

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5B, 9. ÄNDERUNG

DER STADT BARGTEHEIDE

GEBIET: CARL-BENZ-WEG 13 BEGRENZT IM NORDEN UND IM OSTEN:

TEILWEISE DURCH DIE GRENZE DES FLURSTÜCKES 1043,

IM SÜDEN DURCH DIE NÖRDLICHE GRENZE DER FLURSTÜCKE 2/9 UND 2/13,

IM WESTEN DURCH DIE WESTLICHE GRENZE DER FLURSTÜCKE 930, 33/51, 33/32 UND 33/15

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	5
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	8
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
10	33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide durch Berichtigung	15

ANLAGEN

- I. Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B der Stadt Bargteheide, LAIRM Consult, Bargteheide, 7. März 2022
- II. Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 5b, 9. Änderung der Stadt Bargteheide, PLOH, März 2022

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5b, 9. Änderung der Stadt Bargteheide, Gebiet: Carl-Benz-Weg 13, begrenzt im Norden und im Osten: teilweise durch die Grenze des Flurstückes 1043, im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 2/9 und 2/13, im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 930, 33/51, 33/32 und 33/15

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Ein Gewerbetreibender mit Sitz am Carl-Benz-Weg 13 in Bargteheide beabsichtigt eine betriebliche Erweiterung. Der Betrieb ist Marktführer in über 90 Ländern für die Entwicklung, Herstellung und den Vertrieb von Roll-Hundeleinen. Der Geschäftssitz und die Fertigung befinden sich seit über 30 Jahren auf dem Betriebsgelände am Carl-Benz-Weg in Bargteheide. Der Betrieb ist im Laufe der Jahre stetig gewachsen und beschäftigt mehr als 300 Mitarbeiter. Die bisher letzte Betriebserweiterung erfolgte 2012.

Um auch weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, wird eine erneute Betriebserweiterung erforderlich. Geplant ist zunächst die Verlegung der vorhandenen nördlich gelegenen Stellplätze in eine neu zu errichtende Stellplatzanlage auf dem bisher ungenutzten Flurstück 929. In diesem Zuge wird eine vollständige Neuberechnung der Stellplätze auf der Basis der Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide durchgeführt. Hierdurch erhöht sich der Stellplatzbedarf für den Betrieb auf ca. 320 PKW-Stellplätze. Die Zufahrt zu diesem Flurstück soll über eine neue betriebseigene Zufahrt direkt vom Carl-Benz-Weg aus erfolgen. Die dort zurzeit festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entfällt.

Auf dem dann freien Bereich nördlich des vorhandenen Betriebsgebäudes soll ein „Abschlussgebäude“ angebaut werden, das einen neuen Auslieferungsbereich beinhalten wird. Die bisherige Auslieferung kann dann für andere Produktionsbereiche genutzt werden und so den Betriebsablauf optimieren.

Der Bebauungsplan Nr. 5b, 9. Änderung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Betriebserweiterung und Neuorganisation der Stellplätze zu schaffen. Hierzu ist im Wesentlichen die Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Norden unter Beachtung der Eingrünung der Gewerbeflächen erforderlich. Die Bauleitplanung ist für den Fortbestand des langjährig in Bargteheide ansässigen Gewerbebetriebes und damit der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich.

Für die Flächen des Gewerbebetriebes gelten zurzeit drei Bebauungspläne aus unterschiedlichen Jahren. Es empfiehlt sich, das gesamte Betriebsgrundstück einschließlich der nun geplanten Erweiterung mit einem eigenen Bebauungsplan zu überplanen. Im Bereich der

zukünftigen Stellplatzanlage ist es sinnvoll, die nördliche Abgrenzung des Gewerbegebietes mit der östlich angrenzenden 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b zu harmonisieren. Die Abschirmung mit einem Landschaftswall in nördlicher Richtung kann damit einheitlich gestaltet werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 35.950 m² mehr als 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Diese Vorprüfung des Einzelfalls hat die Stadt Bargteheide vorgenommen (PLOH, März 2022, vgl. Anlage II der Begründung). Die Vorprüfung kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan und die damit gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung ermöglichte zusätzliche Grundfläche von ca. 4.100 m² voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Daher kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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 22.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5b, 9. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021, dem Regionalplan für den Planungsraum I oder dem Landschaftsrahmenplan 2020 stehen der Planung nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide stellt Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Ziffer 10 dieser Begründung). Der Landschaftsplan zeigt Gewerbegebiet, Fläche für Ausgleichsmaßnahme lt. Bebauungsplan und Grünfläche „Feldgehölz Neuanlage“.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5b aus dem Jahr 1985, Nr. 5b, 3. Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 2001 und Nr. 5b, 7. Änderung aus dem Jahr 2016. Diese setzen Gewerbegebiete, Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Bargteheide am östlichen Ende des Carl-Benz-Wegs und umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken der Flur 9, Gemarkung Bargteheide.

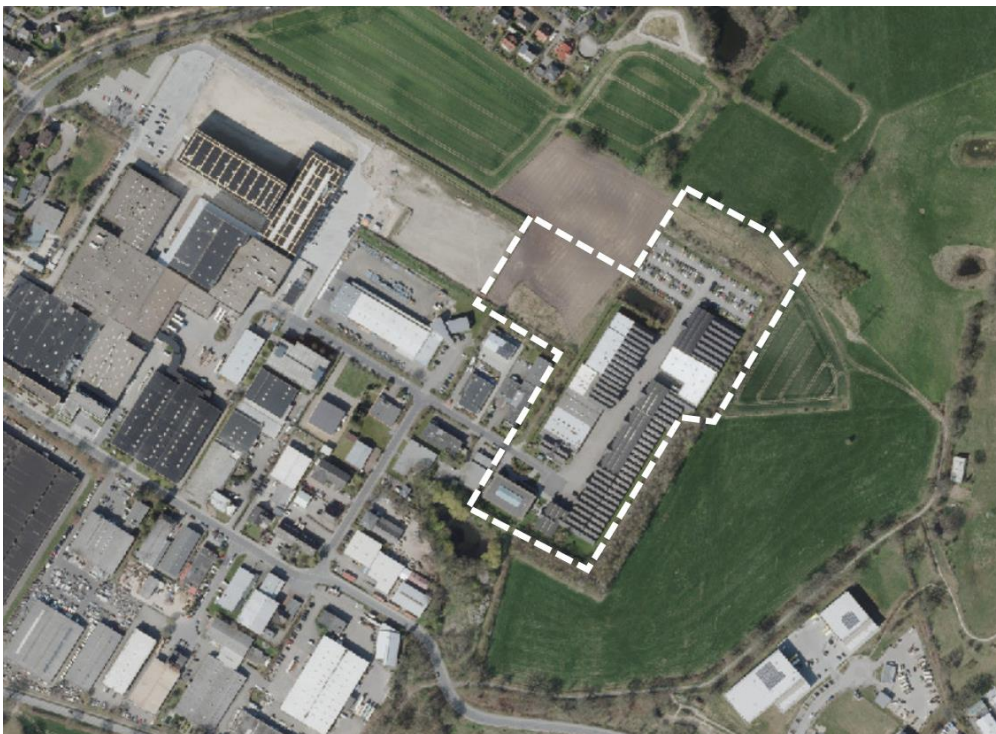


Abb. DA Nord

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend gewerblich genutzt. Nördlich der vorhandenen Gebäude befindet sich eine betriebseigene Stellplatzanlage, an die sich eine Gras- und Krautflur mit einem Gehölzstreifen anschließt. Im Westen wird eine Fläche unbeschadet der

dort bereits zulässigen Gewerbenutzung noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Plangebiet ist eine Regenrückhaltung vorhanden. Nach Osten und Südosten ist das Gewerbegrundstück durch dichte lineare Gehölzstrukturen eingegrünt. Im Nordosten ist eine Baumreihe vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in westlicher und südwestlicher Richtung weitere gewerbliche Nutzungen; nordwestlich in einer Entfernung von ca. 150 m die Wohnsiedlung Am Knick. Direkt nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gelände ist weitgehend eben.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet:	ca. 44.930 m ²	88 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.110 m ²	2 %
Grünfläche:	ca. 5.030 m ²	10 %
Gesamt:	ca. 51.070 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da die Erweiterung des Gewerbegebietes für eben diesen seit vielen Jahren am Standort produzierenden Betrieb erforderlich ist. Sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten auf andere angrenzende Flächen bestehen nicht, da die innerbetriebliche Organisation und die Funktionsabläufe zu beachten sind. Die Eingriffe in Schutzgüter des Naturschutzes wären auf den benachbarten Flächen zudem ähnlich.

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.

Den umweltschützenden Belangen des Naturschutzes wird durch die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung nachgekommen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur in geringem Maß in Anspruch genommen und sind überdies planungsrechtlich bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Erweiterungsmöglichkeiten in anderer Richtung bestehen nicht. Ebenso ist eine flächenhafte Anhebung der Grundflächenzahl nicht möglich, da der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 für Gewerbegebiete bereits erreicht ist. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild kann davon ausgegangen werden, dass der Landschaftswall mit Bepflanzungen sowie die ergänzenden Baumpflanzungen die Gebäude abschirmen werden. Nach Osten sind Bepflanzungen bereits vorhanden.

Durch die geringfügigen Erweiterungen der Baufläche in nördlicher Richtung wird eine nachteilige Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelungen und Vorschriften zum Klimaschutz verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Dächer von Neubauten sind mit Photovoltaik zu versehen.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden gutachterlich geprüft (Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B der Stadt Bargteheide, LAIRM Consult, Bargteheide, 7. März 2022). Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind bei Beachtung der empfohlenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Auswirkungen durch Gewerbelärm auf benachbarte schützenswerte Nutzungen bestehen nicht. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Planänderungen betreffen überwiegend die Flächenfestsetzungen. Das Gewerbegebiet wird im Bereich des geplanten Anbaus in nördlicher Richtung um ca. 30 m erweitert. Die in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b festgesetzte Fläche für einen Landschaftswall entfällt. Die für eine Gras- und Krautflur vorgesehene Fläche verkleinert sich. Die Abschirmung zur dort nördlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft wird durch den Erhalt der vorhandenen Bäume und Ergänzungspflanzungen sichergestellt.

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage erweitert sich das in der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3b festgesetzte Gewerbegebiet analog zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b um etwa 10 m nach Norden. Analog dazu wird die nördliche Baugrenze angepasst. Die Grünfläche zur Ortsrandeingrünung wird ebenfalls verschoben und wie im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5b, 8. Änderung und Ergänzung festgesetzt (Landschaftswall, Knickneuanlage, Gehölzgruppen). Insgesamt ist bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zusätzliche Grundfläche von ca. 4.100 m² möglich.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden für den Gesamtbetrieb einheitlich anhand der Regelungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b gefasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die Grund- und Geschossflächenzahl nicht verändert. Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen basieren auf den derzeitigen Festsetzungen. Auch die Bauweise wird nicht verändert.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Carl-Benz-Weg. Die in der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b festgesetzte Verkehrsfläche in nördlicher Richtung entfällt, da diese Fläche vom Eigentümer erworben wird. Darüber erfolgt zukünftig die Anbindung der Stellplatzanlage an den Carl-Benz-Weg. Für die dort verlaufende Stromleitung wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Stadt Bargteheide ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Betriebsgrundstück unterzubringen. Ausreichende Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Insgesamt werden auf der Basis der Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide ca. 320 Stellplätze erforderlich.

3.6 Grünplanung

Die grünordnerischen Festsetzungen im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden analog zur 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen. Damit wird ein einheitlicher Abschluss des Gewerbegebietes in Richtung Norden erreicht. Planungsziel ist ein durchgehender bepflanzter Landschaftswall, kombiniert mit einer Knickneuanlage. Im östlichen Teil werden die in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b getroffenen Festsetzungen an die notwendige Betriebserweiterung angepasst. Der Landschaftswall an dieser Stelle entfällt, da der Abstand zu der nördlichen mächtigen Baumreihe zu gering wäre. Da eine Abschirmung der Bebauung in Richtung Norden durch den Baumbestand gewährleistet ist, wird dort lediglich eine Gras- und Krautflur analog zur Intention der Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. In östlicher Richtung verbleibt es bei den bisherigen Regelungen.

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. Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Die zusätzlich zulässige Grundfläche von 4.100 m² würde nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage Ausgleich für das Schutzgut Boden im Umfang von ca. 2.050 m² erfordern. Die anderen Schutzgüter sind nicht berührt. Erhebliche Eingriffe sind daher nicht zu erwarten.

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 BNatSchG 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 Gehölzen im Plangebiet sind Vorkommen Gehölz brütender 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 und geplanten Bepflanzungen sind Ausweichquartiere möglich. Soweit in Bäumen Fledermausquartiere vorhanden sein sollten,

können Ersatzquartiere bereitgestellt werden. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

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

Im Hinblick auf zu erwartende Lärmbeeinträchtigungen hat die Stadt Bargteheide ein Gutachten erarbeiten lassen (Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B der Stadt Bargteheide, LAIRM Consult, Bargteheide, 7. März 2022). Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt. Details können dem Gutachten entnommen werden.

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 beurteilt werden.

Im Hinblick auf Gewerbelärm führt das Gutachten Folgendes aus:

„Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurde der geplante Betrieb detailliert berücksichtigt und die Geräuschemissionen an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschemissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Hierbei wurde für den Prognose-Nullfall und für die Vorbelastungen im Prognose-Planfall der städtebauliche Ansatz verwendet.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich an der Wohnbebauung nördlich des Gewerbegebietes keine Veränderung der Gesamtsituation ergibt. Die Anforderungen der TA Lärm werden weiterhin eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden in der vorhandenen Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ansätze ist die geplante Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionsschutzrechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich.“

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind dementsprechend nicht erforderlich.

Zum Verkehrslärm fasst das Gutachten Folgendes zusammen:

„Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet geplant.

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

Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) der Straße Am Redder, die Landesstraße L 89 (Hammoorer Weg), der Rudolph-Diesel Straße und den Carl-Benz-Weg werden die Prognose-Belastungen der schalltechnischen Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B und zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5A der Stadt Bargteheide entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Durch die geplante Erweiterung der Produktion sind keine wesentlichen Veränderung der Verkehre des Betriebes vorgesehen, so dass durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung und der bestehenden Nutzungen keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten sind. Daher ist eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts erreicht. Somit werden sowohl die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung und der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Im gesamten Plangeltungsbereich ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A).

Bezüglich der Anordnung von Außenwohnbereichen für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen wie Terrassen, Balkone und Loggien ergeben sich aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte innerhalb des Plangeltungsbereichs keine Einschränkungen.

Zum Schutz der Nachtruhe für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.“

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5 Ver- und Entsorgung

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Das im Plangebiet gelegene Stromkabel wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verlegt; dazu wird ein Leitungsrecht in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Nordosten des Plangebiets verläuft eine Rohrleitung. Die diesbezügliche Festsetzung aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b wurde unverändert übernommen. Eine Überbauung kann mit Zustimmung der Stadt Bargteheide erfolgen. Sollte eine abschnittsweise Überbauung durch Hochbauten nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein, ist die Rohrleitung durch den Verursacher zu verlegen.

Die Oberflächenentwässerung ist über die betriebseigene vorhandene Regenrückhaltung vorgesehen. Mit dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b werden lediglich geringfügige Erweiterungen in Richtung Norden vorgenommen. Es liegt ein Bodengutachten vor. Unterhalb vom Mutterboden befinden sich wasserundurchlässige Schichten, welche eine Versickerung nicht möglich machen. Soweit wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen erforderlich werden, sind sie vor Erschließungsbeginn einzuholen.

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.

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). Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Wasserhaltungen notwendig werden, so sind diese bei der unteren Wasserbehörde des Kreis Stormarn anzuzeigen.

6.3 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich tlw. in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird ausdrücklich 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 BauGB 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 gebilligt.

Bargteheide,

Siegel

(Birte Kruse-Gobrecht)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 5b, 9. Änderung der Stadt Bargteheide ist am rechtskräftig geworden.

