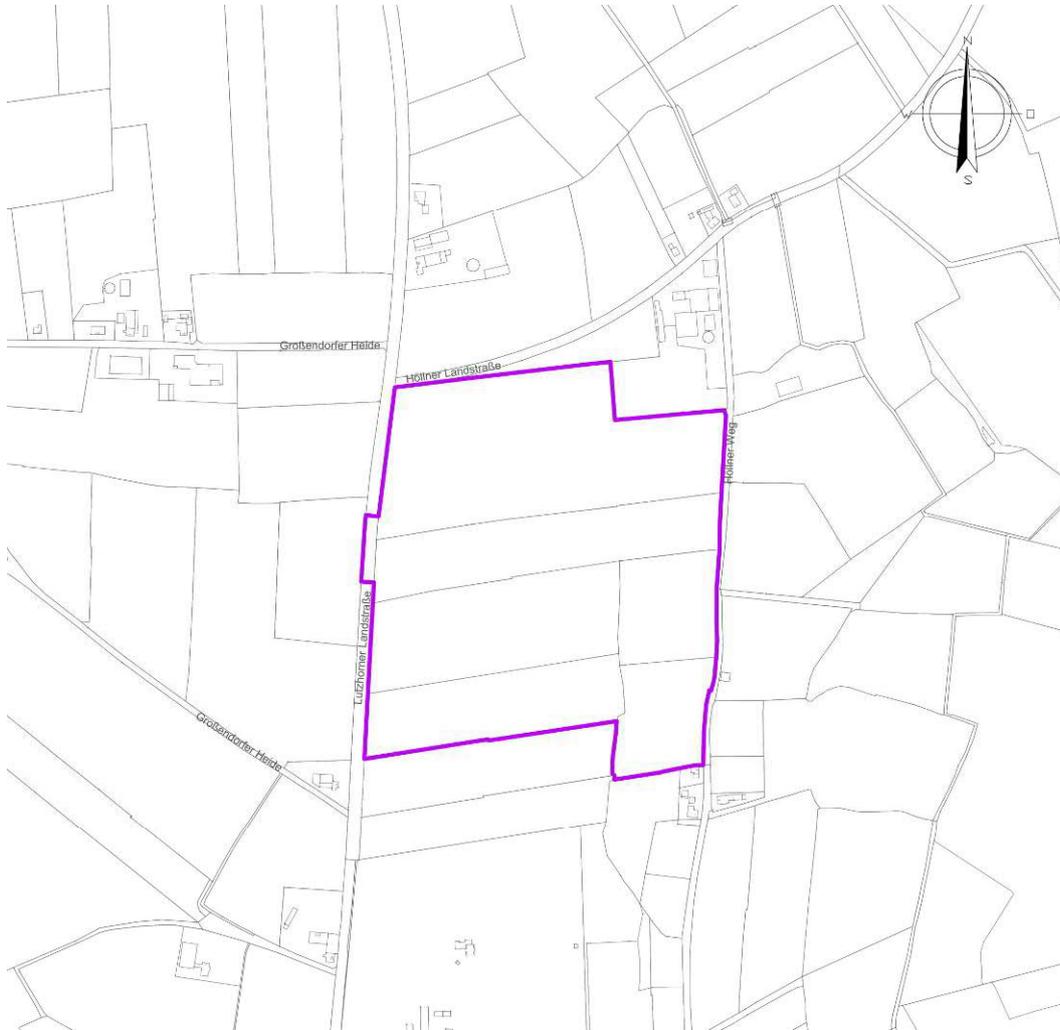




Stadt Barmstedt (Kreis Pinneberg)



Gemeinsame Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 75
- Gewerbegebiet östlich Lutzhorner Landstraße-

Stand: 06.02.2023

Stadt Barmstedt (Kreis Pinneberg) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75

für das Gebiet nördlich des Friedhofes, östlich der „Lutzhorner Landstraße“, südlich der „Höllner Landstraße“ und westlich des Höllner Weges“

Auftraggeber:

Stadt Barmstedt
Am Markt 1
25355 Barmstedt

Auftragnehmer:



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung		Öff. Auslegung		Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 3 (2) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2. Planungsanlass/Planungsziele/Konzeptplanung.....	5
3. Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1. Regionalplanerische Vorgaben	5
3.2. Landschaftsplan.....	6
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
3.4. Verbindliche Bauleitplanung.....	8
3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	8
4. Städtebauliche Darstellungen	10
5. Städtebauliche Konzeption.....	10
6. Städtebauliche Festsetzungen	12
7. Immissionen	12
8. Natur, Landschaft und Grünordnung.....	13
9. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 84 Abs. 1 LBO (SH)	13
10. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
10.1. Verkehrliche Anbindung und Entwässerung.....	13
10.2. Grundwassermessstelle.....	14
10.3. Abwasser.....	14
10.4. Löschwasser/Brandschutz	15
10.5. Abfallentsorgung.....	16
11. Denkmalschutz.....	16
12. Kosten.....	17

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 18,97 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 liegt nördlich des Friedhofes und östlich der "Lutzhorner Landstraße" im Norden der Stadt Barmstedt.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- durch die Höllner Landstraße und einen landwirtschaftlichen Hof im Außenbereich,
- im Osten durch den Höllner Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Landschaftsschutzgebiet,
- und Süden durch Wald und ein gemischt genutztes Gebäude im Außenbereich und weiter südlich durch den Friedhof sowie
- im Westen durch die Lutzhorner Landstraße und im Anschluss durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch ein gemischtgenutztes Gebäude im Außenbereich.

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, westlich und südlich befinden sich vereinzelt Bebauung im Außenbereich, z.T. aktive landwirtschaftliche Höfe.

Zentral und am östlichen Rand verlaufen Knicks durchs Plangebiet. Die randlichen Knicks sollen erhalten werden, mind. ein zentraler Knick könnte in das künftige Gewerbegebiet integriert werden. Südlich grenzt Wald gem. LWaldG direkt an das Plangebiet.

2. Planungsanlass/Planungsziele/Konzeptplanung

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet soll aufgegeben und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die örtliche Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken ist hoch. Das Plangebiet kann aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt werden, in dem für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Der abschließende Beschluss wurde für die 3. F-Planänderung bereits gefasst. Der Plan wird in Kürze zur Genehmigung geschickt.

Planungsziele für den B-Plan sind somit die Ausweisung:

- eines Gewerbegebietes für die Erweiterung ortsansässiger bzw. zur Ansiedlung ortsangemessener Betriebe,
- die Knicks sollen gesichert oder an anderer geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Gewerbeflächen vollständig umgesetzt sind, reagiert die Stadt Barmstedt auf den seit längerer Zeit erhöhten Bedarf an Gewerbeflächen.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen ist Voraussetzung für die weitere Entwicklung der ortsansässigen Betriebe sowie dient sie der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplanerische Vorgaben

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan, Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Barmstedt ist ein "baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes - Unterzentrum. Die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung soll sich entsprechend der Achsenkonzeption und der vorhandenen zentralörtlichen Funktion fortsetzen.

Im Zuge der Weiterentwicklung als Unterzentrum stehen die Stärkung der zentralörtlichen Funktion und die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen oder zu bewahren, im Vordergrund. Nach dem mittlerweile erfolgten Abschluss der südlichen Ortsrandbildung soll die künftige Bautätigkeit im Innenbereich und im Norden fortgeführt werden.

In Ergänzung zum bebauten Gewerbegebiet im südlichen Bereich ist eine weitere gewerbliche Nutzung nach Schaffung der erforderlichen Infrastruktur im Norden der Stadt geplant. Der Regionalplan steht den geplanten Festsetzungen somit nicht entgegen.

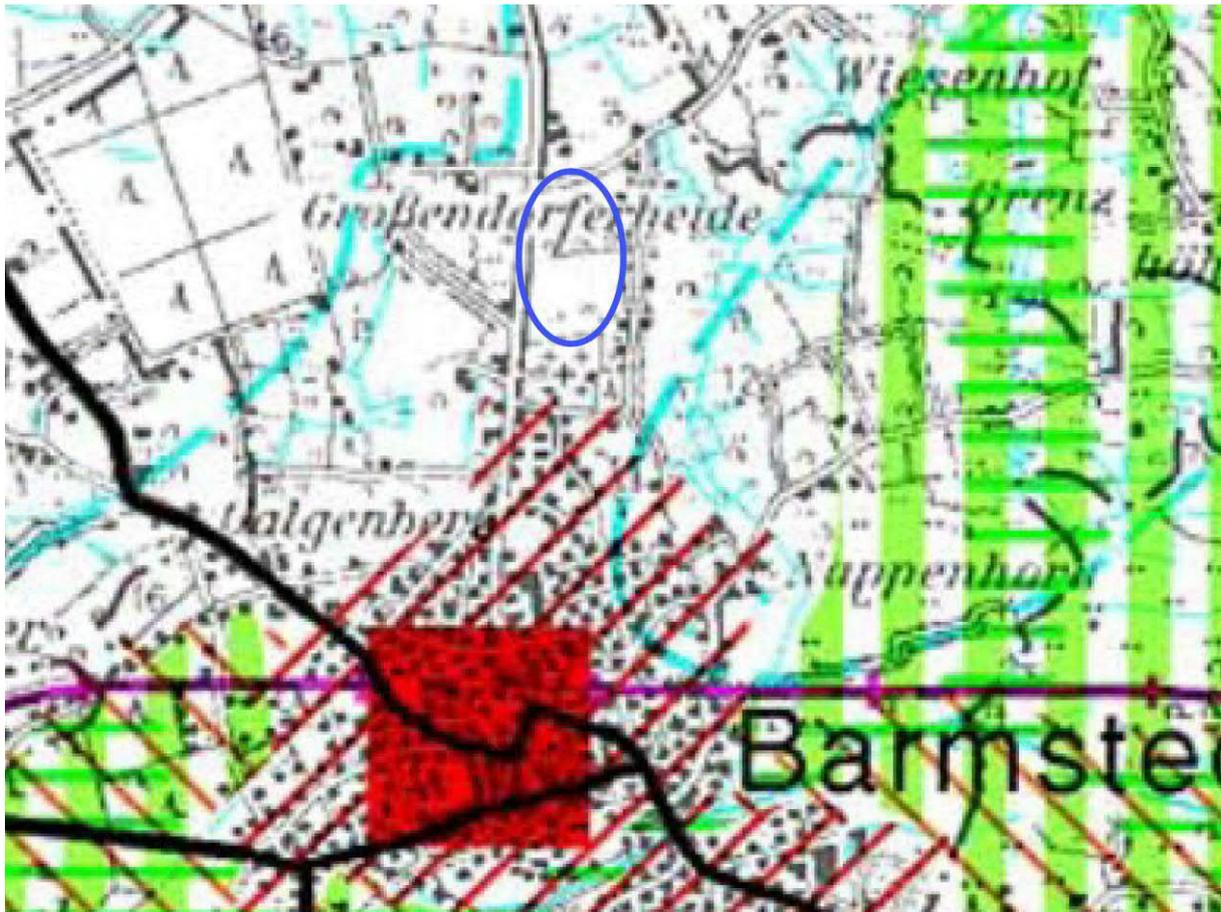


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 2004 (Entwicklungsplan) der Stadt Barmstedt stellt im zentralen Bereich, an der Lutzhorner Landstraße Bestandsknicks an den Flurstücksrändern, Ergänzungen von straßenbegleitenden Baumreihen und Neuanlagen von Knicks dar.

Dem Landschaftsplan kann nicht gefolgt werden. Dieser steht der Planung entgegen.

Dem Landschaftsplan wird jedoch in der Form entsprochen, dass die randlichen Knicks und mind. ein innerer Knick erhalten bleiben. Neue Knicks werden nicht angelegt. Die Baumreihen an der Lutzhorner Landstraße befinden sich nicht im Plangebiet. Weiterhin gehören diese Bäume dem Straßenbaulastträger und müssen ggf. von diesem ergänzt werden.

Die grünordnerischen Belange werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt.

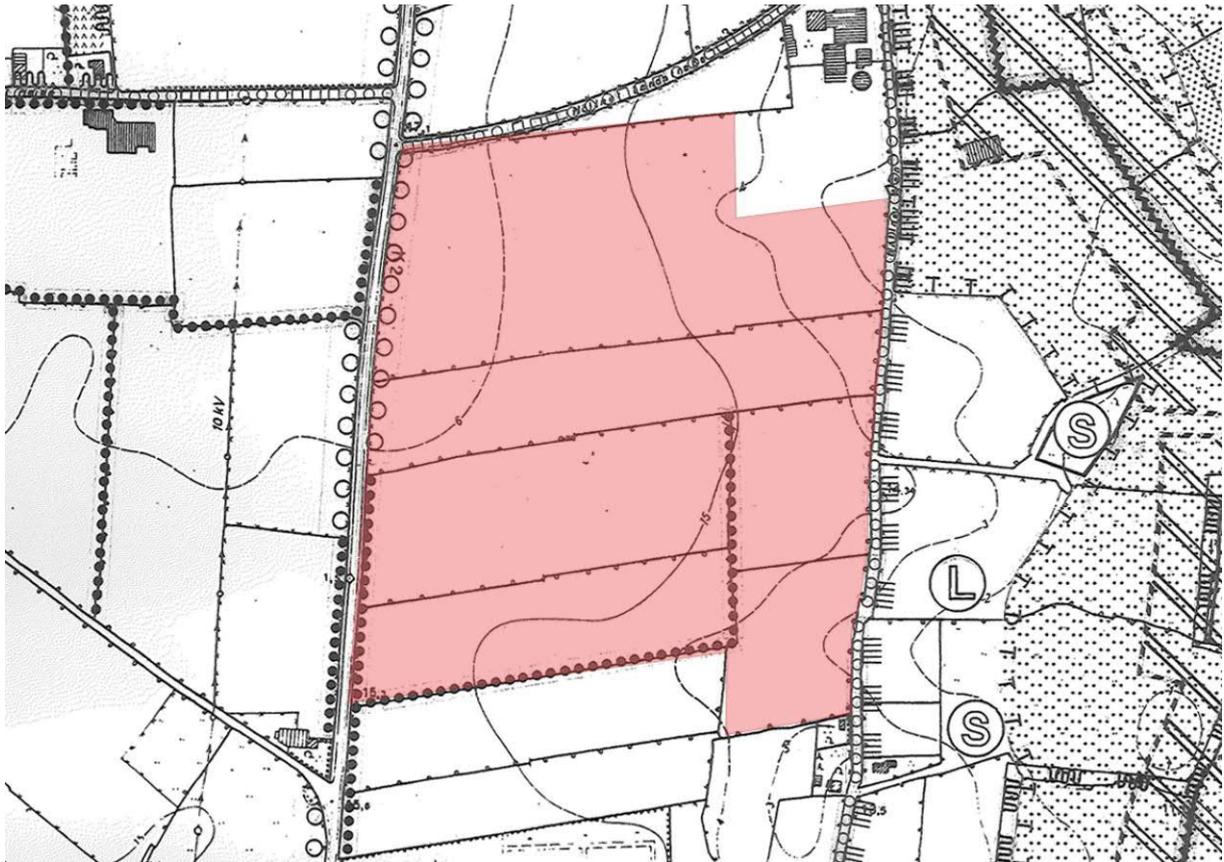


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der abschließende Beschluss wurde gefasst. Der F-Plan wird in Kürze zur Genehmigung verschickt.

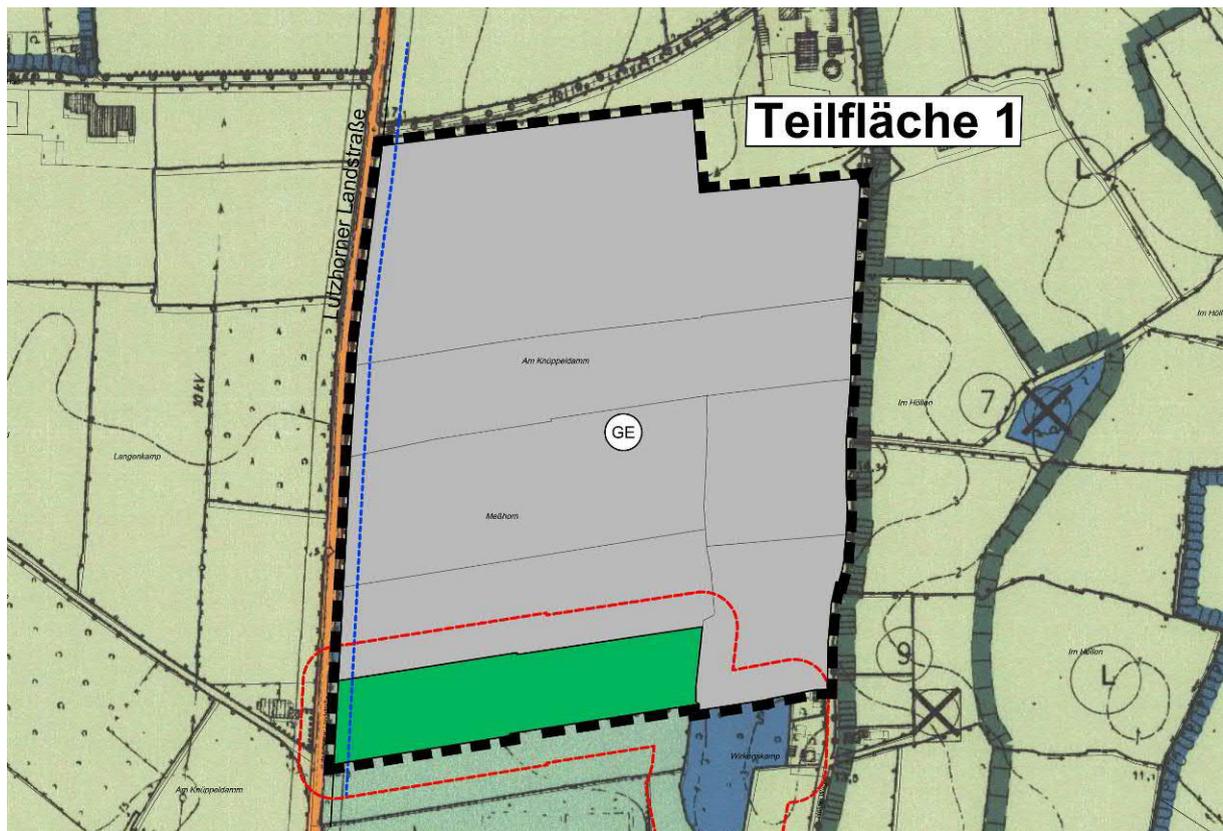


Abbildung 4 - 3. F-Planänderung mit Änderungsbereich der 7. Änderung (blaue Strichlinie)

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Ein verbindlicher Bauleitplan (B-Plan) existiert für das Areal nicht.

3.5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Seit dem 15.09.2013 ist die **BauGB-Novelle 2013** in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadt- und Dorfentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Mit der Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 55, in seiner 2. Änderung stehen der Stadt Barmstedt im Flächennutzungsplan nur noch 2 Gewerbegebiete, die fast vollständig ausgelastet sind, zur Verfügung. Dem gegenüber steht ein wachsender Bedarf an Gewerbeflächen.

Der Stadt Barmstedt und besonders der Wirtschaftsförderung wurden bei Besuchen von Firmen im Rahmen der Bestandspflege verstärkt Wünsche nach Erweiterungsmöglichkeiten vorgetragen. Hauptsächlich handelt es sich um Wünsche nach Vergrößerung, baulichen Veränderungen, Anpassungen von Produktionseinheiten und technischen Verbesserungen,

die aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und bautechnischen sowie baurechtlichen Problemen nicht realisiert werden können.

Zudem wurden mehrere Anfragen von außerörtlichen Betrieben über die Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein GmbH (WTSH) sowie über die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH (WEP) an die Stadt herangetragen. Aufgrund fehlender Flächen kann dieser Bedarf von der Stadt derzeit nicht bedient werden.

Im südlichen Stadtgebiet befinden sich hochwertige Landschaftsfreiräume und Erholungsräume (z.B. Schlossinsel), die von West nach Ost den vorhandenen Siedlungsrand definieren. Gemäß dem Landesentwicklungsplan und Regionalplan soll daher *die künftige Bautätigkeit nach dem mittlerweile erfolgten Abschluss der südlichen Ortsrandbildung im Norden fortgeführt werden. In Ergänzung zum gemeinsamen Gewerbegebiet mit der Nachbargemeinde Heede ist eine weitere gewerbliche Nutzung nach Schaffung der erforderlichen Infrastruktur im Norden der Stadt möglich.*

Der Empfehlung im Regionalplan wird zugestimmt, infolgedessen eine Weiterentwicklung der Gewerbeflächen auf den nördlichen Stadtbereich entlang der Lutzhorner Landstraße (K2) geplant wird. Das Plangebiet bietet den Vorteil, dass Sie über die K2 zum Autobahnzubringer (K 18) der A 23 erschlossen werden kann. Mit der künftigen im Norden verlaufenden A 20 und einer derzeit vorgesehenen Abfahrt Bokel ergibt sich eine zusätzliche Erschließung aus dieser Richtung. Zudem sind nur wenige schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) in der Umgebung vorhanden. Das Plangebiet befinden sich zwar im Außenbereich, jedoch wird dadurch die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Barmstedt nicht eingeschränkt und der Schwerlastverkehr vornehmlich aus dem Stadtgebiet herausgeführt.

Aus diesen Gründen wurde die Fläche in der 3. F-Planänderung dargestellt.

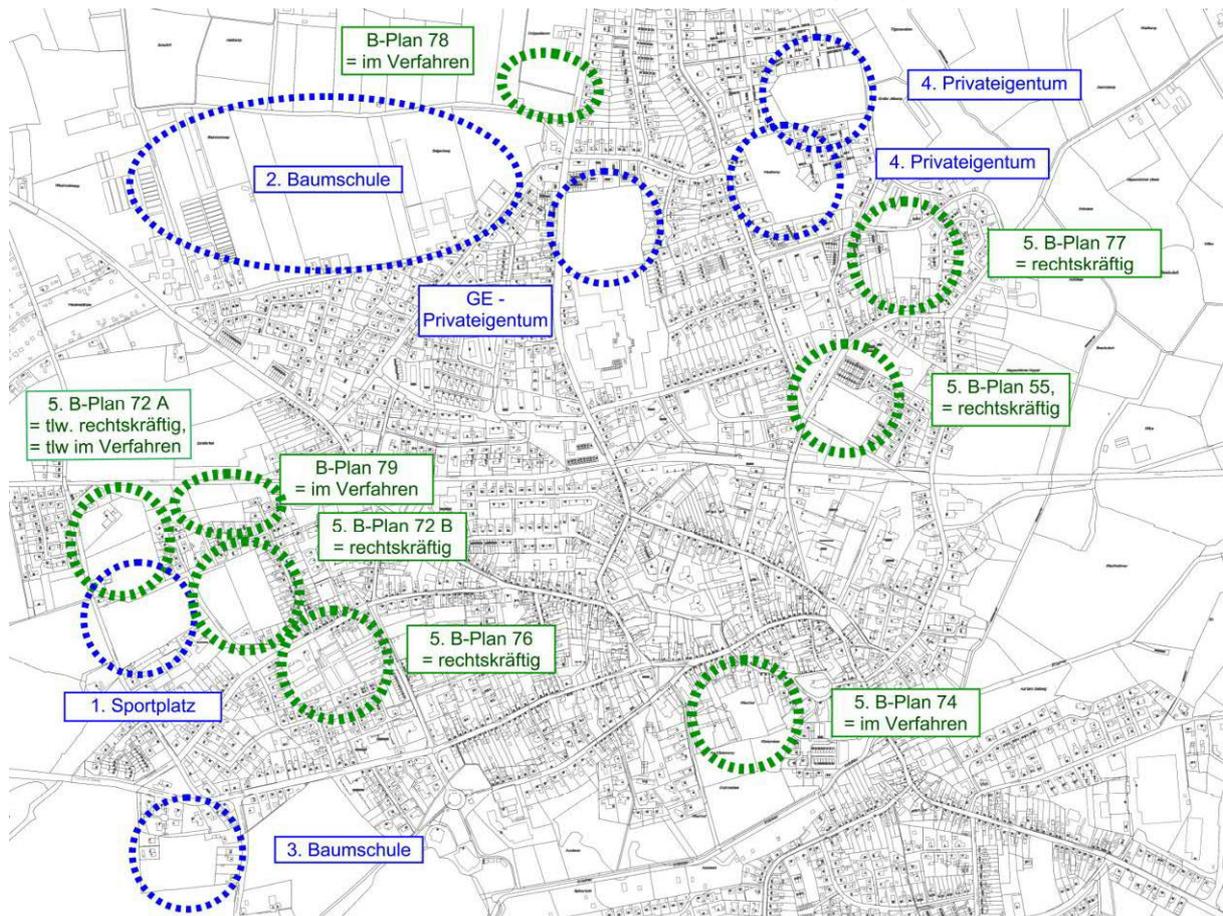


Abbildung 5 - Übersichtsplan der unbebauten Flächen im und am Innenbereich
(ohne Maßstab)

Blau = steht nicht zur Verfügung, Grün = umgesetzt oder im Verfahren

Erläuterung zu den hier dargestellten Flächen:

1. Der im F-Plan als Wohnbaufläche ausgewiesene Sportplatz an der Straße Düsterlohe wird weiterhin als Sportplatz genutzt und steht einer wohnbaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung.
2. Die große Wohnbaufläche zwischen dem "Baumschulenweg" und der Straße "Steinmoor" wird derzeit landwirtschaftlich und als Baumschule genutzt. Eine vollständige Aufgabe dieser Nutzungen ist derzeit nicht angedacht, so dass die Fläche einer Bebauung kurzfristig nicht zur Verfügung steht. Gespräche hierzu wurden zu einem früheren Zeitpunkt bereits geführt. Ggf. können in Zukunft Teilflächen bebaut werden.
3. Ebenso verhält es sich mit der Baumschulfläche im südwestlichen Stadtgebiet "Voßlocher Chaussee"/ "Pinneberger Landstraße". Der Eigentümer möchte nicht verkaufen.
4. Zudem wurden in der Vergangenheit mit dem Eigentümer der beiden nordwestlichen Flächen Gespräche geführt. Ergebnis war, dass diese Flächen einer Bebauung mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen.
5. Für die in der Abbildung genannten B-Pläne wurden bereits Aufstellungsbeschlüsse mit dem Planungsziel, Wohnbebauung zu entwickeln, gefasst bzw. sind bereits rechtskräftig. Im B-Plan Nr. 78 wird eine Feuerwache geplant

Weitere Flächen befinden sich im Außenbereich oder im Landschaftsschutzgebiet.

Die Bebauung des Areals ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und wurde im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans bereits abgeprüft.

4. Städtebauliche Konzeption

Im Geltungsbereich soll eine dringend benötigte Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Ermittlung und Bewertung potentieller Gewerbeflächen vom 22.07.2014 wurden die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Barmstedt geprüft. Der fortschreitenden wohnbaulichen Entwicklung stehen trotz großer Nachfrage lediglich 2 ausgewiesene Gewerbegebiete entgegen. Das dritte Gebiet mitten im Stadtgebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 mit einem Wohngebiet überplant (2. Änderung (Berichtigung) des F-Plans).

Um ortsansässigen Gewerbetreibenden geeignete Erweiterungsflächen sowie um potenziellen neuen Gewerbetreibenden mittel- bis langfristig geeignete Flächen anbieten und um der stetigen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können, möchte die Stadt Barmstedt zusätzliche Flächenkapazitäten ausweisen. Besonderes Augenmerk legt sie auf die Erschließbarkeit und auf die langfristige Erweiterbarkeit der potentiellen Gewerbeflächen. Zudem soll die künftige Wohnbauentwicklung durch Gewerbegebietsausweisung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die Machbarkeitsstudie schloss sich den Aussagen im Regionalplan an und empfahl die gewerbliche Weiterentwicklung der Stadt Barmstedt im nördlichen Stadtgebiet entlang der "Lutzhorner Landstraße" (K2). Die damalige untersuchte Fläche 2 stimmt größten Teils mit der dem Geltungsbereich überein. Die Fläche wurde bereits im Rahmen einer Kreisbereisung angeschaut und als grundsätzlich entwickelbar eingestuft.

Das Gewerbegebiet ist nördlich des Friedhofes angedacht und kann über die "Lutzhorner Landstraße" (K2) erschlossen werden. An dieser Stelle befinden sich keine schutzbedürftigen

Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzungen. Hier müssen zum jetzigen Zeitpunkt lediglich Restriktionen wie z.B. die Anbauverbotszone der Kreisstraße oder das Trinkwassergewinnungsgebiet berücksichtigt werden.

Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern, sind im weiteren Verfahren Festsetzungen zu treffen, die jeglichen selbständigen Einzelhandel im GE-Gebiet ausschließen.

Im südlichen Bereich ist Wald gem. LWaldG verzeichnet. Der Waldabstand wird gekennzeichnet.

Der Beteiligung ist das städtebauliche Konzept im Maßstab 1:2000 beigelegt.

Zentrales Element ist die Einbindung des zentralen Knicks als Ost/West-Achse und Kombination mit der Regenwasserableitung und einer fußläufigen Anbindung (ggf. mit Aufenthaltsqualität für die Mittagspause) an den Höllner Weg. Die Tiefsten Punkte des Plangebietes befinden sich laut topographischer Karte im Nordosten und Südosten, so dass das Regenwasser über West/Ost-Trassen zum Regenrückhaltebecken im Osten abgeleitet wird. Weitere Entwässerungsmulden befinden sich in den Verkehrsflächen. Die randlichen Knicks können ohne größeren Aufwand erhalten werden; dies sorgt gleichzeitig für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft.



Abbildung 6 - Erläuterungsskizzen zu den Themen Entwässerung, Erschließung und Eingrünung

Die Knicks, die entfallen, werden entsprechend ausgeglichen.

Das Ausmaß und die Art der Regenentwässerung sowie die Ausbauquerschnitte der Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren durch einen Tiefbauingenieur geprüft.

Bisher sind im B-Plan ein einseitiger Geh- und Radweg sowie eine einseitige Mulde eingeplant sowie in einzelnen Bereichen Stellplätze ggf. auch für LKW. Die genaue Lage der Knicks und Bäume werden im weiteren Bauleitplanverfahren durch eine Vermessung abgeglichen.

Die Grundstücke sind beispielhaft aufgeteilt für größere und kleinere Flächenanforderungen. Das kann auf Wunsch der Interessenten angepasst werden. Bei mehr Bedarf an kleineren Grundstücken, könnten auch weitere Straßen in die größeren Gewerbeflächen gelegt werden.



Abbildung 7 - städtebauliche Konzeption

5. Städtebauliche Festsetzungen

Die Begründung und die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt bzw. erstellt.

6. Immissionen

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden um eine Einschätzung gebeten, welche Vorgaben bei der Erstellung des Immissionsschutzgutachtens berücksichtigt werden sollen.

7. Natur, Landschaft und Grünordnung

Die Begründung und die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt bzw. erstellt.

8. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 84 Abs. 1 LBO (SH)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet. Diese Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein aufgenommen.

Die Begründung und die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt bzw. erstellt.

9. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1. Verkehrliche Anbindung und Entwässerung

Das Plangebiet kann über die K2 - Lutzhorner Landstraße zum Autobahnzubringer (K 18) der A 23 erschlossen werden. Mit der künftigen im Norden verlaufenden A 20 und einer derzeit vorgesehenen Abfahrt Bokel ergibt sich eine zusätzliche Erschließung aus dieser Richtung. Der Schwerlastverkehr kann aus dem Stadtgebiet herausgeführt werden.

Die innere Erschließung ist als Ringerschließung mit der Hauptanbindung an die Lutzhorner Landstraße angedacht. Als Notzufahrt, sofern z.B. Bauarbeiten erforderlich werden, ist eine Anbindung an die Höllner Straße eingeplant.

Der Ausbauquerschnitt umfasst derzeit neben der Fahrbahn auch eine Entwässerungsmulde und einen einseitigen Geh- und Radweg sowie z.T. auch Stellplätze.

Der Zentrale Knick dient mit ausreichend Abstand für die Knickschutzstreifen als Erholungsraum mit Gehweg und zur Ableitung des Regenwassers nach Osten.

Im Osten, am Knick entlang des Höllner Weges, ist ein Regenrückhaltebecken angedacht. Das Oberflächenwasser wird über die Entwässerungsfläche am inneren zentralen Knick und über straßenbegleitende Gräben/Mulden nach Osten geführt.

Das Becken ist über Privatwege erreichbar.

Sofern kleinere Grundstückszuschnitte erforderlich werden, können auch weitere Straßen in die zentralen Gewerbegebiete gelegt werden.

Bei der Herstellung der Zufahrten müssen ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke hergestellt und dauerhaft frei gehalten werden. Dies gilt auch für ggf. geplante Anpflanzungen / Zäune / Mauern; diese sollten im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.000 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) von der Bushaltestelle "Königsberger Straße" entfernt. Das Plangebiet liegt somit außerhalb der Einzugsbereiche des Bus- ÖPNVs.

9.1.1. **Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Telekommunikation**

Die Stadtwerke Barmstedt einschließlich ihrer Hilfs- und Nebenbetriebe betreiben die Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, den Betrieb der Abwasserentsorgung, sowie der Betrieb des Wellenbades. Die Versorgung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen für Telekommunikation/Breitband werden in den Änderungsbereichen durch den Versorgungsträger hergestellt.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einem Trinkwassergewinnungsgebiet kann es bei der Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen und bei Baumaßnahmen zu Einschränkungen kommen, u.a. bei der Verwendung bestimmter Baumaterialien (z.B. Recyclingbaustoffe). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das B-Plangebiet zukünftig in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten. In den Gebäuden sollten von den Bauherren Leerrohre z.B. für Glasfaser vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgungsträger benötigen im Erschließungsgebiet eine ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen und Wege. Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht / Dienstbarkeiten zu belasten.

Zudem sind bei Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

9.2. **Grundwassermessstelle**

In der Nordwestecke (Ecke Höllner Landstraße und Lutzhorner Landstraße) befindet sich die Grundwassermessstelle A911, die im Zuge des Ausbaus zu berücksichtigen ist. Ferner wies die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass die Fläche in den Einzugsgebieten der Brunnen VIII und IX der Stadtwerke liegt.

9.3. **Abwasser**

Der azv Südholstein ist in Barmstedt Träger der Abwasserbeseitigung und damit verantwortlich für den Betrieb und die Wartung des Schmutz- und Niederschlagswassernetzes der Stadt Barmstedt.

Die Einzelheiten der Niederschlagswasserbehandlung werden ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung geklärt und geregelt. Die grobe Konzeption ist im Kapitel 9.1 erläutert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des F-Plans gab die untere Wasserbehörde bezüglich der Regenentwässerung die folgenden Hinweise:

"[Es] wird auf die begrenzte Aufnahmekapazität der Gewässer in Norden Barmstedts für die Ableitung von Niederschlagswasser weiterer befestigter Flächen hingewiesen (vgl. "Wasserwirtschaftliche Betrachtung Nappenhörner Bach", Ingenieurgesellschaft Klütz & Coll. GmbH im Auftrag der Stadtwerke Barmstedt, 31.07.2003). Deshalb [sind] für die Teilfläche 1 entsprechende Verringerungs- und Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Insbesondere eine Verringerung des anfallenden Wassers durch Minimierung der Bodenversiegelung und durch Versickerung ist im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen."¹

¹ Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Elmshorn, 09.09.2016



Abbildung 6 - Lageplan der Grundwassermessstelle

9.4. Löschwasser/Brandschutz

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden zuständig. Gewerbebetriebe haben häufig einen Löschwasserbedarf von 192 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden. Bezogen auf die geplanten baulichen Nutzungen kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der konkrete Löschwasserbedarf ist für das jeweilige Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsantrages nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach § 5 LBO herzustellen. Bei den Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 zu beachten. Es wird empfohlen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t

nutzbar sind. Hinweis: Bei Industriebauten werden ab einer Grundfläche von mehr als 5.000 m² Feuerwehrumfahrten erforderlich.

9.5. Abfallentsorgung

Da es sich um einen Angebots-B-Plan handelt können die genauen Abfallmengen und die Art der Abfälle noch nicht benannt werden.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. § 16 der UVV Müllbeseitigung sowie die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen freizuhalten.

Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen.

10. Denkmalschutz

Teile der überplanten Fläche befinden sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei diesen Bereichen handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



Abbildung 10 - Übersichtsplan der archäologischen Interessensgebiete

11. Kosten

Die Kosten, die der Stadt Barmstedt aus der Umsetzung des B-Plans 79 entstehen, können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die Stadt geht jedoch davon aus, dass diese durch die Grundstücksverkäufe gedeckt werden können.