

Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn



Begründung

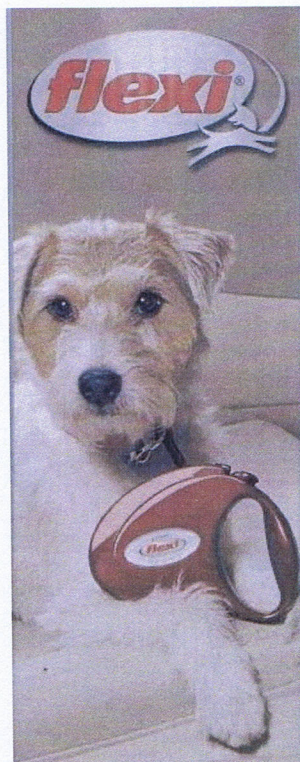
(ohne Umweltbericht)

zur

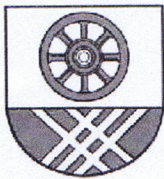
Satzung der Stadt Bargteheide über die
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b
„Nördlich des Carl-Benz-Weges, östlich der Straße Am Redder,
südlich der Straße Am Knick, westlich des Gewerbegebietes Langenhorst“

für den Teilbereich:

nördlich der vorhandenen Bebauung Carl-Benz-Weg Nr. 12 und 13
und südlich der offenen Landschaft
(*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 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Planungsstand vom 26.01.2012 (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
 - 4.3 Landschaftsplan
5. Inhalte der Planänderung
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b
12. Nachrichtliche Übernahme
 - 12.1 Knicks
13. Bodenschutz
14. Archäologische Denkmale
15. Denkmalschutz



Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Rahmen der Planungsanzeige zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b mit Erlass vom 01.11.2011
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB eine Stellungnahme abgegeben und teilweise Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen vorgebracht:
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Schreiben vom 26.10.2011
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 24.10.2011 (keine Anregungen)
 - Amt Bargteheide-Land für die Gemeinden Delingsdorf, Elmenhorst, Hammoor und Jersbek mit Schreiben vom 21.10.2011 (keine Anregungen)
 - Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein per Mail vom 19.10.2011 (keine Anregungen)
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 18.10.2011 (keine Anregungen)
 - Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 16.10.2011
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 13.10.2011
 - Amt Bargteheide-Land für die Gemeinde Tremsbüttel mit Schreiben vom 12.10.2011
 - Amt Bad Oldesloe-Land mit Schreiben vom 12.10.2011 (keine Anregungen)
 - Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde - mit Erlass vom 12.10.2011 (keine Anregungen)
 - Stadt Ahrensburg mit Schreiben vom 10.10.2011 (keine Anregungen)
 - Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 07.10.2011 (keine Anregungen)
 - Amt Itzstedt für die Gemeinde Tangstedt mit Schreiben vom 06.10.2011 (keine Anregungen)
 - Gemeinde Trittau mit Schreiben vom 05.10.2011 (keine Anregungen)
 - Wehrbereichsverwaltung Nord mit Schreiben vom 30.09.2011 (keine Anregungen)
 - Gemeinde Großhansdorf mit Schreiben vom 28.09.2011 (keine Anregungen)
 - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Geschäftsstelle Ahrensburg per Mail vom 26.09.2011 (keine Anregungen)



- Bebauungsplan Nr. 5b der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 30.07.1985 mit
 - 1. Änderung mit Rechtskraft vom 16.12.1997
 - 2. Änderung mit Rechtskraft vom 28.12.1999
 - 3. Änderung mit Rechtskraft vom 21.08.2001 einschließlich „Lärmuntersuchung“ vom 06.03.20001 und „Grünordnungsplan“ vom 17.07.2001
 - 4. Änderung mit Rechtskraft vom 13.08.2002
 - 5. Änderung mit Rechtskraft vom 22.04.2008 einschließlich „Schalltechnische Untersuchung“ vom 17.08.2007
 - (6. Änderung betrifft nicht das Plangebiet)
- Rechtswirksamer Flächennutzung der Stadt Bargteheide mit 8. Änderung vom 11.03.2008 (das Plangebiet betreffend)
- Landschaftsplan der Stadt Bargteheide mit 4. Teil-Fortschreibung vom 28.02.2009 (das Plangebiet betreffend)
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 mit dem Katasterbestand vom 14.07.2011 und örtlicher Vermessung vom 15.07.2011 zugleich als amtliche Planunterlage für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b
- Digitales Orthophoto Vervielfältigungsgenehmigung des Landesvermessungsamtes S-H 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



Bebauungsplan der Innenentwicklung

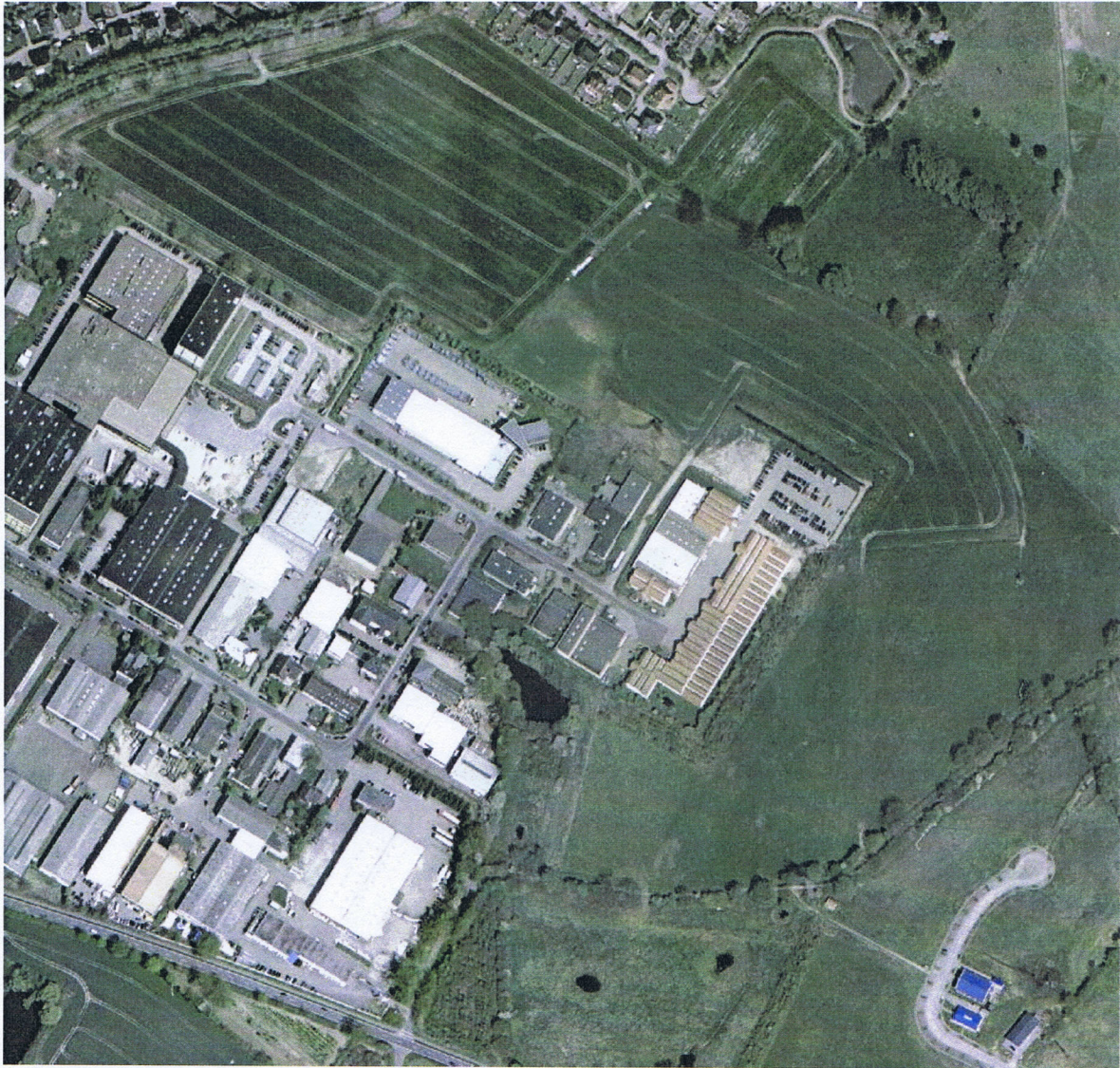


Abb. 1
Luftbild des Gewerbegebietes „Rudolf-Diesel-Straße / Carl-Benz-Weg“
mit der Firma „flexi Bogdahn Gruppe“ am rechten Bildrand
(Digitales Orthophoto mit Vervielfältigungsgenehmigung vom 15.02.2008,
Geschäftszeichen: 12 - 562.6 S 137/08)



1. Planungserfordernis

Die *flexi - Bogdahn Gruppe* mit Geschäftssitz und Manufaktur am Carl-Benz-Weg 12 und 13 expandiert weiter und benötigt nach eigenen Angaben, im Anschluss an das Gebäude C (Versand und Montage), dringend einen zusätzlichen Bereich für die Verpackung.

Geplant ist ein Anbau von ca. 42 m x 48 m in der Fortführung der langjährigen Architektursprache (vgl. **Abb. 2 bis 9** mit nachfolgenden Ansichten zum geplanten Erweiterungsbau und zur örtlich vorgefundenen Ausgangssituation).

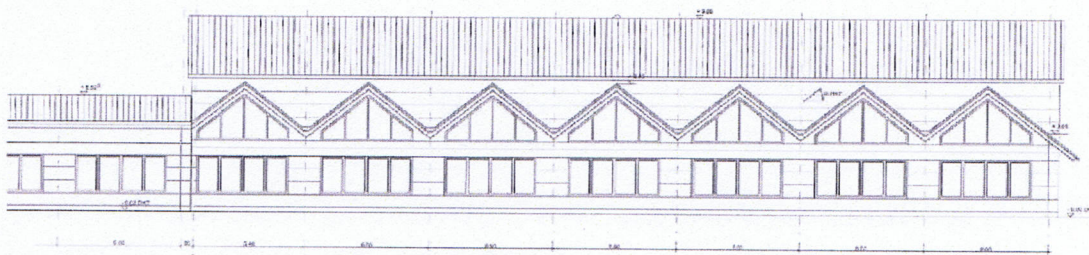


Abb. 2 Ansicht „Süd-Ost“ (ohne Darstellung der vorhandenen Eingrününg - Knick)

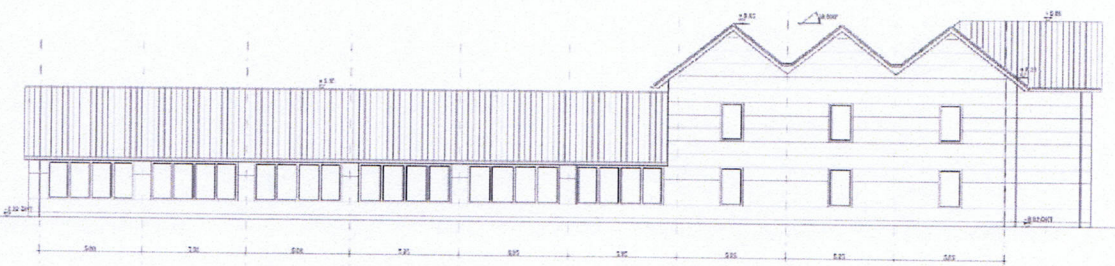


Abb. 3 Ansicht „Nord-Ost“ (von der zu erweiternden Stellplatzanlage aus gesehen)

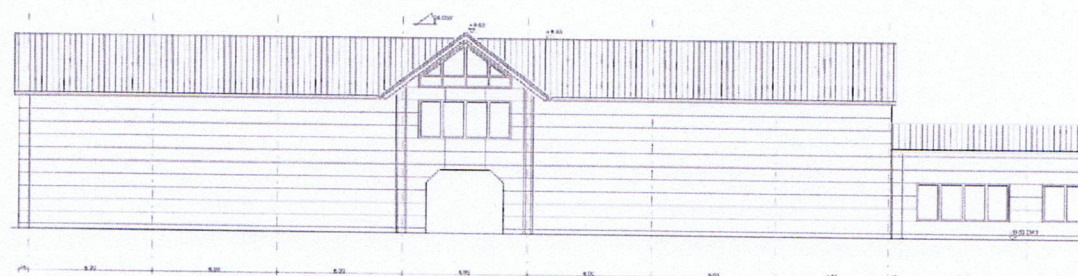


Abb. 4 Ansicht „Nord-West“ (von der innerbetrieblichen Erschließungsstraße gesehen)

Die derzeitige Hochbauplanung, die auch Grundlage für die Aufstellung des Planverfahrens und zugleich für die Entwurfsbearbeitung dieses Änderungsverfahrens war, ist in den Abbildungen 2 bis 5 dargestellt.

Stadt Bargteheide - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b
 „Nördlich Carl-Benz-Weg, östlich Am Redder,
 südlich Am Knick, westlich Gewerbegebiet Langenhorst“
 Begründung (ohne Umweltbericht)



- Satzung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung

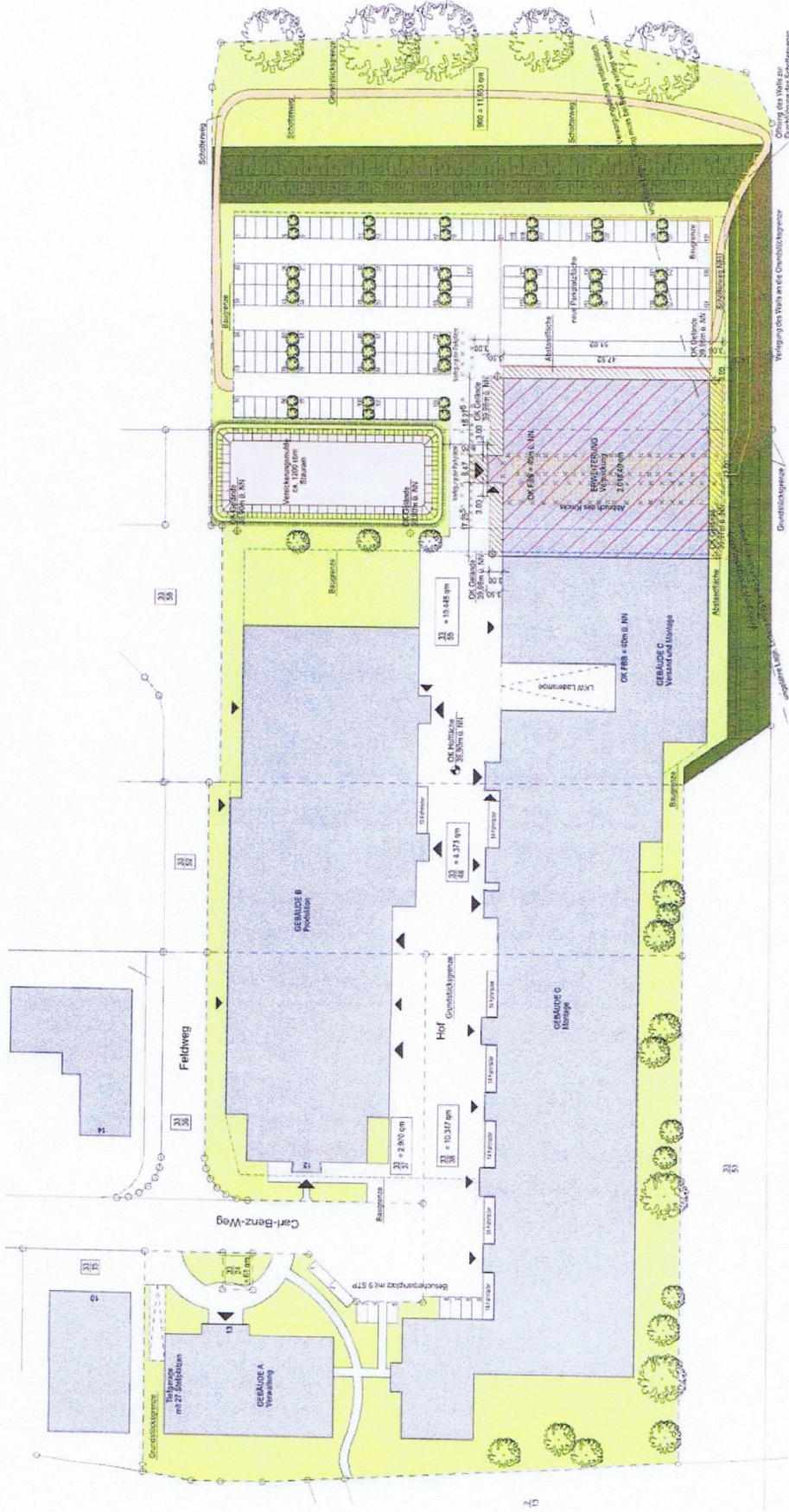


Abb. 5 „Lageplan“ zur Vorplanung für die Erweiterung des Betriebsgebäudes C - Verpackung mit einer Gesamtdarstellung des Betriebsgrundstücks „flexi“ (Stand vom 08.2011, gefertigt durch Architekten Michaelisen + Hiller, Neustadt i. Holst.)



Bebauungsplan der Innenentwicklung



Abb. 6 Blick in das Verpackungszentrum Haus 7 mit den in beengten Verhältnissen zur Auslieferung verpackten Kartonagen (P. Scharlibbe 13.07.2011)



Abb. 7 innerbetriebliche Erschließungsstraße mit dem Betriebsgebäude C (Verpackung) hinten am rechten Bildrand (P. Scharlibbe 13.07.2011)

Die städtischen Gremien haben unter Würdigung der betriebstechnischen Anforderungen und den städtebaulichen sowie planungsrechtlichen Gegebenheiten im Bereich der Betriebsgrundstücksflächen Carl-Benz-Weg Nr. 12 + 13 daher auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanung Nr. 5b und seiner durchgeführten Änderungsverfahren, hier maßgeblich die 3. und 5. Änderung, beschlossen, für den Bereich der geplanten Erweiterung des Betriebsgebäudes C einschließlich der Änderungen in Bezug auf die Stellplatzanlage und dem Anschluss an die vorhandene Bebauung eine 7. Änderung aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorangestellten Vorhabens schaffen zu können.



Abb. 8 Blick vom nordwestlichen Plangebietsrand im Bereich der „Sickermulde“ auf das heutige Betriebsgebäude C - Verpackung (P. Scharlibbe 13.07.2011)



Abb. 9 Blick von der derzeit unbebauten Fläche, die für die Erweiterungsbaumaßnahme genutzt werden soll, auf die nördliche Gebäudeseite der Verpackungshalle (P. Scharlibbe 13.07.2011)

Standortalternativen für die geplante Erweiterung des Betriebsgebäudes C - Verpackung sind aufgrund der funktionalen und betriebstechnischen Verknüpfungspunkte und Abhängigkeiten mit dem baulichen Bestand nicht möglich und auch nicht sinnvoll.



Die örtlich vorgefundene Bestandssituation, die im Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage dokumentiert ist (vgl. auch **Abb. 11** auf Seite 14), wird bei dieser Planänderung berücksichtigt. Hierbei erfolgt ein Abgleich mit den für dieses Änderungsverfahren maßgeblichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b (vgl. **Abb. 10** unten) sowie den zuvor durchgeführten Änderungsverfahren, den Planbereich betreffend.



Abb. 10

**Ausschnitt (o. M.) aus der Planzeichnung der Satzung
der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b, das Plangebiet betreffend**

Auf Grundlage der Bebauungsplanung Nr. 5b hat sich der Gewerbebestandort im Bereich „Carl-Benz-Weg / Rudolf-Diesel-Straße / Am Redder / Am Knick“ in den letzten Jahrzehnten entwickelt. Die durchgeführten Änderungsverfahren (vgl. Quellenverzeichnis) zeichnen diese Entwicklungsschritte planungsrechtlich nach.



Bebauungsplan der Innenentwicklung

Dieses Änderungsverfahren setzt sich zum Ziel, dem angestammten Gewerbebetrieb innerhalb des vorgenannten Teilbereiches dring benötigte Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der räumlichen Abgrenzung der gewerblichen Entwicklung einzuräumen.

Mit der 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5b sollen daher folgende Planungsziele verfolgt und planungsrechtlich umgesetzt werden:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche im östlichen Planbereich nach Norden um 45 m und somit Reduzierung der bisher festgesetzten Stellplatzanlage für diesen Teilbereich
- Anschluss der neu zu schaffenden überbaubare Flächen an die überbaubaren Flächen der 3. Änderung
- Klarstellende Festsetzungen in Bezug auf den Höhenbezugspunkt für die aus der 3. und 4. Änderung zu übernehmenden Festsetzungen zur max. Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe)
- Abgleich der örtlich vorgefundene Situation mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. Änderung und geringfügige Anpassung an die nunmehr vorhandene Bestandssituation

Aufgrund der dringlich notwendigen und kurzfristig umzusetzenden Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen innerhalb einer Teilfläche des Plangeltungsbereiches hat die Stadt Bargteheide beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne für die Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Die vom Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 26.01.2012 beraten und von der Stadtvertretung am 01.03.2012 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b beinhaltet die Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5b einschließlich seiner rechtskräftigen 1. bis 5. Änderungen, sofern keine Änderungen mit diesem Änderungsverfahren erfolgten und die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden, der sonstigen Planungsträger und der Naturschutzverbände einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.11.2011 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planfassung und die Planbegründung wurden entsprechend der städtischen Gesamtabwägung klarstellend und zugleich redaktionell ergänzt bzw. korrigiert.



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.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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. 5b einschließlich der für das Plangebiet anzuwendenden Änderungen und der grundsätzlichen planerischen Vorbereitung durch die rechtswirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesichert anzunehmen ist und durch diese Planänderungen in der städtebaulichen Grundkonzeption 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. Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht hat im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme hierzu keine gegenteilige Auffassung vertreten.



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. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer bereits gewerblich genutzten Fläche für die Errichtung eines zusätzlichen Lagergebäudes für die Erweiterung eines Versand- und Montagebereiches eines ansässigen Gewerbebetriebes, 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b (vgl. **Abb. 11** auf Seite 14) wird begrenzt:

- im Südosten durch die dem Gewerbegebiet Langenhorst (Bebauungsplan Nr. 5c) zugeordneten Ausgleichsflächen
- im Südwesten durch die vorhandene Bebauung des Betriebsgrundstücks Carl-Benz-Weg Nr. 12 und 13 sowie den Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b
- im Nordwesten durch den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b und durch landwirtschaftliche Flächen
- im Nordosten durch die offene Landschaft

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 26.01.2012 - Plan Nr. 2.0) insgesamt eine Fläche von ca. 2,39 ha, davon

- ca. 18.300 m² Gewerbegebiet (GE)
- ca. 5.640 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Bebauungsplan der Innenentwicklung

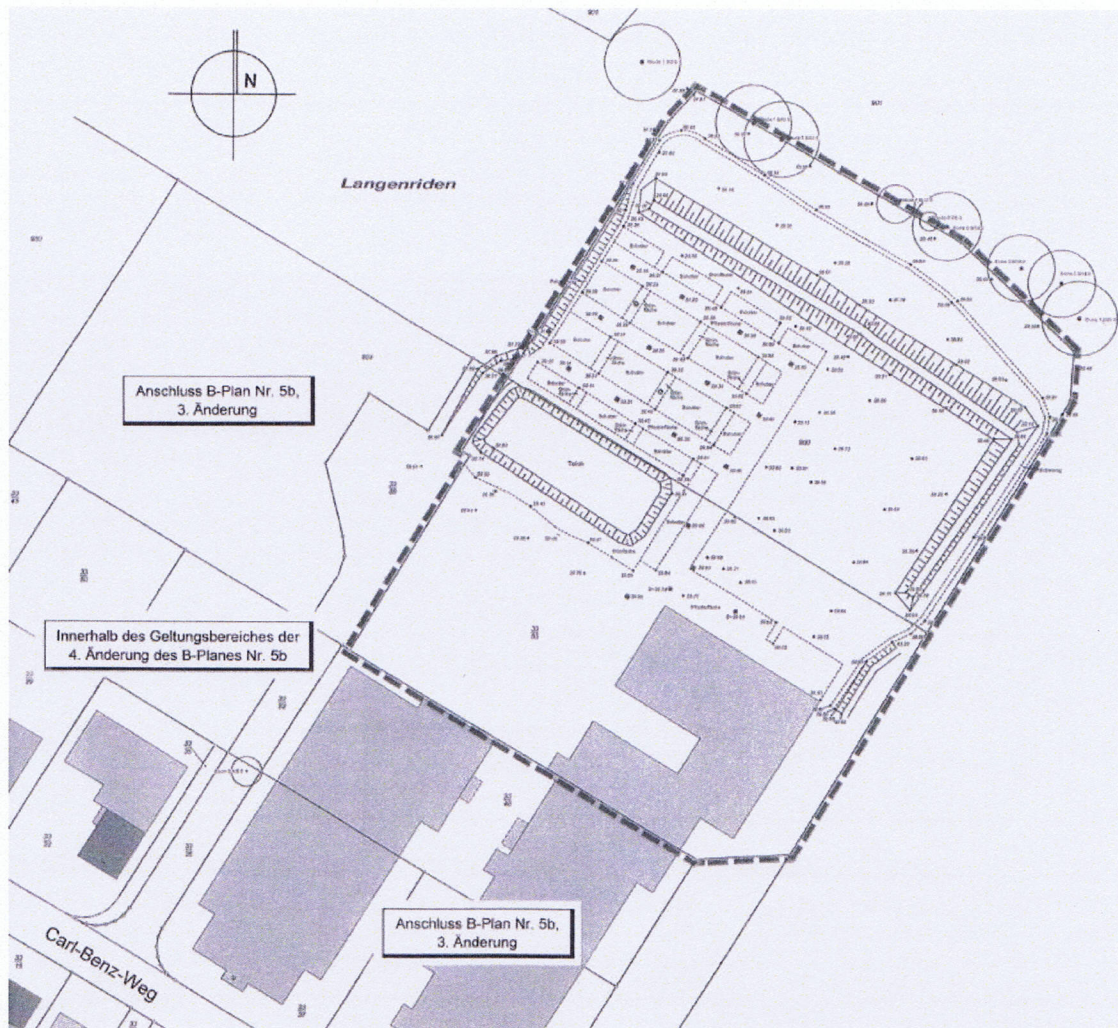


Abb. 11
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b
mit Darstellung der räumlichen Einbindung
innerhalb des Gewerbebestandes „Nördlich Carl-Benz-Weg“
(auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5b einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderung sowie auf Grundlage der Darstellungen und Zielsetzungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die Aufstellung einer 7. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um unter Beachtung der betriebstechnischen Anforderungen für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Realisierung der geplanten Erweiterung des Versand- und Montagebereiches am Stammsitz des nördlich „Carl-Benz-Weg“ ansässigen Gewerbebetriebes.



4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b 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 gegenüber der rechtswirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, das Plangebiet betreffend, nicht verbunden sein werden.

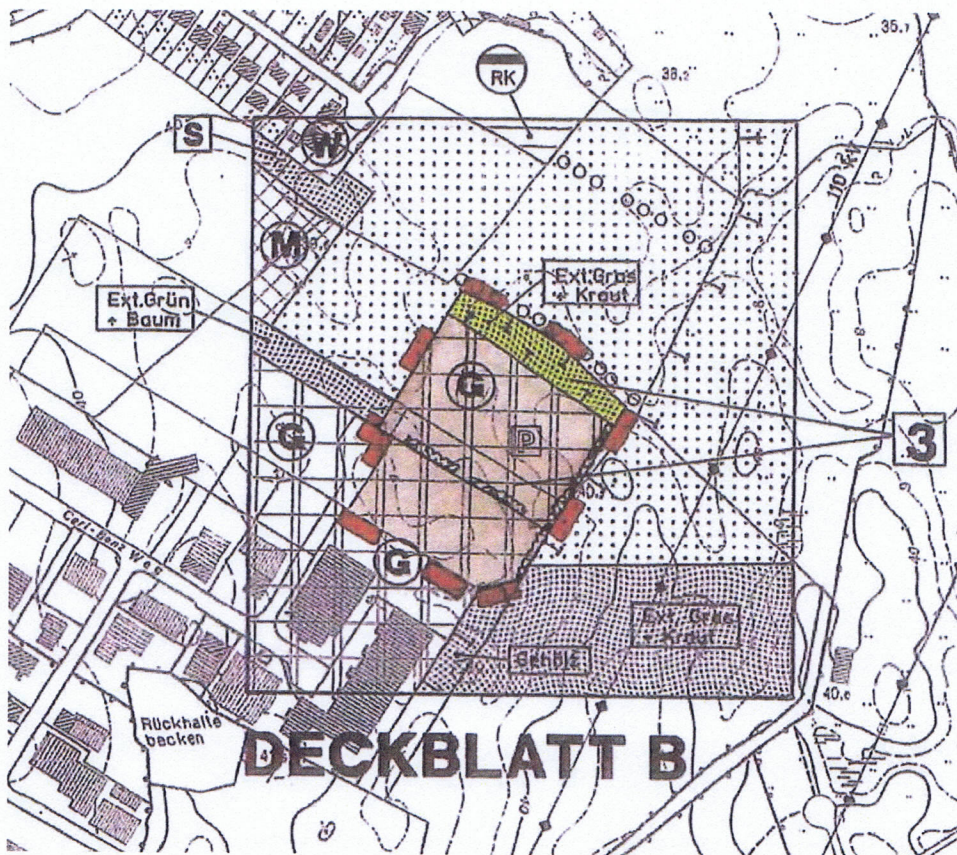


Abb. 12

Auszug aus der Planzeichnung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes,
das Plangebiet entsprechend den bisherigen Planfestsetzungen
zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b betreffend

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 Gewerbebestandes.
- Das Vorhaben und somit auch das Plangebiet sind Teil des Firmengeländes. Eingriffe in den Außenbereich sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.
- Das Vorhaben erfolgt auf einer Teilfläche des festgesetzten Gewerbegebietes, die mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b als Stellplatzfläche festgesetzt worden ist.
- Das Vorhaben kann realisiert werden, ohne dass eine negative Stellplatzbilanz erfolgen würde.
- Bestehende und festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Realisierung des Vorhabens nicht in Anspruch genommen.
- Mit der Erweiterung des Versandbereiches einschließlich eines Hochregallagers als Endpunkt des Produktions- und Herstellungsprozesses kann dem expandierenden Gewerbebetrieb Rechnung getragen werden.
- Ein anderer Standort steht aufgrund der bestehenden betriebstechnischen Abläufe und Abhängigkeiten außer Diskussion.
- Städtebauliche Spannungen können aufgrund der vorhandenen Gewerbebestrahlung und der Übernahme der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus den rechtskräftigen Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 5b nicht erkannt werden.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 01.11.2011 wurde bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten städtischen Planungsziele im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b nicht entgegenstehen. Hinweise seitens des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wurden nicht vorgebracht.

4.3 Landschaftsplan

Die 4. Teil-Fortschreibung des festgestellten Landschaftsplanes stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) mit einer nördlich zur offenen Landschaft gelegenen Ausgleichsfläche in Überlagerung mit einer Grünfläche (Gras- und Krautflur) dar (vgl. **Abb. 13** auf Seite 17).

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet.

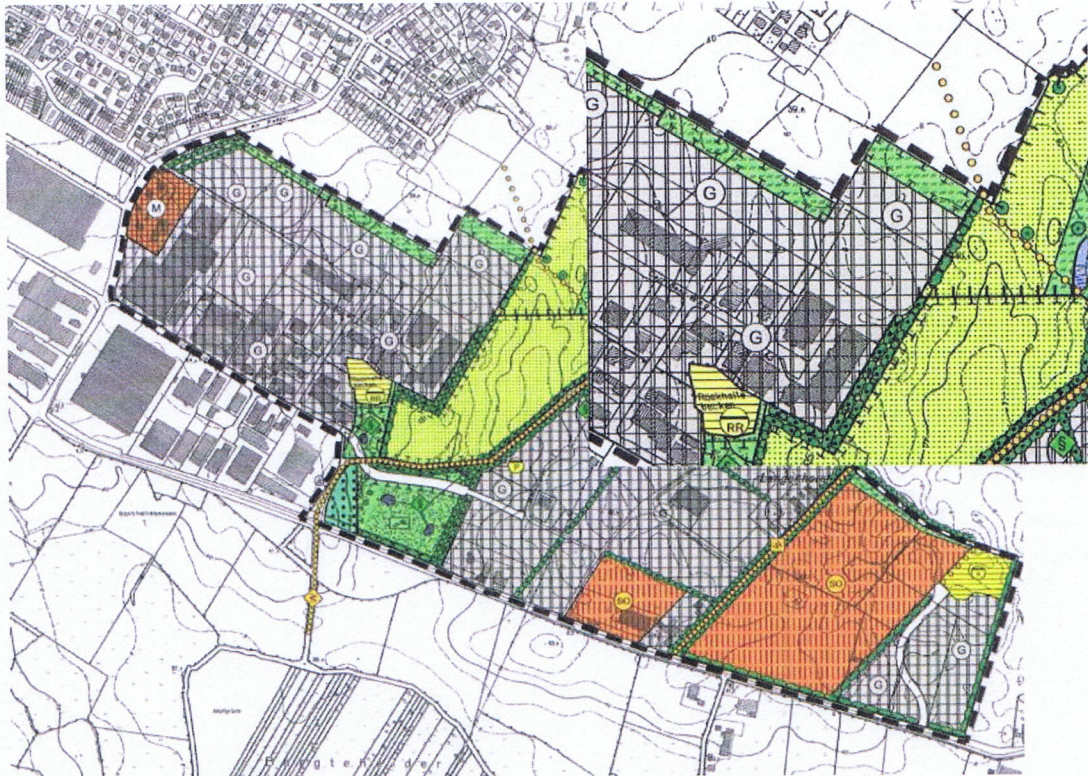


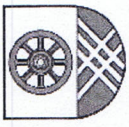
Abb. 13 Planzeichnung und Ausschnitt, das Plangebiet betreffend, aus der 4. Teil-Fortschreibung des festgestellten Landschaftsplanes

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

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist im Wesentlichen, wie zuvor ausgeführt, die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf der östlichen Gebäudeseite gegenüber der „Entwicklungsmaßnahme 1“ im Nordosten des Plangeltungsbereiches und Aufhebung der hier zuvor festgesetzten Stellplatzanlage.

Zugleich erfolgt eine Anpassung und Klarstellung sowie Zusammenführung der planungsrechtlichen Festsetzungen aus den einzelnen Änderungsverfahren, insbesondere den Höhenbezug für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen betreffend (vgl. hierzu auch die **Abb. 14a** und **Abb. 14b** auf Seite 18 als Gegenüberstellung).

Dementsprechend erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen (Teil B) aus den rechtskräftigen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5b, jedoch nur das Plangebiet betreffend, wobei die Gliederung nicht identisch übernommen werden konnte, sondern die Festsetzungen thematisch neu gegliedert worden ist. Gleichzeitig wurde der Bezug der textlichen Festsetzungen zu den jeweiligen Änderungsverfahren derart vorgenommen, dass kursiv gesetzte Hinweise die Art der Übernahme aus den Änderungsverfahren dokumentiert.



Stadt Bargteheide - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b
„Nördlich Carl-Benz-Weg, östlich Am Redder,
südlich Am Knick, westlich Gewerbegebiet Langerhorst“
Begründung (ohne Umweltbericht)

- Satzung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung

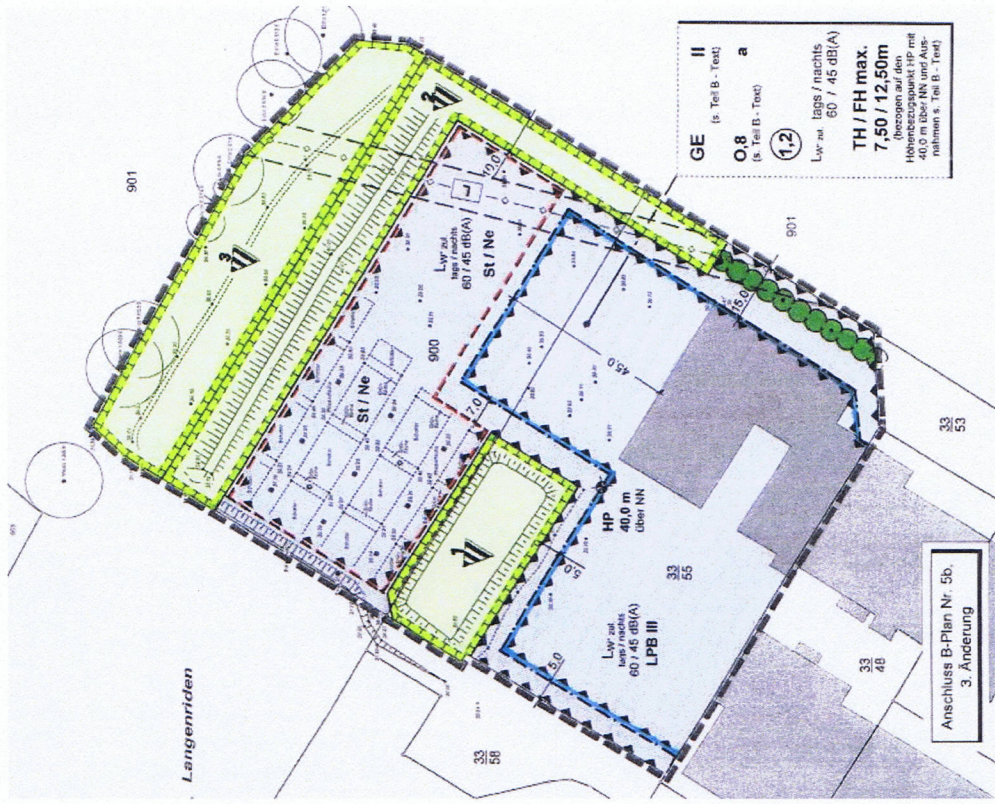


Abb. 14a
und
Abb. 14b

Gegenüberstellung der Planzeichnungen der 5. Änderung (links)

7. Änderung des B-Planes Nr. 5b (rechts - Entwurfsplanung)

und der



Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Nachfolgenden werden die geänderten Planinhalte entsprechend dem Text (Teil B) dargelegt und begründet. Redaktionell oder klarstellend übernommene Festsetzungen werden in diesem Änderungsverfahren nicht noch einmal städtebaulich begründet, sondern behalten ihre städtebauliche Begründung aus dem jeweils durchgeführten Änderungsverfahren.

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

--- (inhaltlich unverändert aus der 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 b übernommen) ---

Maß der baulichen Nutzung:

--- gilt unverändert ---

Überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

--- neu aufgenommen ---

Neben den planzeichnerische Erweiterung des „Baut Teppichs“ für den östlichen Bereich hat die Stadt Bargteheide eine Ausnahme in die Änderung aufgenommen, wonach die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Festsetzungen zum Knickschutz für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszonen oder sonstigen Bewegungszonen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

Dies sichert dem Gewerbebetrieb eine gewisse Flexibilität, um technischen oder sonstigen Anforderungen nachkommen zu können, die sich im Zuge der Betriebsjahre durchaus ergeben können. Zugleich werden somit spätere Befreiungen und Ausnahmen zu diesem Themenbereich vermieden.

Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

durch zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen
mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

--- (inhaltlich unverändert aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen) ---

Ausnahme von der Anzahl an Vollgeschossen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

--- (inhaltlich unverändert aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen) ---



Ausnahme von der Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

--- (inhaltlich unverändert, bezogen auf den Bezugspunkt modifiziert, aus der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen ---

Zur Vermeidung von unterschiedlichen Auslegungen in Bezug auf die in den o. g. Änderungsverfahren festgesetzte Bezugshöhe wurde mit diesem Änderungsverfahren für die noch bzw. zukünftig noch bebaubaren Grundstücksflächen der Bezugspunkt für die maximal zulässige First- und Traufhöhe entsprechend dem örtlichen Aufmass auf 40,0 m über Normal Null festgesetzt.

Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

--- (inhaltlich unverändert aus der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 b übernommen) ---

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

--- (inhaltlich unverändert aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen) ---

Für die Entwicklungsfläche „2“ wurde eine Klarstellung vorgenommen, wonach der Anschluss des innerhalb der Entwicklungsfläche „3“ zulässigen Wanderweges an die südlich bzw. westlich gelegene Stellplatzanlage zulässig ist, so dass ein „Rundwanderweg“ für die Betriebsangestellten möglich ist. Ohne diese Klarstellung wäre der Wanderweg innerhalb der Entwicklungsfläche „3“ vom Gewerbebetrieb abgekoppelt und eigentlich nicht nutzbar. Diese Wegeverbindung innerhalb der Entwicklungsfläche „3“ ist nur als unbefestigter Weg, wie in der Örtlichkeit auch vorhanden, zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

--- inhaltlich unverändert aus der 3. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen und aktualisiert ---

Mit diesem Änderungsverfahren wurde eine Aktualisierung des Nachweisverfahrens zur Einhaltung des mit dem o. g. Änderungsverfahren festgesetzten zulässigen Emissionsverhaltens der Betriebe erforderlich.



Einfriedungen:

(örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO)

--- neu aufgenommen ---

Wie bereits an dem Gewerbestandort „Langenhorst“, hält es die Stadt Bargteheide für angezeigt, die zulässigen Einfriedungen klar bestimmt zu definieren. Hiervon macht sie im Rahmen dieses Änderungsverfahrens Gebrauch.

Danach soll einer wirtschaftlich vertretbaren Nutzung der Gewerbegrundstücke und zugleich dem stetig steigenden Sicherheitsbedürfnis der Gewerbebetriebe planerisch Rechnung getragen werden, so dass innerhalb des Plangebietes

- lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m,

allgemein zulässig sind, sofern Belange des Naturschutz (Knicksaumstreifen) nicht berührt sind.

Antennen, Sendeanlagen und Masten:

(örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO)

--- unverändert aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen ---

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich umfasst Teilflächen eines vorhandenen und planungsrechtlich abgesicherten Gewerbestandortes.

Dementsprechend ergeben sich unter Anwendung des § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt insbesondere, sofern geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Landschaftswälle / Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein können.

Da die innerhalb des Plangeltungsbereiches betroffenen Gewerbegrundstücksteilflächen bebaut oder teilweise als Stellplatzflächen genutzt werden bzw. die noch unbebauten Flächenanteile planungsrechtlich für eine bauliche und gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, handelt es sich um Flächen des Innenbereichs. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten „naturschutzrechtliche Eingriffe“, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



Bebauungsplan der Innenentwicklung



Abb. 15 Ausgleichsmaßnahme „Sickermulde“ gemäß 5. Änd. des B-Planes Nr. 5b am nordwestlichen Plangebietsrand mit dahinter gelegener Stellplatzfläche sowie dem markanten Großbaumbestand am nördlichen Plangebietsrand
(P. Scharlibbe 13.07.2011)



Abb. 16 Blick Osten nach Westen über die Ausgleichsmaßnahme „Gras- und Krautflur“ gemäß 5. Änd. des B-Planes Nr. 5b hinweg mit dem Landschaftswall (linker Bildrand) als Abgrenzung der gewerblichen Nutzung und Wanderweg für die Betriebsangestellten
(P. Scharlibbe 13.07.2011)

Die gemäß der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (vgl. **Abb. 15** und **Abb. 16** oben) wurden mit Teilrealisierung der Stellplatzanlage hergestellt.

Der östliche Landschaftswall gemäß der Festsetzung aus der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme „2“ ist im Zuge des hier geplanten Bauvorhabens und mit der Restherstellung der verbleibenden Stellplatzflächen entsprechend diesem Änderungsverfahren an die östliche Grundstücksgrenze zu verschieben.

Die Anbindung des innerhalb der nördlichen Ausgleichsfläche allgemein zulässigen und hergestellten unbefestigten Wanderweges (vgl. **Abb. 16** auf Seite 22) an die Stellplatzanlage im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich, also innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „2“ wird mit diesem Änderungsverfahren als zulässig festgesetzt, da ansonsten der nördliche Wanderweg nicht nutzbar wäre.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. [...]
- (Zugriffsverbote).



Bebauungsplan der Innenentwicklung

Aufgrund der Bestandssituation, die aus der Umsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b örtlich anzutreffen ist, ist zu beachten, dass aufgrund der möglichen Betroffenheit von Vögeln der Knicks und anderen Gehölze Maßnahmen zur Einhaltung von Schonfristen vorzusehen sind, um Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu vermeiden.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind auch aufgrund der Erhaltung von bestehenden Großbäumen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Es ist in nachgeordneten Genehmigungsverfahren bzw. bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen zu schützender Tierarten auftreten werden.

Die von der Planung betroffenen Nutzflächen sowie die Randstreifen entlang von Betriebsflächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung. Die hergestellten Ausgleichsflächen bieten für die betroffenen Arten ausreichend Ausweichhabitate im Nahbereich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen und die Baufelddräumung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, verboten. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokale Population wird nicht beeinträchtigt sein.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die gutachterlich ermittelten Ergebnisse aus der „Lärmuntersuchung“ zur 3. Änderung sowie aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b (vgl. Quellenverzeichnis) werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen planungsrechtlich übernommen.

Der Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzung und der Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegel vom $L_w = 60 / 45 \text{ dB(A)}$ tags / nachts (bezogen auf 1 m^2) sind entsprechend dem planungsrechtlich festgesetzten Nachweisverfahren durch den Antragsteller im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens zu führen.



Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf die bodenrechtlich festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet, so dass dem entsprechend die planzeichnerische Darstellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an den Rändern der Gewerbegebietsflächen erfolgt.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 5b innerhalb des Gewerbegebietes Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt für alle Gebäudefronten, so dass neben der o. g. Festsetzung zudem eine planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, bezogen auf die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangeltungsgebietes, erfolgt.

Aufgrund des Charakters der geplanten Erweiterungsbaumaßnahme und der Beibehaltung der bisher angenommenen Betriebszeiten (kein Nachtbetrieb) geht die Stadt Bargteheide davon aus, dass die Verträglichkeit und die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche sowie der innerhalb des Plangebietes vorhandenen und noch weiter auszubauenden Stellplatzanlage erfolgt vom „Carl-Benz-Weg“ aus über das Betriebsgrundstück (vgl. **Abb. 17** unten).

Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen kann ggf. nach Fortführung der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b im Nordwesten des Betriebsgrundstücks festgesetzten Verkehrsflächen (im Bereich eines geplanten Wendeparkplatzes) erfolgen. Eine konkrete Planung hierzu wird derzeit von der Stadt Bargteheide nicht betrieben.



Abb. 17 innerbetriebliche Erschließungsstraße mit der beidseitigen markanten Baustruktur mit Blick nach Norden zum Plangebiet und dem geplanten Erweiterungsbau in Höhe des roten Lkw's (P. Scharlibbe 13.07.2011)



Abb. 18 Vorhandene Stellplatzanlage am nördlichen Rand des Betriebsgrundstück am Rande der Ausgleichsfläche mit Blick nach Süden auf den Gebäude- und Hallenkomplex der Fa. „flexi“ (P. Scharlibbe 13.07.2011)



Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf dem Betriebsgrundstück entsprechend der insgesamt beantragten Nutzungen nachzuweisen. Hierfür wurde bereits mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b der planungsrechtliche Rahmen geschaffen durch Festsetzung einer Stellplatzanlage, die zwischenzeitlich im nordwestlichen Bereich (vgl. **Abb. 18** auf Seite 24) vor den Ausgleichsflächen im Zuge des letzten Erweiterungsbaus gut zur Hälfte realisiert worden ist.

Mit Realisierung des jetzt geplanten Erweiterungsbaus an der östlichen Betriebsgrundstücksseite werden vorhandene Einstellplätze östlich der „Entwicklungsfläche 1“ und nördlich der Halle 7 („Versandzentrum“) fortfallen. Diese sind im nordöstlichen Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage neu herzustellen.

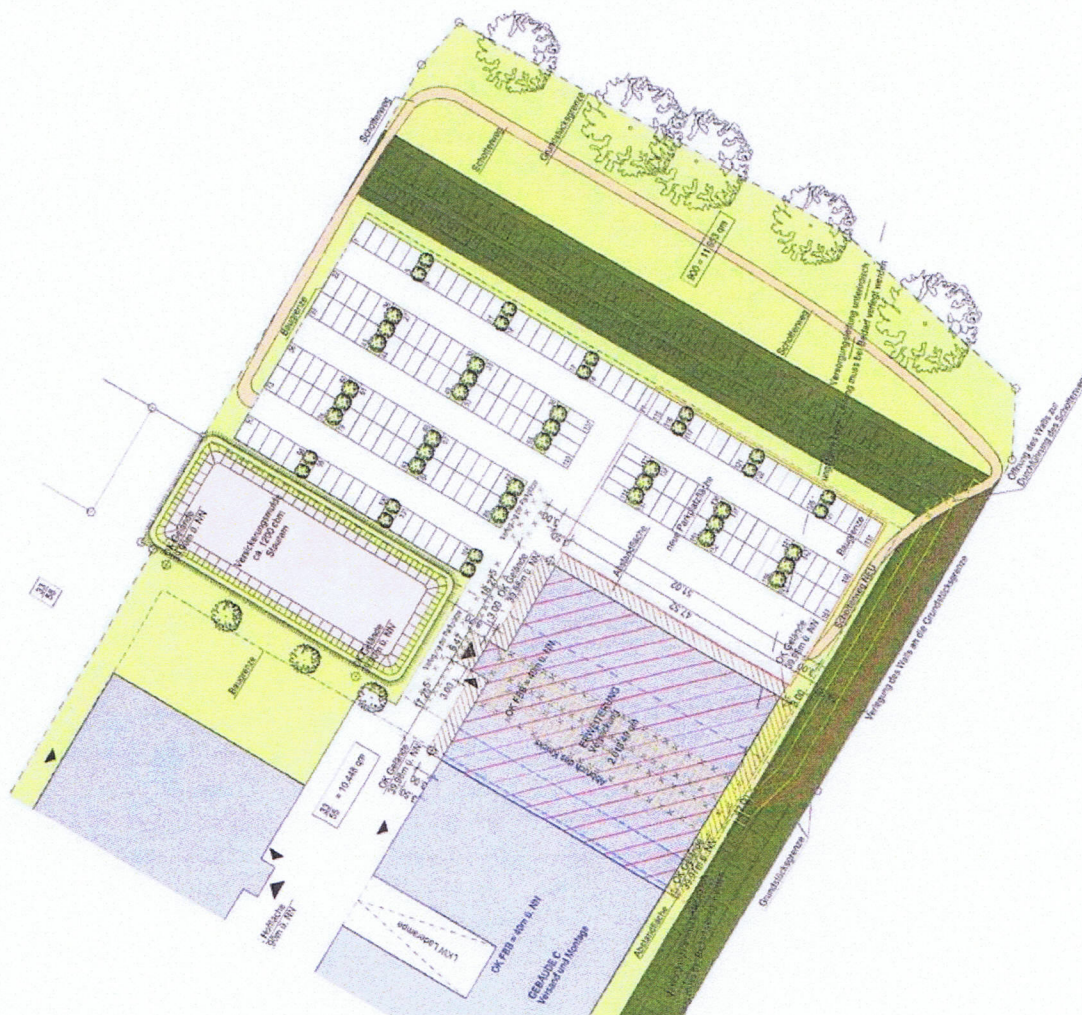


Abb. 19

Auszug aus dem „Lageplan“ der Vorplanung für die geplante Erweiterungsmaßnahme mit Darstellung der insgesamt auf dem Betriebsgrundstück innerhalb der **Stellplatzfläche** herzustellenden Einstellplätze





Entsprechend den Vorplanungen zu diesem Erweiterungsvorhaben (vgl. **Abb. 19** auf Seite 25) können dann innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planungsrechtlich festgesetzten Stellplatzanlage max. bis zu 161 Einstellplätze hergestellt werden. Lt. Stellplatznachweis des mit der Hochbauplanung beauftragten Architekten stehen zusammen mit den Einstellplätzen in der Tiefgarage (Haus A) und den Parkplätzen am Wendehammer nach Erweiterung der o. g. Stellplatzanlage somit insgesamt mind. 197 einem Bedarf von derzeit 179 Einstellplätzen gegenüber.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend der beantragten Nutzung durch den Antragsteller nachzuweisen.

Die Stadt Bargteheide ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Öffentliche Parkplätze stehen im Eingangsbereich nahe dem Verwaltungsgebäude zur Verfügung. Durch dieses Änderungsverfahren und der geplanten Nutzung des Erweiterungsbaus für die Montage und den Versand wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ausgelöst. Im Einzelfall können auch die Stellplatzflächen der ausreichend dimensionierten Stellplatzanlage für Besucher genutzt werden.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die Erschließung und die gewerbliche Nutzung, auch innerhalb des Plangeltungsbereiches, sind in den wesentlichen Flächenanteilen vollzogen. Die mit diesem Änderungsverfahren zusätzlich geschaffene Baufläche reiht sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Festsetzungen der 3. bis 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b ein.

Die Ausführungen zu den Belangen und zu den Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und an die Oberflächenentwässerung der 3. und 5. Änderung des B-Planes Nr. 5b werden durch dieses Änderungsverfahren grundsätzlich nicht berührt und gelten somit grundsätzlich unverändert fort.

Im Rahmen des nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde Anregungen und Hinweise in Bezug auf die naturschutzfachlichen und wassertechnischen Funktionen der „Entwicklungsfläche 1“ (als Sickermulde in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b festgesetzt) vorgebracht.

Nach Klärung des Sachverhaltes mit der unteren Naturschutz- und der unteren Wasserbehörde konnte durch die Stadt Bargteheide festgestellt werden, dass beide Fachbehörden entsprechend dem jeweils von ihr wahrzunehmenden Fachbelang mit der heutigen Situation vor Ort keine Probleme haben, so dass einerseits das in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b benannte Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme geändert wird in das Entwicklungsziel „Biotopfläche“ (heutiger Zustand) und andererseits die Anforderungen an die Regulierung des Oberflächenabflusses aus dem Plangebiet mit diesem Entwicklungsziel vereinbart sind, so dass entsprechend dem heutigen Zustand mit der endgültigen Planfassung beiden Fachbelangen gerecht werden konnte.



Ggf. erforderlich werdende Nachweise zur Regulierung des Oberflächenabflusses hat der Antragsteller in dem dann erforderlichen Maße im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens gegenüber der Stadt Bargteheide (s. u.) beizubringen. Bauliche Maßnahmen an der o. g. „Biotopfläche“ sind grundsätzlich nicht zulässig bzw. bedürfen im Einzelfall der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Ein besonderes Augenmerk wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b auf das im nordöstlichen Grundstücksbereich verlaufende, seinerzeit noch als Verbandsgewässer Nr. 2 des Gewässerpflegeverbandes Grootbek gekennzeichnet, das in diesem Bereich verrohrt ist, gelegt.

Bei der Rohrleitung Nr. 2 handelt es sich nicht (mehr) um ein Gewässer. Entsprechend dem Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 01.07.2010 an den Gewässerpflegeverband Grootbek wurde die fehlende Gewässereigenschaft der Rohrleitung Nr. 2 festgestellt.

Die Zuständigkeit für die Oberflächenentwässerung liegt bei Ableitung des Niederschlagswassers in den Kanal bei der Stadt Bargteheide.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bargteheide und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Anlässlich eines gemeinsamen Ortstermins mit dem Träger des Vorhabens, vertreten durch den beauftragten Architekten und durch den Brandschutzingenieur, den zuständigen Fachdienststellen des Kreises Stormarn und dem Wehrführer der Stadt Bargteheide wurde das Brandschutzkonzept besprochen und abgestimmt. Danach hat Holstein Wasser schriftlich erklärt, dass aus der Frischwasserleitung 96 m³ Löschwasser zur Verfügung stehen.

Nach einer gemeinsamen Begehung wurde entschieden, dass um den gesamten Gebäudekomplex eine Ringleitung DN 150 mit Hydranten geführt wird. Die Standorte der Hydranten wurden mit der Freiwilligen Feuerwehr festgelegt.

Das bisherige Brandschutzkonzept wird im Rahmen des laufenden bauaufsichtlichen Verfahrens entsprechend diesen gemeinsam gefundenen Lösungsergebnissen korrigiert und seitens des Antragstellers eingereicht.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebiets mit der Gewerbegebietserschließungsstraße „Carl-Benz-Weg“ sowie dem Anschluss an die L 89 als überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden.

Ein Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen ist mit diesem Erweiterungsbauvorhaben und somit mit diesem Änderungsverfahren ursächlich nicht verbunden.



Ggf. erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. des Betriebsgrundstückes sind nach Maßgabe der zu erteilenden Genehmigungen durch den Bauantragsteller entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu seinen Lasten herzustellen. Dies kann auch die Umlegung der Rohrleitung Nr. 2 betreffen, sofern eine teilweise Überbauung technisch bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Knickabschnitt ist nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteiles führen, sind verboten. Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der an der östlichen Grundstücksseite vorhandene Knickabschnitt (vgl. nebenstehende **Abb. 20**) erhält gegenüber der jeweils angrenzenden Nutzung zu seinem Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung einen mindestens 2,0 m breiten Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind. Der Saumstreifen ist, wie bereits in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 5b festgesetzt, durch den Grundstückseigentümer als Gras- und Krautflur extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



Der o. g. Knickabschnitt wird durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in seinem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die vorhandene Knickstrecke nachrichtlich in die Planzeichnung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen.



13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Gewerbe- und eines sonstigen Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des FNP, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall vorwiegend planungsrechtliche Aspekte der bodenrechtlichen Flächennutzung bzw. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen nicht möglich sind bzw. sich nicht ergeben.

Dies liegt darin begründet, dass das Gewerbegebiet „Carl-Benz-Weg“ vorhanden und in der durch den Bebauungsplan Nr. 5b (vgl. Quellenverzeichnis) planungsrechtlich vorgegebener Form erschlossen ist. Es bestehen mit dem vorgenannten Bebauungsplan einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderungen Baurechte, so dass die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes als plangegeben zu bewerten ist. Hierdurch ergeben sich für die Stadt Bargteheide keine alternativen Möglichkeiten der Standortsuche.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Änderung bestehender gewerblicher Baurechte zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden bereits mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b dargelegt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die durch dieses Änderungsverfahren nicht in Frage gestellt werden.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 21.10.2011 wurde im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Stadt Bargteheide zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b mitgeteilt, dass innerhalb des Planbereiches keine Eintragungen zu Altstandorten, Ablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

14. Archäologische Denkmale

Mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 12.10.2011 wurde im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt sind. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



15. Denkmalschutz

Entsprechend den Festsetzungen und Ausführungen im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5b einschließlich der rechtskräftigen Änderungen und der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung konnte die Stadt Bargteheide davon ausgehen, dass im Einflussbereich des Plangeltungsbereiches keine Denkmale vorhanden sind. Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege waren nicht erkennbar.

Dies wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege S-H mit Schreiben vom 19.10.2011 bestätigt.

Die Begründung zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 01.03.2012 gebilligt.

Bargteheide, den 02. AUG. 2016



- in Vertretung -
Erster Stadtrat



Planverfasser:

BIS-S

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

Bearbeiter:



gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46