

Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn

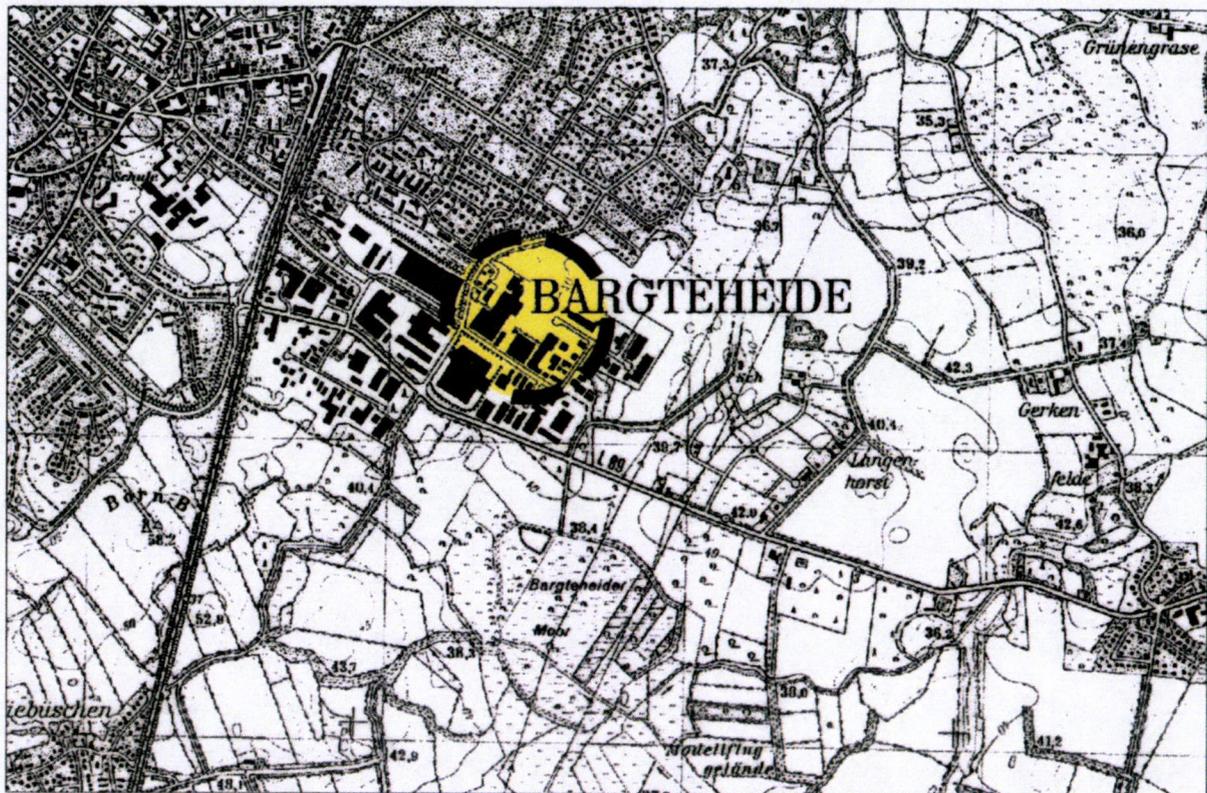


Begründung

(ohne Umweltbericht)

zur

Satzung der Stadt Bargteheide über die
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a
„Nordöstlich Rudolf-Diesel-Straße, östlich der Straße „Am Redder“
für den Teilbereich:
östlich der Bebauung Rudolf-Diesel-Straße Nr. 1
und westlich der Bebauung Rudolf-Diesel-Straße Nr. 5
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Stadt Bargteheide - Der Bürgermeister



Auftraggeber:

Stadt Bargteheide
- Der Bürgermeister -
Rathausstraße 24 - 26
22941 BARGTEHEIDE

Satzung

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 16.03.2011 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Planverfahren
 - 2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Inhalte der Planänderungen

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 07.03.2012
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 08.03.2011
 - Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein per Mail vom 28.02.2011 (keine Anregungen)
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 22.02.2011 (keine Anregungen)
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 18.02.2011 (keine Anregungen)
 - Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 14.02.2011 (keine Anregungen)
 - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Geschäftsstelle Ahrensburg per Mail vom 10.02.2011 (keine Anregungen)
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 13.08.2002
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 17.08.1999



- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 07.08.1980
- Bebauungsplan Nr. 5a der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 28.04.1070
- 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 25.11.2008
- Landschaftsplan der Stadt Bargteheide einschließlich der festgestellten Teil - Fortschreibungen
- Aktueller Katasterauszug vom 07.01.2011 als amtliche Plangrundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a der Stadt Bargteheide
- Digitales Orthophoto Vervielfältigungsgenehmigung des Landesvermessungsamtes S-H vom 15.02.2008, Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 137/08



Abb. 1

Luftbild des Gewerbegebietes „Rudolf-Diesel-Straße“
mit der Firma Getriebebau NORD in der oberen Bildmitte
(Digitales Orthophoto mit Vervielfältigungsgenehmigung vom 15.02.2008,
Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 137/08)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Gelegenheit der Äußerung für die Öffentlichkeit
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung
§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

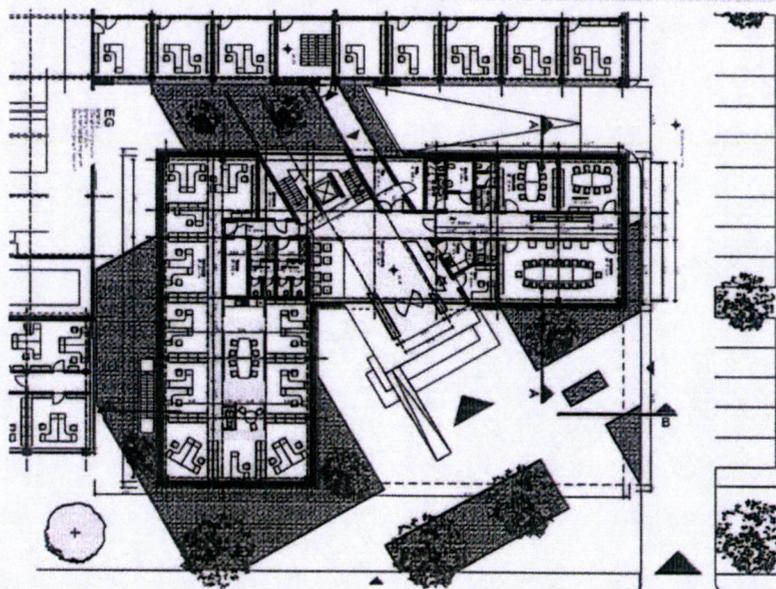


1. Planungserfordernis

Die Firma Getriebebau NORD beabsichtigt am Stammsitz ihres Unternehmens in Bargteheide ein neues Bürogebäude zu errichten. Das Bürogebäude soll als Verwaltungssitz der Getriebebau Nord GmbH & CO. KG die neben den Funktionen des Stammsitzes die Koordinierungs- und Vertriebsfunktionen der Firmengruppe NORD weltweit aufnehmen.

Geplant ist ein winkelförmiger Neubau am nordöstlichen Ende der bestehenden Büroschleife (Rudolf-Diesel-Straße Nr. 1, vgl. Abb. unten).

In dem Gebäude können je nach Möblierung 120 - 140 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Ein Teil dieser Arbeitsplätze wird durch in z. Z. auswärtig angemieteten Räumen untergebrachter Mitarbeiter belegt, der Rest dient als Reserve für Umstrukturierungen innerhalb der Werksanlagen und für Neueinstellungen.



Neben den o. g. Büroarbeitsplätzen sind im Staffelgeschoss (= Dachgeschoss) Seminar- und Schulungsräume vorgesehen. Eine Tiefgarage mit ca. 30 Kfz-Einstellplätzen ist optional Gegenstand der derzeitigen Hochbauplanungen, wobei die mit diesem Bauvorhaben verbundenen Stellplätze auf dem Werksgelände (außerhalb des Plangeltungsbereiches) nachgewiesen werden können.

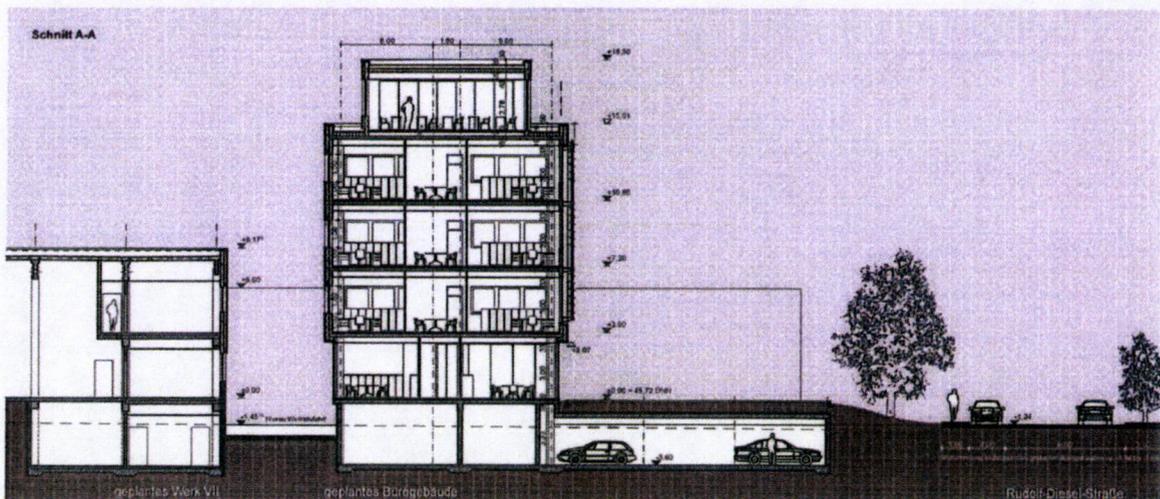
Die derzeitige Hochbauplanung, die auch Grundlage für die Aufstellung des Planverfahrens und zugleich für die Entwurfsbearbeitung dieses Änderungsverfahrens ist, sieht ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss vor.





Gemäß der Textziffer 2. der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a ist bei einer viergeschossigen Bebauung (IV) eine maximale Firsthöhe von 17,50 m, bezogen auf die mittlere Geländehöhe zulässig.

Unter Berücksichtigung der Höhenlage der Rudolf-Diesel-Straße und den betriebstechnischen Zwangspunkten zum Anschluss an das benachbarte Bürogebäude und die rückwärtig geplante Werkhalle ergibt sich eine Firsthöhe (= Gebäudehöhe) von ca. 19,90 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Rudolf-Diesel-Straße in Höhe der Gebäudeecke des heutigen Bürogebäudes (Rudolf-Diesel-Straße Nr. 1).



Nach Prüfung durch die untere Bauaufsicht des Kreises Stormarn vom 15.11.2010 ist die damit verbundene Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe von ca. 2,40 m im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zulässig, da sie die Grundzüge der Planung berührt.

Die städtischen Gremien haben unter Würdigung der betriebstechnischen Anforderungen und den städtebaulichen Gegebenheiten im Bereich der „Rudolf-Diesel-Straße“ daher auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a beschlossen, für den Bereich des geplanten Bürogebäudes eine 6. Änderung aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorangestellten Vorhabens schaffen zu können.



Standortalternativen für dieses Bürogebäude gibt es auf dem Werksgelände mit den entsprechenden funktionalen und betriebstechnischen Verknüpfungspunkten nicht.

Die o. g. Änderungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur einer geringfügigen Erweiterung der zur Straßenseite orientierten Baugrenze um 1,0 m sollen sich ausschließlich auf Verwaltungs- und Bürogebäude und zudem ausschließlich auf den Plangeltungsbereich beziehen.

Ein Erfordernis für eine generelle Erhöhung der festgesetzten Firsthöhe auf dieses Gebäudemaß innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5a wurde von der Stadt Bargteheide nach Prüfung der stadtstrukturellen Gegebenheiten nicht gesehen. Nur die besondere Nutzung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss für eine Büronutzung löst nach Planauffassung der Stadt Bargteheide dieses Planungs- und Änderungserfordernis aus; nicht jedoch Produktions- oder Lagehallen.

Die von der Stadtvertretung am 13.04.2011 beratene und in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a beinhaltet die Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen, sofern keine Änderungen mit diesem Änderungsverfahren erfolgten sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde entsprechend der Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

2.1 Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr mit dem Ergebnis geprüft, dass

- keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a einschließlich der für das Plangebiet anzuwendenden Änderungen und der vorhandenen Bestandssituation als gesichert anzunehmen ist und durch diese Planänderungen nicht berührt wird.



Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Der Öffentlichkeit wurde jedoch im Rahmen der Entwurfsberatungen in öffentlicher Sitzung des zuständigen Ausschusses hinreichend Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Eine Anpassung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich des Plangeltungsbereiches im Zuge der Berichtigung nicht erforderlich.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer bereits gewerblich genutzten Fläche für die Errichtung eines Bürogebäudes, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a (vgl. **Abb. 8** auf Seite 9) wird begrenzt:

- | | |
|---------------|--|
| im Südosten | durch die vorhandene Bebauung Rudolf-Diesel-Straße Nr. 5 |
| im Südwesten | durch die „Rudolf-Diesel-Straße“ und zugleich durch den Teilbereich 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b |
| im Nordwesten | durch die vorhandene Bebauung Rudolf-Diesel-Straße Nr. 1 |
| im Nordosten | durch das Betriebsgelände der Firma Getriebebau Nord |

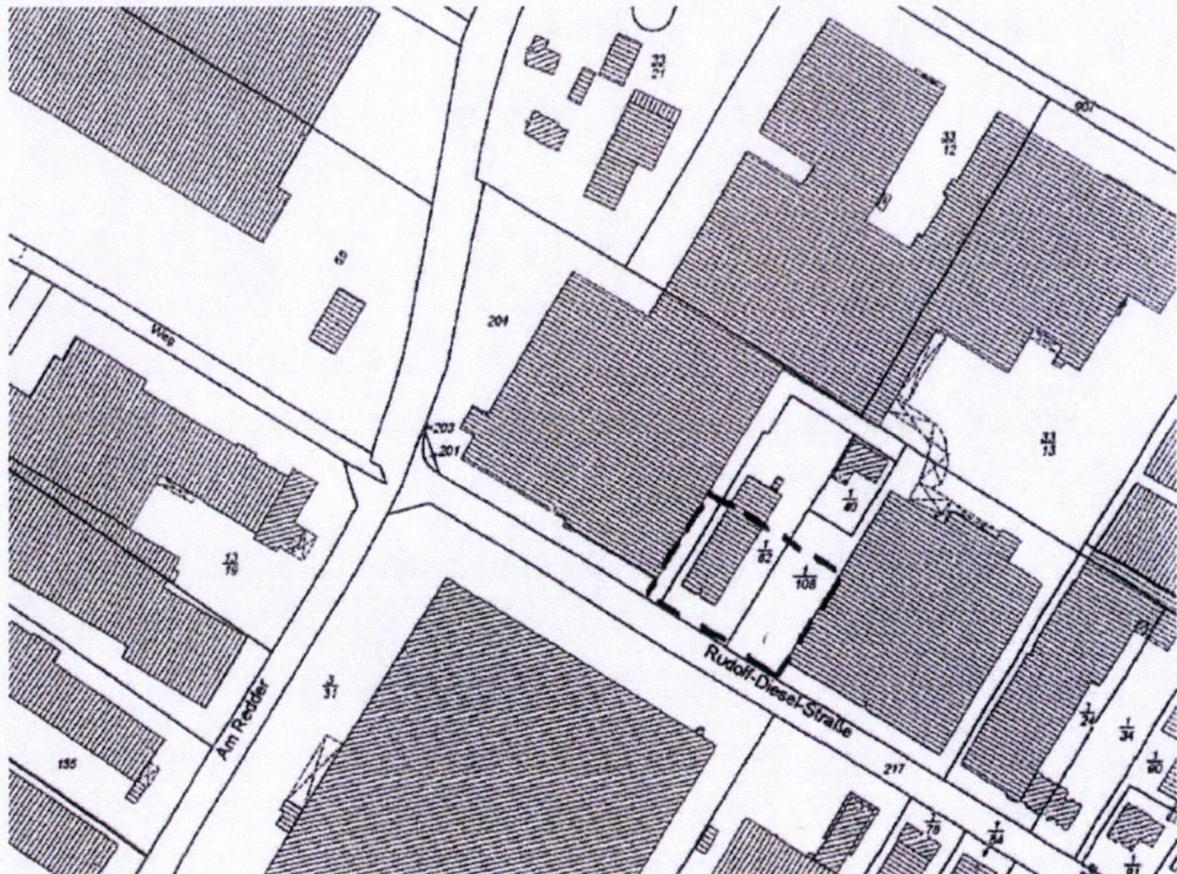


Abb.8
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a
mit Darstellung der räumlichen Einbindung
innerhalb des Gewerbestandes „Rudolf-Diesel-Straße“

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 16.03.2011 - Plan Nr. 2.0) insgesamt eine Fläche von ca. ca. 2.500 m², die ausschließlich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt sind und auch mit diesem Änderungsverfahren festgesetzt bleiben.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderung die Aufstellung einer 6. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um unter Beachtung der betriebs- und erschließungstechnischen Anforderungen für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Realisierung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes am Stammsitz des im Bereich „Rudolf-Diesel-Straße / Am Redder“ ansässigen Gewerbebetriebes.



4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sein werden.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Stadt Bargteheide übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen eines Mittelzentrums auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe zwischen den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe.

Die Stadt Bargteheide geht aufgrund des Charakters dieses Änderungsverfahrens davon aus, dass Ziele der Raumordnung nicht betroffen sein werden. Dies begründet sich wie folgt:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Gewerbestandortes.
- Das Vorhaben und somit auch das Plangebiet sind ein (geringer) Teil des Firmengeländes.
- Mit der Zusammenführung der Verwaltung in einem Bürokomplex an der Rudolf-Diesel-Straße und der damit verbundenen Auflösung auswärtig angemieteter Räume verbessert sich die Betriebs- und Organisationsform wesentlich
- Städtebauliche Spannungen können aufgrund der vorhandenen Gewerbestruktur nicht erkannt werden.

Eine landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H ist in diesem Planungsfall („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) nicht erforderlich und erfolgte demzufolge auch nicht, zudem raumordnerische Belange durch diese Planung nicht betroffen sind.

5. Inhalte der Planänderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

--- gelten grundsätzlich unverändert fort ---

Eine zusätzliche Nutzungseinschränkung ergibt sich aus der Maßgabe, dass die für ein viergeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss auf 20,0 m, bezogen auf den planzeichnerischen festgesetzten Höhenpunkt ausschließlich für das Plangebiet und nur für Büro- und Verwaltungsgebäude gilt.



Maß der baulichen Nutzung:

--- gilt unverändert ---

Die GRZ - Berechnung für das Vorhaben wird sich auf das gesamte Betriebsgelände beziehen und nicht auf das Plangebiet, da mit dem Plangebiet im Wesentlichen die Höhenentwicklung neu festgesetzt wird und nicht die Flächenversiegelung.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- Die zur Rudolf-Diesel-Straße gerichtete Baugrenze und somit die überbaubare Fläche wird gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung um 1,0 m zur Straße erweitert. Dies wird erforderlich:
 - da derzeit in der Hochbauplanung noch gewisse Unsicherheiten bestehen, ob die Anschlusshöhen und das zur Verfügung stehende Gelände ausreichend sind für das geplante Gebäude.

Ob die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen tatsächlich benötigt wird, ist abhängig noch von einer örtlichen Vermessen und stellt somit zunächst eine planungsrechtliche Option dar, die nicht ohne Not in Anspruch genommen wird, aber erforderlich ist, um spätere ggf. erforderlichen Ausnahmen / Befreiungen zu vermeiden.

Höhe der baulichen Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Konkretisierung und Änderung der bisher bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss (= Staffelgeschoss) höchstzulässigen Firsthöhe von 17,5 m und der bisher festgesetzten Bezugshöhe (mittlere vorhandene Geländeoberkante)

- auf eine maximal zulässige Gebäudehöhe (bei flach geneigten Dächern = Firsthöhe) von 20,0 m, wobei für die neu festzusetzende maximale Gebäude- und zugleich Firsthöhe (GH max.) die Rudolf-Diesel-Straße Bezugsebene wird.
 - Da die Straße ein Längsgefälle hat, wird für die maximal zulässige Gebäudehöhe ein Bezugspunkt auf der Straßenbegrenzungslinie der Rudolf-Diesel-Straße planungsrechtlich festgesetzt, so dass hierdurch ein eindeutiger Bezug des geplanten Geländes bei der geneigten Straße gegeben ist.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die als Option zur Errichtung einer Tiefgarage unter dem geplanten Bürogebäude ist die Festsetzung einer „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (TGa) erforderlich. Zugleich wird festgesetzt, dass



- mit der Festsetzung der TGa keine Verpflichtung zum Bau der Tiefgarage verbunden sein wird, da der Vorhabenträger den mit diesem Vorhaben erforderlich werdenden Stellplatznachweis auf seinem Betriebsgrundstück selbst nachweisen kann,
- es sich bei der Tiefgarage um ein Garagengeschoss handelt, dass nicht auf die zulässige Anzahl an Vollgeschossen anzurechnen ist,
- die o. g. geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche auch bei der Errichtung einer Tiefgarage erforderlich ist (= Flächenanteile der Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig),
- sofern eine Tiefgarage gebaut wird, der darüber liegende Eingangs- und Vorbereich qualitativ und hochwertig grüngestalterisch angelegt wird, jedoch Baumpflanzungen aufgrund der geringen Bodenabdeckung nicht möglich sein werden und somit der Erhalt vorhandener Gehölze, wie in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a planzeichnerisch festgesetzt, nicht eingehalten und dann fortfallen wird.
- der Ausbau der Rudolf-Diesel-Straße in der planungsrechtlich beschlossenen Form (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b) von den vorgenannten Änderungen nicht betroffen sein wird, da die Verkehrsfläche unberührt bleibt und zudem ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten und dementsprechend festgesetzt ist.

Bargteheide, den 25. Mai 2011



- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

