



Stadt Bargteheide

6. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“

Für das Gebiet

östlich Carl-Benz-Weg südlich der offenen Landschaft, westlich der Straße „Langenhorst“,
nördlich der Landesstraße Nr. 89 einschließlich eines Straßenabschnittes im
Einmündungsbereich „Otto-Hahn-Straße“

Begründung

Satzung



Auftraggeber:

Stadt Bargteheide

- Der Bürgermeister -

Rathausstraße 24 - 26

22941 Bargteheide

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 15.04.2015 (Plan Nr. 2.0)

Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn

Begründung

- ohne Umweltbericht -
(„vereinfachtes Verfahren“)

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB`13

zur

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“

Für das Gebiet:

östlich und südlich der Bebauung Carl-Benz Weg Nr. 2,
östlich der Bebauung Carl-Benz Weg Nr. 13,
östlich und nördlich der Bebauung Rudolf-Diesel-Straße Nr. 26,
südöstlich des Regenrückhaltebeckens am „Carl-Benz Weg“,
südlich der offenen Landschaft,
westlich der Straße „Langenhorst“,
nördlich der Landesstraße Nr. 89 einschließlich eines Straßenabschnittes
im Einmündungsbereich „Otto-Hahn-Straße“

Beratungs- und Verfahrensstand:
Ausschuss für Planung und Verkehr vom 30.04.2015
Stadtvertretung vom 20.05.2015
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 15.04.2015 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	6
2.1	Planverfahren	-----	9
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	9
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	10
4.1	Entwicklungsgebot	-----	10
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	10
5.	Inhalte der Planänderungen	-----	10

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen und Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 10.04.2015 und per Mail vom 14.04.2015
 - Stellungnahme einer privaten Personen mit Schreiben vom 10.04.2015
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinde Hammoor mit Schreiben vom 10.04.2015
 - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Standortpolitik mit Schreiben vom 09.04.2015
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinde Jersbek mit Schreiben vom 10.04.2015
 - Gemeinde Ammersbek mit Schreiben vom 13.03.2015
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Itzstedt für die Gemeinde Tangstedt mit Schreiben vom 13.03.2015
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinde Delingsdorf mit Schreiben vom 12.03.2015
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Bad Oldesloe-Land für die Gemeinden Lasbek und Steinburg per Mail vom 10.03.2015
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinde Elmenhorst mit Schreiben vom 09.03.2015
 - Stadt Ahrensburg - Der Bürgermeister mit Schreiben vom 09.03.2015

Stadt Bargteheide
6. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
„Gewerbegebiet Langenhorst“



- Satzung -

- vereinfachtes Verfahren -

- Der Amtsvorsteher des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinde Tremsbüttel mit Schreiben vom 06.03.2015
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide
- 4. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide
- 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbeverbindungsstraße“ der Stadt Bargteheide
- 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5c „Versorgungszentrum Langenhorst“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 22.06.2004
- 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5c „Langenhorst“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 13.08.2002
- Bebauungsplan Nr. 5c „Langenhorst“ mit Rechtskraft vom 11.08.1998 einschließlich Grünordnungsplan mit
 - „Lärmprognose“
 - „Lärmtechnische Untersuchung“ vom 27.02.1995
 - „Bodengutachten zu Kleingewässern im Westen des BP 5c“ vom 09.08.1994
 - „Bodensondierung und Grundwasserflurabstände im BP 5c vom 22.10.1997
 - „Einwirkung durch elektromagnetische Felder von 110 kV-Trassen“ vom 04.02.1998
- 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide mit Rechtswirksamkeit
- 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide mit Rechtswirksamkeit vom 15.06.2004
- 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide
- Aktueller Katastrerauszug als Grundlage zur Darstellung des Geltungsbereiches der 6. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich seiner ebenfalls rechtskräftig gewordenen 1. bis 5. Änderung beschlossen, um Modifikationen und Korrekturen in den Nutzungseinschränkungen der gewerblichen Bauflächen innerhalb des „Gewerbegebietes Langenhorst“ vorzunehmen und dementsprechend planungsrechtlich abzusichern. Zudem sollen einige wenige Klarstellungen in den textlichen Formulierungen erfolgen, um Missverständnisse im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren vermeiden zu können.

Aufgrund der textlichen Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c, wonach Speditionsbetriebe und Lagerplatznutzungen unterschiedlichster Art generell unzulässig sind, sind in der Vergangenheit diverse Ansiedlungsvorhaben im „Gewerbegebiet Langenhorst“ gescheitert bzw. derzeit ins Stocken geraten.

Gleiches gilt für die derzeit geltende Höhenfestsetzung, die den heutigen Nutzungsanforderungen der gewerblichen Betriebe teilweise nicht mehr gerecht werden kann. Zugleich ist der Begriff der Firsthöhe durch den Begriff „Gebäude- und Anlagenhöhe“ zu ersetzen, da die meisten Gewerbebetriebe flache bzw. flachgeneigte Dächer aufweisen.

Außerdem möchte die Stadt Bargteheide den Hinweis der unteren Bauaufsicht des Kreises Stormarn im Rahmen dieses Änderungsverfahrens aufnehmen, wonach auf die gestalterische Festsetzung einer Bepflanzung des seitlichen Grenzabstandes zu verzichten wäre, da es bei der gewerblichen Ausnutzung der Grundstücksflächen kaum möglich ist, diese plangemäß umzusetzen und auch langfristig zu erhalten.

Die vom Ausschuss für Planung und Verkehr am 30.04.2015 beratene und von der Stadtvertretung am 20.05.2015 in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene 6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c beinhaltet die Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen, sofern keine Änderungen mit diesem Änderungsverfahren erfolgten und die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie privater Personen aus den nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 13 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Stadt Bargteheide
6. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
„Gewerbegebiet Langenhorst“



- vereinfachtes Verfahren -

- Satzung -



Abb. 1
„Gewerbegebiet Langenhorst“
auf Grundlage und in Überlage-
rung eines Luftbildes mit einer
aktuellen Katastergrundlage
aus der Luft betrachtet

Stadt Bargteheide
6. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
„Gewerbegebiet Langenhorst“

- Satzung -

- vereinfachtes Verfahren -

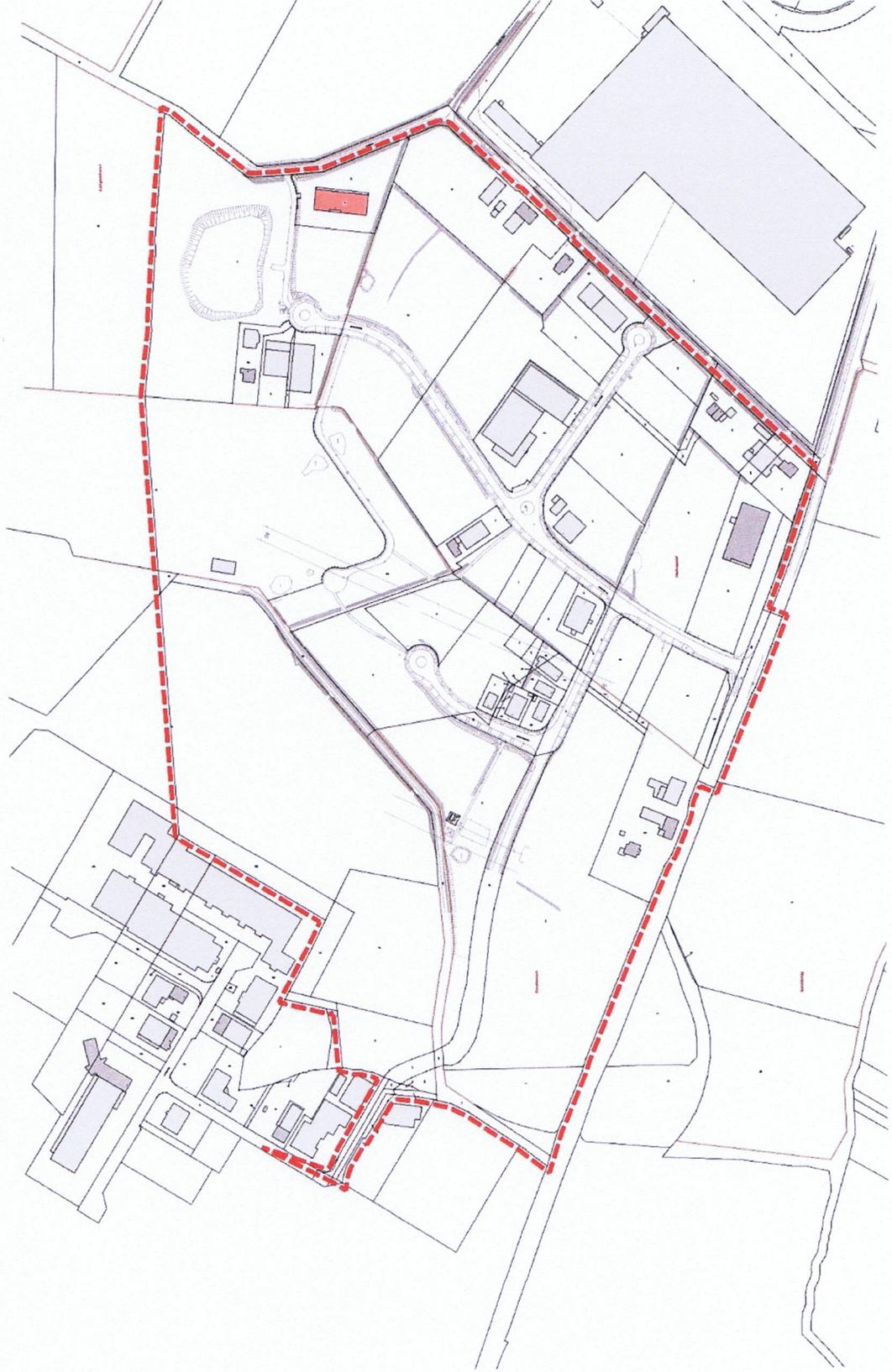
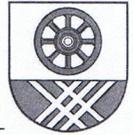


Abb. 2
Abgrenzung des Plangel-
tungsbereiches der
6. (ver.) Änderung
des Bebauungsplanes
Nr. 5c,
gebildet durch den Ur-
sprungsbebauungsplan
Nr. 5c einschließlich
der rechtskräftigen 1. - 5.
Änderung auf Grundlage
einer aktuellen
Katastergrundlage vom
Januar 2015



Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden 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 vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurden vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch die städtischen Gremien mit dem Ergebnis geprüft, dass

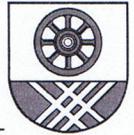
- durch die beabsichtigten Änderungen (Zulassung einer generellen Lagernutzung innerhalb und außerhalb geschlossener Räume und die Zulassung atypischer Speditionsbetriebe sowie der Streichung einer örtlichen Bauvorschrift zur Grundstücksgestaltung) die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden, denn
 - der bisherige Ausschuss von Lagerhäusern und Lagerplätzen, basierend auf den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Ende der 90'er Jahre, wurde seinerzeit in der Ursprungsplanung nicht ausdrücklich als ein städtebauliches Ziel der damaligen städtebaulichen Planung benannt,
 - die atypischen Speditionsbetriebe, die aufgrund ihrer Betriebsnutzung mit normalen gewerblichen Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes vergleichbar sind und keine Betriebszeiten in der Nacht aufweisen, werden zu keine immissionsschutzrechtlich bzw. verkehrlich relevanten Veränderungen führen
- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit den Planänderungen nicht besteht und
- EU-Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht betroffen sind.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

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

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

Der räumliche Plangeltungsbereich der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c (vgl. **Abb. 2** auf Seite 8) bezieht sich auf den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c einschließlich der hierzu aufgestellten und rechtskräftig gewordenen Änderungen.



4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanung Nr. 5c einschließlich der rechtskräftigen Änderungen und der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung einer 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Reduzierung bestehender und einschränkender Nutzungsbeschränkungen der gewerblichen Bauflächen im „Gewerbegebiet Langenhorst“ schaffen zu können.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 6. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c 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 sind.

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 geht aufgrund des Plancharakters dieses vereinfachten Änderungsverfahrens im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens davon aus, dass Ziele der Raumordnung nicht betroffen sein werden, da mit den beabsichtigten Korrekturen in den Nutzungsbeschränkungen die Fortentwicklung des „Gewerbegebietes Langenhorst“ innerhalb seiner heutigen Plangebietsgrenzen gestärkt und verbessert werden soll.

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

Geänderte Festsetzungen:

Ziffer 1.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplanes Nr. 5c bzw. Ziffer I., 1.1.1 „Nutzungsbeschränkungen“ der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5c

1a.1 In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes sind ~~Lagerhäuser und Lagerplätze~~, Tankstellen und Speditionsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Absatz 9 Bau-NVO generell unzulässig.

Von dem vorangestellten generellen Ausschluss der Speditionsbetriebe ausgenommen sind atypische Speditions- und Fuhrbetriebe, deren Atypik dadurch gekennzeichnet ist, dass deren Betriebszeiten außerhalb des immissionsschutzrechtlich relevanten Nachtzeitraumes von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr liegen und somit vergleichbar sind mit den ansonsten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben.



~~1.2 Von der Ziffer 1., 1.1 ausgenommen ist ausschließlich im Baufeld G, Teilgebiet GE-1.1, die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit Lagerplatznutzung ausnahmsweise zulässig.~~

1a.3 Lagernutzungen innerhalb und außerhalb geschlossener Räume sind allgemein zulässig.

Aufgrund der o. g. planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 5 c, wonach Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Speditionen generell nicht zulässig sind, sind in der Vergangenheit diverse Ansiedlungsvorhaben im „Gewerbegebiet Langenhorst“ gescheitert bzw. ins Stocken geraten.

Wie bereits zuvor ausgeführt soll mit der generellen Zulassung einer Lagernutzung innerhalb und außerhalb geschlossener Gebäude einerseits den Nutzungsanforderungen der Gewerbebetriebe, die in ihrer gewerblichen Tätigkeit unterschiedlichste Formen der Lagerung und Bevorratung grundsätzlich benötigen und andererseits auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen, die auch Lageflächen außerhalb von Gebäuden angewiesen sind.

Von der Festsetzung einer betriebsbezogenen Festsetzung von Lagernutzung jedweder Art hat die Stadt Bargteheide im Rahmen ihrer Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB keinen Gebrauch gemacht. Dies begründet sich für die Stadt Bargteheide darin, dass Lagernutzungen möglich und denkbar sind, die sich aus Betriebsstätten beiderseits der „Gewerbeverbindungsstraße“ ergeben können und auch teilweise schon bestehen. Diese sinnvollen gewerblichen und betriebstechnischen Strukturen bzw. möglichen Strukturen möchte die Stadt mit einer solchen wieder in der Nutzung eingrenzenden Festsetzung nicht von vornherein wieder ausschließen.

Die Zulassung von atypischen Gewerbebetrieben mit der klar definierten besonderen Nutzungsform (s. Abb. auf Seite 10) kann sichergestellt werden, dass die Speditionen und Fuhrunternehmen den sonstigen Gewerbebetrieben vergleichbar und somit nutzungsverträglich innerhalb des Gewerbegebietes sein werden.

Mit dieser Änderung und Modifizierung der gewerblichen Nutzung sollen Betriebe zulässig sein, die aus damaligem Planungs- und Ansiedlungsverständnis für ein Gewerbegebiet der 90`er Jahre nicht angemessen erschienen.

Die heutige Betrachtung kommt zu einem anderen Ergebnis, das am Beispiel des atypischen Speditions- und Fuhrbetriebes sehr einleuchtend und nachvollziehbar ist. Die Möbelspedition, die morgens um 7:00 Uhr den Betriebshof verlässt, um Möbel bei „A“ aufzunehmen und nach „B“ zu transportieren und am Nachmittag wieder auf den Betriebshof fährt, ist heute unzulässig. Dies möchte die Stadt mit diesem Änderungsverfahren ändern und die Nutzungsart für zulässig erklären.

Nachvollziehbar wird zudem aus dem oben Beschriebenen, dass durch eine solche atypische Spedition oder Fuhrunternehmen kein zusätzlicher Verkehr erfolgen wird, der nicht bereits heute durch den B-Plan Nr. 5c zulässig ist und durch eine Gewerbeansiedlung jederzeit auch erzeugt werden könnte.

Ziffer 7. und 8. „Höhe baulicher Anlagen und Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen“ des Bebauungsplanes Nr. 5c und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c



7. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**
(inhaltlich modifiziert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen
und geändert sowie klarstellend ergänzt)
- Die maximale Gebäude- und Anlagenhöhe (GH max.) - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten die Oberkante des Gebäudes bzw. der Anlage - darf in den festgesetzten Gewerbegebieten 15,0 m und in dem Sondergebiet SO-Lebensmittelmart 12,0 m, bezogen auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil vor gelagerte öffentliche Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
8. **Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB) (inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen und zu Ziffer 8.1 und 8.2 geändert sowie redaktionell angepasst)
- 8.1 In dem Baufeld C mit zulässiger dreigeschossiger Bebauung (III) darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäude- und Anlagehöhe von 15,0 m Firsthöhe von 10,0 m, bezogen auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil vor gelagerte öffentliche Verkehrsfläche, nur von Lüftungsanlagen und Schornsteinen ausnahmsweise um bis 2,0 m 4,0 m überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

Mit der beabsichtigten Höhenkorrektur der maximal zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhe, anstatt bisher der Firsthöhe, soll den Nutzungsanforderungen einiger gewerblicher Betriebe nachgekommen werden und in Zukunft nicht mehr störend einer Ansiedlung entgegenstehen.

Gleichzeitig erfolgen einige Klarstellungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen, die jedoch keine planungsrechtliche Relevanz besitzen.

Ziffer 10.10 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung des Bebauungsplanes Nr. 5c

~~10.10 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der gewählten Einfriedung sind je Grundstücksparzelle ein mindestens 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer zweireihigen Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen herzustellen.~~

Gemäß der Ziffer 10.10 der textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c sind die seitlichen Grundstücksgrenzen durch eine 3 m breite Gehölzpflanzung zu gliedern. Diese gestalterische Festsetzung ist nach Auffassung der Stadt Bargteheide in dieser Form weder auf den gewerblichen Grundstücken heute sinnvoll herzustellen noch dauerhaft zu erhalten. Die Gliederung erfolgt innerhalb des Gewerbegebietes durch die Straßenbaupflanzungen und die Knickstrukturen, so dass eine grundstücksbezogene, parzellenbezogene Gliederung der gewerblichen Grundstücke für nicht angemessen erachtet wird.

Eine wie seitens der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagene grundstücksbezogene Festsetzung, auch als flächenbezogenes Anpflanzungsgebot, in Form einer planungsrechtlichen Festsetzung bzw. als örtliche Bauvorschrift, die dann für alle Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte sowie Nutzungen gleichermaßen gelten kann und rechtlich bestimmt ist, ist in der Handhabung, Umsetzung und einer nachhaltigen Pflege auch in Kenntnis der Entwicklung des Gewerbegebietes mehr als problematisch.

Stadt Bargteheide
6. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
„Gewerbegebiet Langenhorst“



- Satzung -

- vereinfachtes Verfahren -

Hier setzt die Stadt Bargteheide auf die Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer, die frei zu lassenden Grundstücksflächen einer nutzungsgerechten Begrünung und Gestaltung zu unterziehen.

Die Begründung zur Aufstellung der 6. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 20.05.2015 gebilligt.

Bargteheide, 03. NOV. 2015



- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

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



Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

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

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 48