



**Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Wilstedt“** JA  
**2. vereinfachte Änderung**  
**Gemeinde Tangstedt – Ortsteil Wilstedt**  
**Kreis Stormarn**

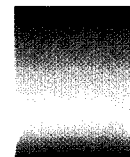
**Begründung**

**Auftraggeber**  
Gemeinde Tangstedt  
Hauptstraße 93  
22889 Tangstedt

---

**Bearbeiterin**  
Dipl.-Ing. Wiebke Becker  
Stadtplanung  
Bokel, den 30.11.2004

---



**Ingenieurgesellschaft  
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17  
25364 Bokel  
Tel. 04127/ 97 96-0  
Fax 04127/ 97 96-14

## Inhalt

O:\Daten\104106\Planung\Genehmigungsplanung\Begrueud\_Tangstedt\_Nov04.doc

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Änderungsbereiche</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>5</b>
5.1	Höhe baulicher Anlagen	5
5.2	Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.3	Maß der Nutzung	6
5.4	Straßenverkehrsflächen und Leitungsrechte	7
<b>6</b>	<b>UVP – Pflichtigkeit</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Naturschutz</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>

## 1 Planungsanlass

Die Satzung der Gemeinde Tangstedt über den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung ist am 18.10.1985 in Kraft getreten. Das Gewerbegebiet wurde inzwischen weitgehend bebaut, die Trafostation im südlichen Plangebiet wurde errichtet.

Der im nordwestlichen Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb (Grundstück 1) plant eine für die konkrete Auftragsabwicklung erforderliche bauliche Erweiterung, das Unternehmen will sich langfristig an diesem Standort etablieren. Die geplanten baulichen Maßnahmen weichen zum Teil von den bisherigen Festsetzungen des B-Planes ab.

Der inzwischen fast 19 Jahre alte B-Plan soll zudem im Rahmen der 2. Änderung an die tatsächlichen Erfordernisse einer gewerblichen Nutzung angepasst werden. Dabei ist neben dem genannten Vorhaben auch zu berücksichtigen, dass die weiteren Unternehmen im Plangebiet in der Vergangenheit ebenfalls Maßnahmen angedacht hatten, die insbesondere eine Abweichung von den festgesetzten Höhen erfordern würden.

Berücksichtigt werden in der Änderung ebenfalls die inzwischen geänderten Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

## 2 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch G. v. 15.12.2001 BGBl. I S. 3762), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt. Die genannten Gesetze gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung über den Bebauungsplan gültigen Fassung.

### 3 Änderungsbereiche

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 werden folgende Änderungen vorgenommen:

- in den textlichen Festsetzungen wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (First- und Traufhöhe) jeweils um einen Meter erweitert, die Festsetzungen werden eindeutiger formuliert,
- die textlichen Festsetzungen zu den Sichtflächen (Anbauverbotszone) werden umformuliert, die Darstellung des Sichtdreiecks wird den heutigen Anforderungen angepasst,
- im nordwestlichen Plangebiet (Grundstücke 1 und 2) wird für einen Teilbereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen,
- das Maß der Nutzung wird für diesen Bereich entsprechend von GFZ 0,6 auf GFZ 0,7 erhöht,
- Festsetzung einer GRZ 0,8 für das gesamte Plangebiet,
- der Weg „a“ wird um 6 m verkürzt und die Fläche wird den privaten Grundstücksflächen zugeschlagen,
- die Baugrenze wird im Bereich des Weges „a“ entsprechend angepasst,
- die Festsetzung zu Leitungsrechten entfällt teilweise, da die entsprechende Fläche (Verlängerung Bäckerberg) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird,
- ein bestehendes Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung (Grundstücke 4 und 5) wird nachrichtlich ergänzt,
- die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt entsprechend dem tatsächlichen Bestand bzw. den veränderten Eigentumsverhältnissen (teilweise Erweiterung K 51, Verlängerung Bäckerberg, Wegfall Weg „b“), die Baugrenzen werden angepasst,
- das Zufahrtsverbot von der K 51 wird nachrichtlich ergänzt und die Ortsdurchfahrt an der K 51 wird im Plan eingetragen.

## 4 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinden Tangstedt in der Fassung der 3. Änderung (genehmigt am 25.01.1984) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche bzw. als Versorgungsfläche für Elektrizität dar.

## 5 Festsetzungen

### 5.1 Höhe baulicher Anlagen

Die gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzte örtliche Bauvorschrift über Gestaltung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen wird den veränderten Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung angepasst. Diese Änderung erfolgt einerseits aufgrund des konkreten Bauvorhabens auf den Flurstücken 1/24 und 1/27 (Grundstücke 1 und 2), andererseits wurde in den vergangenen Jahren Interesse ansässiger Betriebe bekundet, die festgesetzten Höhen zu überschreiten.

Dem Anliegen der Unternehmen wird mit der 2. Änderung nachgekommen, dabei wird im gesamten Plangebiet die zulässige Firsthöhe von 9,00 m auf 10,00 m sowie die zulässige Traufhöhe von 6,00 m auf 7,00 m erhöht. Damit bleibt die Maßstäblichkeit gegenüber der nördlich angrenzenden, überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung mit Firsthöhen ab ca. 9,00 m weiterhin gewahrt.

### 5.2 Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Gewerbebetrieb auf dem Grundstück 1 (Flurstück 1/27) ist es zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und termingerechten Auftragsabwicklung erforderlich, das vorhandene, eingeschossige Gebäude kurzfristig unter Inanspruchnahme des Grundstücks 2 (Flurstück 1/24) zu erweitern. Dabei soll der mittlere Teilbereich des Gebäudekomplexes zweigeschossig ausgeführt werden, um neben den Produktionsflächen im Erdgeschoss weitere Büroflächen und eine Betriebsleiterwohnung unterzubringen. Zur Realisierung der erforderlichen Hallenkapazitäten ist es erforderlich, einen Teilbereich der öffentlichen Wegefläche (Weg „a“) für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen.

Entsprechend diesem Vorhaben wird für einen Teilbereich die zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dieser Bereich beginnt unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in einem Abstand von 15 m auf der straßenzugewandten bzw. 13 m auf der rückwärtigen

gen Seite. Wie in der bisherigen Planung ist angrenzend an die Wohnbebauung weiterhin ab 7,0 m Grenzabstand zur nördlichen Plangebietsgrenze nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig.

Der Weg „a“ wird um 6 m verkürzt, der nördliche Abschnitt wird als private Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugrenze wird auf den Grundstücken 1 und 2 entsprechend angepasst. Die Erschließung des östlichen angrenzenden Grundstückes 3 wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

### 5.3 Maß der Nutzung

Für den Bereich der Grundstücke 1 und 2 (Flurstücke 1/27, 1/24) wird entsprechend der veränderten Zahl der Vollgeschosse auch die Geschossflächenzahl erhöht. Die Erhöhung des Maßes der Nutzung erfolgt auch unter dem Aspekt, dass die für die Berechnung maßgeblichen Grundstücksflächen aufgrund der Verbreiterung der K 51 kleiner geworden sind (vgl. Kap. 5.4). Mit einer GFZ 0,7 bleibt das zulässige Maß der Nutzung dabei noch immer unter dem für die weiteren Gewerbegrundstücke zulässigen Maß von GFZ 0,8. Damit wird der Lage angrenzend an die Wohnbebauung Rechnung getragen.

Im gültigen B-Plan wurde das Maß der Nutzung gem. BauNVO in der Fassung von 1977 lediglich durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Bei der Berechnung der Geschossfläche blieben die Grundflächen von Nebenanlagen, Terrassen usw. unberücksichtigt. Daraus ergab sich, dass die Grundstücke theoretisch zu 100 % versiegelt werden konnten. Bei der 2. Änderung des B-Plans ist die BauNVO in der Fassung von 1990 anzuwenden, d.h. es ist immer auch eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen, so dass bei der Berechnung der Grundfläche von Bauvorhaben auf den einzelnen Grundstücken nun Nebenanlagen mitzurechnen sind.

§ 17 Abs. 1 BauNVO 1990 legt für Gewerbegebiete eine Obergrenze von GRZ 0,8 fest, höhere Werte können im B-Plan nicht bzw. nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe getroffen werden. D.h. max. 80 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut / versiegelt werden, einschließlich der Nebenanlagen. Durch die notwendige Festsetzung der GRZ ergibt sich somit hinsichtlich des Maßes der Nutzung im Plangebiet gegenüber dem bisherigen Status für den einzelnen Grundstückseigentümer eine rechnerische Verschlechterung. Um diese potentielle Beeinträchtigung auf ein Minimum zu reduzieren, wird die o.g. Obergrenze für das gesamte Plangebiet ausgeschöpft, d.h. für alle Grundstücke wird eine GRZ 0,8 festgesetzt.

## 5.4 Straßenverkehrsflächen und Leitungsrechte

Neben der o.g. Verkürzung des Weges „a“ wird die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen entsprechend den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen angepasst.

Im Bereich der K 51 wurde seit der Aufstellung der 1. Änderung eine Mittelinsel zur Verkehrsberuhigung errichtet. In diesem Zusammenhang wurden die Flurstücke 1/13, 1/25 und 1/26 (hervorgegangen aus den Grundstücken 1 und 2) durch den Kreis Stormarn erworben und der Kreisstraße zugeschlagen.

Da das Plangebiet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, besteht von der K 51 ein Zufahrtsverbot zu den Grundstücken. Ausgenommen davon ist die bereits vorhandene Zufahrt zu der Fläche für Versorgungsanlagen – entsprechend den Festsetzungen des bisher gültigen B-Plans.

Um für den Bedarfsfall Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbenutzung zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Tangstedt Flächen im Osten des Plangebietes (zwischen den Grundstücken 4 und 5) gesichert. Diese werden entsprechend als 8,5 m breite Straßenverkehrsfläche („Bäckerberg“) im B-Plan festgesetzt, die Baugrenzen der Grundstücke 4 und 5 werden entsprechend mit 3 m Grenzabstand angepasst.

Das bisher festgesetzte Leitungsrecht entfällt in diesem Bereich, es wird weiterhin im angrenzenden Bereich auf der privaten Grundstücksfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Westlich der Wendeanlage (auf den Grundstücken 4 und 5) wird ein Leitungsrecht für eine unterirdische Trinkwasserleitung festgesetzt, für das bereits eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Grundstücke 5 und 6 befinden sich im Besitz eines einzigen Eigentümers. Dieser hat zwischenzeitlich auch die Flächen des Weges „b“ erworben. Zur Erschließung der Grundstücksflächen ist dieser Weg nicht mehr erforderlich und wird daher als Grundstücksfläche (GE) festgesetzt. Die Baugrenze wird entsprechend mit 3 m Grenzabstand angepasst.

Die vorhandene Straße Bäckerberg wird gemäß ihrem räumlichen Bestand festgesetzt. Die ursprüngliche Darstellung der Gliederung mit Fußwegen, Fahrbahn und Parkplätzen ist dabei nicht mehr erforderlich, da der entsprechende Ausbau erfolgt ist.

## 6 UVP – Pflichtigkeit

Gemäß § 3b Abs. 1 in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Änderung eines Bebauungsplanes eine allgemeine Vorprüfung zur UVP durchzuführen, wenn der in Anlage 1 Nr. 18.7 angegebene Prüfwert von 2 ha Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) erreicht oder überschritten wird.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst GE – Flächen und Flächen für Versorgungsanlagen auf einer Fläche von ca. 1,07 ha. Bei einer GRZ von 0,8 (unter Berücksichtigung der max. Überschreitungsmöglichkeit um 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich damit eine anrechenbare Grundfläche von ca. 0,85 ha. Dieser Wert liegt weit unter dem o.g. Schwellenwert für eine UVP - Pflichtigkeit, so dass für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 keine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist.

## 7 Naturschutz

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 begründet keine Vorhaben, die im Sinne des § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Maßes der Nutzung in weiten Bereichen entsprechend den Festsetzungen des gültigen B-Plans bebaut, der mögliche Versiegelungsgrad (GRZ) wird durch die Planänderung nicht erhöht, sondern sogar minimiert. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, weil „die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

## 8 Kosten

Infolge der Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 entstehen für die Gemeinde Tangstedt keine Kosten.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Tangstedt am 15.12.2004 gebilligt.

Tangstedt, den 23. FEB. 2005



Thomas Schätzle

Der Bürgermeister