 25 m zuzüglich möglichen Fahrzeugüberhang von 1,0 m Breite vorgesehen. Unter diesen Vorgaben ist eine Wendemöglichkeit für Lastzüge gegeben, solange diese Straße über weitergehende nördlich angrenzende andere Planungen nicht weiterentwickelt worden ist.

Die Erschließungsstraße A erhält im Bereich der Altbaugrundstücke folgenden Regelquerschnitt von Nordwest nach Südost bei einer Gesamtbreite von 10,5 m:
3,0 m kombinierter Fuß- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, 1,0 m befestigter Randstreifen.

Im rückwärtig liegenden bisher unbebauten Bereich ist zusätzlich die Anordnung eines Parkstreifens in Längsaufstellung auf der Südostseite vorgesehen, so daß sich hier folgender Regelquerschnitt von Nordwest nach Südost bei einer Gesamtbreite von 13,0 m ergibt:

3,0 m kombinierter Fuß- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,5 m Parkstreifen in Längsaufstellung 1,0 m befestigter Randstreifen.

An der rückwärtigen Plangebietsgrenze, zwischen der privaten Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Entwässerungsmulde, ist der Regelquerschnitt von Nordwest nach Südost bei einer Gesamtbreite von 10,5 m vorgesehen:
3,0 m kombinierter Fuß- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, 1,0 m befestigter Randstreifen.

Aufgrund der besonderen Vorgaben des Plangebietes und der bereits in früheren Planfassungen festgelegten Breite der künftigen Verkehrsflächen ergibt sich als Fläche für das Parken von Fahrzeugen ein Parkstreifen von insgesamt ca. 55 m Länge, der zur Schaffung von Grundstückszufahrten bis maximal 6,5 m unterbrochen werden darf. Die Schaffung eines zusätzlichen Angebotes an Parkplatzflächen, zumindest im Bereich der Altbaugrundstücke, wird als nicht vertretbar angesehen aufgrund der damit erforderlichen erheblichen Eingriffe in die Privatgrundstücke.

Die verkehrliche Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt demnach über die neu anzulegende Erschließungsstraße A, über den Carl-Benz-Weg und die Rudolf-Diesel-Straße zur Anbindung an die Straße Am Redder. Die fuß- und radläufige Verbindung des Plangebietes verläuft zum einen gleichfalls über diese vorgenannten Straßenzüge, zum anderen ist aber auch eine Anbindung an den vom Carl-Benz-Weg nach Nordwesten abgehenden Fuß- und Radweg in Richtung Innenstadt möglich.

Weiter ist die Neuanlage der Erschließungsstraße B, abgehend von der nordwestlichen Wendeanlage des Carl-Benz-Weges, vorgesehen. Diese Erschließungsstraße B wird an den hier bereits vorhandenen Radweg angebunden und zu einer gemeinsamen Verkehrsfläche entwickelt. Der Radweg wird wie bisher in Richtung Innenstadt abgeleitet und die Erschließungsstraße „B“ in die nördlich liegenden bisher unbebauten Bereiche ohne Wendeanlage geführt.

Mit dieser neu entstehenden Erschließungsstraße B werden die vorhandenen und neu entwickelten Gewerbegebietsflächen auch in ihrem Nordwestbereich angebunden. Für die künftig noch zu entwickelnden Mischgebietsbauflächen nördlich angrenzend der Gewerbegebietsflächen wird auch somit die verkehrliche Erschließung gesichert.

Entlang dieser neu entstehenden Erschließungsstraße B führt bereits an der Nordwestseite ein vorhandener Fuß- und Radweg in 3,0 m Breite.

Die Erschließungsstraße B erhält unter Einbeziehung des vorhandenen Fuß- und Radweges im Bereich der Altbaugrundstücke folgenden Regelquerschnitt von Nordwest nach Südost bei einer Gesamtbreite von 11,5 m:

3,0 m kombinierter Fuß- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,0 m Fußweg.

Dieser vorstehende Regelquerschnitt wird auch so bis an die Plangebietsgrenze geführt unter Ergänzung einer ca. 5,5 m breiten Fläche als Straßenbegleitgrün entlang dem hier vorhandenen Knick am vorhandenen Fuß- und Radweg.

Die Erschließungsstraße B endet ohne Wendeanlage. Es wird davon ausgegangen, daß die Anlage dieser Verkehrsfläche erst im Zusammenhang mit der Entwicklung und Umsetzung nördlich angrenzender Mischgebietsflächen vorgenommen wird und somit dieses Straßensystem der Erschließungsstraße B in das noch nicht festgelegte Erschließungskonzept eingebunden wird und die dann notwendigen Wendeanlagen in den Mischgebietsflächen festgelegt werden. Für die Erschließungsstraße B innerhalb des Plangebietes ist eine mittel- bis langfristige Umsetzung vorgesehen. Unter diesen Annahmen kann vertretbarerweise auf die Errichtung einer Notwendeanlage außerhalb des Plangebietes verzichtet werden.

In der Planzeichnung sind als informelle Darstellung Querschnittsdarstellungen aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende leistungsfähige und für die neu entstehenden Gewerbegebietsflächen zu ergänzende Versorgungsnetz des Versorgungsträger SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsleitungssystem mit Trink- und Brauchwasser durch vorhandene Hydranteneinrichtungen in gebietsspezifischem erforderlichen Umfang für den altbebauten Bereich gesichert. Beim Ausbau der Erschließungsstraße A bzw. Erschließungsstraße B sind Ergänzungen dieses Versorgungsleitungssystems zu berücksichtigen. Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß das bestehende Regenwasserrückhaltebecken, südöstlich rückwärtig des Carl-Benz-Weges, bereits als Notversorgungseinrichtung der Löschwasserversorgung ausgebildet ist und damit gleichfalls der Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Hierin einzubeziehen ist auch das bestehende Regenwasserrückhaltebecken nordöstlich rückwärtig des Plangebietes an der Straße „Am Knick“. Diese Löschwasserreservoirs sind in Anlehnung an die DIN 14210 herzurichten und mit frostfreien Entnahmeschächten und Saugrohranschlüssen zu versehen, soweit dies bisher noch nicht geschehen ist. Die Abnahme der Anlagen muß durch einen befugten Vertreter der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Dies betrifft auch die mögliche ergänzende Verlegung von Versorgungsleitungen im Bereich der Erschließungsstraßen A und B. Die mitgeteilten Versorgungsleitungen des Mittelspannungsbereiches sind in der Planzeichnung festgesetzt bzw. dargestellt.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Gewerbegebietsflächen zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. In der Stellungnahme der HEIN GAS Hamburger Gaswerke GmbH, Betrieb Ost, Techn. Büro vom 07.08.2000 wird mitgeteilt, daß vor Beginn von Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden muß. Dies ist auch bei entsprechenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu beachten.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist der jeweilige Bauunternehmer verpflichtet, bei HEIN GAS durch Anforderung der bis dahin ggf. aktualisierten Planunterlagen einschließlich Hausanschlußleitungen, Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Hein Gas-Anlagen einzuholen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken.

Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Februar 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Auch der mit der Durchführung des Bauvorhabens beauftragte Unternehmer hat sich über den Inhalt des Merkblattes zu informieren.

Auf die Wiederholung des Inhaltes des Merkblattes an dieser Stelle wird jedoch verzichtet. Es ist bei Bedarf von den jeweiligen Betroffenen bei den Hamburger Gaswerken GmbH anzufordern.

Die mitgeteilten Versorgungsleitungen der HAMBURGER GASWERKE GmbH im Bereich der Straße Carl-Benz-Weg sind in die Planzeichnung übernommen und festgesetzt bzw. außerhalb des Plangebietes dargestellt worden.

Die Stadt Bargteheide ist an das Ortsnetz Bargteheide der DEUTSCHEN TELEKOM AG angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83 in der Schillstraße 1 - 3 in 23566 Lübeck, Telefonnummer (0451) 4 88-47 10, nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und durch beauftragte Entsorgungsunternehmen durchgeführt.

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Gewerbegebietsflächen zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen von sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Aufgrund der vorliegenden Planung ist eine Veränderung der Schmutzwasserableitung vorgesehen. Hierbei soll das bestehende Schmutzwasserpumpwerk am Carl-Benz-Weg, außerhalb des Plangebietes gelegen, stillgelegt werden. Die bestehende und zu ergänzende Leitungsführung im Carl-Benz-Weg und den Erschließungsstraßen A und B sollen dergestalt umgelegt werden, als daß das anfallende Schmutzwasser von der südlichen Wendeanlage des Carl-Benz-Weges abgehend zum bestehenden Pumpwerk am Luise-Meitner-Weg im Bereich des neu entstehenden östlich liegenden Gewerbegebietes geleitet werden soll. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Leitungsführung auf privaten Grundstücken in der vorliegenden Planung festgesetzt. Die Umlegung ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen.

Die notwendigen Baumaßnahmen zur Verlegung neuer Schmutzwasserleitungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik und der Wasserwirtschaft auszuführen. Die Kanäle sind ausreichend zu dimensionieren.

Um keine zusätzliche Drainwirkung in den Rohrgräben zu erzielen und um nicht zusätzlich Deponiekapazitäten bzw. Rohstoffe, wie beispielsweise Füllboden zu verbrauchen, sind die Rohrgräben mit dem anstehenden Boden wieder zu verfüllen und der Einsatz von speziellen Füllboden auf das unbedingt notwendige Maß im Bereich der Rohrleitung zu beschränken.

Gemäß § 35 Landeswassergesetz vom 13.07.2000 bedürfen diese Anlagen keiner wasserrechtlichen Genehmigung, jedoch ist der Beginn und die Beendigung der Bauarbeiten zur Erschließung der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei der Oberflächenentwässerung der Altbaugrundstücke ist wie bisher sowohl das Dachwasser als auch das anfallende Hofflächenwasser sowie die Oberflächenwasser der Erschließungsstraße A innerhalb des altbebauten Bereiches zu fassen und, soweit es möglich ist, in die bestehende Entsorgungsleitungssysteme des Carl-Benz-Weges abzuleiten und dem südlich des Plangebietes liegenden Regenwasserrückhaltebecken zuzuleiten. Hierdurch ergibt sich keine Veränderung der Oberflächenentwässerung im altbebauten Bereich.

Für den Bereich der neu entwickelten Gewerbegebietsflächen und der zugehörigen Verlängerung der Erschließungsstraße A ist die Oberflächenentwässerung neu zu ordnen.

Hierbei soll das Oberflächenwasser sowohl als Dachwasser, als auch als Hofflächenwasser sowie die Oberflächenwasser des entsprechenden Teiles der Erschließungsstraße A gefaßt werden und im Bereich der Seitenräume des neu entstehenden Landschaftswalles bzw. den privaten Grünflächen der extensiv genutzten Gras- und Krautflur in ausgebildete Entwässerungsmulden eingeleitet und angemessen rückgehalten werden, so daß auf die Ausbildung eines besonderen Regenwasserrückhaltebeckens verzichtet werden kann. Das anfallende Oberflächenwasser wird als normal verschmutzt eingestuft und bedarf einer Behandlung. Daher sind vor Einleitung vor die Muldenrinnen Schächte mit Tauchwand sowie Sandfänge zu setzen.

Soweit die Bodenverhältnisse im Bereich der Entwässerungsmulden eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, zumindest teilweise ermöglichen, sind zur Reduzierung des Abflusses anfallenden Regenwassers Sickerschächte einzubauen.

Insgesamt ist für die Oberflächenentwässerung sicherzustellen, daß über die Versickerung und Rückhaltung nur 2,5 l/s in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek eingeleitet werden. Die gesamten Anlagen und Einrichtungen sind hierauf abzustimmen.

Um bei den Baumaßnahmen im Bereich von Rohrleitungen der Oberflächenentwässerung keine zusätzliche Drainwirkung in den Rohrgräben zu erzielen und um nicht zusätzlich Deponiekapazitäten bzw. Rohstoffe, wie beispielsweise Füllboden zu verbrauchen, sind die Rohrgräben mit dem anstehenden Boden wieder zu verfüllen und der Einsatz von speziellen Füllboden auf das unbedingt notwendige Maß im Bereich der Rohrleitung zu beschränken.

Diese rückgehaltenen Oberflächenwasser sind danach im zulässigen Umfang dem benachbarten Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek zuzuleiten. Unter dem Ansatz dieser technischen Lösung wird auf eine Reinigung durch Regenwasserkläranlagen verzichtet. Die erforderlichen Genehmigungen nach § 35 Abs. 2 Landeswassergesetz sind vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzuholen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b - 3. Änderung und Ergänzung wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, daß sich landwirtschaftliche Betriebe erst in erheblichen Abstandsbereichen zum Plangebiet befinden.

Weiter wird das Plangebiet an seiner Südwestgrenze durch die vorhandene Erschließungsstraße Carl-Benz-Weg unmittelbar berührt. Diese Straße dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches, ein Anteil von Durchgangsverkehr besteht nicht. Bei einer planungsrechtlichen Erweiterung nach Norden hin im Zuge künftiger Bebauungspläne zur Erschließung der nördlich vorgesehenen Mischgebietsflächen würden die Erschließungsstraße „A“ und gegebenenfalls die Erschließungsstraße „B“ auch Verbindungsfunktionen zu diesen neuen Baugebieten aufnehmen, die aber auch nicht über einen entsprechenden Anteil aus Ziel- und Quellverkehr dieser möglichen neuen Baugebiete hinausgehen. Es wird davon ausgegangen, daß hierfür keine gesonderte schalltechnische Ermittlung zur Prüfung der Verträglichkeit erstellt werden muß. Dies bezieht sich auch auf die deutlich abgesetzten vorhandenen Straßenzüge „Am Redder“ westlich bzw. „Hammoorer Chaussee“ südlich gelegen mit höherer bzw. hoher Verkehrsbelastung.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten ergibt sich nur noch die Prüfung der Verträglichkeit der vorhandenen und neu entwickelten Gewerbegebietsflächen bezogen auf ihre Wechselbeziehungen zur im weiteren Nahbereich vorhandenen Wohnbebauung bzw. im angrenzenden Bereich mittelfristig geplanten neu entstehenden Mischgebietsflächen.

Zur notwendigen Tatsachenfeststellung hat die Stadt die „Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 5b - 3. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide“ erstellen lassen von dem Büro MASUCH + OLBRISCH, Beratende Ingenieure VBI, 22113 Oststeinbek vom 06. März 2000. Diese gutachtliche Untersuchung ist im wesentlichen aufgestellt zur Beurteilung des Gewerbelärms.

Aufgrund der Plangebietserweiterung, insbesondere bezüglich der neu entstehenden gewerblichen Bauflächen, ist von seiten des vorgenannten Gutachters eine erneute Überprüfung vorgenommen und eine ergänzende gutachtliche Stellungnahme mit Datum vom 30. Juni 2000 vorgelegt. Hierin ist festzustellen, daß die bisher vorgesehenen Maßnahmen keiner Ergänzung bedürfen.

Diese Lärmuntersuchung sowie der Ergänzungsbericht hierzu sind Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5b - 3. Änderung und Ergänzung und als Anlage beigelegt. Auf inhaltliche Wiederholungen wird verzichtet.

Zum Schutze angrenzender Wohnbebauung sowie neu zu entwickelnder Mischgebietsflächen außerhalb des Plangebietes, ist für die Gewerbegebietsflächen eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung vorgenommen worden, bei der für die einzelnen Bauflächenbereiche maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Tag- und Nachtzeit auf der Grundlage der gleichen vorgenannten Lärmuntersuchung festgesetzt worden sind. Mit diesen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und den dazugehörigen Regeln der Anwendung können die zu berücksichtigenden Belange aus dem Gewerbelärm zum Schutze angrenzender Bebauung sichergestellt werden. Es wird auf die inhaltliche Wiederholung der Lärmuntersuchung vom 06. März 2000 verzichtet.

Um zu verhindern, daß durch Leuchttafeln größeren Umfanges und Ähnliches Beeinträchtigungen bis in die benachbarten Wohnbereiche hineingetragen werden, ist es beabsichtigt, entsprechende Vereinbarungen im Sinne des § 11 des Baugesetzbuches mit den Erschliessern bzw. den künftigen Grundstückseigentümern dahingehend zu treffen, daß derartige Anlagen weder von Nordwest über Nord bis Nordost sichtbar sind.

Die Stadt geht weiter davon aus, daß die Belange des Immissionsschutzes für das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen sowie die vorstehenden Ausführungen und Anlagen zur Begründung in hinreichendem Maße aufgearbeitet und berücksichtigt sind und weitere zu berücksichtigende Belange des Immissionsschutzes sich nicht ergeben.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes war in der Vorentwurfs- und in der Entwurfsfassung als Anregung aus der Lärmuntersuchung des Büros Masuch + Olbrisch, Oststeinbek ein Lärmschutzwall festgesetzt, der über das städtebauliche Erfordernis hinaus eine Verbesserung der Freiflächennutzung aneinandergrenzender Baugebiete sichern sollte. Im Zuge des Abwägungsprozesses ist mit der erneuten Entwurfsfassung, und somit der Fassung als Satzung, auf die Festlegung eines Lärmschutzwalles verzichtet worden und dafür landschaftsgerechte Elemente in Form eines begrünten Landschaftswalles bzw. einer Knickneuanpflanzung festgelegt.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich nordöstlich entlang der Straße Carl-Benz-Weg, der in seinem rückwärtigen Bereich um einen ca. 60 m breiten Streifen als Gewerbegebietsfläche erweitert werden soll unter gleichzeitigem Abschluß des Plangebietes durch die Neuanlage eines umfangreichen linearen Grünbereiches in Form einer privaten Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Entwässerungsmulden.

Darüber hinaus ist in dem nördlichen Bereich die Anlage eines Landschaftswalles mit einer Mindesthöhe von 2,0 m und einer Maximalhöhe von 3,5 m festgesetzt. Die Anlage dieses Landschaftswalles ist innerhalb der vorgenannten privaten Grünfläche in dem Umfang vorgesehen, wie außerhalb angrenzend die Entwicklung weiterer Gewerbegebiets- bzw. Mischgebietsflächen mittel- bis langfristig vorgesehen sind. Dies betrifft damit die Nordwestecke des Plangebietes. In dem übrigen nach Südosten ausgerichteten Bereich ist die Neuanlage eines Knicks vorgesehen als künftige Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft und zur langfristigen Gliederung. Diese Neuanlage des Knicks wird an der südöstlichen Plangeietsgrenze innerhalb der Gewerbegebietsbauflächen fortgeführt.

Bei den Bauflächen handelt es sich um zur Standortsicherung notwendige rückwärtige Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe. Diese Betriebserweiterungen sind kurzfristig vorgesehen.

Das Gebiet befindet sich am Ostrand des geschlossenen Stadtgebietes und geht, bezogen auf die Neuentwicklung, in einen bisher unbebauten Bereich über, für den jedoch in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes eine weitere Siedlungsentwicklung in Form gemischter Bauflächen dargestellt ist.

Bei diesem unterschiedlich strukturierten Bereich handelt es sich demnach für die altbebauten Bereiche um Gewerbegrundstücke und für den unbebauten Bereich um großflächig ausgeräumte Ackerflächen. Nordöstlich, abgesetzt des Plangebietes, sind Reste kleinerer Grünstrukturen als Einzelbäume aus abgeräumten Knicks vorhanden. Der Abstand zum Plangebiet beträgt hierzu mehr als 80m.

Das Plangebiet wird nur untergeordnet in einen Teilbereich von neu angelegtem linearen Grünbestand eingefaßt, der erst wenige Jahre besteht und für den daher kein besonderer Schutz zum Erhalt abzuleiten ist. Zu beachtender Großgrünbestand innerhalb des gesamten Plangebietes ist nicht vorhanden.

Es bestehen lediglich einige wenige Einzelbaumpflanzungen entlang des Carl-Benz-Weges, die als zu erhalten festgesetzt sind. Ein alter Knick befindet sich entlang des nach Westen abgehenden Fuß- und Radweges, nunmehr zwischen dem Fuß- und Radweg und dem Bogen der Erschließungsstraße B gelegen. Dieser vorhandene Knick ist als zu erhalten festgesetzt und entsprechend nach § 15b des Landesnaturschutzgesetzes gekennzeichnet.

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ergeben sich daher keine wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen, die dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem gewerblich geprägten Stadtbereich dienen.

Aufgrund der Abgrenzung und Einfassung der neu entwickelten Bauflächen durch die Neuanlage eines Grünzuges in Form einer privaten Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur ist es jedoch vorgesehen, diesen Bereich in ein prägendes lineares Grünelement zu entwickeln. Neben den seitlichen Freibereichen, als extensiv genutzte Gras- und Krautflur vorgesehen, ist die Anlage eines Landschaftswalles im Nordwestbereich vorgesehen, der mit standortgerechten Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. In dem nach Südosten ausgerichteten übrigen Bereichen dieses neuen Grünelements ist die Neuanlage von Knicks in 3,0 m Breite vorgesehen. Diese Flächen und Landschaftselemente sind, soweit zulässig, als Ausgleichsflächen zum „Schutzgut Boden“ und anderer Schutzgüter vorgesehen bis hin zum „Schutzgut Wasser“. Dies bezieht sich auf die Anlage von Entwässerungsmulden zur Ableitung und Versickerung anfallenden Oberflächenwassers. Da dieses neue Grünelement in einer erheblichen Breite (21,5 m) vorgesehen ist, wird mit Rücksicht auf die Erfordernisse zur Nutzung der gewerblichen Bauflächen auf die Neuanlage von Grünelementen innerhalb des Baugebietes selbst verzichtet.

Für das Plangebiet sowie seinen angrenzenden Bereichen ist ein Grünordnungsplan erstellt. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen sind mit diesem Fachplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitergehende Ausführungen zur Grünordnung sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung aufgearbeitet und erläutert.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist selbständiger Plan.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Mit dem Grünordnungsplan ist eine Vorprüfung zum möglichen Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden mit dem Ergebnis, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Zur Sicherung, zum Erhalt, zur Aufwertung und Ergänzung wertvoller Landschaftsstrukturen innerhalb des Bebauungsplanes sowie zur Entwicklung neuer wertvoller Landschaftsstrukturen und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im bisher unbebauten Bereich des Plangebietes der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b, sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus sind Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Diese Festsetzungen und Hinweise sind begründet auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide, erstellt durch das Büro Bendfeldt – Schröder – Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44 in 24116 Kiel mit Stand vom Juli 2001.

Die festgelegten Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den vorliegenden Bebauungsplan, soweit erforderlich, eingeflossen. Auf eine weitergehende Wiederholung hierzu wird verzichtet und auf den Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes verwiesen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide ist selbständiger Plan. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn – Fachdienst Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde- vom 14. Aug 01 ist dieser festgestellt worden. Die Bekanntmachung über die Feststellung des Grünordnungsplanes erfolgte am 03. Sep. 2001

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange der Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. Neben den textlichen Ausarbeitungen des Erläuterungsberichtes sind 2 Planzeichnungen mit den Themen „Bestand + Bewertung“ sowie „Eingriffe + Ausgleich“ beigelegt.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können, wobei zu beachten ist, daß umfangreiche Ausgleichsflächen als Ersatzflächen in einer sogenannten „Poolfläche“ der Stadt Bargteheide vorgehalten werden. Dies ist einvernehmlich mit dem Fachdienst Naturschutz / Untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

Nachfolgend wird der Abschnitt des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan mit Stand Juli 2001 bezüglich der zu erwartenden Kosten abgedruckt. Auf eine Wiederholung weiterer Ausführungen zum Grünordnungsplan wird verzichtet.

Für die grünplanerischen Maßnahmen, die im Rahmen des Ausgleichs bzw. Ersatzes geleistet werden müssen, werden überschläglich die Kosten ermittelt. Die Kostenermittlung ist geteilt und bezieht sich zu einem auf den Grunderwerb und die Anlage und das Herrichten der extensiv genutzten Gras- und Krautflur teilweise mit Entwässerungsmulde, des Landschaftswalles und der neu anzulegenden Knicks und zum anderen auf die Bepflanzungsmaßnahmen und die Entwicklungspflege, die in der nachfolgenden Tabelle als Ausschnitt des Erläuterungsberichtes des Grünordnungsplanes wiedergegeben sind.

Nicht berücksichtigt sind hierbei die Kosten für den Erwerb der Ersatzflächen zum vollständigen Ausgleich sowie die Kosten der Maßnahmen zur Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft auf dieser Ersatzfläche (Poolfläche). Diese Kosten sind gesondert zu berücksichtigen.

a. Grunderwerb

1. extensiv Gras- und Krautflur tlw. mit Entwässerungsmulde	232.190,00 DM	
2. Landschaftswall	92.120,00 DM	
3. Knicks neu	<u>24.780,00 DM</u>	
	349.090,00 DM	349.090,00 DM

b. Herrichten und Anlage

1. extensiv Gras- und Krautflur tlw. mit Entwässerungsmulde	66.340,00 DM	
2. Landschaftswall	126.500,00 DM	
3. Knicks neu	<u>23.000,00 DM</u>	
	215.840,00 DM	<u>215.840,00 DM</u>

Kosten zum Grunderwerb, Anlage und Herrichten der
der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes

564.930,00 DM

Kosten für Bepflanzungsmaßnahmen siehe nächste Seite

Pos.	Menge	Gegenstand / Leistung	EP	GP
1.	2.632 m ²	Bepflanzung des Landschaftswalles mit heimischen standortgerechten Gehölzarten als Baumtrupps mit Strauchunterpflanzung und 2-jähriger Entwicklungspflege	DM 15,-/ m ²	DM 39.480,-
2.	6.634 m ²	Ansaat von Gräser-Kräuter-Mischungen gemäß RSM (1999) 7.3 Landschaftsrasen - Feuchtlagen, Aussaatmenge = 20 g/ m ² und 2-jähriger Entwicklungspflege	DM 5,-/m ²	DM 33.170,-
3	284 lfd. m	Neuanlage von Knicks	DM 50,-/ m	DM 14.200,-
4.	60 m ²	Anpflanzung von Gehölzen	DM 15,-/ m ²	DM 900,-
5	24 St.	Anpflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen, Baumart: Spitz-Ahorn <i>Acer platanoides</i> , Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Db., StU 14 - 16 cm	DM 500,-/ St.	DM 12.000,-
6.		Summe Position 1. - 5.		DM 99.750,-
7.		Baunebenkosten ca. 15 % von 6.		DM 14.962,50
8.		Summe Position 6. + 7.		DM 114.712,50
9.		Mehrwertsteuer 16 % von Position 8.		DM 18.354,-
10.		Summe Position 8. + 9.		DM 133.066,50

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 17, 19, 20, 21 und 22 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

zu Textziffer 17:

Als Pflanzgut ist aus nachfolgenden Gehölzarten zu wählen: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer campestre*) oder Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*). Pflanzgröße = Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 bis 200 cm.

zu Textziffer 19:

Für die Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnliche Traubenkirche (*Prunus padus*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

zu Textziffer 20:

Für die Bepflanzung der Gehölzpflanzung auf dem Landschaftswall sind Laubgehölze nachfolgender Artenliste und Pflanzgröße zu verwenden: Sträucher (Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm) Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Bäume (Pflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 bis 200 cm) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*). Der Pflanzabstand und der Reihenabstand betragen 1,5 m.

zu Textziffer 21:

Die extensiv genutzte Gras- und Krautflur wird als naturnahe Rasen-/Wiesenfläche mit standortgerechter Gräser-Kräuter-Mischung und extensiver Pflege (Mahd maximal 1 bis 2 x pro Jahr, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist) entwickelt

zu Textziffer 22:

Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschieben und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen.

Die Sicherung des erforderlichen Ausgleiches innerhalb des Plangebietes sowie als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes und die hierzu weitergehenden Ausführungen sind mit dem betreffenden Grundstückseigentümer zu vereinbaren und zu sichern. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge und ähnliches abzuschließen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ergeben sich Erschließungskosten aufgrund der Neuanlage der Erschließungsstraße A und der Erschließungsstraße B. Darüber hinaus ergeben sich notwendige Ergänzungen zur Regenwasserfassung, -reinigung und -ableitung an der Nordostseite des Plangebietes in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek.

Für diese Erschließungsmaßnahmen ergibt sich nachfolgende Aufstellung der Erschließungskosten.

A. Grunderwerb:			
1. Erschließungsstraße A	55.600,00 DM		
3. Erschließungsstraße B	<u>61.600,00 DM</u>		
	117.200,00 DM		117.200,00 DM
B. Verkehrsfläche:			
1. Erschließungsstraße A	395.600,00 DM		
3. Erschließungsstraße B	<u>145.400,00 DM</u>		
	541.000,00 DM		541.000,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40 %)			
1. Erschließungsstraße A	28.800,00 DM		
3. Erschließungsstraße B	22.100,00 DM		
4. Ableitung in Muldenrinnen mit Anschluß an Gewässer GPV	<u>28.000,00 DM</u>		
	78.900,00 DM		78.900,00 DM
D. Straßenbeleuchtung			
1. Erschließungsstraße A	15.000,00 DM		
3. Erschließungsstraße B	<u>12.000,00 DM</u>		
	27.000,00 DM		27.000,00 DM
E. Straßenbäume			
1. Erschließungsstraße A sowie zugeordneten Straßenseiten	4.000,00 DM		
3. Erschließungsstraße B sowie zugeordneten Straßenseiten	<u>8.000,00 DM</u>		
	12.000,00 DM		<u>12.000,00 DM</u>
			776.100,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %			<u>116.900,00 DM</u>
Erschließungskosten von A. bis E.			<u>893.000,00 DM</u>

Die Kosten von A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Stadt Bargtheide 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,

d. h. 89.300,00 DM.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 2001 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

Sofern die Stadt jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne städtischen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

G. Schmutzwasserkanalisation		
1. Erschließungsstraße A	87.000,00 DM	
3. Erschließungsstraße B	66.700,00 DM	
5. Umleitung Richtung Pumpwerk Luise-Meitner-Weg	<u>116.000,00 DM</u>	
	269.700,00 DM	269.700,00 DM
H. Oberflächenentwässerung (60 %)		
1. Erschließungsstraße A	43.200,00 DM	
3. Erschließungsstraße B	33.100,00 DM	
4. Ableitung in Muldenrinnen mit Anschluß an Gewässer GPV	<u>42.000,00 DM</u>	
	118.300,00 DM	118.300,00 DM
I. Wasserversorgung		
1. Erschließungsstraße A	33.000,00 DM	
3. Erschließungsstraße B	<u>25.300,00 DM</u>	
	58.300,00 DM	58.300,00 DM
J. Gasversorgung		
1. Erschließungsstraße A	27.000,00 DM	
3. Erschließungsstraße B	<u>20.700,00 DM</u>	
	47.700,00 DM	<u>47.700,00 DM</u>
		494.000,00 DM
		<u>74.000,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 15 %		
Erschließungskosten G. bis J.		<u>568.000,00 DM</u>

Die Kosten zu G. bis J. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen bzw. für die Umlegung der Schmutzwasserkanalisation auch noch mit einem städtischen Anteil.

9. Hinweise**a) Besondere Hinweise****Altlast / Altlastverdachtsflächen**

Gemäß Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 23. Mai 2001 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des vorgenannten Plangebietes dem Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz mit Stand vom 16. Mai 2000 keine Altablagerungen bekannt.

Es liegen jedoch Informationen zu einer Altlastenverdachtsfläche mit der Altlastenrelevanz 1 für ein Grundstück außerhalb des Plangebietes vor. Diese Daten sind nach Mitteilung des Kreises Stormarn bisher keiner weiteren Prüfung unterzogen worden.

Aufgrund von Bauakten, Gewerbebeanmeldungen, persönlichen Gesprächen mit dem Betriebsinhaber und schriftlichen Erklärungen hierzu, ist festzustellen, daß es sich bei der Altlastenverdachtsfläche mit der Altlastenrelevanz 1 nicht um eine Altstandortfläche handelt. Die hier vermutete Nutzung mit der Altlastenrelevanz 1 hat nicht bestanden und ist nicht betrieben worden.

Das zusammengefaßte Datenmaterial ist zum Nachweis der Verfahrensakte beigelegt. Dies geschieht insbesondere auch aus Gründen des Datenschutzes.

Hiermit ist festzustellen, daß weder Altablagerungen und Altstandorte noch Altstandortverdachtsflächen in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, da weder das Plangebiet selbst noch der Umgebungsbereich hiervon betroffen sind. Es wird daher davon ausgegangen, daß zu dieser Thematik keine weitergehenden Belange zu beachten sind.

Baugrunduntersuchung

Den betroffenen künftigen Grundstückseigentümern der neu entwickelten Gewerbebebietsflächen wird empfohlen, zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes eine entsprechende Untersuchung durch einen qualifizierten Baugrundsachverständigen durchführen zu lassen. Von seiten der Stadt wird kein Erfordernis gesehen, eine derartige Untersuchung bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchführen zu lassen, zumal die Baugrunduntersuchung durch die privaten Investoren besser auch auf die Belange der künftigen Baumaßnahmen ausgerichtet werden kann und die Stadt davon ausgeht, daß die Baugrundstücke im herkömmlichen Sinne als bebaubar anzusehen sind unter Berücksichtigung der speziellen geologischen Bedingungen.

9. Hinweise**b) Allgemeine Hinweise****Hausschutzräume**

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen, z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Ver- und Entsorgung

Die 110-kV-Leitung Ahrensburg/Nord – Hamburg/Nord der E.ON Netz GmbH verläuft ca. 80 m östlich außerhalb des Plangebietes, die Leitungsführung ist nicht dargestellt.

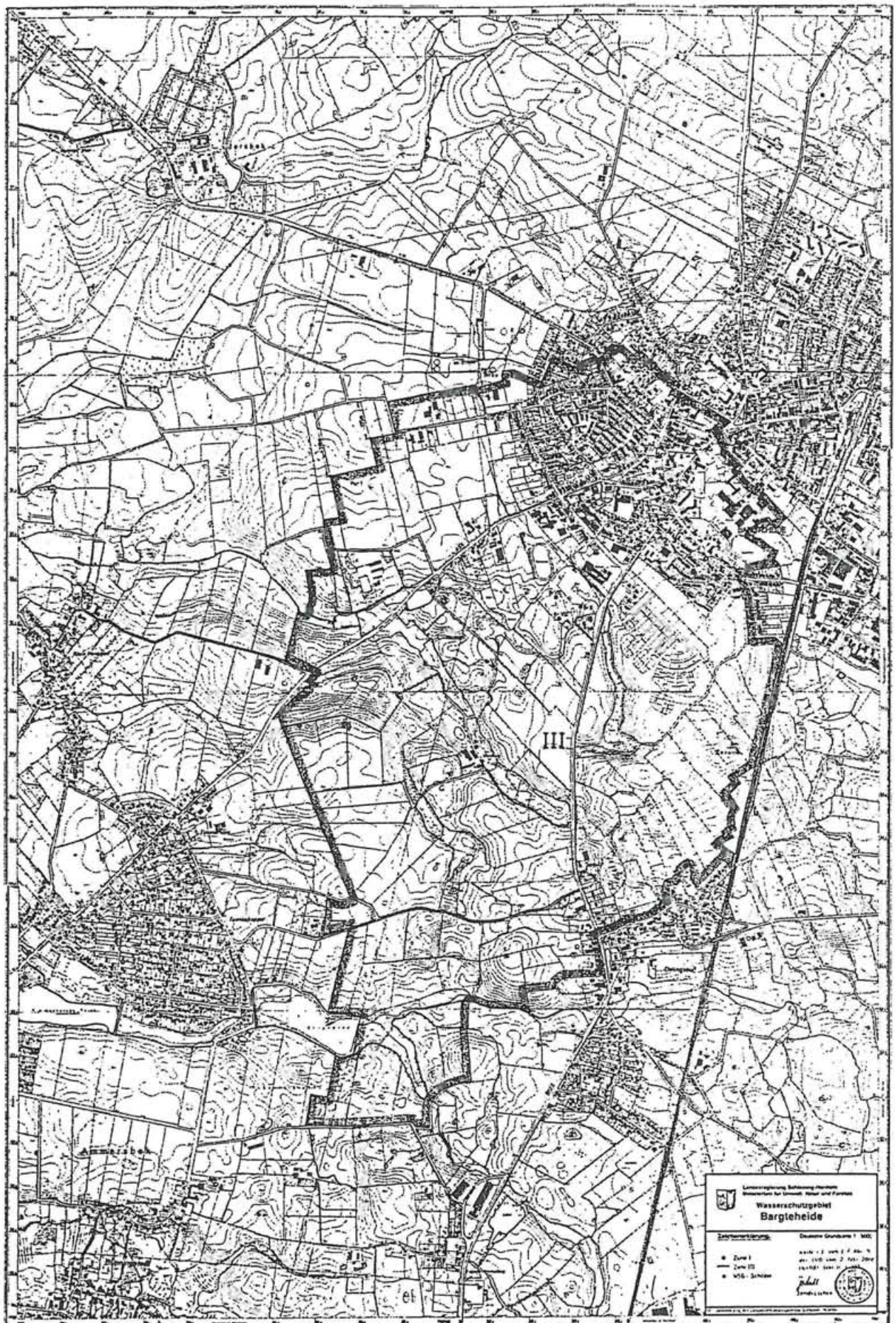
Von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen des Mittelspannungsbereiches übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers Schleswig AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk in Bargteheide, Telefon (04532) 27220 zu erfragen.

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG Rendsburg in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Zum besseren Nachvollzug wird eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargteheide wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b - 3. Änderung und Ergänzung nicht ins Wasserschutzgebiet Bargteheide fällt.

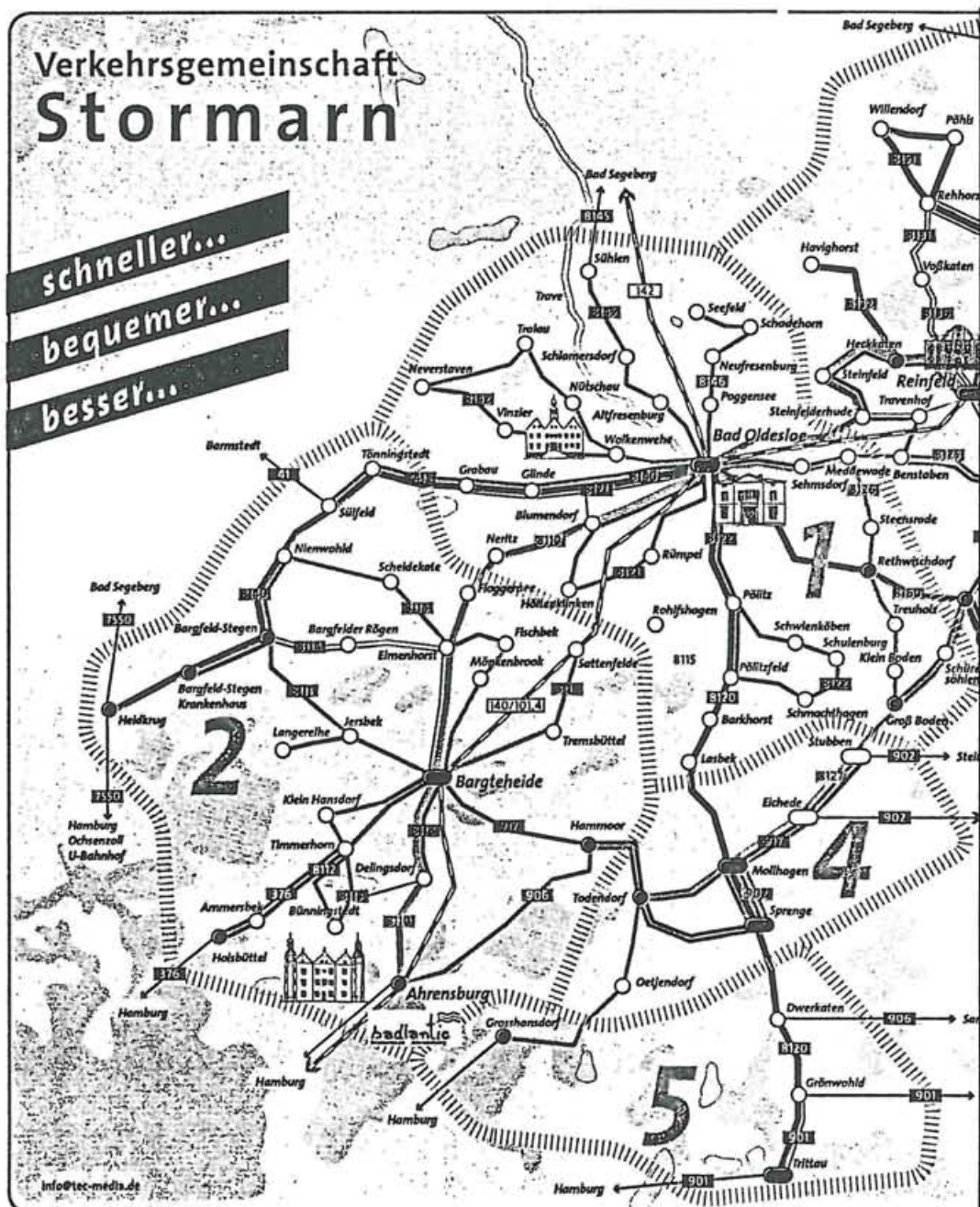
Wasserschutzgebiet Bargteheide



ÖPNV

Von seiten der Autokraft ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Entsprechende Angebote zu einer Schulbushaltestelle sind an der Hammoorer Chaussee östlich des neu entstehenden Gewerbegebietes gegeben. Die übrigen ÖPNV-Angebote zu Buslinien und Bahnverkehr befinden sich nächstliegend im Bereich des Bahnhofs. Die Einrichtung weiterer innerstädtischer ÖPNV-Verbindungen unter Einbeziehung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Bargteheide wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn

10. Anlage zur Begründung
Stadt Bargteheide
Bebauungsplan Nr. 5B – 3. Änderung und Ergänzung
Flächenverteilung / Flächenermittlung
Stand: 30. Juli 2001

Flurstück	GE II	GE III	Verkehrs- fläche Fuß- und Radweg	Verkehrs- fläche Bestand Carl-Benz-Weg	Erschlies- sungsstr. A	Erschlies- sungsstr. B	extensive Gras- und Krautflur tlw. mit Entwäs- serungsmulde	extensive Gras- und Kraut- flur mit Land- schaftswall	Knick neu	Gesamtgröße Plangebiet
33/22		8.269 qm				530 qm				8.799 qm
44/5		2.646 qm				60 qm				2.706 qm
23/45		3.550 qm								3.550 qm
33/30		583 qm								583 qm
33/50		1.440 qm								1.440 qm
33/29		2.106 qm								2.106 qm
33/51		1.521 qm								1.521 qm
33/32		1.977 qm								1.977 qm
33/35		236 qm								236 qm
33/52					402 qm					402 qm
33/36					637 qm					637 qm
33/48		4.378 qm								4.378 qm
33/37		2.970 qm								2.970 qm
33/55	7.674 qm						2.354 qm		420 qm	10.448 qm
33/38 tlw.		3.744 qm								3.744 qm
33/27 tlw.			325 qm	1.111 qm						1.436 qm
44/34 tlw.	5.100 qm					344 qm	2.049 qm	2.195 qm		9.688 qm
33/56 tlw.	8.231 qm				1.612 qm		2.231 qm	437 qm	288 qm	12.799 qm
	21.005 qm	33.420 qm	325 qm	1.111 qm	2.651 qm	934 qm	6.634 qm	2.632 qm	708 qm	69.420 qm

Als überlagernde Darstellungen:

auf Flurstück 33/38

Leitungsrecht = 144 qm

auf Flurstück 33/27

Straßenbegleitgrün/Knickbestand = 76 qm

auf Flurstück 44/34

Straßenbegleitgrün = 75 qm

auf Flurstück 33/55

Knick neu = 144 qm

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung, Gebiet: nordöstlich rückwärtig des Carl-Benz-Weges, von der nordwestlichen Wendeanlage bis zur südöstlichen Wendeanlage einschließlich des Grundstückes Carl-Benz-Weg Nr. 13 nordöstlich der Verlängerung der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie und eines Streifens südlich der Wendeanlage der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 17. Juli 2001



Siegel

Bargteheide, den 08 Aug 01

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Jan. 2000; März 2000; Juli 2000; April 2001; Juli 2001