

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5A, 7. ÄNDERUNG

DER STADT BARGTEHEIDE

**GEBIET: TEILBEREICH 1, ECKGRUNDSTÜCK ÖSTLICH DER STRASSE AM REDDER
UND NÖRDLICH DER GETRIEBEBAU-NORD-STRASSE,
SOWIE TEILBEREICH 2 NÖRDLICH DER GETRIEBEBAU-NORD-STRASSE,
SÜDLICHER TEIL DES GRUNDSTÜCKS GETRIEBEBAU-NORD-STRASSE NR. 5**

VERFAHRENSSTAND (BauGB):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	12
6	Hinweise	12
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Grundwasserschutz	13
6.3	Archäologie	13
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
8	Kosten	14
9	Billigung der Begründung	14

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5A der Stadt Bargteheide -Verkehrslärm-, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 11. Januar 2018

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5a, 7. Änderung der Stadt Bargteheide für das Gebiet: Teilbereich 1, Eckgrundstück östlich der Straße Am Redder und nördlich der Getriebebau-Nord-Straße, sowie Teilbereich 2 nördlich der Getriebebau-Nord-Straße, südlicher Teil des Grundstücks Getriebebau-Nord-Straße Nr. 5

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Fa. Getriebebau Nord GmbH & Co.KG hat in den letzten Jahren durch Investitionen in die Produktionsstandorte in Europa den Grundstein für weiteres Wachstum gelegt. Zudem wurden am Standort Bargteheide Flächen für Montage, Logistik sowie Forschung und Entwicklung erworben. Mit wachsenden Marktanteilen steigt auch der Bedarf an Arbeitskräften in der Verwaltung. Damit diese am Stammsitz in Bargeheide untergebracht werden können, ist kurzfristig die Herstellung von zusätzlichen Büroflächen erforderlich. Diese sollen in repräsentativer Lage angrenzend an die Getriebebau-Nord-Straße und die Straße Am Redder untergebracht werden. Die derzeitigen Festsetzungen der für das Plangebiet geltenden Bebauungspläne lassen die geplanten Erweiterungen nicht zu.

Der Bebauungsplan Nr. 5a, 7. Änderung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Büro- und Verwaltungsgebäude zu schaffen. Hierzu ist im Wesentlichen die Verschiebung der Baugrenzen in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen und die Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe erforderlich. Die Bauleitplanung ist für den Fortbestand des langjährig in Bargteheide ansässigen Gewerbebetriebes und damit der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 6.170 m² weniger als 20.000 m². Der in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan Nr. 5b, 8. Änderung und Ergänzung für ein Gebiet nördlich des Carl-Benz-Wegs, östlich der Straße Am Redder, südlich der Siedlung Am Knick setzt eine Grundfläche von insgesamt ca. 12.570 m² fest. Auch kumulativ bleiben 20.000 m² Grundfläche mit insgesamt 18.740 m² unterschritten. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadt Bargteheide hat am 14.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a, 7. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 oder dem Regionalplan für den Planungsraum I stehen der Planung nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide stellt Gewerbliche Baufläche dar. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan zeigt Gewerbegebiet und Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5a, 3. Änderung Neuaufstellung aus dem Jahr 1990, Nr. 5b aus dem Jahr 1985 und Nr. 5b, 6. Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 2008. Diese setzen Gewerbegebiete und Verkehrsfläche fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Bargteheide östlich der Straße Am Redder und nördlich der Getriebebau-Nord-Straße und umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken der Flur 9, Gemarkung Bargteheide. Die Flächen werden derzeit durch Gebäude und Stellplätze der Fa. Getriebebau-Nord genutzt. Die Verkehrsflächen sind von auf dem Betriebsgrundstück gesetzten Baumreihen begleitet. Das Gelände ist weitgehend eben. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen; nördlich des Teilbereichs 1 auch Wohngebäude.



Abb.: google earth pro

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet:	ca. 6.860 m ²	85 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.210 m ²	15 %
Gesamt:	ca. 8.070 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da die zusätzlichen Verwaltungs- und Büronutzungen für den seit vielen Jahren am Standort produzierenden Betrieb erforderlich sind. Die nun gewählte Lage nördlich der Einmündung der Getriebebau-Nord-Straße in die Straße Am Redder entspricht den innerbetrieblichen Abläufen und ist geeignet, die Außenwirkung des Betriebes durch ansprechende Bürogebäude positiv zu unterstützen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung entspricht grundsätzlich den Belangen der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur und ist geeignet, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und das Angebot an Arbeitsplätzen zu erweitern. Vorgesehen sind 150 zusätzliche Arbeitsplätze.

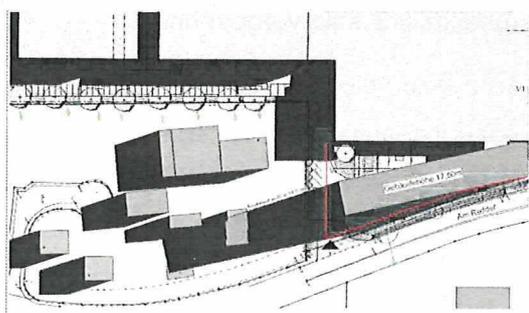
Den umweltschützenden Belangen des Naturschutzes wird durch die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung nachgekommen. Flächen mit hoher ökologischer Bedeutung oder landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Für entfallende Bäume wird auf dem Betriebsgrundstück Ersatz vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und des nahezu vollständig bereits bebauten bzw. versiegelten Grundstückes wird mit dieser Bebauungsplanänderung eine nachteilige Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Neubau der Gebäude entsprechend den beim Hochbau zu beachtenden Klimaschutzvorschriften zu einer Verbesserung beiträgt. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Be-

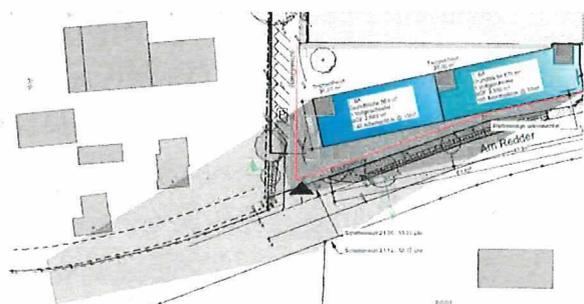
baunungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Zur Bewertung der Belange des Immissionsschutzes liegt ein Gutachten vor (Schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5A der Stadt Bargteheide - Verkehrslärm-, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 11. Januar 2018). Zum Schutz der geplanten Büronutzungen vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzvorkehrungen erforderlich, mit denen gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Emittierende Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Nördlich angrenzend an den Teilbereich 1 setzt der Bebauungsplan Nr. 5b der Stadt Bargteheide ein Mischgebiet mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung fest. Dort sind derzeit auch Wohnnutzungen vorhanden. Ein Heranrücken von Bebauung in nördlicher Richtung sehen die Festsetzungen dieser Änderung nicht vor. Allerdings werden die zulässige Gebäudehöhe angehoben und die Baugrenze Richtung Westen erweitert. Damit verbunden wird sich der Schattenfall auf das Mischgebiet gegenüber der bisher zulässigen Bebauung verschlechtern. Um die Auswirkungen bewerten zu können, wurden entsprechende Simulationen des Schattenfalls vorgenommen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich das Vorhaben im Sommer auf das Nachbargrundstück kaum auswirkt. Der Schattenfall berührt das Nachbargrundstück nur in den Morgenstunden. Im Winter fällt die Beeinträchtigung größer aus, jedoch liegt die Nachbarbebauung nicht ganztägig im Schatten. Im Verhältnis zu den derzeit bereits zulässigen Nutzungen nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen (insb. B-Plan Nr. 5b aus dem Jahr 1985, zulässige Bebauung bis max. vier Vollgeschosse, Höhenbegrenzung 17,5 m) nehmen die Beeinträchtigungen nur unwesentlich zu.



voraussichtl. Schattenfall derzeitiges Planungsrecht



voraussichtl. Schattenfall Planung

In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen sind, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften - hier des § 6 LBO - eingehalten sind. Die landesrechtlichen Abstandflächenbestimmungen zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung

und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Aber auch dessen ungeachtet fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in städtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht zur Errichtung von für den Gewerbebetrieb notwendigen Büro- und Verwaltungsgebäuden wird die Art der baulichen Nutzung in diesem Fall beschränkt. Die grundsätzliche gewerbliche Nutzung bleibt dabei, bezogen auf den Gesamtbetrieb, der mit mehreren Bebauungsplänen überplant ist, insgesamt erhalten. Ein Heranrücken der Bebauung an die Verkehrsflächen ist nur für die geplanten repräsentativen Verwaltungsnutzungen gerechtfertigt, die für diesen kleinen Teil des Gesamtgrundstücks die Einschränkung der zulässigen Nutzung erfordert.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfordert die deutliche Heraufsetzung insbesondere der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe sowie entsprechend dazugehörend der Geschossflächenzahl. Auch der Bebauungsplan Nr. 5a, 3. Änderung -Neuaufstellung- sieht als Ausnahme bereits vier Vollgeschosse vor und begrenzt die Gebäudehöhe überdies nicht weiter. Eine höhere Bebauung entlang der Getriebebau-Nord-Straße für Büro- und Verwaltungsnutzungen wurde grundsätzlich auch bereits mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a im Jahr 2011 vorbereitet. Dort sind vier Vollgeschosse mit einer max. Höhe von 20 m festgesetzt. Daran angelehnt werden nunmehr für die angrenzenden Flächen ebenfalls größere Gebäudehöhen bis 21 m vorgesehen. Mit dieser Festsetzung können die zusätzlichen Büro- und Verwaltungsflächen effizient und flächensparend untergebracht werden. Die Anhebung der Zahl der Vollgeschosse mit max. fünf Vollgeschossen sowie damit einhergehend der Geschossflächenzahl ist für das Ortsbild nicht weiter entscheidend.

Zur Unterbringung des avisierten Bauvolumens wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 erforderlich. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO wird damit nicht eingehalten. Die Tatsache, dass im Teilbereich 1 ein Eckgrundstück für das Vorhaben in Anspruch genommen wird, rechtfertigt die Überschreitung um 10 %. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht erwartet, da überwiegend bereits versiegelte Flächen (Stellplätze) in Anspruch genommen werden. Im Teilbereich 2 erfordert das für die Hochbauplanung vorgesehene Gebäuderaster die Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. Zugrunde gelegt ist ein Gebäudetyp mit einer Tiefe von 15 m. Mit diesem ist es

möglich, alle Grundrisskonfigurationen wie Zellenbüros, Gruppenbüros, Businessclub etc. unterzubringen. Dieses ist wichtig, weil die verschiedenen Abteilungen der Verwaltung unterschiedliche Ansprüche an die Raumstruktur haben. Auch hier wird die Überschreitung als vertretbar angesehen, da keine ökologisch wertvollen Flächen bebaut werden.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Bauweise wird unverändert übernommen. Die Grenzabstände der Landesbauordnung sind einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen. Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke sind damit nicht gegeben.

Die Baugrenzen werden in Richtung der Verkehrsflächen verschoben, um ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Gebäude bzw. Gebäudeteile zu ermöglichen. Unbeschadet der straßenseitigen Baugrenze sind die Grenzabstände einzuhalten.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung. Es ist einerseits erforderlich, dass der Betrieb sich mit Werbeanlagen repräsentiert. Andererseits soll das Ortsbild nicht über Gebühr z.B. durch Lichtimmissionen belastet werden. Werbeanlagen werden daher in Art und Größe begrenzt.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Redder und die Getriebebau-Nord-Straße. Änderungen an den Flächenfestsetzungen sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 5a, 3. Änderung -Neuaufstellung- setzt großflächig Sichtdreiecke unter Berücksichtigung der Annäherungssicht entsprechende den damaligen Grundsätzen der Verkehrsplanung fest. Diese Sichtdreiecke ließen eine adäquate Bebauung unter städtebaulicher Betonung des Eckgrundstücks nicht zu. Im Hinblick auf heutige Maßstäbe der Verkehrssicherheit erscheint eine Anfahrsicht ausreichend. Das darauf fußende Sichtdreieck berührt das Baugrundstück nicht.

Die Stadt Bargteheide ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Betriebsgrundstück unterzubringen. Die Stadt Bargteheide setzt hier unter geringfügiger Abweichung zur Richtlinie der Stadt Bargteheide (Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfs) vom 01.07.2017 fest, dass je 75 m² Nutzfläche mind. ein Stellplatz vorzuhalten ist. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Zurzeit sind 372 Mitarbeiter in der Verwaltung

und 391 im gewerblichen Bereich beschäftigt. Dafür sind nach vorliegenden Berechnungen 292 PKW- und 175 Fahrrad-Stellplätze erforderlich. Nach der Inbetriebnahme des neuen Parkplatzes Am Redder im März 2017 stehen insgesamt 617 PKW- und 177 Fahrrad-Stellplätze auf dem Werksgelände zur Verfügung. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für den Gesamtbetrieb ist damit erbracht.

3.6 Grünplanung

Die grünplanerischen Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a, 3. Änderung (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Vorgarten) können nicht übernommen werden, da diese Flächen für die geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude erforderlich werden. Dort sind auf dem Betriebsgrundstück in Reihe gepflanzte Bäume vorhanden. Ein Ersatz dieser Bäume ist an anderer Stelle auf dem Betriebsgrundstück vorgesehen, so dass die ökologischen Funktionen in der Gesamtschau erhalten bleiben. Soweit die Bäume in der Straße Am Redder durch das Vorhaben nicht gehalten werden können (ggf. vorgesehene Tiefgarage), wird für diese ebenfalls Ersatz vorgenommen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden 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,
- wildlebende 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,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In den Laubbäumen und Ziergehölzen im Vorgartenbereich sind Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten möglich. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Fledermausquartiere sind aufgrund der geringen Größe der Bäume und der intensiv genutzten Gebäude nicht zu erwarten.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Die Stadt Bargteheide hat ein Gutachten erarbeiten lassen um die Auswirkungen bewerten zu können (Schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5A der Stadt Bargteheide -Verkehrslärm-, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 11. Januar 2018). Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

„Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist in beiden Teilbereichen eine Ausweisung als Gewerbegebiet geplant. Die Art der baulichen Nutzung wird auf Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt. Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist Wohnnutzung somit ausgeschlossen. Der Plangeltungsbe-

reich wird maßgeblich durch die umliegenden Straßenabschnitte der Straße Am Redder und der Landesstraße L 89 beeinflusst.

Für die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) der Straßenabschnitte der Landesstraße L 89, der Straße Am Redder sowie die Straße Delingsdorfer Redder wurden die Prognoseplanfallbelastungen aus der schalltechnischen Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Stadt Bargteheide entnommen.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurden die Belastungen anhand aktueller Fachliteratur für die geplante Büronutzung abgeschätzt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr somit aufgrund der Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bzw. aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht weiter beurteilungsrelevant ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden innerhalb der Baugrenzen sowohl die Orientierungswerte für Gewerbegebiete als auch die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete sind keine aktiven Lärm-schutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Zum Schutz der Büronutzung ist die Ausweisung von passivem Schallschutz erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.“

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:2.000



Im Bebauungsplan sind die vorgenannten Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

5 Ver- und Entsorgung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a hat keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Die Oberflächenentwässerung wird durch die beantragten Änderungen nur unerheblich beeinflusst. Der größte Teil der betroffenen Flächen ist bereits durch bestehende Gebäude und Hofflächen versiegelt. Das anstehende Regenwasser wird über die Kanalisation in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Durch die Verschiebung der Baugrenzen können Flächen in der Größe von ca. 200 m², welche zur Zeit gärtnerisch angelegt sind, zusätzlich überbaut werden.

Für die bestehende Werksanlage besteht ein Brandschutzkonzept, welches bei allen Baumaßnahmen fortgeführt wird. Die Löschwasserversorgung wird zur Zeit über Hydranten an den öffentlichen Straßen und auf dem Werksgelände gesichert. Die entnehmbare Löschwassermenge wurde zuletzt im September 2015 durch Messung überprüft.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in dem Plangebiet div. Telekommunikationskabel verlegt sind.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist darauf hin, dass sich in dem Plangebiet div. Versorgungsanlagen befinden. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie

die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Mögliche Baugrunderkundungen sind bei der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Ausführung einzureichen. Im Zuge von Baumaßnahmen ist die LAGA M20 – TR Boden anzuwenden. Entsprechende Berichte, Deklarationsanalytik, etc. hierzu wären bei der unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls einzureichen.

6.2 Grundwasserschutz

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand z.B. mittels Drainage ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 WHG). Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

6.3 Archäologie

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

7 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 **Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bargteheide keine Kosten.

9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 27.09.2018 gebilligt.

Bargteheide, 15. JAN. 2019



B. Kruse-Gobrecht

(Birte Kruse-Gobrecht)
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 5a, 7. Änderung ist am ^{22.01.2019} rechtskräftig geworden.