

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5B,**

**8. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DER STADT BARGTEHEIDE**

**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES CARL-BENZ-WEGS,  
ÖSTLICH DER STRASSE AM REDDER,  
SÜDLICH DER SIEDLUNG AM KNICK**

---

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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
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
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
6.1	Bodenschutz	14
6.2	Grundwasserschutz	14
6.3	Archäologie	15
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>16</b>

---

## **ANLAGEN**

- I. 28. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung
- II. Schalltechnische Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B der Stadt Bargteheide, LAIRM Consult, Bargteheide, 21. August 2018
- III. Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH, Fachbeitrag Oberflächenentwässerung, Neumünster, 23. November 2018
- IV. Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 5b, 8. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide, PLOH, Oktober 2018

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 5b, 8. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide für das Gebiet nördlich des Carl-Benz-Wegs, östlich der Straße Am Redder, südlich der Siedlung Am Knick

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Das im Plangebiet ansässige Unternehmen aus der Branche Getriebebau 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.

Um die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen zu verbessern, soll das Gewerbegebiet analog zu den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5b, 6. Änderung der Stadt Bargteheide in Richtung Norden um ca. 10 m erweitert werden. Die Festsetzungen zur Errichtung eines Landschaftswalles sowie einer Knickanlage werden aus dem Bebauungsplan Nr. 5b, 6. Änderung übernommen. Das in dem Gewerbegebiet verlaufende Stromkabel soll verlegt werden, so dass das Leitungsrecht entfallen kann. Die Baugrenzen können dementsprechend zusammengefasst werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Gebäudehöhen an die technischen und konstruktiven Erfordernisse des Betriebs angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 5b, 8. Änderung und Ergänzung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu schaffen. Hierzu ist im Wesentlichen die Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Norden unter Beachtung des Lärmschutzes und 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.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 23.440 m<sup>2</sup> mehr als 20.000 m<sup>2</sup>. Der in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan Nr. 5a, 7. Änderung 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 setzt eine Grundfläche von ca. 6.170 m<sup>2</sup> fest. Kumulativ wird damit eine Grundfläche mit insgesamt 29.610 m<sup>2</sup> erreicht.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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, Oktober 2018, vgl. Anlage IV der Begründung). Die Vorprüfung kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan und die damit ermöglichte zusätzliche Grundfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> 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 14.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5b, 8. Änderung und Ergänzung 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 Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Anlage). Der Landschaftsplan zeigt Gewerbegebiet und Fläche für Ausgleichsmaßnahme lt. Bebauungsplan.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5b, 3. Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 2001 und Nr. 5b, 6. Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 2008. Diese setzen Gewerbegebiete und Grünfläche fest.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Bargteheide nördlich des Carl-Benz-Wegs, östlich der Straße Am Redder und umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken der Flur 9, Gemarkung Bargteheide.



Abb. DA Nord

Die Flächen werden derzeit unbeschadet der bestehenden Bebauungspläne für eine gewerbliche Nutzung weitgehend noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist überwiegend eben. Die Grundstückszufahrt vom Carl-Benz-Weg aus Richtung Norden wird von linearen Gehölzstrukturen begleitet. Nordwestlich am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5b, 6. Änderung wurde nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes inzwischen der Landschaftswall angelegt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in südlicher, östlicher und westlicher Richtung weitere gewerbliche Nutzungen; nördlich in einer Entfernung von ca. 120 m die Wohnsiedlung Am Knick.

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE-Gebiet:	ca. 29.300 m <sup>2</sup>	92 %
Grünfläche:	ca. 2.600 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 31.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes für den seit vielen Jahren am Standort produzierenden Betrieb erforderlich ist. Erweiterungsmöglichkeiten auf anderen Flächen bestehen nicht. Die Abgrenzung der gewerblichen Nutzungen in Richtung Norden kann nun durch die geradlinige Verlängerung des westlich bereits angelegten Landschaftswalls vollzogen werden. Eine Notwendigkeit für den bislang sich aus den Festsetzungen ergebenden geringfügigen Versatz der Eingrünung ist nicht erkennbar. Auch dehnt sich das östlich angrenzende Gewerbegebiet (B-Plan 5b, 7. Änderung aus dem Jahr 2016) weiter in nördlicher Richtung aus.

### **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 eines bestehenden Gewerbegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung nachgekommen. Flächen mit hoher ökologischer Bedeutung werden nicht überplant, der Bereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden jedoch nur in geringem Maß in Anspruch genommen. Erweiterungsmöglichkeiten in anderer Richtung bestehen nicht. Ebenso ist eine flächenhafte Anhebung der Grundflächenzahl nicht möglich, da die Obergrenze 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 die Gebäude abschirmen wird, auch wenn die zulässigen Höhen entsprechend den Betriebserfordernissen angehoben werden.

Durch die geringfügige Erweiterung 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 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 Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden gutachterlich geprüft (Schalltechnische Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B der Stadt Bargteheide, LAIRM Consult, Bargteheide, 21. August 2018). Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind bei Beachtung der Maßnahmen nicht zu erwarten. 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 in nördlicher Richtung um ca. 10 m erweitert entsprechend der Ausdehnung in der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b. Analog dazu wird die nördliche Baugrenze angepasst. Die Grünfläche zur Ortsrandeingrünung wird ebenfalls verschoben und wie im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5b, 6. Änderung und Ergänzung festgesetzt (Landschaftswall und Knickneuanlage). Das Leitungsrecht für das Stromkabel entfällt, so dass die Trennung der überbaubaren Fläche entbehrlich ist. Das Baufenster wird daher zusammengefasst. Insgesamt vergrößern diese Änderungen das Gewerbegebiet um ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Dementsprechend ist bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine zusätzliche Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> möglich.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden nicht verändert. Im Hinblick auf die zulässige Gebäudehöhe werden die Festsetzungen entsprechend den Betriebserfordernissen angepasst. Vorgesehen ist die Errichtung einer Betriebs- bzw. Montagehalle. Konstruktionsbedingt wird dafür eine Höhe von ca. 15 m über Gelände erforderlich. Dementsprechend wird auf einer Teilfläche im Nordwesten die max. zulässige Höhe um 2 m reduziert (von 57 m über NHN auf 55 m über NHN). Im östlich angrenzenden Teil des Plangebietes erfordern die betrieblichen Planungen eine Höhe von 15 m statt bisher 7,5 m. Am Carl-Benz-Weg (westlich Carl-Benz-Weg Nr. 18) werden analog zum westlich angrenzenden B-Plan Nr. 5b, 6. Änderung 65 m über NHN statt der bisher zulässigen 54 m über NHN erforderlich. Diese größeren Höhen sind für die Betriebsabläufe erforderlich. Das Gelände im Plangebiet liegt im Mittel bei ca. 40 m über NHN. Die Höhenfestsetzungen stufen sich wie bisher auch Richtung Norden ab. Zudem sind die Bepflanzungen des Landschaftswalls geeignet, auch eine Höhe von 15 m abzuschirmen.

Die übrigen Festsetzungen der Planzeichnung werden aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen unverändert übernommen. Ebenso gelten die textlichen Festsetzungen, soweit zutreffend, unverändert fort.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Carl-Benz-Weg. Änderungen an den Flächenfestsetzungen sind nicht erforderlich.

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. Zurzeit beschäftigt das Unternehmen aus der Branche Getriebebau 372 Mitarbeiter in der Verwaltung und 391 im gewerblichen Bereich. 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 grünordnerischen Festsetzungen im westlichen Teil des Plangebietes werden unverändert aus der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b übernommen. Im östlichen Teil werden die in der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b getroffenen Festsetzungen ersetzt durch die Festsetzungen der 6. und 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b. Damit wird ein einheitlicher Abschluss des Gewerbegebietes in Richtung Norden erreicht. Planungsziel ist ein durchgehender bepflanzter Landschaftswall, kombiniert mit einer Knickneuanlage.

#### **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 1.200 m<sup>2</sup> 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. 600 m<sup>2</sup> 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B der Stadt Bargteheide, LAIRM Consult, Bargteheide, 21. August 2018). Im Rahmen einer 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 Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von  $LW'' = 60/60 \text{ dB(A)}$  (tags/nachts) zulässig ist.

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln  $LW''$  (bezogen auf eine Grundfläche von  $1 \text{ m}^2$ ).

Im Prognose-Nullfall wird im Tageszeitraum im Bereich des reinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 3 den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Im Nachtzeitraum ergeben sich bereits im Prognose-Nullfall im Bereich des reinen Wohngebietes nordwestlich des Plangebietes Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts.

Da es sich bei der 8. Änderung des Bebauungsplans um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, darf sich die immissionsschutzrechtliche Situation zur Nachbarschaft nicht verschlechtern. Die städtebauliche Konfliktsituation kann aufgrund der flächenhaften Größe des Plangeltungsbereichs nicht gelöst werden. Somit wurden die Kontingente für die Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs so gewählt, dass sich an den von Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm betroffenen Immissionsorten keine Verschlechterung der Lärmsituation im Nachtzeitraum ergeben.

Im Prognose-Planfall werden im Bereich des reinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 3 im Tageszeitraum die Anforderungen der TA Lärm eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall keine Zunahmen, die bestehende Situation wird somit nicht verschlechtert.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 25 wird im Prognose-Planfall der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Nachts wird weiterhin den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit des geplanten Betriebs der Firma Getriebebau Nord GmbH & Co. KG innerhalb des Plangeltungsbereichs zu prüfen, wurde ergänzend eine vorweggenommene Verträglichkeitsprüfung für die geplante Nutzung unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Bargteheide liegen die Beurteilungspegel im Tageszeitraum unterhalb der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile aus den Emissionskontingenten. Im Nachtzeitraum ergeben sich an der Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 3 (reines Wohngebiet) Beurteilungspegel, die 15 dB(A) und mehr unterhalb des Immissionsrichtwertes für reine Wohngebiete liegen. Somit erfüllt der geplante Betrieb im Bereich des reinen Wohngebietes die Anforderungen des Bebauungsplans.

An der Bebauung im Bebauungsplan Nr. 25 errechnen sich im Tageszeitraum aus dem geplanten Betrieb innerhalb des Plangeltungsbereichs Beurteilungspegel, die um mindestens 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete liegen. Somit hat der geplante Betrieb keine Auswirkungen auf die Gesamtlärmbelastung. Im Nachtzeitraum werden im allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplans Nr. 25 die maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile aus den Emissionskontingenten eingehalten. Somit werden die Anforderungen des Bebauungsplans eingehalten.

Im Bereich der benachbarten gewerblichen Nutzungen werden an allen maßgebenden Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird im Tageszeitraum den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Im Nachtzeitraum ergibt sich aus den Entladevorgängen der Lkw eine Unterschreitung des Mindestabstandes zur Wohnbebauung (WR) im Bebauungsplan Nr. 3. Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels gemäß TA Lärm nachts sind somit nicht auszuschließen. Da die Ladezonen durch das Gebäude abgeschirmt werden und die Entladung in Ladeschleusen stattfindet, ist im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen im Bereich des reinen Wohngebietes zu rechnen.“

Die im Gutachten empfohlenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Zum Verkehrslärm fasst das Gutachten Folgendes zusammen:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr 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 Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Zum Schutz der Wohn- und 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 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, 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.“

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5 Ver- und Entsorgung

Die 8. Änderung und Ergänzung 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.

Die Oberflächenentwässerung ist über das vorhandene Regenrückhaltebecken Am Knick vorgesehen. Die rechtskräftigen Bebauungspläne sehen bereits eine Bebauung der Fläche vor. Mit dieser 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b wird lediglich eine geringfügige Erweiterung in Richtung Norden vorgenommen. Es liegt ein Bodengutachten vor. Unterhalb vom Mutterboden befinden sich wasserundurchlässige Schichten, welche eine Versickerung nicht möglich machen. Eine Verbindung zum Grundwasserleiter besteht auch im unversiegeltem Zustand nicht. Zur Kapazität des Rückhaltebeckens Am Knick liegt eine Berechnung vor (Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH, Fachbeitrag Oberflächenentwässerung, Neumünster, 23. November 2018, vgl. Anlage). Diese beschreibt die geplante Entwässerung wie folgt:

„Die Erweiterungsflächen der 6. Änderung und der 8. Änderung werden zusätzlich an das Rückhaltebecken „Am Knick“ mit angeschlossen. Dies sind rd. 4,4 ha Einzugsgebiet. Als Gewerbegebiet ist die Fläche gemäß der „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (Minister für Natur, Umwelt und Landesentwicklung, 1992/2002) als normal verschmutzt einzustufen. Die Regenwasserklärung ist entsprechend erforderlich.

In dem Rückhaltebecken „Am Knick“ gibt es einen Klärbereich mit schwimmender Tauchwand. Der Abfluss aus dem Bebauungsplan Nr. 5b wird hinter der Tauchwand in das Rückhaltebecken eingeleitet. Um die o.g. Anforderungen an die Regenwasserbehandlung einzuhalten, wird diese auf den Grundstückseigentümer übertragen.

Es sind entsprechende Behandlungsanlagen für das gesammelte Niederschlagsabwasser grundstücksbezogen herzustellen und zu unterhalten. Eine bauliche Trennung und Klärung der normal verschmutzten Verkehrsflächen von den gering verschmutzten, nicht zu klärenden Dachflächen ist möglich.

[...]

Durch die Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5b - 8. Änderung steigt das erforderliche Stauvolumen an. Das vorhandene Stauvolumen reicht nunmehr nur noch aus, um ein 2-jährliches Regenereignis schadlos aufzunehmen.

Für ein 5-jährliches Regenereignis müsste das Rückhaltevolumen um rd. 1.260 m<sup>3</sup> vergrößert werden. Dies entspricht bei einer Aufstauhöhe von 1,80 m einem Flächenbedarf von rd. 700 m<sup>2</sup>, welcher auf der vorhandenen städtischen Fläche verfügbar ist.

Für die Beckenerweiterung empfehlen wir die Bauart als Trockenbecken. Das heißt, die Wasserfläche im Dauerstau bleibt vorhanden und wird durch die Beckenerweiterung nicht zusätzlich vergrößert.

Die Bemessung auf ein 5-jährliches Regenereignis entspricht nach DIN EN 752 einem Stadtzentrum oder Industrie- und Gewerbegebieten.“

Im Hinblick auf die erforderliche Regenwasserklärung durch den Grundstückseigentümer wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Bargteheide geschlossen. In diesem Vertrag wird geregelt, dass die Regenwasserklärung auf dem Grundstück nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hinreichend groß dimensioniert, errichtet, betrieben und unterhalten wird. Es gelten hier die Landesvorschriften und Landesrechtsprechungen. Hier wird insbesondere auf die "Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalkanalisation" (Az.: XI 440/5249.529 - Amtsblatt SH 1992, S. 829 ff, in der letzten Fassung vom 15.04.2002) verwiesen.

Das Regenrückhaltebecken Am Knick wird entsprechend den obigen Ausführungen ausgebaut. Insbesondere bei Starkregenereignissen ist eigenständige Risikovorsorge der Grundstückseigentümer zu treffen, da diese Ereignisse weit über die Bemessungen hinausgehen. Dies kann z.B. durch Verwallungen, Mulden, zusätzliches Anlegen von Retentionsflächen oder dezentralen Rückhaltemaßnahmen stattfinden. Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers ist damit sichergestellt.

Soweit wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen erforderlich werden, sind sie vor Erschließungsbeginn einzuholen.

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. In der Erweiterung des Brandschutzkonzeptes für das Planungsgebiet werden Maßnahmen zur ausreichenden Löschwasserversorgung berücksichtigt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in dem Plangebiet div. Telekommunikationskabel verlegt sind. Diese weist zudem darauf hin, dass vor Beginn der Baumaßnahme bei der offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen die einschlägigen Bestimmungen einzuhalten sind. Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbaufirmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung der Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse Zentrale Planauskunft. E-Mail: [planaus-kunft.nord@telekom.de](mailto:planaus-kunft.nord@telekom.de). Tel.: 0431 / 145 – 8888. Fax: 0391 / 580 225 405 angefordert werden. Sofern das Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden soll, setzen Sie (bzw. der Bauherr) sich bitte frühzeitig mit unserem Bauherrenserservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/>

bauherrenberatung in Verbindung. Geschäftskunden können über die Hotline 0800 3301300 oder über die E-Mail-Adresse <https://geschaeftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn> Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.

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.

### **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 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. Der Ausbau des Regenrückhaltebeckens Am Knick wird mit ca. 109.000 € brutto veranschlagt.

**9 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide am 16.05.2019 gebilligt.

Bargteheide, 20. JUNI 2019



*Birte Kruse-Gobrecht*

(Birte Kruse-Gobrecht)

- Bürgermeisterin -

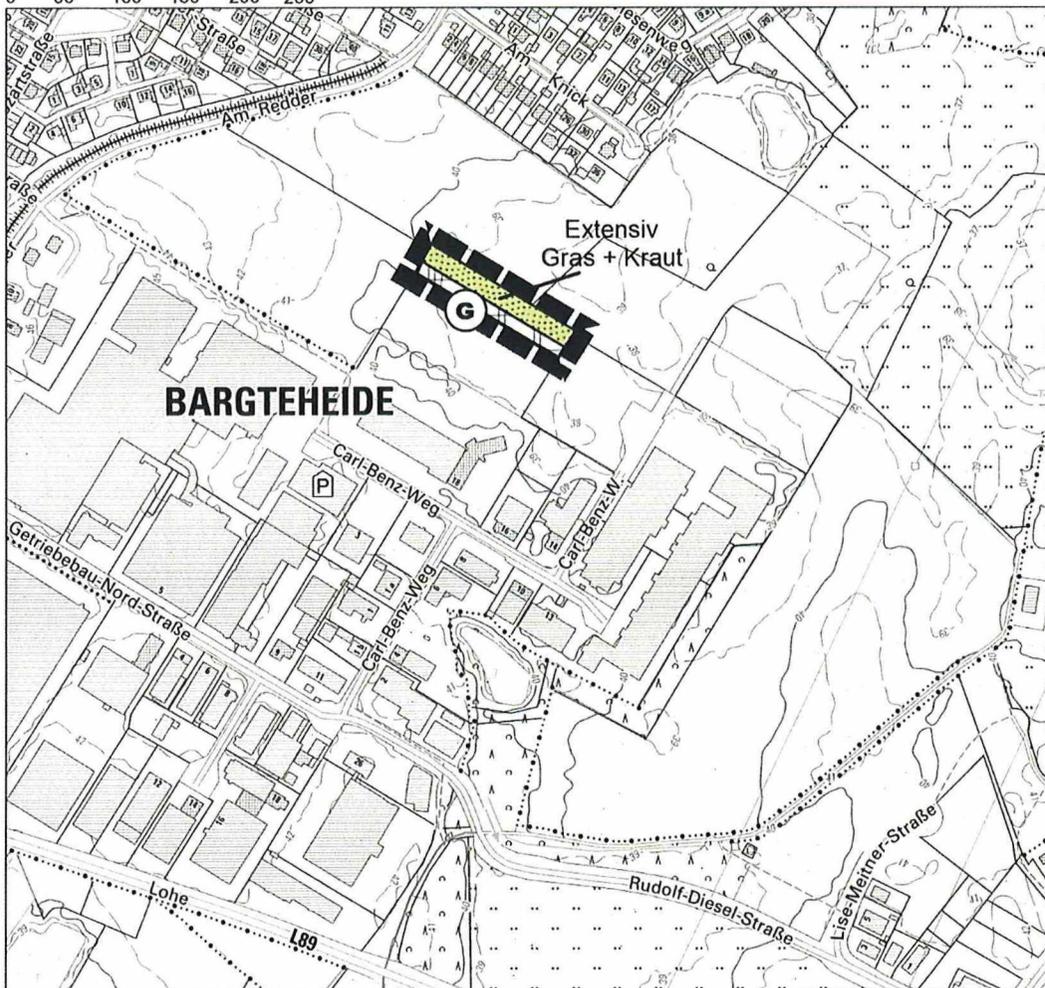
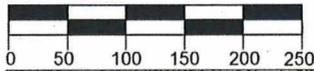
Der Bebauungsplan Nr. 5b, 8. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide ist am 25. JUNI 2019 rechtskräftig geworden.

**ANLAGE**

**28. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Bargteheide  
durch Berichtigung**

für ein Gebiet nördlich des Carl-Benz-Wegs, östlich der Straße Am Redder,  
südlich der Siedlung Am Knick  
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**PLANZEICHNUNG  
M.: 5.000**



Hinweis:  
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 5b, 8. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide, der mit Wirkung vom 25.06.2019 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Grünfläche.

Bargteheide, den 25. JUNI 2019



*D. Uns. Ant*

Stadt Bargteheide  
- Die Bürgermeisterin -