

# Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn

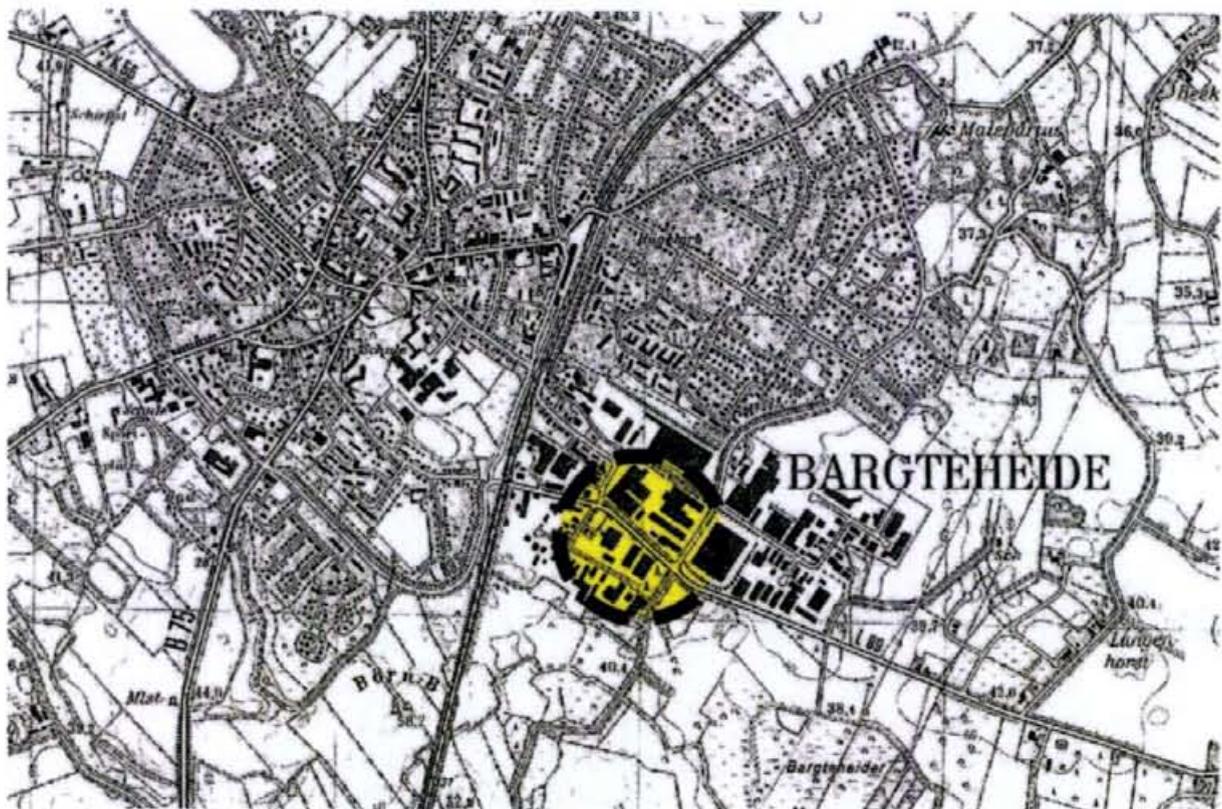


## Begründung

(ohne Umweltbericht)

zur

Satzung der Stadt Bargteheide über die  
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung  
(beschleunigtes Verfahren - „Bebauungsplan der Innenentwicklung“)





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)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 26.01.2012 (Plan Nr. 3.0)



## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
  - 2.1 Planverfahren
  - 2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG
  - 2.3 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Neuaufstellung
12. Nachrichtliche Übernahmen
  - 12.1 Anbaufreie Strecke
  - 12.2 Knicks
13. Bodenschutz
14. Archäologische Denkmale
15. Denkmalschutz



### Anlage:

- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Neuaufstellung) der Stadt Bargteheide (Stand vom 05.10.2010)

---

### Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 08.12.2011
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 07.12.2011
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck mit Verfügung vom 11.11.2011
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - Obere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 15.03.2011
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 14.03.2011
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 04.03.2011
  - Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein per Mail vom 28.02.2011 (keine Anregungen)
  - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 22.02.2011 (keine Anregungen)
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 18.02.2011 (keine Anregungen)
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck mit Verfügung vom 14.02.2011
  - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Geschäftsstelle Ahrensburg per Mail vom 10.02.2011 (keine Anregungen)
- Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 25.08.1998 einschließlich der hierzu erstellten Fachgutachten
- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 5d der Stadt Bargteheide (Stand vom 09.02.2009)



- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 vom 18.11.2010 zugleich als amtliche Planunterlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Gelegenheit der Äußerung für die Öffentlichkeit
- Unterrichtung der Landesplanung § 19 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
- erneute Behörden- und TÖB - Beteiligung § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB (nur zu den geänderten Teilen der Planung)
- erneute öffentliche Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB  
i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (nur zu den geänderten Teilen der Planung)
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



## 1. Planungserfordernis

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr (SGV) hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung für das Gebiet nördlich der „Heinrich-Hertz-Straße“, östlich der „Johannes-Gutenberg-Straße“, südlich der „Hammoorer Chaussee“ (L 89) und westlich „Delingsdorfer Redder“ beschlossen, um für den o. g. Teilbereich des vorhandenen Gewerbestandortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorrangig für eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zur „Heinrich-Hertz-Straße“ hin zu schaffen, wobei die Grundzüge der Planung und der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den wesentlichen Entwurfsmerkmalen erhalten bleiben sollen.

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation, die im Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage dokumentiert ist, wird bei dieser Planänderung berücksichtigt. Hierbei erfolgt ein Abgleich mit den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung (vgl. **Abb. 1** unten).



**Abb. 1**

Ausschnitt (o. M.) aus der Planzeichnung der Satzung  
des **Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung**, das Plangebiet betreffend,  
einschließlich der umgebenden Gewerbestruktur beidseitig der L 89

Der o. g. Plangebietbereich wurde im Zuge der Planungsarbeiten zum Entwurf gegenüber dem o. g. Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert.



Der Einmündungsbereich „Delingsdorfer Redder“ in die L 89 wurde im Rahmen der Entwurfsplanung in einer Tiefe von 22 m mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Erschließung des nördlich gelegenen Gewerbegebietes (TG 4) sicherstellen zu können.

Mit Auswertung und Abwägung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn betreffend, wurde der Plangeltungsbereich um den Einmündungsbereich „Delingsdorfer Redder / L 89“ reduziert und entspricht somit wieder dem o. g. Aufstellungsbeschluss.

Auf Grundlage der Bebauungsplanung Nr. 29 hat sich der Gewerbebestandort beiderseits der Straßen „Johannes-Gutenberg-Straße und „Heinrich-Hertz-Straße“ entwickelt.



**Abb. 2** Gewerbebetrieb an der Heinrich-Hertz-Straße / Wendeplatzanlage mit Erweiterungswünsche im Bereich der Vorzone  
(P. Scharlibbe 01.11.2010)



**Abb. 3** Vorhandene Gewerbestruktur nördlich der Heinrich-Hertz-Straße mit randlichen Knickstrukturen  
(P. Scharlibbe 01.11.2010)



**Abb. 4** Vorhandene Gewerbestruktur beiderseits der Johannes-Gutenberg-Straße mit prägendem Baumbestand vor dem Einmündungsbereich in die L 89  
(P. Scharlibbe 01.11.2010)



**Abb. 5** Blick von der nördlichen Straßenseite der L 89 mit Blickrichtung Hammoor auf das südlich der L 89 gelegene Gewerbegebiet mit begleitenden Straßenbaumpflanzungen  
(P. Scharlibbe 01.11.2010)



Dieses Änderungsverfahren setzt sich zum Ziel, den Gewerbebetrieben innerhalb des vorgenannten Teilbereiches weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, um diese Betriebe langfristig an diesen Gewerbestandort binden zu können.

Mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung sollen daher folgende Planungsziele verfolgt und planungsrechtlich umgesetzt werden:

- Erweiterung der Baugrenzen nach Süden bis auf 3,0 m an die Straßenbegrenzungslinie, wie auch bei den gegenüberliegenden Gewerbeflächen an der „Heinrich-Hertz-Straße“.
- Die überbaubaren Flächen östlich der „Johannes-Gutenberg-Straße“ bleiben, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit 5,0 m unverändert.
- Verlängerung der östlichen Baugrenze Heinrich-Hertz-Straße 4 im Bereich der Trafostation und Schaffung sowie Gewährleistung einer eigenen, vom Gewerbebetrieb unabhängigen Zuwegung zur Trafostation.
- Neufassung der textlichen Festsetzung zur Grüngestaltung des Vorzone auf den Gewerbegrundstücken an der „Heinrich-Hertz-Straße“.
- Einbeziehung der innerhalb des Plangeltungsbereiches in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks in die Festsetzung als Gewerbegebiet, ohne jedoch den Bestand und die nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken.
- Klarstellende Festsetzungen in Bezug auf die anbaufreie Strecke im Norden des Plangeltungsbereiches entlang der L 89 als Teil der gewerblichen Baugrundstücke jedoch mit den außerhalb der Bauleitplanung geltenden Nutzungseinschränkungen nach dem Straßen- und Wegegesetz (StrWG).

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung gewerblicher Bauflächen gegenüber den Festsetzungen zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren planungsrechtlichen Ergebnisse (siehe Anlage dieser Begründung) in die Bebauungsplanung eingestellt worden sind.

Aufgrund der dringlich notwendigen und kurzfristig umzusetzenden An- und Umbaumaßnahmen 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).

Als Nachweis zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 6 Satz 1 und 2 LUVPG durchgeführt. Das Ergebnis ist in Kapitel 2.2 dokumentiert.

Im Rahmen der nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn Bedenken gegen die beiden geplanten Knickdurchbrüche am Delingsdorfer Reeder vorgebracht, da ein Planungserfordernis hierfür für die Naturschutzbehörde nicht erkennbar und städtebaulich nicht zu begründen ist. Die Stadt Bargteheide hat zur Kenntnis nehmen müssen, dass die für die Knickdurchbrüche erforderliche Ausnahmegenehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt worden ist. Diese in Aussichtstellung wäre jedoch Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft für diese B-Plan-Änderung.



Aufgrund dieses Sachverhalts wurden die Bedenken der uNB im Rahmen des Abwägungsprozesses berücksichtigt. Dementsprechend wurden die beiden Zufahrten (planzeichnerisch und textlich) gestrichen und auf die Festsetzung des Einmündungsbereiches „Delingsdorfer Redder / L 89“ demzufolge auch verzichtet. Der Plangeltungsbereich wurde dementsprechend reduziert.

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung, jedoch nur zu den geänderten Teilen der Planung, erforderlich und durchgeführt.

Die vom Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 26.01.2012 beratene und von der Stadtvertretung am 01.03.2012 in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung beinhaltet die Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung, sofern keine Änderungen oder inhaltliche Anpassungen und Ergänzungen mit diesem Änderungsverfahren erfolgen unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den beiden durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung redaktionell bearbeitet.

## 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) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.



## 2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des bebauten Stadtgebietes und zugleich als Bestandteil eines bestehenden Gewerbegebietes sowie aufgrund der angestrebten Planänderungen zur Verbesserung der Nutzbarkeit und Anrechenbarkeit gewerblicher Bauflächen (GRZ - Berechnung) bei gleichzeitiger Beachtung vorhandener Landschaftselementen die Voraussetzungen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung für den Bereich „Heinrich-Hertz-Straße - Johannes-Gutenberg-Straße - L 89 - Delingsdorfer Redder“ nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan für die Innenentwicklung“) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 6 Satz 1 und 2 LUVPG (Landesgesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, gleichwohl eine Grundfläche ca. 41.075 m<sup>2</sup> festgesetzt werden wird (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 2.2),
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann durch die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie durch die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung gewährleistet werden, da die städtebauliche Grundkonzeption im Wesentlichen durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt werden 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 daher im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o. g. Voraussetzungen mit diesem Bebauungsplan nicht verbunden.

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



## 2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG

Nachfolgend werden für das innerstädtisch gelegene Plangebiet die Kriterien für die „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 2 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) abgeprüft.

### 1. Merkmale der Vorhaben:

#### 1.1 Größe des Vorhabens

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Überplanung einer Teilfläche eines bestehenden und gewachsenen Gewerbestandortes als Maße der „Innenentwicklung“.
- Das Vorhaben umfasst die Überplanung gewerblicher Baufläche in einer Größe von insgesamt ca. 41.075 m<sup>2</sup> und einer hieraus resultierenden Grundfläche von 32.860 m<sup>2</sup>, wobei Versiegelungen über das bisher geltende Maß des Ursprungs-Bebauungsplanes mit diesem Änderungsverfahren jedoch nicht verbunden sind.

#### 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

- Das innerhalb der bestehenden Gewerbegebietsflächen anfallende Oberflächenwasser wird gefasst und kontrolliert einer bestehenden Regenrückhaltung zugeleitet.
- Für das Gewerbegebiet besteht auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung einer zulässiger Versiegelungsgrad von 80% der Grundstücksfläche, wobei Überschreitungen bis zu maximal 90% der Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig sind. Dies bleibt durch das Vorhaben unverändert. Jedoch werden die überbaubaren Flächen geringfügig vergrößert.
- Natur und Landschaft verändern sich nur geringfügig. Die innerhalb der Gewerbegebiete vorhandenen Knicks und Überhälter als prägende Einzelbäume werden durch das Vorhaben nicht betroffen sein.

#### 1.3 Abfallerzeugung

- Die Abfallerzeugung ergibt sich aus den gewerblichen Produktionsabläufen der jeweiligen Betriebe bzw. der planungsrechtlich zulässigen Betriebe. Die Entsorgung anfallender Abfälle erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben.
- Mit diesem Änderungsverfahren werden „UVP - pflichtige Vorhaben“ innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen sein.

#### 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

- Da die Produktionsabläufe und Betriebsabläufe der bestehenden Gewerbebetriebe im Wesentlichen innerhalb geschlossener Hallen stattfinden, ist von einer geringen Umweltverschmutzung auszugehen.
- Belästigungen werden durch Fahrzeugverkehr auf den Betriebsflächen und innerhalb des Gewerbegebietes zu erwarten sein. Zudem sind die Gewerbebetriebe dem Verkehrslärm der L 89 ausgesetzt.



- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

- Veränderungen in dem Maß der Belästigungen durch Gewerbelärm werden mit diesem Vorhaben nicht zu erwarten und auch nicht zulässig sein, da bereits mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung eine Beschränkung der Emissionen für die nächtliche Zeit festgesetzt ist.
  
- 2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zu gewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
- 2.3.1 **Natura 2000-Gebiete**  
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
- 2.3.2 **Naturschutzgebiete**
  - Bestehende oder geplante Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
- 2.3.3 **Nationalparke**
  - Bestehende oder geplante Nationalparke sind nicht betroffen.
- 2.3.4 **Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete**
  - Bestehende oder geplante Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
- 2.3.5 **Naturparke**
  - Naturparke sind nicht betroffen.
- 2.3.6 **Naturdenkmäler**
  - Eingetragene oder zur Eintragung vorgesehene Naturdenkmäler sind nicht betroffen.
- 2.3.7 **Geschützte Landschaftsbestandteile**
  - Unter Schutz gestellte oder zur Unterschutzstellung vorgesehene Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.
- 2.3.8 **Gesetzlich geschützte Biotope**
  - Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.
  - Gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG (z. B. Knicks) werden nicht betroffen sein.
- 2.3.9 **Wasserschutzgebiete, festgesetzte Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete**
  - Festgesetzte Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
- 2.3.10 **Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**
  - Diese Gebiete werden durch die Planung nicht betroffen sein.



#### 2.3.11 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

- Die Stadt Bargteheide ist innerhalb des „Zentralörtlichen System“ Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt.

#### 2.3.12 Kulturdenkmale

- Kulturdenkmale, Denkmalbereiche und deren Umgebungsschutzbereiche werden nicht betroffen sein.

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen:

#### 3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet / betroffene Bevölkerung)

- Das Ausmaß der Auswirkungen beschränkt sich auf den südlichen Siedlungsrand der Stadt mit begrenzten Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohngebiete und angrenzenden Gewerbegebiete. Betroffen ist demnach vornehmlich die gewerblich tätige Bevölkerung.

#### 3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

- Grenzüberschreitende Auswirkungen werden nicht gegeben sein. Aufgrund der auch international tätigen Betriebe können sich Auswirkungen in Bezug auf internationale Warenan- und -ablieferungen ergeben.

#### 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

- Durch das Vorhaben werden über das bisher zulässige Maß hinaus keine Auswirkungen zulässig sein. Bei den bestehenden Auswirkungen handelt sich um übliche Auswirkungen innerhalb städtischer Gewerbebetriebe.
- Eingriffe in die Knickstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches sind aufgrund der Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung planungsrechtlich nicht zulässig und somit auch nicht anzunehmen.

#### 3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

- Aufgrund des bestehenden Gewerbestandortes und der planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung sind die Auswirkungen bereits eingetreten bzw. können, soweit noch nicht vollständig in Anspruch genommen, jederzeit eintreten.
- Die Auswirkungen, die zusätzlich durch das Vorhaben ausgelöst werden können, können teilgebietsbezogen zu unterschiedlichen Zeitpunkten eintreten.

#### 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

- Die Dauer und Häufigkeit ist gebunden an die Betriebsabläufe, soweit Produktionsstätten betrieben werden.
- Auswirkungen sind bei Einstellung der Betriebe und Rückbau aller baulichen Anlagen vollständig reversibel, wobei dies jedoch nicht wahrscheinlich ist.



### 2.3 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.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer Teilfläche eines bestehenden und gewachsenen Gewerbestandortes, 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)

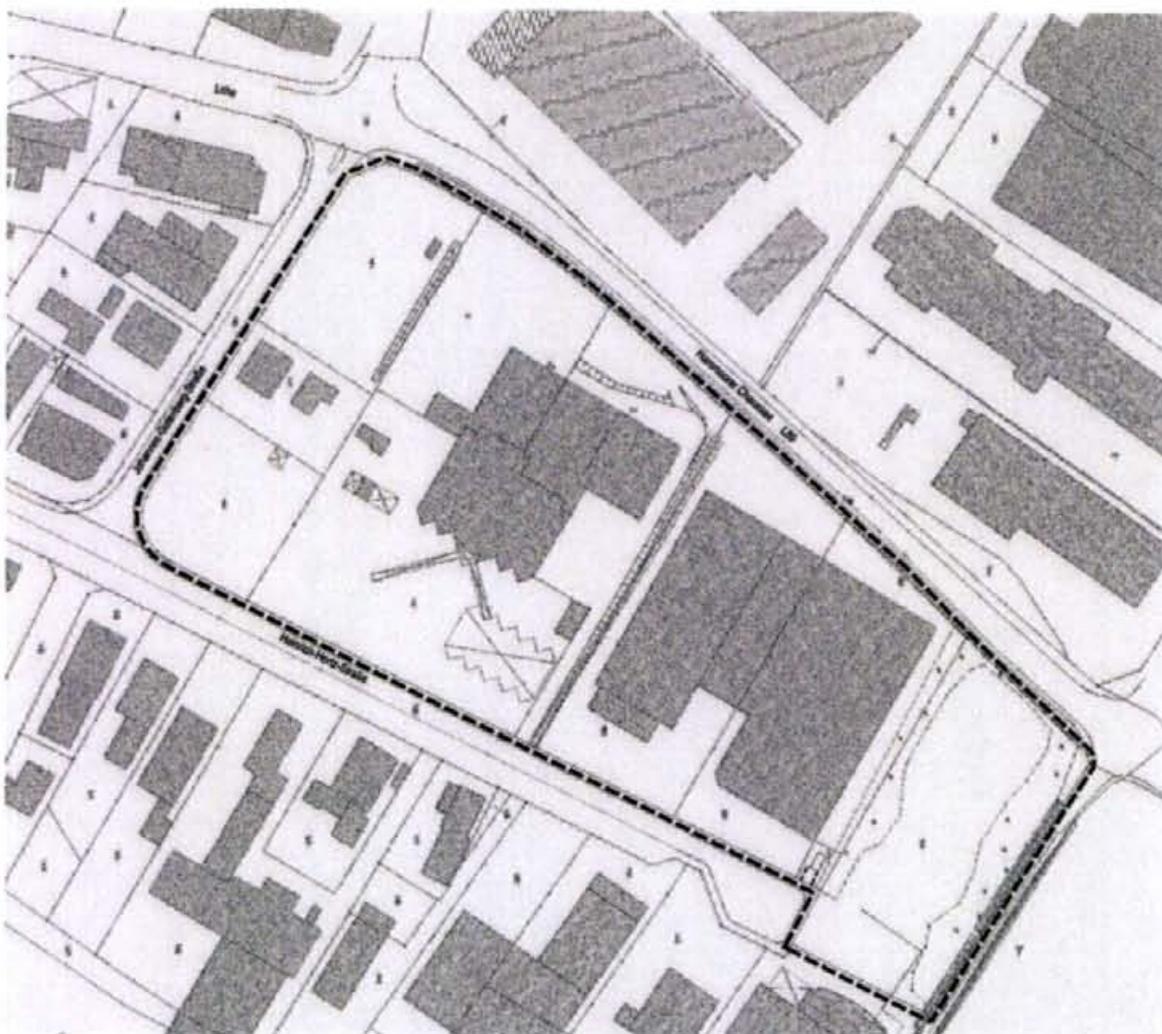
Der räumliche Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung (vgl. **Abb. 6** unten) wird begrenzt:

im Nordosten durch die Landesstraße Nr. 89,

im Südosten durch den „Delingsdorfer Redder“

im Südwesten durch die „Heinrich-Hertz-Straße“

im Nordwesten durch die „Johannes-Gutenberg-Straße“



**Abb. 6**

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches**  
der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung  
(Satzung - Plan Nr. 3.0 vom 26.01.2012)  
auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes vom 18.11.2010

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 26.01.2012 - Plan Nr. 3.0) insgesamt eine Fläche von ca. 4,1 ha, davon

ca. 41.075 m<sup>2</sup> Gewerbegebiete (GE)



#### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderung die Aufstellung einer 3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um unter Beachtung der bestehenden immissionschutzrechtlichen und erschließungstechnischen Anforderungen für das Plangebiet eine Verbesserung der gewerblichen Entwicklung und Flexibilität innerhalb der Bestandssituation für die dort ansässigen Gewerbebetriebe schaffen zu können. Dies dient der Standortsicherung der Gewerbebetriebe und der Sicherung der gewerblichen Struktur in der Stadt Bargteheide.

##### **4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sein werden.

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

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

Entsprechend den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Bargteheide grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und zugleich in dem Beteiligungsverfahren nach BauGB durch die Abteilung Landesplanung ggf. weitergehend konkretisiert werden wird.

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 Hauptkarte des Landesentwicklungsplanes enthält für das Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur.

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um die Überplanung eines bestehenden und integrierten Gewerbebestandes innerhalb der Stadtstruktur von Bargteheide handelt, geht die Stadt Bargteheide davon aus, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt werden, da die Nutzungsbeschränkungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung übernommen werden bzw. unverändert bleiben und nur mit dem Ausschluss „UVP - pflichtiger Vorhaben“ ergänzt werden. Solche Vorhaben sind nach Auffassung der Stadt Bargteheide aufgrund der weitestgehend bebauten und der gewachsenen Gewerbestruktur unverträglich für die vorhandenen Gewerbebetriebe.



### 4.3 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet. Die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein.

Der festgestellte Landschaftsplan stellt den Planbereich als Siedlungsraum bzw. als bebaute Fläche im Bestand dar.

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

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist im Wesentlichen, wie zuvor ausgeführt, die Änderung der überbaubaren Flächen im Süden des Plangeltungsbereiches, zur „Heinrich-Hertz-Straße“ orientiert und die Einbeziehung der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung gliedernden Knicks in die Flächenfestsetzung als Gewerbegebiete.

Zugleich erfolgt eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen entsprechend der örtlichen Bestandssituation auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes, z. B. der Kronendurchmesser der zu erhaltenden Einzelbäume (Überhaltern) in den Knicks und demzufolge auch eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. hierzu auch die **Abb. 7a** und **Abb. 7b** unten als Gegenüberstellung).

In der Gegenüberstellung wird auf sehr anschauliche Weise sichtbar, dass auch mit der Festsetzung der Knicks und der Knicküberhälter als Einzelbäume innerhalb eines Gewerbegebietes ein nachhaltiger Schutz dieser Landschaftselemente planerisch erreicht werden kann und auch effektiver ist durch die entsprechende Rücknahme der Baugrenzen in den Bereichen der schützenswerten Einzelbäume.



**Abb. 7a** Auszug aus der Planzeichnung der Satzung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 29 Neu.



**Abb. 7b** Auszug aus der Planzeichnung zum Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 29 Neu.

Zudem werden ergänzende bzw. gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 klarstellende Festsetzungen in Bezug auf die Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen und thematisch entsprechend aktuell erstellter Fachgutachten, z. B. zum Immissionsschutz in die textlichen (Teil B) und planzeichnerischen (Teil A) Festsetzungen in dieses Änderungsverfahren aufgenommen.



- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

Dementsprechend erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen (Teil B) aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung, jedoch nur das Plangebiet betreffend, wobei die Gliederung (der textlichen Festsetzungen) des Ursprungs - Bebauungsplanes nicht übernommen werden konnte, sondern die Festsetzungen thematisch neu gegliedert worden sind. Gleichzeitig wurde der Bezug der textlichen Festsetzungen zum Ursprungs-Bebauungsplan derart vorgenommen, dass kursiv gesetzte Hinweise die Art der Übernahme aus der Ursprungsfassung dokumentiert.

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 Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung.

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

--- überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung übernommen und nur zu Ziffer 1.3 ergänzt ---

Mit dem zusätzlichen Ausschluss von „UVP - pflichtigen Vorhaben“ innerhalb des Plangeltungsbereiches möchte die Stadt Bargteheide, nicht nur auf den wenigen noch unbebauten Gewerbegrundstücken, sondern für das Plangebiet insgesamt, sicherstellen, dass keine Neuansiedlung und auch im Rahmen eines Flächenrecyclings oder Umnutzung gewerblicher Grundstücke zu einer nachhaltig negativen Veränderung der gewachsenen Gewerbestruktur führen soll. Diese Planung dient der Standortsicherung und der Sicherung von Gewerbebetrieben an ihrem angestammten Standort.

Maß der baulichen Nutzung:

--- gilt unverändert ---

Überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

--- neu aufgenommen ---

Aufgrund konkreter Bauabsichten innerhalb des Plangeltungsbereiches hat die Stadt Bargteheide geprüft, ob eine Veränderung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) gegenüber den angrenzenden Erschließungsstraßen („Heinrich-Hertz-Straße“ und „Johannes-Gutenberg-Straße“) städtebaulich verträglich ist und wie diese im Gesamtkontext des Gewerbestandortes steht. Die Stadt Bargteheide ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

- Die Pflanzverpflichtung in der Vorzone zwischen der „Heinrich-Hertz-Straße“ und den überbaubaren Flächen ist tatsächlich nicht umgesetzt worden. Die textliche Festsetzung ist in dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neu. nicht hinreichend klar bestimmt und führt in dieser Unbestimmtheit zu unverhältnismäßig hohen Nutzungseinschränkungen in der Vorzone, die gewerbegebietstypisch für Zufahrten, Betriebsflächen, Stellplätze usw. genutzt werden.



- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

- Der Abstand der Baugrenzen an der nördlichen Straßenseite „Heinrich-Hertz-Straße“ ist mit 5,0 m festgesetzt, demgegenüber sind die Baugrenzen auf den südlichen Gewerbegrundstücken mit 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- Die überbaubaren Flächen beiderseits der „Johannes-Gutenberg-Straße“ sind gleichermaßen mit 5,0 m festgesetzt. Bezüglich der zu erhaltenden Einzelbäume östlich dieser Straße wird auf die Gegenüberstellung der Abb. 7a und 7b auf Seite 17 verwiesen.

Aus den vorangestellten Gesichtspunkten sieht es die Stadt Bargteheide für städtebaulich vertretbar, dass

- die überbaubaren Flächen zur „Heinrich-Hertz-Straße“ auf 3,0 m an die Straßenbegrenzungslinie vergrößert werden,
- die überbaubaren Flächen zur „Johannes-Gutenberg-Straße“ mit einem Abstand von 5,0 m unverändert bleiben, wobei im nördlichen Bereich diese überbaubaren Flächen zum Schutz der dort stehenden Einzelbäume mit Freihaltung der Kronentraufbereiche entsprechend verringert werden,
- die zur „Heinrich-Hertz-Straße“ gerichtete Baugrenze innerhalb der Teilgebiete TG 1 bis TG 3 ausnahmsweise und ausschließlich für eingeschossige Baukörper bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>, bezogen auf das jeweilige Teilgebiet, überschritten werden darf, wobei ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie der „Heinrich-Hertz-Straße“ von mindestens 1,5 m einzuhalten ist. Erforderlich werdende Abstandsflächen sind dementsprechend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.
- auf den privaten Grundstücksflächen der Teilgebiete TG 1 bis TG 3 entlang der „Johannes-Gutenberg-Straße“ und der „Heinrich-Hertz-Straße“ in den vorderen Grundstücksbereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hieran angrenzenden vorderen Baugrenze je Teilgebiet mindestens 2 Einzelbäume zu pflanzen sind, wobei vorhandene Einzelbäume hierauf angerechnet werden können.

Die Stadt Bargteheide ist zu der Auffassung gelangt, dass die somit neu getroffenen Festsetzungen insgesamt städtebaulich vertretbar sind und die Grundkonzeption des Ursprungs-Bebauungsplanes entsprechend der heutigen Planungssituation aufgenommen worden ist und in geeigneter Form einen Ausgleich zwischen der Standortsicherung von Gewerbebetrieben und stadtgestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten geschaffen werden kann.

Außerdem hat die Stadt Bargteheide eine weitere Ausnahme in die Änderung aufgenommen, wonach die festgesetzten Baugrenzen, mit Ausnahme der südlichen, zur „Heinrich-Hertz-Straße“ gerichteten Baugrenze, unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO und den Festsetzungen zum Knickschutz und zum Schutz der festgesetzten Einzelbäume für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszone oder sonstigen Bewegungszonen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden dürfen.

Dies sichert den Gewerbebetrieben 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.



- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

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 dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung  
übernommen ---

Ausnahme von der Anzahl an Vollgeschossen

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

--- inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung  
übernommen ---

Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

--- inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung  
übernommen ---

Freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

--- inhaltlich modifiziert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung  
übernommen ---

Verkehr und Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung  
übernommen ---

Der Ausschluss von Zufahrten vom Wirtschaftsweg „Delingsdorfer Redder“ wird mit der  
Satzung inhaltlich unverändert in die Festsetzungen dieser Änderung 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)

--- teilweise aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung übernommen  
und teilweise inhaltlich geändert bzw. auch neu aufgenommen ---

Entsprechend den vorangestellten Ausführungen ist mit diesem Änderungsverfahren ei-  
ne Anpassung und Ergänzung bzw. Korrektur der Festsetzungen zur „Grünordnung“  
insgesamt erforderlich.



- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

Mit der Einbeziehung der Knicks in die gewerblichen Bauflächen ist der Knickschutz planungsrechtlich auf diese Situation neu festzusetzen, wobei die naturschutzfachlichen Inhalte nicht berührt werden. Gleiches gilt für die planzeichnerische Festsetzung und graphischen Darstellung der anbaufreien Strecke im Norden der Teilgebiete. Auch hier ist eine planzeichnerische und textliche Klarstellung ohne Veränderung der grünordnerische Zielsetzungen erforderlich.

Zudem werden die Überhälter und Einzelbäume gesondert festgesetzt, um sie der Knickpflege zu entziehen und somit nachhaltig erhalten zu können. Auf die entsprechende Anpassung der überbaubaren Flächen sei verwiesen.

Artenschutz:

(§ 44 BNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

--- neu aufgenommen, jedoch nur als Hinweis ---

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

--- inhaltlich aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung übernommen und aktualisiert ---

Entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen (vgl. Ausführungen im Kapitel 7) wurde eine Aktualisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Dies betrifft nicht die Lärmkontingentierung, sondern die Festsetzung und Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zum Schutz gegenüber dem Verkehrslärm der L 89.

Einfriedungen:

(örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO)

--- neu aufgenommen ---

Wie bereits an dem Gewerbestandort „Langenhorst“, hält es die Stadt Bargteheide für erforderlich, 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 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 der Verkehrssicherheit und des Naturschutz (Knicksaumstreifen) nicht berührt sind. Somit kann nach Auffassung der Stadt Bargteheide einerseits der wirtschaftlichen Nutzbarkeiten der Grundstücke und andererseits dem jeweiligen Sicherheitsbedürfnis entsprochen werden, ohne jedoch die städtebauliche Entwurfsidee einer optischen „Durchlässigkeit“ aufzuheben.



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

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt innerstädtisch und umfasst Teilflächen eines vorhandenen und planungsrechtlich abgesicherten Gewerbestandortes.

Unter Anwendung des § 13a BauGB ergeben sich keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen 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 Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Knicks) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein können.

Da die innerhalb des Plangeltungsbereiches betroffenen Gewerbegrundstücke bebaut sind bzw. die noch (wenigen) unbebauten Flächenanteile planungsrechtlich für eine bauliche (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.

### Maßnahmen zur Vermeidung des Zugriffsverbotes / Bauzeitenregelung:

Die naturschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zu beachten. Demnach ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, d. h. während der Brutzeit, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Auf diese Weise wird ein Eintreten des Zugriffsverbotes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

Diese Schonfrist ist als Hinweis in die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung aufgenommen worden.

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

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (vgl. Anlage zu dieser Begründung) wurden die mit diesem Änderungsverfahren zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.



Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm zu beurteilen sind.

Westlich des Gewerbegebietes und zugleich westlich der Schienenstrecke ist die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung durch eine überwiegende Wohnbebauung gegeben, die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Bargteheide als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.

#### Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung wurden für die erweiterten Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches geprüft, ob die bisher gültigen Emissionsbeschränkungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung auch bei Erweiterung der Gewerbegebietsflächen immissionsschutzrechtlich zulässig sind.

- Es zeigt sich, dass aufgrund der geringen Flächengröße der von den Änderungen betroffenen Bereiche und der großen Entfernung zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung außerhalb des Gewerbegebietes keine relevanten Veränderungen der Immissionen aus Gewerbelärm zu erwarten sind.
  - Zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen sind Emissionsbeschränkungen für den Nachtabschnitt (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) auch weiterhin in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung festzusetzen.

#### Verkehrslärm

Im Rahmen der o. g. Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Straßenbelastungen der L 89 und der Straße „Am Redder“ wurden einer aktuellen verkehrstechnischen Stellungnahme (vgl. Quellenverzeichnis) entnommen. Für den gemeindlichen Wirtschaftsweg „Delingsdorfer Redder“ wurden die Belastungen abgeschätzt. Die maßgeblichen Lkw-Anteile (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht, p) wurden gemäß RLS-90 angesetzt. Die Verkehrsbelastungen beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

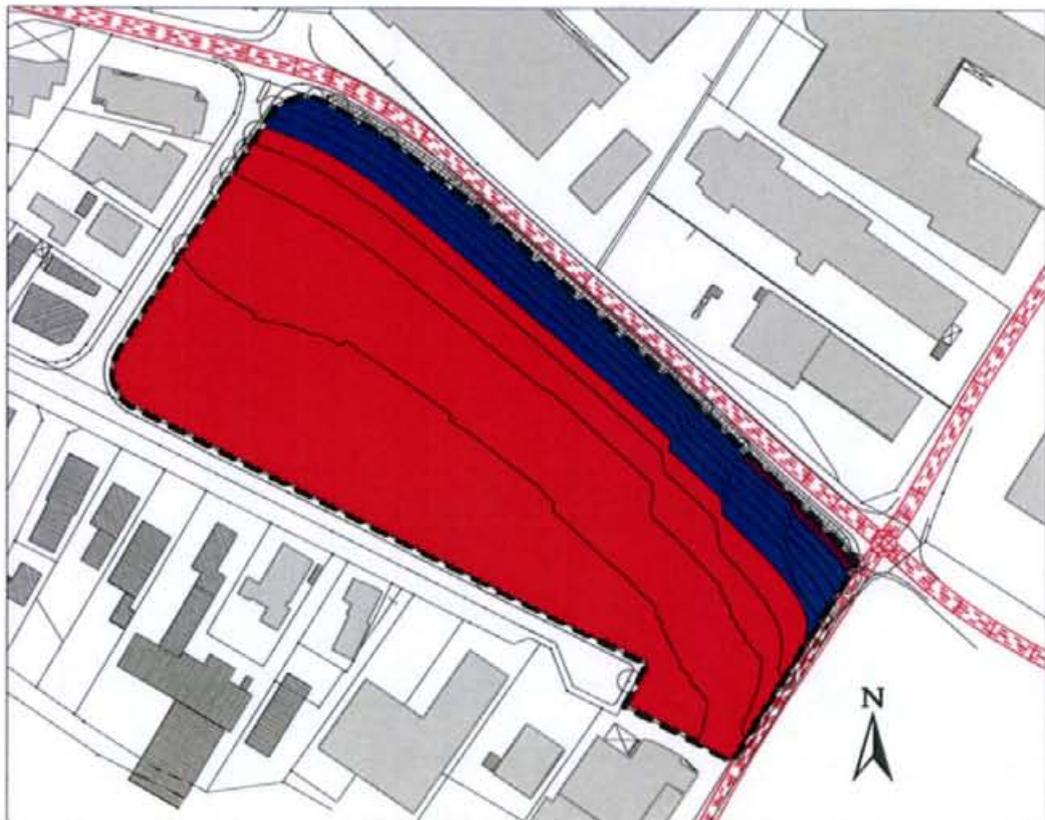
Für die Bahnstrecke (Hamburg - Lübeck) der Deutschen Bahn AG wurden Angaben des Betreibers zugrunde gelegt.

- Durch die planungsrechtliche Erweiterung der Gewerbeflächen ist nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der durch den B-Plan induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert.
  - Daher ist eine Untersuchung des durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.
- Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich im straßennahen Bereich der L 89 Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.
- Die Immissionsgrenzwerte von 69 /59 dB(A) tags/nachts werden innerhalb des Plangebietes überwiegend eingehalten.



- Bebauungsplan der Innenentwicklung -

- Im Tageszeitraum werden der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags bis zu einem Abstand von 38 m und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags in einem Abstand von bis zu 21 m zur Straßenmitte (L 89) überschritten.
- In den Nachtstunden werden der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte (L 89) und bis zu einem Abstand von bis zu 86 m zur Straßenmitte der Johannes - Gutenberg - Straße überschritten.
- Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen.
- Der Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung) innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109.
- Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (vgl. **Abb. 8** unten). Ergänzend sind für Schlaf- und Kinderzimmer von ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.



**Abb. 8:**

Lage der **Lärmpegelbereiche** (lt. Gutachten, o. M.)

Die gutachterlich ermittelten Ergebnisse werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen planungsrechtlich übernommen.



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

Die innere Verkehrsinfrastruktur des Gewerbegebietes ist mit den Straßen „Johannes-Gutenberg-Straße“ und „Heinrich-Hertz-Straße“ sowie mit der Landesstraße Nr. 89 als äußere Erschließung vorhanden.

Die Anbindung des Gewerbestandortes erfolgt über den vorhandenen, nicht signalgesteuerten Knotenpunkt „Johannes-Gutenberg-Straße / L 89“ (vgl. auch **Abb. 12** auf Seite 27). Die planungsrechtlichen Festsetzungen *aus dem Ursprungs-Bebauungsplan* werden übernommen; Änderungen in den Verkehrsabläufen bzw. in der technischen Ausbildung des Einmündungsbereiches sind mit diesem Änderungsverfahren nicht ursächlich verbunden und werden seitens der Stadt Bargteheide auch nicht planerisch verfolgt.

Die inneren Gewerbegebietsstraßen (vgl. auch **Abb. 9** und **Abb. 10** unten) bleiben in ihrer räumlichen Lage und in ihrer Funktionalität durch dieses Änderungsverfahren unberührt.



**Abb. 9** „Heinrich-Hertz-Straße“ mit Blick nach Südosten Richtung Wendeplatzanlage (P. Scharlibbe 01.11.2010)



**Abb. 10** „Heinrich-Hertz-Straße“ mit Blick nach Nordosten Richtung Wendeplatzanlage (P. Scharlibbe 01.11.2010)

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Plangebietes entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den jeweiligen Gewerbebetrieb nachzuweisen.

Die Feuerwehzufahrten, 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.



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

Die Erschließung und die gewerbliche Nutzung, auch innerhalb des Plangeltungsbereiches, sind in den wesentlichen Flächenanteilen vollzogen. Frei bzw. für eine gewerbliche Nutzung noch zur Verfügung stehende Flächen befinden sich im Nordosten (GE-TG 4) und im Südwesten (GE-TG 1) des Plangebietes.

Die Ausführungen zu den Belangen der Ver- und Entsorgung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung werden durch dieses Änderungsverfahren grundsätzlich nicht berührt und gelten somit unverändert fort.

## 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.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h bei Brandabschnitten von max. 2.500 m<sup>2</sup> und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) werden im Rahmen eines konkreten Bauantrages im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch den Antragssteller nachzuweisen sein.

*Ansonsten bleiben* die Ausführungen und Maßnahmen des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung und der hierzu erstellten Erschließungsplanung in Bezug auf die Bereitstellung von Löschwasser für diesen Gewerbestandort von diesem Änderungsverfahren unberührt und gelten unverändert fort.

## 11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebietes mit den Gewerbegebietserschließungsstraßen „Johannes-Gutenberg-Straße“ und „Heinrich-Hertz-Straße“ sowie der L 89 als überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen

### 12.1 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVObI. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVObI. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 89 („Hammoorer Chaussee“) in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.



Die Stadt Bargteheide in ihrer Planung davon aus, dass der vorhandene Gebäudebestand des Teilgebietes GE-TG 3, wie bereits 1998 im Ursprungs-bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung festgesetzt, Bestandsschutz genießt.

Über Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten des § 29 Abs. 1 + 2 StrWG entscheidet die zuständige Fachbehörde, hier der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck. Dieser Verkehrsbelang ist der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 89 nicht angelegt werden.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Neuaufstellung übernommen.

## 12.2 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen bzw. Neuanlage“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die vorhandenen Knicks erhalten gegenüber den jeweils angrenzenden Nutzungen zu ihrem 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. Die Saumstreifen sind, wie bereits im Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung festgesetzt, durch den Grundstückseigentümer als Gras- und Krautflur extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



**Abb. 11** Das Stadt- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume, hier zwischen TG 1 und TG 2 als markanten Grünzäsuren mit einem hohen Identifikationspotential  
(P. Scharlibbe 01.11.2010)



**Abb. 12** Das Stadt- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume in der „Johannes-Gutenberg-Straße“ nahe dem Einmündungsbereich in die L 89  
(P. Scharlibbe 01.11.2010)



Die Knicks werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Die innerhalb der Knicks vorhandenen das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume (vgl. **Abb. 11** auf Seite 27) werden gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, so dass sie nicht mehr der Knickpflege unterliegen und somit auch nicht im Rahmen dieser gefällt werden dürfen. Gleiches gilt für die übrigen innerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume (vgl. **Abb. 12** auf Seite 27).

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandenen Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung übernommen.

### 13. Bodenschutz

Entsprechend den Festsetzungen und Ausführungen im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung und der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung kann die Stadt Bargteheide davon ausgehen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches dieses Änderungsverfahrens keine Altstandorte, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt sind.

#### 13.1 Nachsorgender Bodenschutz

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 14.03.2011 wurde bestätigt, dass keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen der Fachbehörde vorliegen, wobei jedoch ein Altstandort bekannt ist. Dieser ist jedoch nicht in das Boden- und Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

##### Altstandorte (A2):

Unter A2 werden Flächen zugeordnet, von denen aktuell zwar keine wesentlichen Gefährdungen ausgehen, die bei Nutzungsänderungen jedoch ein höheres relevantes Gefährdungspotential aufweisen können.

- 1.) Heinrich-Hertz-Straße 4 - 6 (Az.: 652-43-10-006/18)  
Führunternehmen, Verpackungsgewerbe, Brand

Bei Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge einer vorgesehenen Planung sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA und der DIN 19 731 zu berücksichtigen. Die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallentsorgungsbehörde sind zu beteiligen.

##### Bisher unbewertete Standorte (Kategorie P1)

##### Aktuelle Betriebsstandorte:

Aktuelle Betriebsstandorte können schädliche Bodenveränderungen aufweisen, die in Verbindung mit der vorliegenden Bauleitplanung relevant sind.

- 1.) Heinrich-Hertz-Straße 8 - 10 (Az.: 652-43-10-006/116)  
Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel, Kfz-Reinigung



2.) Johannes-Gutenberg-Straße 8 (Az.: 652-43-10-006/75)  
Kfz-Werkstatt

Bei Untersuchungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge einer vorgesehenen Planung ist die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Bei Sanierungs- und Baumaßnahmen im Zuge einer vorgesehenen Planung sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA und der DIN 19 731 zu berücksichtigen. Ggf. ist die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.

Ansonsten wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ mit den vorangestellten Planungszielen auf die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 06.01.2009 zum Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellungen verwiesen, in der eine Übersicht für den gesamten Gewerbestandort zur Verfügung gestellt worden ist.

### 13.2 Vorsorgender Bodenschutz

Eine Betroffenheit der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes konnte seitens der unteren Bodenschutzbehörde nicht festgestellt werden.

Der Gewerbestandort an der Johannes-Gutenberg-Straße / Heinrich-Hertz-Straße ist langjährig vorhanden und durch den Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung in seiner Gesamtheit überplant. Das Plangebiet ist mit wenigen Ausnahmen bebaut bzw. gewerblich genutzt, so dass der Boden nicht in seinem ursprünglichen Zustand mehr vorhanden ist bzw. planungsrechtlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt ist und dementsprechend Baurechte bestehen.

Mit diesem Änderungsverfahren wird diese Ausgangssituation weder tatsächlich noch planungsrechtlich grundsätzlich verändert, so dass hierzu seitens der Stadt Bargteheide auch kein zusätzliches Untersuchungserfordernis gesehen wird und auch nicht erkennbar ist.

### 14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Festsetzungen und Ausführungen im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 29 Neuaufstellung und der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung kann die Stadt Bargteheide davon ausgehen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

Dies wurde mit Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 15.03.2011 bestätigt.

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. 29 Neuaufstellung und der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung kann die Stadt Bargteheide davon ausgehen, dass im Einflussbereich des Plangeltungsbereiches keine Denkmale vorhaben. Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Dies wurde mit Erlass des Landesamtes für Denkmalpflege S-H vom 28.02.2011 bestätigt.

Die Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Neuaufstellung der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 01.03.2012 gebilligt.

Bargteheide, den 11. Mai 2012



- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte  
Stadtplanung - Scharlibbe

**BIS-S**

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