

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 b der Stadt Bargteheide

1. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 b der Stadt Bargteheide liegt im Südosten des Stadtgebietes und ist 98.000 m² groß. Es grenzt im Süden an den Bebauungsplan Nr. 5 a - Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße -, im Westen an die Straße Am Redder sowie im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird durch Anschluß an die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen. In Aussicht genommen ist die unmittelbare Erschließung des Gewerbegebietes von der Landesstraße 89. Der Bebauungsplan trifft erste Festsetzungen zur Verwirklichung dieses Zieles.

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der bebauten Flächen an der Straße Am Redder landwirtschaftlich genutzt.

In den Bebauungsplan Nr. 5 b wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 a einbezogen, um die Erschließung über das vorhandene Straßennetz zu ermöglichen und den Betrieben im Bebauungsplan Nr. 5 a die Möglichkeit einzuräumen, ihre Betriebsgebäude über die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinaus errichten zu können. Für den hiervon betroffenen Bereich des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 5 a aufgehoben.

Vorsorglich und zur Kenntnis aller an der Planung beteiligten oder interessierten Bürger und Stellen wird darauf hingewiesen, daß eine Erweiterung des Plangebietes in nördlicher Richtung (Richtung Wiesenweg) nicht in Betracht kommt. Es verbleibt bei den wiederholt öffentlich abgegebenen Erklärungen.

2. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes, Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 5 b wird entwickelt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide, der durch Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 2. April 1976 - IV 810 d - 812/2 - 62.6 - genehmigt wurde sowie der Zweiten Änderung dieses Planes. Den Aufstellungsbeschluß für diese Änderung hat die Stadtvertretung am 10. Juni 1982 gefaßt. Die Zweite Änderung ist durch Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 18. August 1983 - IV 810c-512.111-62.6 - genehmigt worden.



Der Ministerpräsident hat als Landesplanungsbehörde durch Erlaß vom 8. Februar 1983 - StK 360a-512.22 - 2. ÄF/B5b - mitgeteilt, daß grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen nicht bestehen. Er geht dabei davon aus, daß bezüglich des Gewerbegebietes alle Maßnahmen getroffen werden, um den Eingriff in den Bestand der Landschaft auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde. Die dargestellten Höhenschichtenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte übertragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 b hat die Stadtvertretung am 10. Juni 1982 beschlossen. Der Beschluß wurde in der Ausgabe des Stormarner Tageblattes vom 9. August 1982 bekanntgemacht.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung wurden in einer Einwohnerinformation am 20. Januar 1983 öffentlich dargelegt und erörtert. Eine zusätzliche Bürgerinformation erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.02.1983 an für drei Wochen. Der Planentwurf hat vom 8. März 1983 bis zum 8. April 1983 öffentlich ausgelegen.

Über die Einwohnerinformation wurde eine Zusammenfassung der wesentlichen Punkte gefertigt. Durch Bekanntmachung vom 4. Februar 1983 im Stormarner Tageblatt vom 7. Februar 1983 wurde zur allgemeinen Kenntnis gebracht, "daß die Aufzeichnung drei Wochen lang im Rathaus" zur Einsicht für jedermann ausliegt.

Die im Planverfahren vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind soweit wie notwendig und möglich berücksichtigt worden.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Bargteheide ist wegen der verkehrsgünstigen Lage im Süden Schleswig-Holsteins ein interessanter Gewerbestandort. An der Eisenbahnlinie Hamburg-Lübeck und zwischen den Verkehrsachsen Bundesautobahn Hamburg-Lübeck, den Bundesstraßen 404 (Kiel-Schwarzenbek), 75 (Lübeck-Hamburg) und 434 (Bargteheide-Hamburg) gelegen, bietet die Stadt gute Standortvoraussetzungen. Es verwundert deshalb nicht, daß die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nahezu besetzt sind.

Um ansässigen Betrieben eine Erweiterung und neuen Unternehmen eine Ansiedlung zu ermöglichen, wurden Gewerbeflächen des Plangebietes von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn - WAS - mit Sitz in Bad Oldesloe erworben. Die WAS wird das Gewerbegebiet erschließen und die Gewerbegrundstücke veräußern.

Der Bebauungsplan ordnet ferner die Bebauung des im Westen des Plangebietes gelegenen Mischgebietes.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Gewerbegebiet ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 zulässig. Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, jedoch Baulängen über 50 m zulässig sind.

Die Traufhöhe wird auf maximal 57 m oder 54 m über NN festgesetzt, wobei für betrieblich erforderliche Bauten, wie Hochlager usw. Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 des Bundesbaugesetzes möglich sind. Die angegebenen Höhenschichtenlinien im Gewerbegebiet weisen Höhen zwischen 39 m und 45 m über NN aus.

Der westliche Bereich des Gewerbegebietes wird aus Gründen des Umweltschutzes zugunsten des westlich angrenzenden Mischgebietes (MI) und des westlich der Straße Am Redder gelegenen reinen Wohngebietes (WR) in einer Breite von 50 m als Gewerbegebiet mit besonderen baulichen Einschränkungen und Lärmschutzfestsetzungen in seiner Nutzung eingeschränkt.

Um die geordnete Entwicklung der Stadtmitte zu gewährleisten und nicht nachteilig zu beeinflussen, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet eingeschränkt. Im Teilbereich zwischen dem Wendehammer der Straße B und dem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im übrigen Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln, Textilien (Bekleidung), Haushaltsartikeln und solche mit einer Geschoßfläche über 1.000 m² ausgeschlossen.

An der Westgrenze des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet von ca. 12.000 m² festgesetzt. In diesem Gebiet sollen neben Flächen für Wohnungen Grundstücke für nicht störendes Kleingewerbe zur Verfügung gestellt werden. Zulässig ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4.

An der Straße Am Redder wird ein Streifen in einer Tiefe von ca. 40 m als Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Dadurch sollen Immissionen zu Lasten des westlich der Straße Am Redder gelegenen reinen Wohngebietes ausgeschlossen werden.

Wohnungen sollen im Gewerbegebiet entsprechend § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Für das Oberflächenwasser wird eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Das Stadtgebiet wird von der Schleswag Aktiengesellschaft mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Plangebiet wird an die Anlagen der Schleswag angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt wird durch die Schleswag Aktiengesellschaft mit elektrischer Energie versorgt.

Im Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 a

befindet sich nur eine Transformatorenstation, die die Versorgung des neuen Baugebietes nicht sicherstellt. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 b werden daher die Standorte für zwei neue Transformatorenstationen festgelegt, und zwar nach Absprache mit der Schlesweg.

c) Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

d) Fernsprechversorgung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird an das Ortsnetz Bargtheide der Deutschen Bundespost angeschlossen. Das Fernmeldeamt Lübeck, Postfach 555, 2400 Lübeck 1, ist mindestens 9 Monate vor Baubeginn von den Einzelheiten der Maßnahmen zu unterrichten, um die vorhandenen Fernmeldeanlagen im notwendigen Umfang zu erweitern zu können.



e) Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird durch das städtische Klärwerk beseitigt. Das Werk wird so ausgebaut, daß es den jeweiligen Erfordernissen entspricht.

f) Oberflächenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser wird durch vorhandene Vorfluter angenommen. Wegen der großflächigen Bauweise gewerblicher Gebäude und Anlagen sowie des hohen Anteils befestigter Flächen im Straßen- und im gewerblichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Der Bebauungsplan setzt dieses Becken fest.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Unterflurhydranten in ausreichender Anzahl und an zweckmäßigen Standorten werden in Abstimmung mit der Schlesweg und der Feuerwehr angelegt.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch eine Straße (Fahrbahn 6,50 m, einseitiger 1,50 m breitem Gehweg, kombinierter Rad-/Gehweg von 2,50 m Breite - Straße A -) erschlossen, die an die Rudolf-Diesel-Straße im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 a anschließt. Die in etwa Ost-/Westrichtung verlaufenden Erschließungsstraße B und C haben einen einseitigen Parkstreifen von 2,50 m Breite, der durch einen 0,75 m breiten befestigten Randstreifen von den Grundstücken abgegrenzt wird.

Als Rad- und Fußwegverbindung zur Straße Am Redder wird ein öffentlicher Geh- und Radweg an der nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Der Ausbau dieses Weges wird so erfolgen, daß er auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann.

Das Mischgebiet wird durch eine gemäß RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Erschließung -) ausgestaltete Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m erschlossen. Die Straße erhält beidseitig Gehwege von je 1,50 m



Von der Kehre der Straße zweigt ein 4,75 m breiter öffentlich befahrbarer Wohnweg ab, der die südlich gelegenen Grundstücke erschließt.

Angestrebt wird eine spätere Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße in Richtung Landesstraße 89 mit der Folge, daß das neue und das Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße direkt an die Landesstraße angeschlossen werden.

7. Schutz und Gestaltung der Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks bleiben soweit wie möglich erhalten. Das Gilt für die Knicks an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes sowie am Regenwasserrückhaltebecken.

Da die Betriebe an der Rudolf-Diesel-Straße (Bebauungsplans Nr. 5 a) die Möglichkeit der grenzüberschreitenden Erweiterung (in das Plangebiet) erhalten, kann der Knick im bisherigen Grenzbereich der Bebauungspläne Nr. 5 a und Nr. 5 b nicht erhalten werden. Ausreichende Ersatzpflanzungen werden durch die vorgesehenen Neupflanzungen an der Nord-, West- und Ostgrenze des Plangebietes (hier entsteht ein neuer Knick) sowie im übrigen Plangebiet geschaffen.

8. Grundwasserschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines Wasserschongebietes und in der weiteren Schutzzone eines möglichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bargteheide der Schleswig. Es sind deshalb die Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 (GVOBl. Schl.-H. Seite 269) und die Verwaltungsvorschriften dazu vom 12. Oktober 1970 (Amtsbl. Schl.-H. Seite 612 - oder die an ihre Stelle tretenden Bestimmungen -) zu beachten.

9. Umweltschutz

Auf die beiliegende lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 b der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, vom November 1982 und Ergänzung vom März/April 1983 sowie auf eine weitere zusätzliche Untersuchung vom Juli/August 1984 wird verwiesen. Dementsprechend enthält der Bebauungsplan zum Schutz der Umwelt folgende Regelungen:

1. Für den an den westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 3 (reines Wohngebiet) angrenzenden Teilbereich des Mischgebietes (MI) östlich der Straße Am Redder wird ein "Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung" (MIe) festgesetzt. Für diesen Bereich gelten flächenbezogene Schall-Leistungspegel pro Quadratmeter von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Im übrigen Mischgebiet werden Schall-Leistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts pro Quadratmeter festgesetzt.

Die letztgenannte Untersuchung vom Juli/August 1984 hat ergeben, daß der auf der Straße "Am Redder" entstehende Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen für die im "eingeschränkten Mischgebiet" (MIe) entstehenden Wohngebäude erforderlich sind. Durch textliche Festsetzungen (Ziffer 8) sind Bauschalldämmmaße für Außenwände, Fenster und Außentüren für die Süd-, West- und Nordseiten, die durch den Straßenlärm belastet werden, festgesetzt.



- 
2. Im Westteil des Gewerbegebietes (GE) werden in einem Bereich von 50 m parallel zur Grenze zum Mischgebiet Flächen mit besonderen baulichen Einschränkungen (GEe) festgesetzt. Zu öffnende Fenster, Türen, Tore sowie Öffnungen von Entlüftungs- und Entstaubungsanlagen von Produktions- und Lagerräumen sind zur Westseite hin unzulässig. Es wird ein Schall-Leistungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts pro Quadratmeter festgesetzt. Die Schall-Leistungspegel im übrigen Gewerbegebiet betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts pro Quadratmeter.
 3. Der Kraftfahrzeugverkehr aus dem neuen Gewerbegebiet wird über die Rudolf-Diesel-Straße geführt. Im übrigen wird der Anschluß der Rudolf-Diesel-Straße nach Osten an die Landesstraße 89 (Autobahnzubringer) angestrebt, auch um die Straße Am Redder zu entlasten. Verkehrsintensive Betriebe sollen nicht angesiedelt werden.

Bei lärmintensiven Betrieben kann der Nachweis der Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren durch das Gewerbeaufsichtsamt gefordert werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im GE- und GEE-Gebiet gehören der WAS, das Mischgebiet gehört einem Privateigentümer.

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig. Die Stadt geht davon aus, daß das Planungsziel im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden kann und Einzelheiten in den Erschließungsverträgen geregelt werden können. Nur soweit das nicht möglich ist, wird von den für diesen Fall vorgesehenen gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden (Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung, Enteignung).

11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1. Verkehrsflächen

1.1 Straße A

Ausbau einschließlich Geh- und Radwege,
Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung ca. 266.000 DM

1.2 Straße B

Ausbau einschließlich Geh- und Radweg,
Wendehammer und Parkplätze, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung ca. 200.000 DM

1.3 Straße C

Ausbau einschließlich Rad-/Gehweg, Wendehammer und Parkplätze, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung ca. 200.000 DM

1.4 Straße D



Ausbau einschließlich Gehwege, Wendehammer, Parkplätze und Straßenbeleuchtung sowie Straßenentwässerung ca. 74.000 DM

1.5 Straße E	Ausbau einschließlich Geh- und Radwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung	ca. 107.000 DM
1.6 Weg a und b	Ausbau (befahrbar) einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	ca. 150.000 DM
1.7 Weg c	Ausbau (befahrbar) einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	ca. 25.000 DM
<u>2. Wasserversorgung</u>		
2.1 Wasserversorgungsanlagen im GE- und GEe-Gebiet		ca. 172.000 DM
2.2 Wasserversorgungsanlagen im MI- und MIe-Gebiet		ca. 24.000 DM
<u>3. Abwasserbeseitigung</u>		
3.1 Schmutzwasserleitungen im GE-Gebiet		ca. 246.000 DM
Schmutzwasserleitungen im MI-Gebiet		ca. 40.000 DM
Schmutzwasser gesamt		ca. 286.000 DM
3.2 Oberflächenentwässerung im GE-Gebiet		ca. 190.000 DM
Oberflächenentwässerung im MI-Gebiet		ca. 17.000 DM
Oberflächenentwässerung gesamt		ca. 207.000 DM
3.3 Regenwasserrückhaltebecken		ca. 208.000 DM
<u>4. Sonstige Einrichtungen</u>		
4.1 Anpflanzungen (Knicks)		ca. 300.000 DM
4.2 Grünflächen		ca. 50.000 DM

Zusammenstellung der Erschließungskosten

1. Verkehrsflächen



1.1 Straße A	ca. 266.000 DM
1.2 Straße B	ca. 200.000 DM
1.3 Straße C	ca. 200.000 DM
1.4 Straße D	ca. 74.000 DM
1.5 Straße E	ca. 107.000 DM
1.6 Weg a und b	ca. 150.000 DM
1.7 Weg c	ca. 25.000 DM
Position 1 gesamt	ca. 1.022.000 DM
<u>2. Wasserversorgung</u>	
2.1 im Gewerbegebiet	ca. 172.000 DM
2.2 im Mischgebiet	ca. 24.000 DM
Position 2 gesamt	ca. 196.000 DM

3. Abwasserbeseitigung	
3.1 Schmutzwasser	ca. 286.000 DM
3.2 Oberflächenwasser	ca. 207.000 DM
3.3 Regenrückhaltebecken	ca. 208.000 DM
Position 3 gesamt	ca. 701.000 DM
4. Sonstige Einrichtungen	
Anpflanzungen usw.	ca. 350.000 DM
Position 4 gesamt	ca. 350.000 DM

Die voraussichtlichen Gesamterschließungskosten betragen ca. 2.269.000 DM. Gemäß § 129 des Bundesbaugesetzes trägt die Stadt mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Position 1 und 4; das sind ca. 1.372.000 DM), also rund 137.200 DM. Dieser Anteil wird rechtzeitig durch den entsprechenden Haushaltsplan der Stadt zur Verfügung gestellt.

Der nicht beitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der Eigentümer nach dem jeweils geltenden Ortsrecht gedeckt.

Die Erschließung des Misch- und Gewerbegebietes wird durch Erschließungsverträge geregelt.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Nach den Vorstellungen der Stadt und der WAS soll mit der Erschließung des Plangebietes alsbald begonnen werden. Es wird davon ausgegangen, daß die Erschließung 1983 beginnt.

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung am 28. April 1983 gebilligt.

Bargteheide, den 7. Juni 1983




(Reinke)
Bürgermeister

Die gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen gemäß der Genehmigungsverfügung des Landrates vom 07. Dezember 1983 -Az.: 61/3-62. 006(5b)- wurden von der Stadtvertretung durch Beschluß vom 7. Februar 1985

Sowie 27. Juni 1985 gebilligt.

Bargteheide, den 19. Juli 1985




Bürgermeister