



STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5b - 6. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG-

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung + Ergänzung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Bereich 1: südlich Am Redder, nordöstlich der bestehenden
Gewerbegrundstücke an der Rudolf-Diesel-Straße
Bereich 2: Rudolf-Diesel-Straße, von Einmündung Am Redder bis
südöstliche Wendeanlage

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 8
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	9 - 11
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	12 - 13
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	14 - 15
c) Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umwelt- verträglichkeitsprüfung	16 - 18
3. Inhalt des Bebauungsplanes	19 - 22
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	23 - 25
b) Ver- und Entsorgung	26 - 28
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	29 - 32
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	33 - 34
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	35 - 43
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	44
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	45 - 46
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	47
b) Allgemeine Hinweise	48 - 50
10. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	51
b) Bisherige Planung / c) Neue Planung	52 - 54
11. Umweltbericht	55
Vermerk: Beschluss über die Begründung	56

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung für die
6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b
und 10. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Bargteheide
Stand: 07. März 2008
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme
zur Ansiedlung eines Mischgebietes nördlich des
Plangeltungsbereiches der 6. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 5b der Stadt Bargteheide
Stand: 23. Mai 2008
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

Stadt Bargteheide
Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung
Potenzial Fauna und Artenschutz
Stand: 21. Mai 2008
BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5b ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Genehmigung am 30. Juli 1985 rechtsverbindlich geworden.

Die Verfahren zur Aufstellung der 1., 2., 3. und 4. Änderung bzw. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b der Stadt Bargteheide sind zwischenzeitig abgeschlossen und rechtswirksam. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die für die vorliegende Planung zu beachtende 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 21. August 2001 in Kraft getreten.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 17. Januar 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5b - 6. Änderung und Ergänzung gefasst.

Planungsziel ist es, dem an der Rudolf-Diesel-Straße ansässigen großen Gewerbebetrieb zur Standortsicherung und Weiterentwicklung des Betriebes hinreichend große Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet zu sichern. Hierbei sind die erforderlichen Übergänge zu den bestehenden Betriebsflächen mit einzubeziehen. Weiter sind erforderliche Grünabgrenzungen, insbesondere an der künftigen Nordost- bzw. Nordwestgrenze des Entwicklungsbereiches, auch zur Aufnahme der zu verschiebenden vorhandenen Knickstrukturen zu sichern. Eingebunden sind hier auch Teile eines Gewerbebetriebes am Carl-Benz-Weg.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 17. März 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2008 die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b als Vorentwurf beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 25. März 2008 bis zum 11. April 2008 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 17. März 2008.

Mit Schreiben vom 13. März 2008 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18. April 2008. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung in seiner Sitzung am 13. Mai 2008 beraten, abgewogen und entschieden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 13. Mai 2008 den Bebauungsplan Nr. 5b - 6. Änderung und Ergänzung als Entwurf beschlossen, zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt. Ein ergänzender Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde gefasst in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 11. Juni 2008 mit dem Ziel einer Plangebietserweiterung zur Einbeziehung der Verkehrsflächen der Rudolf-Diesel-Straße, vom Einmündungsbereich Am Redder bis zur südöstlich liegenden Wendeanlage. Der bisherige Plangebietsbereich der gewerblichen Bauflächen wird nunmehr als Bereich 1, die Einbeziehung der Rudolf-Diesel-Straße wird als Bereich 2 bezeichnet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 01. Juli 2008 bis zum 01. August 2008 einschließlich. Dies ist entsprechend am 23. Juni 2008 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 17. Juni 2008 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. August 2008.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 25. September 2008 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Stadtvertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 25. September 2008 erneut als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 07. Oktober 2008 bis zum 21. Oktober 2008 einschließlich. Dies ist entsprechend am 29. September 2008 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

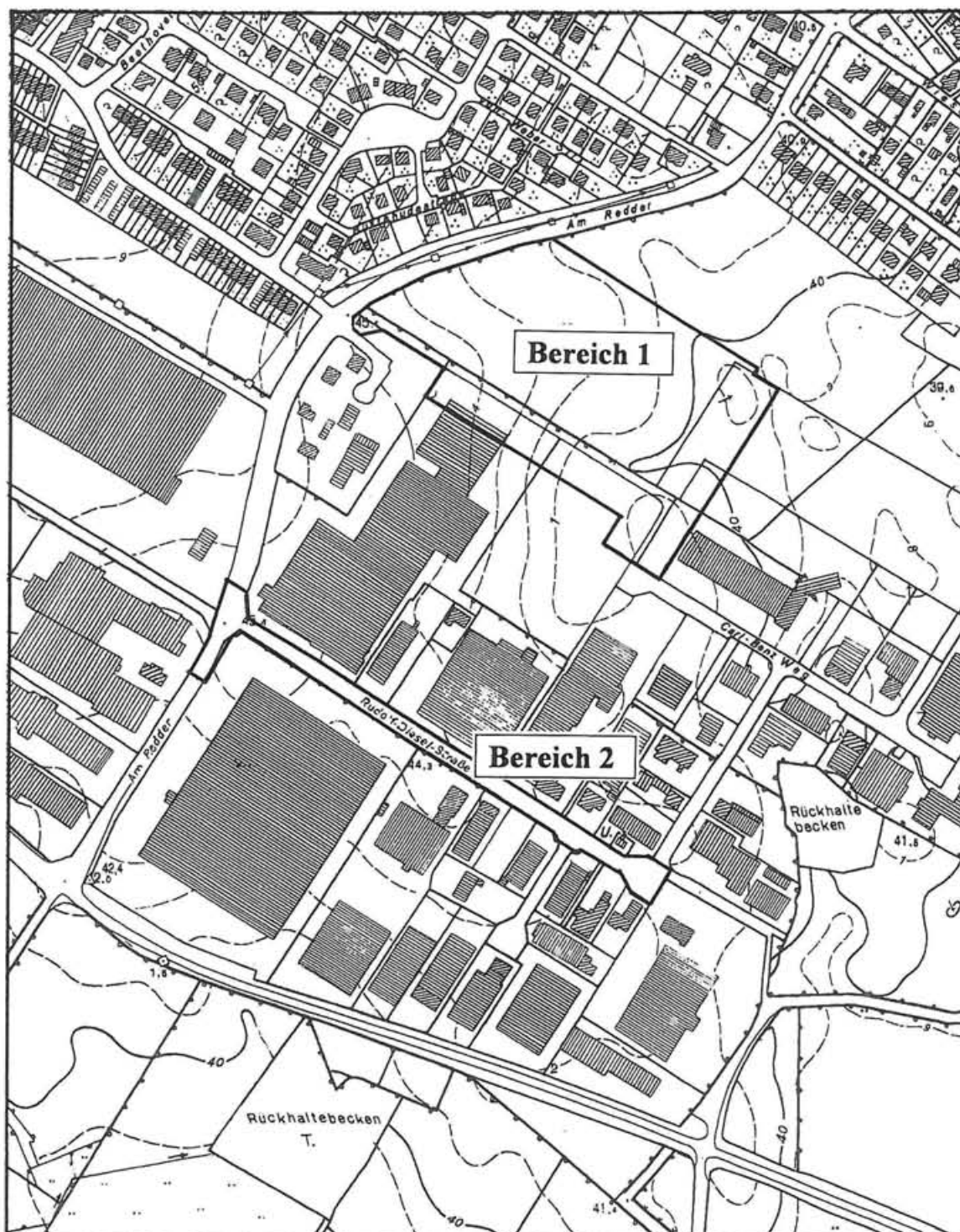
Mit Schreiben vom 29. September 2008 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21. Oktober 2008.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor, die inhaltlich Stellungnahmen entsprechen, über die die Stadtvertretung bereits früher abgewogen und entschieden hat. Eine weitere Beschlussfassung ist somit nicht durchgeführt worden.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 25. September 2008 ist der Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangebietes, Bereich 1 und Bereich 2, wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



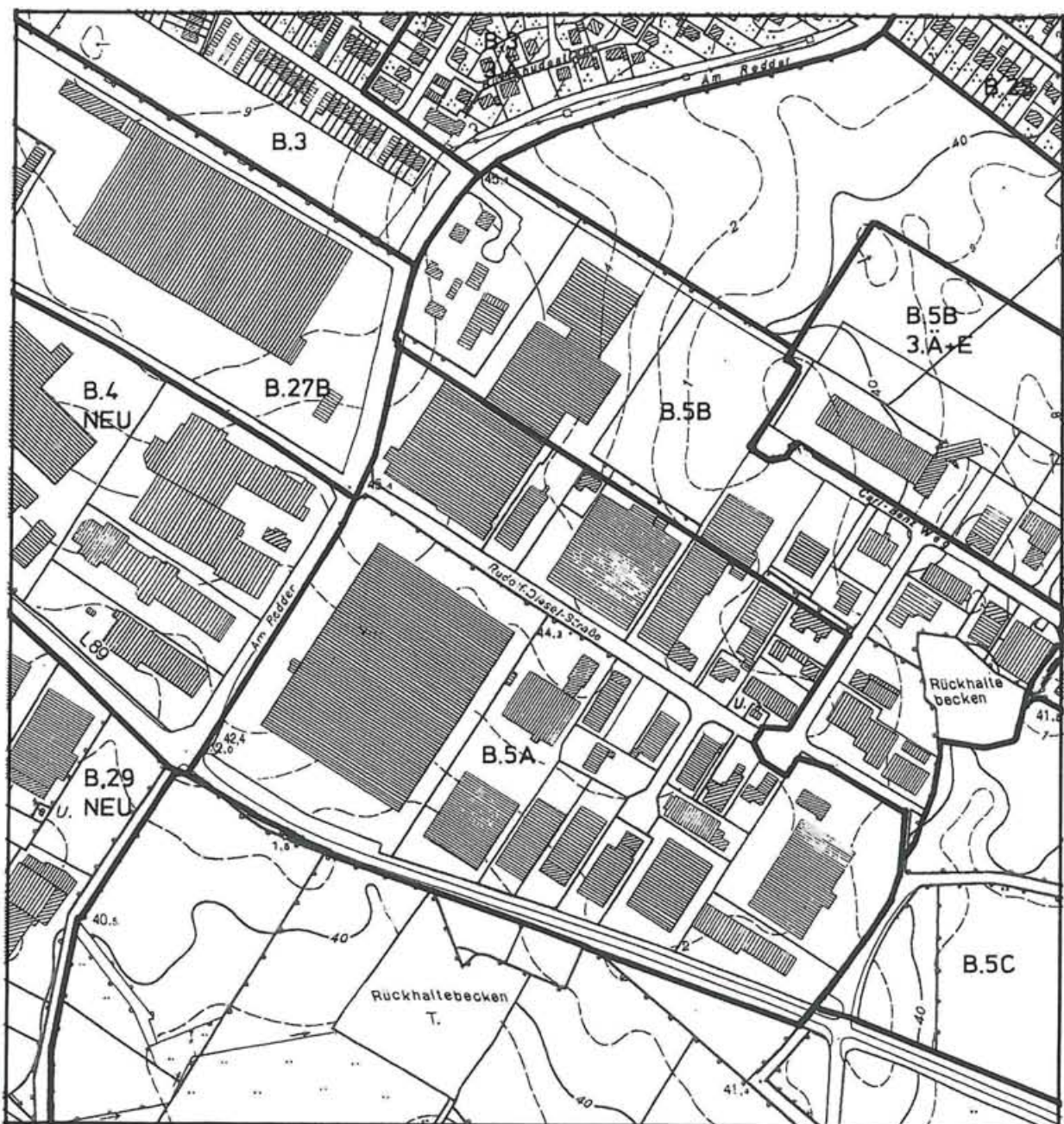
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung, Bereich 1 und Bereich 2, sind Flächen aus den nachfolgend aufgeführten bisherigen Bebauungsplänen betroffen:

Bereich 1: Bebauungsplan Nr. 5b sowie Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung

Bereich 2: Bebauungsplan Nr. 4 –Neuaufstellung-, Nr. 5a – 3. Änderung –Neuaufstellung-, Nr. 5b sowie Nr. 27b.

Bei dem Bereich 2 handelt es sich vorwiegend um Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 5a – 3. Änderung –Neuaufstellung- und Bebauungsplan Nr. 5b, wobei der Südteil der Straße Am Redder aus dem Bebauungsplan N. 4 –Neuaufstellung- und der Nordteil der Straße Am Redder aus dem Bebauungsplan Nr. 27b ist.

Übersicht der betroffenen Bebauungspläne



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993- sowie insbesondere seiner 10. Änderung.

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan zum Bereich 1 gesichert, jedoch bei nicht parzellenscharfer Betrachtungsweise. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes weist zum einen gewerbliche Bauflächen und zum anderen lineare Grünflächenbereiche als nordöstliche Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen aus. Für den Bereich 2 ist das Entwicklungsgebot bereits gegeben, da der betreffende Bereich im Flächennutzungsplan –Neuaufstellung 1993- als gewerbliche Bauflächen dargestellt ist.

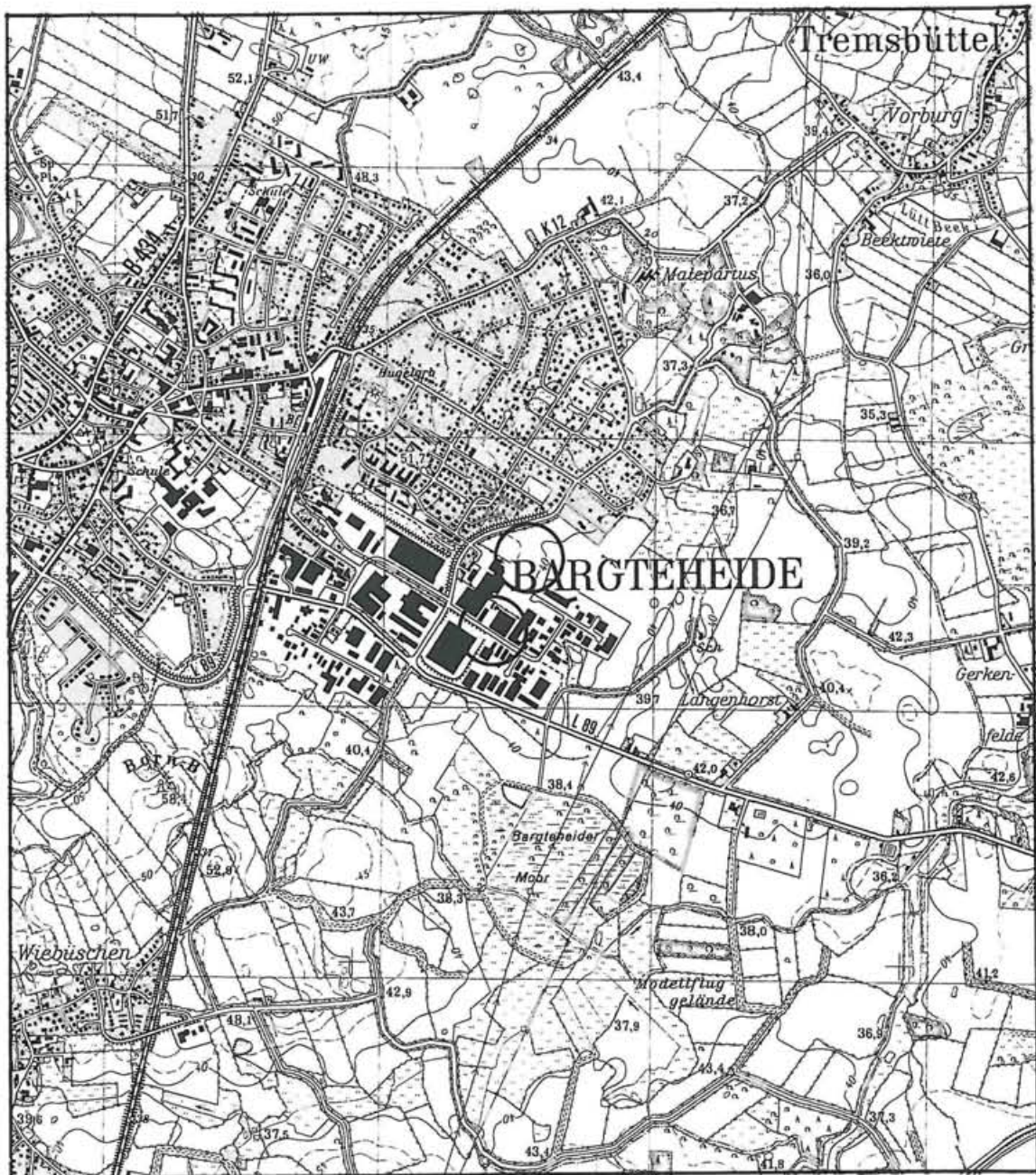
Weiter ist festzustellen, dass aus den Darstellungen des Landschaftsplanes, und hier insbesondere seiner 1. Teilfortschreibung, für diese Bereiche keine Inhalte der vorliegenden Planung entgegenstehen. Eine Anpassung des Landschaftsplanes wird nicht für erforderlich gehalten, zumal in ihm auch Hinweise auf künftige Siedlungsentwicklungsrichtungen aufgezeigt sind.

Bei dem Bereich 1 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung handelt es sich um die Weiterentwicklung von Gewerbegebietsflächen auf der Ostseite des Stadtgebietes, südlich der Straße Am Redder sowie nordöstlich des bestehenden Gewerbebetriebes an der Rudolf-Diesel-Straße unter teilweiser Einbeziehung von gewerblichen Altbaugrundstücken. Bei dem Bereich 2 handelt es sich um die erforderliche Weiterentwicklung der Verkehrsflächen in der Rudolf-Diesel-Straße einschließlich des Einmündungsbereiches in die Straße Am Redder.

Als Kartengrundlage dienen zwei Ausschnitte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt des Bereiches 1 umfasst Teile der Fluren 9 und 12 der Gemarkung Bargteheide, der des Bereiches 2 Teile der Fluren 9, 12 und 13 der Gemarkung Bargteheide.

Zur Lageverdeutlichung sind nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 die topographischen Ausschnitte der Planzeichnung (Teil A), Bereich 1 und Bereich 2, des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung punktuell markiert.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung umfasst für den Bereich 1 in der Gemarkung Bargteheide, Fluren 9 und 12, die Flurstücke 33/19, 33/12, 33/6, 33/27, 33/13, 33/22, 44/5, 44/39 sowie 44/40 ganz bzw. teilweise und hat eine Gesamtgröße von ca. 43.626 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 10a dieser Begründung verwiesen.

Die Gesamtfläche des Bereiches 1 gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

Bereich 1

- **Als Baufläche – Gewerbegebiet (GE)**
mit einer Fläche von ca. 39.627 qm
davon bereits bisher festgesetzte Gewerbegebiets-
baufläche ca. 8.679 qm
davon neu entwickelte Gewerbegebietsbau-
fläche ca. 30.948 qm
 - **Als private Grünfläche**
mit einer Fläche von ca. 3.999 qm
 - Parkanlage
mit einer Fläche von ca. 245 qm
 - extensiv genutzte Gras- und Krautflur
mit einer Fläche von ca. 3.754 qm
davon überlagernd Landschaftswall ca. 2.031 qm
davon überlagernd zu versetzende Knicks ca. 592 qm
davon überlagernd vorhandener Knick ca. 54 qm
-
- 43.626 qm

Der Bereich 2 umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Fluren 9, 12 und 13 jeweils nur Teile der Flurstücke 58/12, 3/31, 45/31, 63/5, 52/217, 1/107 und 1/101 und hat eine Gesamtgröße von ca. 6.782 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 10a dieser Begründung verwiesen.

Die Gesamtfläche des Bereiches 2 gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

Bereich 2

- **Als Baufläche – Gewerbegebiet (GE)**
mit einer Fläche von ca. 151 qm
 - **Als öffentliche Verkehrsflächen**
mit einer Fläche von ca. 6.631 qm
 - Straße
mit einer Fläche von ca. 5.988 qm
 - Parkstreifen
mit einer Fläche von ca. 588 qm
 - Straßenbegleitgrün
mit einer Fläche von ca. 55 qm
-
- 6.782 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes unterscheiden sich von Mischgebieten aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf den Einzelhandel insbesondere dadurch, dass hier keine ausgewogene Durchmischung von Nutzungstypen vorhanden sein muss. In diesem Gebietstyp sind alle Einzelhandelsbetriebe, soweit die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen nicht ausgehen, zulässig. Da eine kumulierende mehrerer geplanter oder vorhandener Ansiedlungsvorhaben in der Einzelfallbeurteilung aber ausgeschlossen ist, muss bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf hingewirkt werden, dass in diesen Gewerbegebieten keine Einzelhandelskonzentrationen entstehen, die den landesplanerischen Zielen zuwider laufen können.

In Abhängigkeit von der zentral örtlichen Einstufung der Stadt Bargteheide als Unterzentrum sind deshalb im Bebauungsplan Festsetzungen erforderlich, die eine den landesplanerischen Zielen entsprechende Entwicklung sicherstellen. Aus diesem Grunde sind für die Gewerbegebietsflächen des Plangebietes nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Generelles Ziel der Gewerbegebietsentwicklung und Gewerbegebietsfestsetzung der Stadt ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Stadt zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere zur Erweiterung und auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden ihre Produkte in Direktvermarktung an Endverbraucher zu verkaufen. Wegen der in der Regel vorwiegend wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete der Stadt wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt aus.

Die erforderlichen Regelungen zum generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes und den Ausnahmeregelungen hierzu sind in der Planung im Grundsatz berücksichtigt und sichergestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die generelle Erweiterung und Standortsicherung eines großen vorhandenen Gewerbebetriebes.

Durch den Bereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung soll dem an der Rudolf-Diesel-Straße ansässigen Gewerbebetrieb zur Standortsicherung und Weiterentwicklung des Betriebes eine hinreichend große Fläche als Gewerbegebiet gesichert werden. Neben der Standortsicherung für diesen Gewerbebetrieb besteht kein weiteres Erfordernis zu der bisher planungsrechtlich gesicherten Verlängerung des Carl-Benz-Weges in nordöstliche Richtung zur Erschließung hier vorgesehener gewerblicher Bauflächen. Diese Erweiterungsflächen werden nunmehr direkt den angrenzenden vorhandenen Betrieben zugeordnet, so dass keine öffentlichen Verkehrsverbindungen zusätzlich mehr nötig sind. Aus diesem Grunde erfolgt auch eine Nutzungsanpassung im Bereich des südöstlich angrenzenden Gewerbebetriebes.

Diese Entwicklungsziele sind von Seiten der Stadt bereits zu Beginn der Planungsüberlegungen mit den betreffenden Gewerbebetrieben und abgebenden Grundstückseigentümern abgestimmt.

Es wird somit sichergestellt, dass die betrieblichen Überlegungen Eingang in den Planinhalt finden. Dies trifft insbesondere auf die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen der jeweiligen Betriebe zu.

Die zu erreichenden städtebaulichen Ziele für den Plangebungsbereich sind unterschiedlich zu definieren.

Da die nunmehr neu überplanten bisher unbebauten Bereiche direkt den angrenzenden Betrieben zugeordnet werden, kann auf unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand verzichtet werden.

Um jedoch das notwendige verträgliche Nebeneinander in Bezug auf den Altbaubestand des umgebenden Bereiches bzw. auch unter Berücksichtigung der noch nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Möglichkeiten zur Entwicklung von Mischgebietsbauflächen zu sichern, wird dieser Gewerbegebietsbereich des Plangebietes nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung gegliedert. Dies sichert zum einen den Betrieben innerhalb des Plangebietes hinreichend Entwicklungspotenzial, führt jedoch auch im Westen und im Norden außerhalb des Plangebietes zu einer möglichen deutlichen Entlastung der übrigen von Wohnnutzung und gemischten Nutzungen geprägten Bereiche. Diese Gliederung, als Nutzungsgliederung zur Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Emissionskontingente für den Tag und für die Nacht, soll das verträgliche Nebeneinander der bestehenden und künftig neu zu entwickelnden baulichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichern.

Mit dem Bereich 1 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung wird für den bestehenden Gewerbebetrieb der Betriebsstandort gesichert. Es ist von einer kurzfristigen Umsetzung der Planung auszugehen.

Mit der Entwurfsfassung erfolgt eine Plangebietserweiterung um den Bereich 2, bei dem die Rudolf-Diesel-Straße, vom Einmündungsbereich der Straße Am Redder bis zur südöstlichen Wendeanlage der Straße, mit ihrer künftigen neu zu ordnenden Verkehrsfläche mit einbezogen wird. Vorgesehen ist hier eine verkehrsgerechte Verbreiterung der bisher angelegten Parkstreifen auf 2,0 m Breite, die Verbreiterung und Verlegung der Fahrbahn auf 6,5 m Breite und die durchgehende Anlegung eines kombinierten Geh- und Radweges auf 3,0 m Breite.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 23. Oktober 2007 wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit nur für den Bereich 1 durchgeführt. Für den Bereich 2 ist keine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit zu treffen.

Bei der vorliegenden 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b handelt es sich bei dem Bereich 1 um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bisher bereits als Gewerbegebiet, Verkehrsfläche oder Grünfläche festgesetzt waren und die nach Nordosten hin durch einen Bereich ergänzt werden, der bisher noch nicht verbindlich überplant war und nicht dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Für diesen teilweise bereits verbindlich überplanten Bereich nordöstlich des bisherigen Geh- und Radweges und nordwestlich des Gewerbebetriebes am Carl-Benz-Weg wird eine Vorprüfung durchgeführt. Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der Flächenanteile:

- Bauflächen Neubaugrundstücke –Gewerbegebiet	30.948 qm
- Bauflächen Altbaugrundstücke –Gewerbegebiet	8.679 qm
- Private Grünflächen	3.999 qm

Neu entstehende zulässige Grundfläche:

30.948 qm x GRZ 0,8 = 24.758,4 qm

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden Veränderungen der zulässigen Grundflächenzahl der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche überschritten wird. Dies erschließt sich aus der Größe der neu entwickelten Gewerbegebietsflächen mit ca. 30.948 qm Grundstücksfläche und einer sich ergebenden zulässigen Grundfläche von ca. 24.758 qm

Bei Zugrundelegen dieser Flächenanteile liegt das Ergebnis ca. 23,8 % über dem unteren Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine standortbezogene Entwicklung handelt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht geeignet. Zur Standortsicherung des Gewerbebetriebes ergeben sich keine Alternativen zur vorliegenden Bauflächenentwicklung. Aus diesem Grunde wäre eine derartige Vorprüfung als standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles zu sehen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

Weiter ist festzustellen, dass für den Bereich 2 des Plangebietes bei Neuordnung der bestehenden Verkehrsflächen von Teilen der Straße Am Redder und Teilen der Rudolf-Diesel-Straße nichts Weiteres zu berücksichtigen ist.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

c. Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung

Nachfolgend werden nur für den Bereich 1 die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg) aufgearbeitet.

Eine Betroffenheit und Berücksichtigung des Bereiches 2 ist nicht gegeben, da es sich um die Umgestaltung der Straßenzüge Am Redder und Rudolf-Diesel-Straße innerhalb ihrer bisherigen Flächenabgrenzungen handelt.

Bereich 1

1.

Merkmale der Vorhaben:

1.1

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine umfangreiche Erweiterung eines bestehenden großen Gewerbebetriebes.

Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 30.948 qm neu entwickelte Gewerbebaufläche und einer sich ergebenden neuen zulässigen Grundfläche von ca. 24.758 qm.

1.2

In der neu entwickelten Gewerbegebietsfläche wird von den versiegelten Flächen das anfallende Oberflächenwasser gefasst und einer bestehenden Regenwasserrückhaltung zugeleitet. Für die neu entstehenden Bauflächen ist von einer zulässigen Versiegelung von bis zu 90 % der Bauflächen auszugehen. Natur und Landschaft verändern sich, als dass in den bisher freien Landschaftsraum große neue Gewerbebauten entwickelt werden.

1.3

Die Abfallerzeugung ergibt sich aus den gewerblichen Produktionsabläufen des Gewerbebetriebes.

1.4

Da die Produktionsabläufe im Wesentlichen in geschlossenen Hallen stattfinden, ist von einer geringen Umweltverschmutzung auszugehen. An Belästigungen sind Gewerbelärm und Kraftfahrzeugverkehr aus Fahrten von Mitarbeitern bzw. An- und Ablieferverkehr mit Lastkraftwagen zu erwarten.

1.5

Unfallrisiken sind aus den gewerblichen Betriebsabläufen möglich, unter Berücksichtigung der verwendeten Stoffe und Technologien. Es handelt sich um einen spezialisierten, vorwiegend Metall verarbeitenden Betrieb.

2.

Standort der Vorhaben:

2.1

Die Gewerbegebietserweiterungen sind eingebunden in bereits bestehende Gewerbebetriebe und neu abgegrenzt zu Wohngebieten und künftigen Mischgebieten.

Die tatsächliche Nutzung der Erweiterungsflächen ist intensiv genutztes Ackergrünland. Planungsrechtlich handelt es sich um gewerbliche Bauflächen.

2.2

Auf Grund fehlender Versiegelung vollständige Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden sowie Natur und Landschaft im Rahmen der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2.3.1

Nicht betroffen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete.

2.3.2

Nicht betroffen von Naturschutzgebieten.

2.3.3.

Nicht betroffen von Nationalparks.

2.3.4

Nicht betroffen von Biosphärenreservaten oder Landschaftsschutzgebieten.

2.3.5

Nicht betroffen von gesetzlich geschützten Biotopen, jedoch von vorhandenen Knickstrukturen als besonders geschützte Landschaftsbestandteile.

2.3.6

Nicht betroffen von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

2.3.7

Nicht betroffen von Überschreitungen festgelegter Umweltqualitätsnormen nach den Gemeinschaftsvorschriften.

2.3.8

Die Stadt Bargtheide ist Mittelzentrum als zentraler Ort und Siedlungsschwerpunkt.

2.3.9

Denkmale der verschiedensten Art sind nicht betroffen.

3.

Merkmale der möglichen Auswirkungen:

3.1

Das Ausmaß der Auswirkungen begrenzt sich auf den östlichen Siedlungsrand der Stadt mit Auswirkungen in angrenzende Wohngebiete und Gewerbegebiete. Betroffen sind demnach gewerblich tätige Bevölkerung und Wohnbevölkerung.

3.2

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben. Auf Grund des hier international tätigen Betriebes ergeben sich Auswirkungen in Bezug auf internationale Warenan- und -ablieferungen.

3.3.

Es handelt sich um übliche Auswirkungen der städtischen Gewerbegebiete.

3.4

Aufgrund der Standortvoraussetzung des bestehenden Gewerbebetriebes ist vom Eintreten der beschriebenen Auswirkungen auszugehen.

3.5

Die Dauer und Häufigkeit ist gebunden an die Betriebsabläufe, soweit Produktionsstätten errichtet werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgte eine Plangebietserweiterung um den bisherigen Bereich der Rudolf-Diesel-Straße mit seiner Einmündung in die Straße Am Redder bis hin nach Südosten zur hier vorhandenen Wendeanlage. Ziel dieser Plangebietserweiterung ist die erforderliche Neuordnung der Verkehrsfläche der Rudolf-Diesel-Straße einschließlich seines Einmündungsbereiches.

Der bisherige Bereich der Gewerbegebietsneuentwicklung ist als Bereich 1 bezeichnet und die Erweiterung um den Bereich der Rudolf-Diesel-Straße als Bereich 2.

Bereich 1

Das Plangebiet des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung umfasst Bauflächen im untergeordneten Umfang eines bestehenden Gewerbegebietes unter Einbeziehung umfangreicher Erweiterungsflächen in nordöstlicher Richtung südlich der Straße Am Redder gelegen. Es wird zur jetzigen freien Landschaft nach Nordosten hin durch die Neuanlage eines breiten Grünzuges mit Landschaftswall und neu anzulegenden Knicks eingefasst. Gegenüber der Straße Am Redder, dem nordwestlichen Plangebietsrand, wird durch zu versetzende und zu ergänzende Knickteile eine neue Doppelknicksituation (Redder) entwickelt, so dass auch hier ein markanter neuer Grünzug zur Vernetzung mit den übrigen Grünbereichen entlang der Straße Am Redder und nach Osten zur freien Landschaft hin entsteht.

Für diese umfangreiche Gewerbegebietserweiterung, insbesondere zu Gunsten eines an der Rudolf-Diesel-Straße/Carl-Benz-Weg gelegenen Gewerbebetriebes, sind keine zusätzlichen öffentlichen verkehrlichen Erschließungen erforderlich, so dass mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Einbeziehung von altbebauten Gewerbegebietsbaugrundstücken eine bisher vorgesehene Verlängerung des Carl-Benz-Weges in nördlicher Richtung nicht mehr erforderlich ist und durch die vorliegende Planung aufgehoben wird. Auch für den hiervon betroffenen Gewerbebetrieb erfolgt eine Umstrukturierung in teilweise neue Gewerbegebietsbauflächen.

Das Plangebiet südwestlich des bisherigen, künftig entfallenden Geh- und Radweges, ist bereits überwiegend mit gewerblichen Bauten unterschiedlicher Größe und baulicher Höhe neuer Zeitstellung bebaut.

Der Bereich der Altbaugrundstücke ist bereits bisher verbindlich überplant. Für den Bauflächenbereich von der Wendeanlage Carl-Benz-Weg und südwestlich des bisherigen Geh- und Radweges durch die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 5b. Für einen südöstlichen Teil erfolgte die bisherige verbindliche Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung. Mit der vorliegenden 6. Änderung und Ergänzung ist die Einbeziehung bisheriger Altbaugrundstücke als Bauflächen zur Neuordnung dieser Grundstücke vorgesehen. Die übrigen, bisher unbebauten Bereiche dienen im Wesentlichen der Standortsicherung des an der Rudolf-Diesel-Straße gelegenen großen Gewerbebetriebes und berücksichtigen Flächen zur Umstrukturierung eines an der Nordostseite des Carl-Benz-Weges gelegenen Gewerbebetriebes. Diese Flächen zur Erweiterung bzw. Umstrukturierung der Gewerbegebietsbauflächen berücksichtigen die Bauwünsche der jeweils betroffenen Gewerbebetriebe unter Beachtung aller anderen Belange auch im Hinblick auf die künftigen nördlich angrenzenden Mischgebietsbauflächen.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Gewerbegebiets wiedergegeben, bezogen auf ihre Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes und der Grünordnung.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Hiermit sollen die landesplanerischen Zielsetzungen berücksichtigt werden. Um jedoch den Betrieben langfristig Möglichkeiten der Direktvermarktung zu sichern sind hierzu weitergehende Ausnahmen festgesetzt.

Weiter sind Nutzungen für Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als unzulässig festgesetzt.

Für die Baugrundstücke des Gewerbegebiets sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt mit Anbindung an die jeweils verbleibenden Baugrenzenstrukturen der außerhalb liegenden Plangebietsteile entsprechend der seinerzeitigen verbindlichen Überplanungen.

Die Bebauung der Bauflächen ist vorwiegend in zulässig dreigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. In den nordöstlichen Randbereichen des Plangebietes sind Bereiche in zulässig zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, um hierdurch eine Herunterzonung gegenüber den künftig nordöstlich liegenden Mischgebietsbauflächen zu sichern.

Für die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse sind weitergehende Regelungen für eine Drei- bzw. Viergeschossigkeit festgesetzt unter Einhaltung der festgesetzten Geschossflächenzahlen, wie sie üblicherweise auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt gelten.

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei durch Text bestimmt ist, dass Baulängen über 50 m zulässig sind und ansonsten die Abstandsflächen der offenen Bauweise einzuhalten sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 als Höchstgrenze überschritten werden.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist weiter mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässigen Traufhöhen sind durch Festsetzungen begrenzt, die sich vorwiegend auf NN beziehen. Lediglich für einen kleineren Bereich in der Ostecke des Plangebietes ist als Bezugshöhe die vorhandene Geländehöhe berücksichtigt. Hierbei ist auch die zulässigerweise Drei- bzw. Viergeschossigkeit berücksichtigt.

Weiter sind Gliederungen der Gewerbegebietsbauflächen durch Festsetzung verschiedener zulässiger Emissionskontingente (L_{EK}) getroffen, die im Wesentlichen dem Schutz der angrenzenden Baugebiete außerhalb des Plangeltungsbereiches dienen. Diese Festsetzungen sind abgeleitet aus der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung.

Für den Bereich der Bauflächen ist durch Text ein passiver Schallschutz bestimmt, bei dem der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vom November 1989 Tabellen 8, 9 und 10 einzuhalten ist.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind keine Festsetzungen getroffen.

Als besonders geschützte Landschaftsbestandteile nach § 25 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind keine Flächen des Plangebietes betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorhandene Knickstrukturen, die nach § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz geschützt sind. Die Knicks verlaufen zum einen entlang der Südostseite der Straße Am Redder innerhalb des Plangebietes und zum anderen entlang der Nordostseite des bisherigen Geh- und Radweges von der Straße Am Redder zur Wendeanlage des Carl-Benz-Weges. Für einen Teil dieses vorhandenen Knicks entlang der Nordostseite des ehemaligen Geh- und Radweges ist zur Schaffung erforderlicher durchgehender überbaubarer Bauflächen ein Entfernen und Verschieben des Knicks vorgesehen. Hierbei ist ein Wiederaufbau entlang des vorhandenen Knicks, die Straße Am Redder begleitend, zum Aufbau eines Doppelknicks vorgesehen. Weiter verbleibende Knickteile sind sodann in den Aufbau des Landschaftswalls als nordöstliche Plangebietsabgrenzung einzubauen.

Hierfür sind neben den zu versetzenden Knickteilen Ergänzungsbepflanzungen vorzunehmen einschließlich größerer Einzelbäume als künftige Überhälter in dieser neuen Knickstruktur. Aus besonderen naturschutzfachlichen Gründen ist die Neuanlage eines Knicks entlang der nordöstlichen Grünflächenabgrenzung des Plangebietes festgesetzt. Hierzu ist bestimmt, dass diese Neuanpflanzung bereits zwei Vegetationsphasen vor dem Entfernen und Versetzen des Knicks entlang des vorhandenen Geh- und Radweges vorzunehmen ist. Dies begründet sich auf Aussagen und Ergebnisse der als Anlage beigefügten gutachtlichen Stellungnahme zu „Potenzial zu Fauna und Artenschutz“.

Die somit verbleibenden bzw. neu anzulegenden Knickstrukturen sind als zu erhalten festgesetzt und, soweit es sich um bereits vorhandene Knickstrukturen handelt, nach § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz gekennzeichnet. Der durch die Knickverschiebung erforderliche zusätzliche Ausgleichsbedarf kann durch die zusätzliche Längenentwicklung der Knickneuanlagen und der Entwicklung einer Reddersituation im erforderlichen Umfang innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

Innerhalb des das Plangebiet an seiner Nordostseite abgrenzenden neu entwickelten Grünzuges ist die Neuanlage eines Landschaftswalles mit unterschiedlichen Höhen von mindestens + 2 m und höchstens + 3,5 m vorgesehen. Durch vorgesehene Bepflanzungsmaßnahmen, insbesondere in Form von Gehölzgruppen auf dem Landschaftswall, hier jedoch nur auf der Landschaftswallkrone bzw. seiner Nordostflanke, und einer ansonsten extensiven Nutzung als Gras- und Krautflur, sind keine weiteren Maßnahmen des Ausgleichs erforderlich. Hierbei sind auch die besonderen artenschutzrechtlichen Aspekte aus dem vorgenannten Gutachten in der Umsetzung zu berücksichtigen.

Die sich ergebenden Ausgleichsbedarfe zum Schutzgut Boden und anderen Schutzgütern werden von Seiten der Stadt auf vorhandenen Poolflächen über die vorliegenden Öko-Konten bereitgestellt. Der Nachweis und weitergehende Erläuterungen hierzu sind unter Ziffer 6a und 6b sowie dem Umweltbericht unter Ziffer 11 aufgeführt.

Bereich 2

Das Plangebiet des Bereiches 2 des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung umfasst Teile des bisherigen Straßenzuges Rudolf-Diesel von seiner südöstlich gelegenen Wendeanlage bis hin zum Einmündungsbereich in die Straße Am Redder.

Für den Straßenzug der Rudolf-Diesel-Straße ist eine Umgestaltung vorgesehen, bei der im Grundsatz von Südwesten her ein 2,0 m breiter Parkstreifen in Längsaufstellung mit Pflanzflächen für Straßenbäume und erforderliche Zufahrten und Zugänge entwickelt werden.

Hieran schließt sich eine geringfügig verschobene mindestens 6,5 m breite Fahrbahn an, die im südöstlichen Bereich, ohne angrenzenden Parkstreifen, mindestens 7,0 m breit ist. Sie wird auf der Nordostseite des Straßenzuges durch einen mindestens 3,0 m breiten kombinierten Geh- und Radweg, einschließlich eines 0,5 m breiten Sicherheitsstreifens, abgegrenzt. Diese Umstrukturierung erfolgt fast vollständig innerhalb bereits bisher festgesetzter Verkehrsflächen der verschiedenen hier betroffenen Bebauungspläne.

Das Plangebiet des Bereiches 2 betrifft Teile aus den bisherigen Bebauungsplänen Nr. 4 – Neuaufstellung-, Nr. 5a – 3. Änderung, Nr. 5b und Nr. 27b. Hierzu wird auch auf die Übersicht unter Ziffer 1a der Begründung verwiesen.

Im geringen Umfang werden für die Straßenneugestaltung auch Teile bisheriger Gewerbegebietsbaugrundstücke mit einbezogen, wie auch nicht mehr erforderliche bisherige Verkehrsflächen als kleinere gewerbliche Bauflächen den angrenzenden größeren Bauflächen als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zugeordnet werden, jedoch ohne eigene, durch Baugrenzen umgrenzte Bauflächen. Die hieraus entstehenden Baumöglichkeiten werden somit den bestehenden überbaubaren Flächen zugeordnet.

Durch die Neugestaltung entfallen auf der Nordostseite künftig insgesamt 12 Straßenbäume, für die im Bereich des Straßenzuges keine Ersatzstandorte zum Ausgleich vorgehalten werden können. Der Ausgleich erfolgt daher durch die Pflanzung von Überhältern im Bereich des künftigen Landschaftswalles im Bereich 1.

In Gegenüberstellung der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben der verschiedenen betroffenen Bebauungspläne zur vorliegenden Neuplanung sind unter Ziffer 10a, b und c der Begründung entsprechende Ermittlungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass zum Schutzgut Boden aufgrund des geringfügig kleineren Versiegelungsanteiles kein rechnerischer Ausgleichsbedarf entsteht. Das rechnerisch ermittelte Ausgleichsguthaben von 29,25 qm soll jedoch auch nicht verrechnet werden. Der Nachweis und weitergehende Erläuterungen hierzu sind unter Ziffer 6a und 6b sowie dem Umweltbericht unter Ziffer 11 aufgeführt.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr**Bereich 1**

Das Plangebiet des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung wird für seinen altbebauten Bereich des hier befindlichen Gewerbebetriebes an der Südwestseite direkt von der Rudolf-Diesel-Straße und an seiner Südostseite direkt vom Carl-Benz-Weg her erschlossen. Der bestehende Straßenzug des Carl-Benz-Weges, mit seinen hinreichenden Ausbauquerschnitten, kann auch künftig die Verkehre von den Gewerbegebietserweiterungsflächen aufnehmen. Dies betrifft insbesondere die bestehende Zufahrtnahme in Richtung westliche Wendeanlage des Carl-Benz-Weges. Untergeordnet werden die gewerblichen Bauflächen auch über eine Zufahrtnahme von der kleinen Stichstraße gegenüber der Einmündung Bachstraße von der Straße Am Redder her erschlossen. Diese untergeordnete Zufahrt soll lediglich Pkw-Zufahrten ermöglichen und gleichzeitig als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen. Eine Befahrung für An- und Ablieferverkehre soll ausgeschlossen sein.

Im unmittelbar angrenzenden privaten Grundstücksbereich ist die Zufahrtnahme für den Gewerbebetrieb als Geh- und Fahrrecht in 6,5 m Breite festgesetzt. Hiermit kann eine hinreichende verkehrliche Vernetzung sichergestellt werden.

Für den Carl-Benz-Weg sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen erforderlich. Über die westliche Wendeanlage des Carl-Benz-Weges erfolgt die verkehrliche Haupteerschließung des Gewerbebetriebes.

Da mit der vorliegenden Planung keine Vernetzung mit den nördlich liegenden, noch zu entwickelnden Mischgebietsbauflächen vorgesehen ist, ist darauf hinzuweisen, dass für diesen künftig zu entwickelnden Bauflächenbereich ein separates Erschließungssystem zu erstellen ist. Dies betrifft auch erforderliche Regelungen für die mit der vorliegenden Planung nicht mehr gegebene Geh- und Radwegebeziehung zwischen dem Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Carl-Benz-Weg und dem westlich liegenden Stadtzentrum.

Zur langfristigen Verbesserung fuß- und radläufiger Verkehrsbeziehungen ist daher im Zuge der künftigen verbindlichen Überplanung der Mischgebietsbauflächen abzu prüfen, inwieweit mit der nördlich des Plangebietes verbleibenden Mischgebietsbaufläche über die erforderliche verkehrliche Erschließung in Form einer Stichstraße, angebunden an die Straße Am Redder, auch eine fuß- und radläufige Verbindung in östlicher Richtung entwickelt werden kann mit Verknüpfungen z. B. mit der im südöstlichen Teil des Carl-Benz-Weges nach Nordosten abgehenden Stichstraße oder auch in Richtung der östlich liegenden Gewerbegebietsfläche Langenhorst.

Die künftige Geh- und Radwegebeziehung ist über den Carl-Benz-Weg und die Rudolf-Diesel-Straße sowie der Straße Am Redder vorgesehen. Hierzu ist eine Umstrukturierung der Verkehrsfläche der Rudolf-Diesel-Straße geplant.

Bereich 2

Mit der Entwurfsfassung ergibt sich die Plangebietserweiterung zur Einbeziehung von großen Teilen der Rudolf-Diesel-Straße, von der Einmündung der Straße Am Redder bis hin zur südöstlich liegenden Wendeanlage. Für diesen Teil der Rudolf-Diesel-Straße ist eine Umgestaltung und Weiterentwicklung der Verkehrsflächen vorwiegend innerhalb der bestehenden planungsrechtlich gesicherten Verkehrsflächen vorgesehen. Hierbei ist im Grundsatz die Entwicklung eines von Südwest nach Nordost gehenden 2,0 m breiten

Parkstreifens in Längsaufstellung, teilweise mit Straßenbäumen und Pflanzflächen, einer mindestens 6,5 m breiten Fahrbahn und eines mindestens 3,0 m breiten kombinierten Geh- und Radweges einschließlich eines 0,5 m Sicherheitsstreifens vorgesehen. Dies ist entsprechend von der Einmündung Am Redder bis zur nach Südwesten abgehenden Stichstraße der Rudolf-Diesel-Straße festgesetzt. Für den verbleibenden Bereich nach Südwesten bis zur vorhandenen Wendeanlage ist der Regelquerschnitt mit 1,5 m Fußweg, mindestens 7,0 m Fahrbahn und mindestens 3,0 m kombinierten Geh- und Radweg. vorgesehen Für den Einmündungsbereich der Straße Am Redder und an der südöstlichen Wendeanlage sind zur Weiterführung der Geh- und Radwegbeziehungen entsprechende Querungsfurten vorgesehen, die in der Planung berücksichtigt sind.

Die Umgestaltung der Rudolf-Diesel-Straße begründet sich zum einen aus den neuen umfangreichen Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes an dem Carl-Benz-Weg gelegen. Neben den mit der vorliegenden Planung neu entwickelten gewerblichen Bauflächen und der hieraus relativ kurzfristig resultierenden Betriebserweiterungen sind mit früheren Planungen weitere gewerblich nutzbare Bauflächen entwickelt, die noch nicht baulich umgesetzt sind bzw. sich gleichfalls in der Umsetzungsphase befinden. Dies begründet ein sicheres Parken von Fahrzeugen, das Vorhalten einer hinreichend breiten Fahrbahn und eine sichere Führung des geh- und radläufigen Verkehrs. Des Weiteren wird von Seiten der Stadt durch eine geplante Verbindungsstraße zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 5c eine Vernetzung der Gewerbegebiete entwickelt, die gleichfalls zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt. Darüber hinaus erfolgt mit der vorliegenden Planung die Aufhebung der bisherigen Geh- und Radwegverbindung von dem Ende des Carl-Benz-Weges zur Straße Am Redder. Auch diese fuß- und radläufigen Verkehre sind künftig über die Rudolf-Diesel-Straße zu führen.

Bereich 1 und 2

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs, sowohl im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße innerhalb des Plangebietes als auch des Carl-Benz-Weges außerhalb des Plangebietes, sind hinreichend öffentliche Parkplatzflächen vorhanden bzw. werden mit der vorliegenden Planung neu angeordnet. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Gewerbebaugrundstücken sind hinreichend Stellplatzflächen bis hin zu einem privaten Parkhaus vorhanden. Für die vorhandenen Straßenzüge Am Redder mit seiner kleinen Stichstraße, der Rudolf-Diesel-Straße und dem Carl-Benz-Weg werden nachfolgend zugehörige Regelquerschnitte wiedergegeben, die in dem Bereich 1 bzw. 2 der Planzeichnung zum Nachvollzug markiert sind. Sie befinden sich teilweise außerhalb des Plangebietes.

Am Redder von Nordwest nach Südost

a – a 2,75 m Geh- und Radweg, ca. 4,0 m Straßenbegleitgrün mit Knick, 6,5 m Fahrbahn,
 1,5 m Bankett = gesamt 14,75 m

Stichstraße östlich Am Redder von Nordost nach Südwest

b – b 1,5 m Fußweg, 4,75 m Fahrbahn, 1,5 Fußweg = gesamt 7,75 m

Rudolf-Diesel-Straße von Südwest nach Nordost vor Nr. 3a

c – c 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, mindestens 6,5 m Fahrbahn, 0,5 m
 Sicherheitsstreifen, mindestens 2,5 m kombinierter Geh- und Radweg = gesamt 11,5 m

Rudolf-Diesel-Straße von Südwest nach Nordost vor Nr. 11

d – d 1,5 m Fußweg, mindestens 7,0 m Fahrbahn, 0,5 m Sicherheitsstreifen,
 mindestens 2,5 m kombinierter Geh- und Radweg = gesamt 11,5 m

Carl-Benz-Weg von Nordost nach Südwest

e – e 2,5 m Geh- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,5 m Parkstreifen in Längsaufstellung,
0,75 m befestigter Randstreifen = gesamt 12,25 m

Carl-Benz-Weg von Nordost nach Südwest

f – f 2,5 m Geh- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen =
gesamt 9,5 m

Am Redder südwestlich Einmündung Rudolf-Diesel-Straße von Nordwest nach Südost

g – g 2,25 m kombinierter Geh- und Radweg, 6,5 m Fahrbahn, ca. 2,0 m
Straßenbegleitgrün(wechselnd breit) 1,25 m Fußweg = gesamt 12,0 m

Am Redder nordöstlich Rudolf-Diesel-Straße von Nordwest nach Südost

h – h 2,6 m kombinierter Geh- und Radweg, 4,0 m Straßenbegleitgrün, 6,5 m Fahrbahn,
0,5 m Sicherheitsstreifen, mindestens 2,5 m kombinierter Geh- und Radweg =
gesamt 16,1 m

In dem vorstehenden Querschnitt g – g, der Straße Am Redder in Richtung Hammoorer Chaussee, ist als Bestand der nordwestlich liegende kombinierte Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,25 m angelegt. Hierbei handelt es sich um einen Altausbau der zu dem hier zufällig in einer Einengungsstelle liegt. Da mit der vorliegenden Planung nur ein Ausbau für den Bereich der Rudolf-Diesel-Straße vorgesehen ist, verbleibt es bei der hier örtlich bestehenden Situation. Eine Verbreiterung in diesem Einengungsbereich ist nicht vorgesehen.

Flächen für die Feuerwehr

Für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind die Anforderungen der Landesbauordnung bezüglich ihrer Zufahrten sowie die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Altbaugrundstückes Rudolf-Diesel-Straße 1 ist bereits bebaut und erschlossen. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige Ergänzungen dieser bereits bestehenden Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Für den Bereich der umzugestaltenden Rudolf-Diesel-Straße ergeben sich im Grundsatz keine wesentlichen Veränderungen, die die einzelnen Belange der Ver- und Entsorgung nachhaltig verändern. Aus diesem Grunde wird auf differenzierte Aussagen zu den Bereichen 1 und 2 verzichtet.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG vom Wasserwerk Bargtheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorhanden.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Hierbei ist der Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 -IV 334- 166.701.400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405, Stand Februar 2008, zu beachten.

Des Weiteren befinden sich im näheren und weiteren Umgebungsbereich des Carl-Benz-Weges bzw. der Rudolf-Diesel-Straße bestehende Regenwasserrückhaltebecken, die alle mit Notversorgungseinrichtungen zur Löschwasserentnahme ausgebildet sind. Es sind dies die Regenwasserrückhaltebecken am östlichen Ende der Straße Am Knick, südöstlich rückwärtig Carl-Benz-Weg, südlich Hammoorer Weg und am Bachstraßenpark, nordwestlich der Straße Am Redder.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG in den bereits vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Straßenzügen sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Stadt Bargteheide ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargteheide angeschlossen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Deutsche Telekom AG, PTI – Bauherrenberatung, Fackenburg Allee 40 – 42 in 23566 Lübeck, Telefon (0451) 4 88- 4463 bzw. in Bad Oldesloe, Telefon (04531) 1765 – 27, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen am Hammoorer Weg bzw. der Lohe und den übrigen Standorten im Stadtgebiet.

Television

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehtznetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 9b. der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, Kontakt aufzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Gewerbegebietsflächen zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Bargteheide hin sichergestellt. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNG BARGTEHEIDE GMBH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Stadt Bargteheide betreibt den Aufbau eines Kanalinformationssystems. Hierfür sind besondere Dokumentationen für neu verlegte Kanalsysteme erforderlich. Auch bestehende bzw. neu zu errichtende Abwasserpumpstationen sind in ein Notrufsystem einzubinden. Dies ist, soweit erforderlich, mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung der Altbaugrundstücke im Südwesten sowie im Südosten des Plangebietes ist wie bisher sowohl das Dachflächenwasser als auch das anfallende Hofflächenwasser innerhalb der altbebauten Bereiche zu fassen und, soweit es möglich ist, in die bestehenden Entsorgungsleitungssysteme des Carl-Benz-Weges abzuleiten und dem südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes liegende Regenwasserrückhaltebecken zuzuleiten. Hierdurch ergibt sich keine Veränderung der Oberflächenentwässerung im altbebauten Bereich.

Für den Bereich der neu entwickelten Gewerbegebietsfläche ist die Oberflächenentwässerung neu zu ordnen.

Hierbei soll das Oberflächenwasser sowohl als Dachwasser wie auch als Hofflächenwasser des entsprechenden Teiles des Gewerbegebietes nordöstlich des bisherigen Geh- und Radweges gefasst werden und in der Nordostecke dieser neu entwickelten Gewerbegebietsflächen in ein neues Regenwasserleitungssystem in Richtung bestehenden Regenwasserrückhaltebecken an der Wendeanlage der Straße Am Knick abgeleitet werden.

Hierbei wird bewusst auf die Ableitung in einem offenen Grabensystem verzichtet, weil die betreffenden Flächen nordöstlich an das Gewerbegebiet angrenzend, künftig als Mischgebietsbauflächen entwickelt werden sollen.

Für das bestehende Regenwasserrückhaltebecken an der Wendeanlage der Straße Am Knick ist derzeit noch keine eigentliche wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn für eine Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnisse in nächster Zeit abgeschlossen werden können. Nach erster ingenieurmäßiger Überprüfung ist festzustellen, dass von der Gewerbegebietserweiterungsfläche ggf. nur gering verschmutztes Niederschlagswasser abgeleitet werden wird. Über das Erfordernis einer Regenwasserklärung ist daher erst nach Vorliegen der konkreten Planungsunterlagen des Investors zu entscheiden.

Weiter ist sicherzustellen, dass für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dieser Regenwasserrückhaltung keine zusätzlichen Regenwasserspanden über die künftig zulässige Ableitungsmenge hinaus abgeleitet werden.

Diese künftig rückgehaltenen Oberflächenwasser sind danach im zulässigen Umfang dem benachbarten Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek zuzuleiten. Sofern eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis, ggf. ist auch eine Anzeige der Versickerung ausreichend. Dies ist in der Umsetzung der Planung zu beachten.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist weiter zu prüfen, ob die vorhandene Regenwasserkanalisation im Carl-Benz-Weg für die Ableitung von Mehrmengen zumindest mitgenutzt werden kann.

Die erforderliche wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen (ggf. auch als Änderungsanträge) sind vor Erschließungsbeginn bzw. Umsetzung der Planung einzuholen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Die Plangebiete der Bereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 5b - 6. Änderung und Ergänzung werden nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, dass sich landwirtschaftliche Betriebe erst in erheblichen Abständen zu den Plangebieten befinden.

Eine Betroffenheit zu den Belangen des Schallschutzes ist nur für den Bereich 1, den Gewerbegebietsbauflächen, gegeben.

Bereich 1

Das Plangebiet wird an seiner Nordgrenze unmittelbar durch die vorhandene Gemeindestraße Am Redder berührt. Sie dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches mit einem entsprechenden Anteil von innerstädtischem Durchgangsverkehr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dies keinen Schwerlastverkehr betrifft, da hierzu entsprechende Verkehrsanordnungen für die Straße bestehen. Darüber hinaus besteht in der Südecke des Plangebietes eine unmittelbar verkehrliche Anbindung an die nordwestliche Wendeanlage der vorhandene Erschließungsstraße Carl-Benz-Weg.

Mit der vorliegenden Planung verbleibt es für den gewerblichen An- und Ablieferverkehr bei der bereits bestehenden Hauptanbindung an den Carl-Benz-Weg. Lediglich für Pkw-Zu- und Abfahrten wird eine neue Anbindung über die hier vorhandene kleine Stichstraße in Richtung der Straße Am Redder für einen Teil der Mitarbeiter entwickelt. Ein Schwerlastverkehr ist hier nicht vorgesehen.

Bei einer planungsrechtlichen Erweiterung im Zuge künftiger Bebauungspläne nach Nordosten hin zur Erschließung der nordöstlich vorgesehenen Mischgebietsflächen würden sich keine verkehrlichen Verbindungen mit dem vorliegenden Plangebiet ergeben. Diese neu zu entwickelnden Mischgebietsbauflächen sind dann über eine Stichstraße mit der Straße Am Redder zu verbinden.

Für das Plangebiet ist die Schalltechnische Untersuchung für die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b und 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 07. März 2008 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrs- und Gewerbelärm aufgearbeitet. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes sowie die Maßnahmen der Festsetzung von Emissionskontingenten sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend wird aus dem Gutachten zu „6.1. Begründung“ zitiert.

6.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b will die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes schaffen. Dabei ist eine Nutzungsausweisung der Ergänzungsflächen als Gewerbegebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Erweiterung aufgezeigt und bewertet.

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.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich westlich der Straße Am Redder und sind durch einen etwa 3 m hohen Lärmschutzwall geschützt. Diese Wohnbebauungen sind gemäß Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Bargteheide als reines Wohngebiet (WR) eingestuft. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich weitere Wohnbebauung. Für diese Bebauung setzt der Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Bargteheide ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Planfall wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt.

Zur Berechnung der Vorbelastungen wurden, soweit in den Bebauungsplänen festgesetzt, die derzeit geltenden Emissionsbeschränkungen (Immissionsbeschränkungen in Form von Zaunwerten wurden in Emissionsbeschränkungen umgerechnet) berücksichtigt. Für nicht eingeschränkte Gewerbeflächen wurde gemäß DIN 18005/1 mit $L_w = 60$ dB(A) tags gerechnet. Nachts wurde ein typischer Ansatz von $L_w = 50$ dB(A) gewählt, da die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen in den Gewerbegebieten eine Einschränkung bezüglich der maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel darstellt. Für uneingeschränkte Mischgebietsflächen wurde ein typischer Ansatz von $L_w = 55/40$ dB(A) in Ansatz gebracht. In der Gesamtbetrachtung wurden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4, 5a, 5b, 27a und 27b berücksichtigt. Abschirmungen durch vorhandene oder geplante Lärmschutzanlagen wurden zur sicheren Seite nicht berücksichtigt.

Zum Schutz der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5b vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet werden für die neuen Gewerbeflächen Emissionsbeschränkungen in Form von maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln L_{EK} festgesetzt. Um eine maximale Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten wurde eine richtungsbezogene Kontingentierung vorgenommen. Der Schutz der angrenzenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5b wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt.

Die Kontingentierung erfolgte derart, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, unter Berücksichtigung der Emissionen von allen vorhandenen und neuen Gewerbeflächen, maximal um das gemäß Abschnitt 3.2.1 zulässige Maß von 1 dB(A) überschritten werden. Für den Nachtabschnitt wurde zusätzlich ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % berücksichtigt. Dabei wird angenommen, dass für 50 % aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgeblich lauteste Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel nur 50 % einer Verringerung der nächtlichen Beurteilungspegel um 3 dB(A). Soweit die Immissionsrichtwerte bereits im heutigen Zustand überschritten werden, wird eine wahrnehmbare Zunahme der Beurteilungspegel vermieden. Die Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt bei Pegelzunahmen von mehr als 1 dB(A).

Ingesamt ist festzustellen, dass die neuen Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der angenommenen und festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist.

c) Verkehrslärm

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen) vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Unabhängig vom Verkehrslärm ist in Gewerbegebieten als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach TA Lärm im Bebauungsplan angegebene Tages-Immissionsrichtwert von 65 dB(A) einzusetzen (vgl. DIN 4109, Abschnitt 5.5.6). Daraus folgend ist nach Tabelle 8 der DIN 4109 in Gewerbegebieten grundsätzlich Lärmpegelbereich III umzusetzen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde aufgezeigt, dass auf Grund der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Straße Am Redder keine zusätzlichen Anforderungen für den Plangeltungsbereich resultieren.

Zu künftiger Mischgebietsbaufläche

Weiter ist zur Abprüfung des verträglichen Nebeneinanders dieser neu entwickelten Gewerbegebietsbauflächen mit den nordöstlich angrenzenden möglichen Mischgebietsbauflächen die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Mischgebietes erarbeitet worden. Grundlage dieser Stellungnahme ist ein beispielhaft erarbeiteter Strukturplan zur Entwicklung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung derzeitiger Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

In der Überprüfung ist festgestellt, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Teile der Mischgebietsbaufläche verbleiben können. Zur Lösung dieses städtebaulichen Konfliktes sind ergänzend nachfolgende Abwägungsentscheidungen für eine verbindliche Überplanung des Mischgebietes empfohlen:

1. Es handelt sich bei der Ansiedlung eines Mischgebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Gewerbegebiet um eine übliche städtebauliche Abstufung, für die es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b keine zusätzlichen Aussagen bedarf. Ein Betrieb, der sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b niederlässt, muss beim Vorliegen einer verfestigten Planung sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der geplanten Bebauungsgrenzen des Mischgebietes eingehalten werden. Das in unserer vorangegangenen Untersuchung [4] exemplarisch geprüfte Betriebsszenario würde, wie in Abbildung 3 dargestellt, die Immissionsrichtwerte im gesamten Bereich der potentiellen Mischgebietsfläche nachts sicher einhalten. Dies liegt darin begründet, dass das untersuchte Szenario hauptsächlich durch den Immissionsort IO 3 eingeschränkt ist.
2. Es könnte durch die Reduzierung der nächtlichen Emissionskontingente für die Teilflächen TF1 und TF2 innerhalb des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b auf $L_w'' = 50 \text{ dB(A)}$ in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 25 erreicht werden, dass die Immissionsrichtwerte nahezu im gesamten Bereich der potentiellen Mischgebietsfläche eingehalten werden.

3. Es könnten innerhalb der Bereiche außerhalb der in Abbildung 2 schraffierten Fläche, in denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind, schützenswerte Nachnutzungen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die in der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5b vorgesehenen Emissionskontingente keine gravierenden Einschränkungen für eine Mischgebietsbebauung nördlich des Plangeltungsbereiches ergeben.

Mit dieser Überprüfung ist dargelegt, dass eine städtebaulich gewünschte künftige Mischgebietsentwicklung möglich ist.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**Bereich 1**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen Bereich südlich der Straße Am Redder und nordöstlich der Rudolf-Diesel-Straße, der in seinem rückwärtigen Bereich als Gewerbegebietsfläche in einer Tiefe von ca. 115 m erweitert werden soll.

Bei den Bauflächen handelt es sich um zur Standortsicherung notwendige rückwärtige Erweiterungen der bestehenden Gewerbebetriebe. Diese Betriebserweiterungen sind kurzfristig vorgesehen.

Das Gebiet befindet sich östlich des Stadtgebietes und geht, bezogen auf die Neuentwicklung, in einen bisher unbebauten Bereich über, für den jedoch in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes eine weitere Siedlungsentwicklung in Form gemischter Bauflächen dargestellt ist.

Bei diesem unterschiedlich strukturierten Bereich handelt es sich demnach für den altbebauten Bereich um Gewerbegrundstücke und für den unbebauten Bereich um großflächig ausgeräumte Ackerflächen.

Die neu entwickelten Gewerbegebietsflächen sind an ihrer Nordostseite durch einen breiten Grünzug mit zu entwickelnden linearen Grünelementen an ihrem Rand eingefasst. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Landschaftswalls von mindestens 2,0 m Höhe bis maximal 3,5 m Höhe in dem Bereich der privaten Grünfläche festgelegt. In diesen Landschaftswall sind Teile eines zu versetzenden Knicks einzubauen.

An diesen Grünzug angrenzend, außerhalb des Plangebietes, ist mittel- bis langfristig die Entwicklung eines Mischgebietes mit gemischter Prägung vorgesehen. In den übrigen Bereichen des Grünzuges, am südwestlichen Fuß des Landschaftswalls, ist die Neuanlage eines Knicks festgesetzt. Dieser Knick soll in seiner Anlage und Bepflanzung besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht werden.

Weiter ist an der Nordwestseite des Plangebietes die Neuanlage eines Doppelknicks (Redder) durch Versetzen von Knickteilen vorgesehen. Dieses neue, großflächig lineare Grünelemente am Nordostrand des Plangebietes dient der Abgrenzung, der Gliederung und der Verbindung der hier vorhandenen großräumigen Baugebietsbereiche von Wohngebieten bis hin zu Gewerbegebieten auch in Verbindung mit ähnlichen linearen Grünzügen entlang der Straße Am Redder.

Es bestehen alte Knickstrukturen südlich der Straße Am Redder und nordwestlich des Geh- und Radweges von der Straße Am Redder zur Wendeanlage Carl-Benz-Weg. Für Teile dieses vorhandenen Knicks an der Nordostseite des Fuß- und Radweges ist zur Schaffung durchgehender überbaubarer Bauflächen ein Entfernen und Versetzen dieses Knicks in nordöstliche bzw. nordwestliche Randbereiche des Plangebietes vorgesehen mit entsprechender Ergänzung von neu anzulegenden Knickteilen. Die übrigen, verbleibenden Knickteile sind als zu erhalten festgesetzt und entsprechend nach § 25 (3) des Landesnaturschutzgesetzes gekennzeichnet.

In diese neu zu versetzenden und zu ergänzenden Knicks sowie in den Landschaftswall ist das Anpflanzen von prägenden Einzelbäumen als künftige Überhälter vorgesehen.

Neben den vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen zum Knickentfernen innerhalb der festgesetzten Bauflächen ergeben sich keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen. Die übrigen grünordnerischen Maßnahmen in den Randbereichen des Plangebietes dienen vorwiegend dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes sowie dem Artenschutz in diesem gewerblich geprägten Stadtbereich.

Aufgrund der Abgrenzung und randlichen Einfassung der neu entwickelten Bauflächen durch die Neuanlage von Grünzügen, zum einen in Form einer privaten Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur und zum anderen als neu entwickelte Reddersituation, ist es vorgesehen, diese Bereiche als prägende lineare Grünelemente zu entwickeln.

In der privaten Grünfläche ist in dem südwestlichen Freibereich die Anlage einer Regenwasserleitung von der Straße Am Redder bis in die südöstlichen Bereiche der Grünfläche vorgesehen, die danach in Richtung Nordosten außerhalb des Plangebietes zur vorhandenen Regenwasserrückhaltung geführt wird. Hiermit sollen langfristige Möglichkeiten zur Oberflächenentwässerung, auch der Leitungsumlegung, gesichert werden.

In der Mitte dieser Grünfläche wird ein neuer Knick aufgebaut. Er soll übergehen in einen nordöstlich angrenzenden Landschaftswall mit unterschiedlichen Höhen von mindestens 2,0 m und höchstens 3,5 m.

Dieser Grünzug wird in einer Breite von ca. 16 m neu entwickelt.

Entlang der Nordwestseite des Plangebietes wird ein Doppelknick (Redder) durch Knickverschiebung und Ergänzung von Knickteilen neu entwickelt. Hierbei wird neben dem vorhandenen Knick entlang der Straße Am Redder in einen Abstand von ca. 5,0 m der zu versetzende Knick in 3,0 m Breite neu aufgebaut. Zum Schutz dieser neuen Knickstruktur dient eine von der Bebauung freizuhalten Fläche in ca. 2,0 m Breite als Knickschutzstreifen. Hiernach ergibt sich für diesen Doppelknick eine Gesamtbreite von ca. 13 m einschließlich des Knickschutzstreifens.

Bereich 2

Für den Bereich 2, dem Straßenzug der Rudolf-Diesel-Straße vom Einmündungsbereich der Straße Am Redder bis hin zu seiner südöstlichen Wendeanlage, erfolgt eine Umgestaltung der Verkehrsfläche mit dem Ziel der Sicherung einer langfristigen verkehrlichen Leistungsfähigkeit. Hierbei ergibt sich ein städtebaulich erforderlicher Verlust von insgesamt 11 bisher vorhandenen Straßenbäumen in unterschiedlicher Größe mit Stammdurchmessern von 0,1 m bis 0,25 m. Hierfür stehen im Bereich 2 keine Ersatzstandorte als Pflanzflächen zur Verfügung. Ein Ausgleich soll daher in Form von zu pflanzenden Überhältern im Bereich 1 erfolgen.

Bereich 1 und 2

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzungsinhalt aufgenommen.

Weitergehende Ausführungen sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung bzw. dem Umweltbericht aufgearbeitet und erläutert.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgte eine Plangebietserweiterung um Teile des Straßenzuges der Rudolf-Diesel-Straße und dem Einmündungsbereich in die Straße Am Redder. Hiermit sind folgende bisherige Bebauungspläne betroffen:

Bereich 1: Bebauungsplan Nr. 5b sowie Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung

Bereich 2: Bebauungsplan Nr. 4 –Neuaufstellung-, Nr. 5a – 3. Änderung –Neuaufstellung-, Nr. 5b sowie Nr. 27b.

Für die betroffenen Bebauungspläne in ihrer Ursprungsfassung gelten die Regelungen der jeweiligen Baunutzungsverordnung:

Bebauungsplan Nr. 4 –Neuaufstellung-	BauNVO 1977
Bebauungsplan Nr. 5a – 3. Änderung –Neuaufstellung-	BauNVO 1977
Bebauungsplan Nr. 5b	BauNVO 1977
Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung	BauNVO 1990
Bebauungsplan Nr. 27b	BauNVO 1977

Mit der vorliegenden Änderung im Bereich 1 ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung nunmehr veränderte Eingriffe in die Oberflächenversiegelung und insbesondere in den vorhandenen linearen Großgrünbestand der Knicks mit seinen Überhängen entlang Teilen des bisher vorhandenen Geh- und Radweges. Die jeweils übrigen, randlich gelegenen Grünstrukturen der vorhandenen Knicks entlang der Straße Am Redder und des westlichen Teiles des Geh- und Radweges, sind hiervon nicht betroffen mit Ausnahme von zwei Unterbrechungen für Zufahrten von der Straße Am Redder bzw. der Stichstraße in der Westecke des Plangebietes.

Für den Bereich 2 ergibt sich eine Betroffenheit durch den Fortfall vorhandener Straßenbäume auf der Nordostseite der Rudolf-Diesel-Straße und im untergeordneten Umfang durch die Entwicklung von Gewerbegebietsbauflächen auf nicht mehr erforderlichen bisherigen Verkehrsflächen.

Zu den betroffenen Flächen wird auf die Tabellen unter Ziffer 10a der Begründung verwiesen.

In den Tabellen 10b der vorliegenden Begründung sind die bisherigen zulässigen Oberflächenversiegelungen aufgearbeitet. Sie sind unter dem Ansatz ermittelt, dass die jeweils planungsrechtlich zulässigen Obergrenzen der Oberflächenversiegelung gemäß anzuwendender Baunutzungsverordnung zum Ansatz gebracht worden sind. Dies bedeutet für die Bereiche älterer Bebauungspläne (vor 1990) in ihrer Ursprungsfassung auch eine deutlich höhere angenommene Gesamtversiegelung für die Bauflächen bis zu 100 %. Für die Flächenanteile aus dem Bebauungsplan Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung jedoch nur bis zu 90 % Gesamtversiegelung.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich nach den Ermittlungen der Tabellen 10b und 10c ein Ausgleichserfordernis von 12.369,1 qm aus zusätzlicher Vollversiegelung, wobei das rechnerische Guthaben von 29,25 qm aus dem Bereich 2 nicht verrechnet wird.

Innergebietslich sind hierfür keine Ausgleichsflächen vorgesehen, so dass der gesamte Ausgleich auf den Ausgleichsflächen der Stadt Bargteheide auszugleichen ist. Die Sicherung soll über städtebauliche Verträge erfolgen. Hiernach besteht zum Schutzgut Boden kein weiteres Ausgleichsdefizit. Sie stehen bereits jetzt durch die Stadt als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Es ist mit einem Kostenanteil von ca. 93.000,00 € zu rechnen.

Für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Bereich I und der Sicherung notwendiger Grundstückszufahrten ergeben sich Eingriffe in vorhandene Knickstrukturen gemäß nachfolgender Auflistung:

vorhandener Knick Südseite Am Redder	6,5 lfdm
vorhandener Knick nordöstlich am bisherigen Geh- und Radweg für Zufahrtnahme	8,5 lfdm
vorhandener Knick nordöstlich am bisherigen Geh- und Radweg für durchgehende Baufläche	<u>213,5 lfdm</u>
	228,5 lfdm

Für die zu entfernenden und zu ersetzenden Knicks ergibt sich bei insgesamt 228,5 lfdm Knickentfernung und Umsetzung unter Berücksichtigung eines Ausgleichsfaktors von 1,5 insgesamt eine Mindestlänge von ca. 343 lfdm zu versetzenden sowie zu ersetzenden bzw. nachzupflanzenden Knicks. Mit den getroffenen Maßnahmen, zum einen dem Anpflanzen eines Knicks auf der privaten Grünfläche als nordöstliche Plangebietsabgrenzung und zum anderen dem Anpflanzen eines zweiten Knicks durch Knickversetzung entlang der Südostseite der Straße Am Redder zur Entwicklung einer Doppelknicksituation, stehen auf der Grünfläche 197 lfdm Knick und für die Doppelknickanpflanzung 136 lfdm + 12 lfdm Knick als Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung. Es ergeben sich somit insgesamt 345 lfdm Knick als Neuanpflanzung. Damit kann die ermittelte Ausgleichslänge vollständig erreicht und innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Auf Grund besonderer artenschutzrechtlicher Aspekte ist die Umsetzung von zu versetzenden Knickteilen nur für die Doppelknickanpflanzung vorgesehen. Verbleibende Knickreste des zu versetzenden Knicks sind in den zu erstellenden Landschaftswall einzubauen. Für den Knick entlang des Landschaftswalles besteht das Erfordernis der Neuanlage bereits mindestens zwei Vegetationsphasen vor dem künftigen Entfernen des Knicks entlang des bisherigen Geh- und Radweges. Nur über diese Regelung besteht die Möglichkeit den potenziellen Haselmausvorkommen in diesem Bereich hinreichend Ausweichquartiere als neuen Lebensraum in entsprechender ökologischer Qualität anzubieten.

Für den zu versetzenden Knick (Doppelredder) ergeben sich voraussichtlich nachfolgend aufgeführte Kostenanteile:

1. Knick versetzen	8.500,00 €
2. Nachpflanzen von lückenhaften Bestand	1.000,00 €
3. Ansaat der Redder- und Knickschutzfläche	1.000,00 €
4. Unterhaltung und Pflege für 10 Jahre	<u>1.500,00 €</u>
	12.000,00 €
Planung und Abrundung ca. 17 %	<u>2.000,00 €</u>
	<u>14.000,00 €</u>

Für den neu anzulegenden Knick entlang des Landschaftswalls ergeben sich voraussichtlich nachfolgend aufgeführte Kostenanteile:

1.	Herrichten und Anlage des Knickwalls	5.000,00 €
2.	Ansaat und Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen	10.000,00 €
3.	Ansaat der Seitenfläche	1.000,00 €
4.	Unterhaltung und Pflege für 10 Jahre	<u>2.000,00 €</u>
		18.000,00 €
	Planung und Abrundung ca. 17 %	<u>3.000,00 €</u>
		<u>21.000,00 €</u>

Für die zu versetzenden und zu ergänzenden Knicks bzw. dem neu anzulegenden Knick und deren Erhaltung ist mit einem Kostenanteil von ca. 35.000,00 € zu rechnen.

Für die vorgesehenen Knickverschiebungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 25 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ist die Erteilung der Ausnahmegenehmigungen in Aussicht gestellt worden. Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 34 Abs. 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu beachten. Die Maßnahme des Knickversetzens ist nach Möglichkeit in der Zeit vom 15. Oktober bis Januar des darauf folgenden Jahres durchzuführen. Hierbei sind die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards einzuhalten.

Zum Schutz des neu anzulegenden Knicks südöstlich der Straße Am Redder ist auf dem angrenzenden Baugrundstück eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Knickschutzstreifen in 2 m Breite von dem künftigen Knickfuß vorgesehen, die mit einer Gräser-Kräuter-Mischung neu anzulegen und auf Dauer zu erhalten ist mit gleichzeitigem Ausschluss von Nutzungen, die dem Schutzzweck zu Gunsten des angrenzenden neuen Knicks widersprechen. Dies betrifft auch die verbleibende Fläche zwischen den beiden Knicks. Die Stadt geht davon aus, dass hiermit hinreichend Maßnahmen zum Erhalt dieser Landschaftsstruktur getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da die übrigen Knickstrukturen gleichfalls entsprechend abgesichert sind.

Mit der vorliegenden Planung besteht für den Bereich 1 das Erfordernis zum Ausgleich von insgesamt sieben zu entfernenden Einzelbäumen, die nicht als zu erhaltender Einzelbaumbestand festgesetzt werden können, da sie zum einen innerhalb einer künftig erforderlichen Grundstückszufahrt bzw. innerhalb der künftig überbaubaren Fläche stehen. Gemäß örtlicher Aufnahme der Stamm- und Kronendurchmesser handelt es sich um ortstypische Überhälter innerhalb des hier bestehenden Knicksystems. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass vorhandener Baum- und Strauchbestand unter einem Stammdurchmesser von 0,3 m nicht aufgenommen wurde.

Nach dem vorliegenden Bestandsplan handelt es sich um nachfolgend aufgelistet Bäume, die in der Planzeichnung, Bereich 1, entsprechend nummeriert sind.

	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser		Ersatzbäume
Nr. 1 Einzelbaum – Eiche	0,6	12,0	2
Nr. 2 Einzelbaum – Eiche	0,4	8,0	1
Nr. 3 Einzelbaum – Eiche	0,6	12,0	2
Nr. 4 Einzelbaum – Eiche	0,7	14,0	2
Nr. 5 Einzelbaum – Eiche	0,5	10,0	1
Nr. 6 Einzelbaum – Buche	0,5	10,0	1
Nr. 7 Einzelbaum – Eiche	0,5	10,0	<u>1</u>
Ersatzbäume gesamt			10

Da der betreffende entfallende Großbaumbestand sich als ortstypische Überhälter eines Knicksystems darstellt, erfolgt der Ausgleich für jeden Einzelbaum in Orientierung an die zwischenzeitig aufgehobene Baumschutzsatzung der Stadt. Er ist mit insgesamt 10 Ersatzbäumen festgelegt.

Für den Bereich 2 ist mit dem Fortfall von insgesamt 12 Straßenbäumen unterschiedlicher Stärke und Größe zu rechnen. Nach dem vorliegenden Bestandsplan handelt es sich um nachfolgend aufgelistet Bäume, die in der Planzeichnung, Bereich 2, entsprechend nummeriert sind und mit Nr. 10 beginnen.

	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser		Ersatzbäume
Nr. 10 Einzelbaum	0,25	4,0	0,5
Nr. 11 Einzelbaum	0,2	4,0	0,5
Nr. 12 Einzelbaum	0,12	3,5	0,5
Nr. 14 Einzelbaum	0,18	4,0	0,5
Nr. 15 Einzelbaum	0,25	5,0	0,5
Nr. 16 Einzelbaum	0,1	2,0	0,5
Nr. 17 Einzelbaum	0,2	4,0	0,5
Nr. 18 Einzelbaum	0,2	4,0	0,5
Nr. 19 Einzelbaum	0,15	3,0	0,5
Nr. 20 Einzelbaum	0,2	4,0	0,5
Nr. 21 Einzelbaum	0,15	3,0	<u>0,5</u>
			6,0

Da der betreffende entfallende Großbaumbestand sich als ortstypische junge Straßenbäume darstellt, erfolgt der Ausgleich für jeden Einzelbaum in Orientierung an die zwischenzeitig aufgehobene Baumschutzsatzung der Stadt. Er ist mit insgesamt 6 Ersatzbäumen festgelegt und als Überhälter im Bereich 1 anzupflanzen.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand einschließlich der Sonderregelungen für den zu versetzenden Knick, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März zulässig sind.

Innerhalb des Plangebietes sind Standorte für Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen auf den zu versetzenden bzw. neu anzulegenden Knicks vorgesehen. Dies betrifft auch das Anpflanzen von Überhältern auf dem künftigen Landschaftswall. Dies wird durch textliche Festsetzungen gesichert, um auf eine konkrete Standortfestsetzung verzichten zu können. Hierdurch kann die erforderliche Ersatzpflanzung von Einzelbäumen als künftige Überhälter in dem neuen Knicksystem bzw. dem Landschaftswall vollständig gesichert werden. Bei den Pflanzstandorten ist Rücksicht auf die vorhandene Überhälterstruktur entlang der Straße Am Redder zu nehmen, die Bepflanzung hat daher versetzt zu erfolgen.

Die Stadt geht davon aus, dass mit dem Ausgleich zum Anpflanzen von insgesamt 16 Einzelbäumen den Anforderungen zum Ausgleich der Überhälter und Straßenbäumen Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen über städtebauliche Verträge zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen der neuen Knicks bzw. des Landschaftswalls durchführen lassen.

Nachfolgend wird eine einfache Kostenschätzung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Anpflanzen von insgesamt 16 Einzelbäumen als künftige Überhälter wiedergegeben.

16 Einzelbäume a 300,00 €	<u>4.800,00 €</u>
	4.800,00 €
Abrundung	<u>800,00 €</u>
	<u>5.600,00 €</u>

Die Kosten des Ausgleichs zur Neuanpflanzung der Einzelbäume als künftige Überhälter beträgt gerundet somit ca. 5.600,00 €.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in vorhandene Entwässerungsleitungen bzw. in die vorhandene Regenwasserrückhalteeinrichtung an der Wendeanlage der Straße Am Knick hinaus kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Dies betrifft auch die Ableitung ggf. anfallenden Schmutzwassers über vorhandene Leitungssysteme zur Kläranlage der Stadt.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Maßnahmen zur Eingrünung und Abgrenzung gegenüber nicht gewerblich genutzter Flächen getroffen, die zu einer Durchgrünung und damit Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen. Dies betrifft auch die Einbeziehung des neu anzulegenden Landschaftswalls.

Für den neu anzulegenden Landschaftswall ergeben sich voraussichtlich nachfolgend aufgeführte Kostenanteile:

1. Herrichten und Anlage des Landschaftswalls in durchschnittlich 3,0 m Höhe mit Einbindung zu versetzender Knickeile	36.000,00 €
2. Ansaat und Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen	13.000,00 €
3. Unterhaltung und Pflege für 10 Jahre	<u>6.000,00 €</u>
	55.000,00 €
Planung und Abrundung ca. 19 %	<u>10.000,00 €</u>
	<u>65.000,00 €</u>

Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes auf Grund des hohen Versiegelungsanteiles Beeinträchtigungen, die soweit möglich, durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist davon auszugehen, dass die Lebensraumfunktionen für die hier lebenden Tier- und Pflanzengemeinschaften verloren gehen. Da die wesentlichen Flächen jedoch vorwiegend nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind, sind für die flächigen Biotoptypen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des vorgenannten Schutzgutes zu erwarten bzw. werden sie durch die getroffenen Maßnahmen des Grünerhalts und der Grüneuentwicklungen minimiert.

Für die vorliegende Planung ergeben sich im Bereich 1 artenschutzrechtliche Aspekte zum möglichen Bestand von Haselmäusen und Fledermäusen. Hierzu wird auf das Gutachten Potenzial Fauna und Artenschutz des Büro Greuner-Pönicke, Kiel, vom 21. Mai 2008 verwiesen. Die in dieser gutachtlichen Stellungnahme empfohlenen Maßnahmen und Vorgehensweisen, insbesondere zum Schutz, zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des möglichen Lebensraumes für die Haselmaus, sind in der vorliegenden Planung im erforderlichen Umfang festgesetzt und, soweit erforderlich, über städtebauliche Verträge mit den künftigen Investoren gesichert. Dies hat zur Folge, dass vor Entfernen und Versetzen des Knicks entlang der Nordostseite des bisherigen Geh- und Radweges ein den Lebensraumanforderungen der Haselmaus gerechter Knick anzulegen ist. Darüber hinaus sind auf den neu anzulegenden und zu versetzenden Knickstrukturen relativ eng stehende Überhälter zu pflanzen; sie dienen künftig als Leitlinie für Jagdreviere der Fledermäuse.

Nachfolgend sind die Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches fließen auch die Kosten für den Grunderwerb in die Kostenschätzung mit ein.

1. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet, zu verrechnen mit Öko-Konto der Stadt Bargteheide	93.000,00 €
2. Knickverschiebung einschließlich Neuanlage zur Ergänzung	35.000,00 €
3. Neuanpflanzung Einzelbäume als neue Überhälter	5.600,00 €
4. Neuanlage Landschaftswall	65.000,00 €
	198.600,00 €
+ 19 % MwSt. zu Pos. 2, 3 und 4	20.064,00 €
	<u>218.664,00 €</u>

Die Stadt geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereichen über die Öko-Konten der Stadt.

Sollte aus zurzeit nicht erkennbaren Gründen der erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes nach den bisherigen Vorstellungen und Festlegungen nicht realisierbar sein, behält sich die Stadt vor, diese Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen auf anderen Ausgleichsflächen der Stadt auszugleichen bzw. bei einem anderen Träger, wie z. B. der Stiftung Schleswig-Holstein. Die Stadt wird sich jedoch bemühen, den Ausgleich und die Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes vorzunehmen und dies durch Verträge und Vereinbarungen sicherstellen.

Soweit von Seiten der Stadt erforderliche Ausgleichsleistungen gesichert werden, erfolgt diese Sicherung über Verrechnung mit den jeweiligen Ausgleichskonten (Öko-Konto) der Stadt.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 18, 19, 20, 21, 22 und 23 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 18

Als Pflanzgut ist für die Straßen begleitenden Einzelbäume zu verwenden:

Spitzahorn (*Acer platanoides*) Hochstamm, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang 14 bis 16 cm

- zu Textziffer 19

Bei der Auswahl der zu pflanzenden baum- und strauchartigen Laubgehölze für die Landschaftswälle ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

- zu Textziffer 20

Die Randstreifen entlang den Flächen für die Landschaftswälle sowie die übrigen Bereiche entlang den neu anzulegenden Knicks, als naturnahe Rasen- und Wiesenfläche, sind 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.

- zu Textziffer 21

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Laubgehölze ist aus der Artenliste zu Textziffer 19 zu wählen. Hierbei sollten nur strauchartige Laubgehölze gewählt und auf das Pflanzen von Bäumen 1. und 2. Ordnung verzichtet werden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen. Dies gilt nicht für die Bepflanzungsmaßnahmen mit Brombeeren. Für die Bepflanzung mit Brombeeren sind die jeweils 15 m langen, seitlichen Böschungsbereiche nur mit je 1 Pflanze pro 3,0 lfdm Knick zu bepflanzen. Dies soll ein vorzeitiges Überwuchern des neu anzulegenden Knicks durch Brombeeren minimieren.

- zu Textziffer 22

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche des Knickschutzstreifens sowie die zwischen den bestehenden und neu angelegtem Knick befindlichen Flächen, als naturnahe Rasen- und Wiesenfläche, sind 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.

- zu Textziffer 23

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Laubgehölze ist aus der Artenliste zu Textziffer 19 zu wählen. Hierbei sollten nur strauchartige Laubgehölze gewählt und auf das Pflanzen von Bäumen 1. und 2. Ordnung verzichtet werden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

Allgemeine Hinweise:

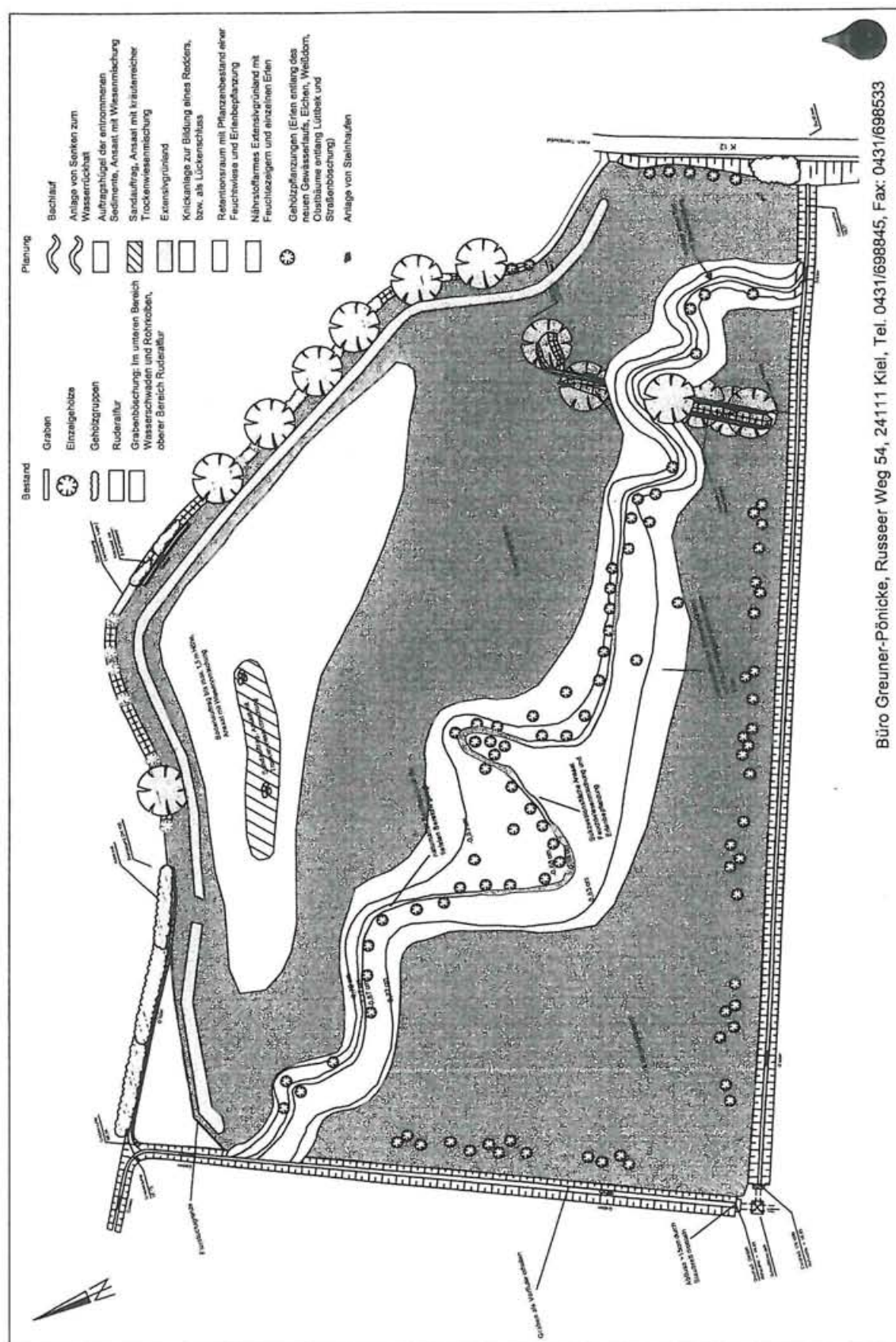
Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, der Pflanzenbestände als Knick sowie den übrigen Vegetationsflächen, wie z. B. der Knickschutzstreifen und den Pflanzflächen der Parkstreifen, bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird empfohlen, dass bei der Ansaat der Knickschutzstreifen sowie ähnliche als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen zu entwickelnde Bereiche auf standortheimisches Saatgut zurückgegriffen wird, soweit dieses vorhanden ist.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit Lage der vorgesehenen Ökopoolfläche an der Lüttbek in der Gemarkung Bargteheide Flur 8, Flurstück 11/3 wiedergegeben. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Bargteheide und steht somit für Ersatzflächen des Ausgleichs zum Schutzgut Boden sofort zur Verfügung.

Die übrigen Ausgleichs erfolgen innerhalb des Plangebiets.

Übersicht Ökopoolfläche Lüttbek



Büro Greuner-Pönicke, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, Tel. 0431/698845, Fax: 0431/698533

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Bargteheide vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten**Bereich 1**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ergeben sich keine Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch, da diese gewerblichen Erweiterungsflächen im Grundsatz an vorhandene Infrastruktureinrichtungen angebunden werden. Lediglich für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den neu entstehenden gewerblichen Bauflächen ergeben sich nachstehende Kosten.

a. Oberflächenentwässerung (100 %)		
1. auf festgesetztem Leitungsrecht	64.700,00 €	
2. Leitungsführung außerhalb B-Plan	<u>94.300,00 €</u>	
	159.000,00 €	159.000,00 €
		159.000,00 €
+ ca. 18 % Planung und Abrundung		<u>29.000,00 €</u>
		<u>188.000,00 €</u>

Die Kosten sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind für den Bereich 1 nicht gegeben.

Bereich 2

Für die Plangebietserweiterung des Bebauungsplanes um den Bereich 2 zur planungsrechtlichen Sicherung künftiger Umbaumaßnahmen der bestehenden Verkehrsflächen der Rudolf-Diesel-Straße ergeben sich umfangreiche Erschließungskosten, die jedoch nicht im Sinne des § 129 Baugesetzbuch anzusehen sind. Es handelt sich um Baumaßnahmen, die über entsprechende Satzungen der Stadt nach Kommunalabgabengesetz umzulegen sind.

Hierzu liegt eine Kostenschätzung des Ingenieurbüro Petersen & Partner, Kiel, vor, deren Zusammenstellung nachfolgend wiedergegeben wird. Es handelt sich um die Variante 1 ohne zusätzliche Stellplätze auf der Nordostseite der Rudolf-Diesel-Straße.

3.6 Zusammenstellung**Variante 1 (ohne zusätzliche Stellplätze auf der Nordseite)**

1. Überweg Am Redder	7.000,00 €
2. Kombiniertes Geh-Radweg auf der Nordseite	58.000,00 €
3. Fahrbahnverbreiterung Nordseite	43.000,00 €
5. Straßenbauarbeiten auf der Südseite	13.000,00 €
6. Straßenbeleuchtung	24.000,00 €
Gesamtsumme	<u>145.000,00 €</u>
MwSt 19 %	27.550,00 €
	<u>172.550,00 €</u>
Baunebenkosten rd 13%	22.450,00 €
	<u>195.000,00 €</u>

Hiernach ist der Kostenanteil zu Ziffer 3, Fahrbahnverbreiterung Nordseite, gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 1b der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Bargteheide mit 40 vom Hundert Beitragsanteil auf die Beitragspflichtigen umzulegen.

Der Kostenanteil zu Ziffer 1, Überweg Am Redder, Ziffer 5, Straßenbauarbeiten auf der Südseite und Ziffer 6, Straßenbeleuchtung, ist gemäß § 4 Abs. 1, Ziffer 2b der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Bargteheide mit 60 vom Hundert Beitragsanteil auf die Beitragspflichtigen umzulegen.

Der Kostenanteil zu Ziffer 2, kombinierter Geh- und Ragweg auf der Nordseite, ist gemäß § 4 Abs. 1, Ziffer 3b der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Bargteheide mit 50 vom Hundert Beitragsanteil auf die Beitragspflichtigen umzulegen.

Die umzulegenden Kostenanteile ergeben sich wie folgt:

zu Ziffer 3	43.000,00 €		
MwSt.-Anteil	8.170,00 €		
Baunebenkostenanteil	<u>6.657,59 €</u>		
	57.827,59 €	x 40 % =	23.131,04 €
zu Ziffer 1	7.000,00 €		
zu Ziffer 5	13.000,00 €		
zu Ziffer 6	24.000,00 €		
MwSt.-Anteil	8.360,00 €		
Baunebenkostenanteil	<u>6.812,41 €</u>		
	59.172,41 €	x 60 % =	35.503,45 €
zu Ziffer 2	58.000,00 €		
MwSt.-Anteil	11.020,00 €		
Baunebenkostenanteil	<u>8.980,00 €</u>		
	78.000,00 €	x 50 % =	39.000,00 €
			<u>97.634,49 €</u>

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind für den Bereich 2 nicht gegeben.

9. Hinweise**a) Besondere Hinweise****Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Der Stadt Bargteheide liegen keine Informationen zu Altlasten, Altablagerungen bzw. Altlastverdachtsflächen für den Bereich des Plangebietes vor.

Baugrunduntersuchung

Den betroffenen künftigen Grundstückseigentümern der neu entwickelten Gewerbegebietsflächen wird zur Feststellung der Beschaffenheit des Baugrundes empfohlen, eine entsprechende Untersuchung durch einen qualifizierten Baugrundsachverständigen durchführen zu lassen. Von Seiten der Stadt wird kein Erfordernis gesehen, eine derartige Untersuchung bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchführen zu lassen, zumal die Baugrunduntersuchung durch die privaten Investoren besser auch auf die Belange der künftigen Baumaßnahmen ausgerichtet werden kann und die Stadt davon ausgeht, dass die Baugrundstücke im herkömmlichen Sinne unter Berücksichtigung der speziellen geologischen Bedingungen als bebaubar anzusehen sind.

9. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Elektrische Energie

Der Versorgungsträger E.ON Hanse AG, Netzcenter Ahrensburg, weist in seiner Stellungnahme vom 08. April 2008 auf eine 20 KV-Versorgungsleitung und die öffentliche Straßenbeleuchtung im Bereich des Wanderweges Am Redder – Carl-Benz-Weg hin. Hierzu wird nachfolgender Planausschnitt der E.ON Hanse AG wiedergegeben.

Die vorbezeichnete unterirdische 20 KV-Versorgungsleitung wird als 11 KV-Leitung betrieben und dient als Hauptversorgungsleitung den östlich der Straße Am Redder gelegenen Gewerbebetrieben von dem Umspannwerk im Norden her kommend. Darüber hinaus besteht noch eine weitere Versorgungsleitung, so dass ein Ringleitungssystem gewährleistet ist.

Für die vorliegende Planung ist zur Sicherung einer durchgehenden Bebauung auf den neu entstehenden gewerblichen Bauflächen ein Entfernen und Umlegen dieser 11 KV-Leitung auf dem von Nordwest nach Südost verlaufenden Geh- und Radweg erforderlich. Zur Versorgungssicherung ist daher mit der Entwurfsfassung in dem Bereich 1 der Planzeichnung das bisher bereits festgesetzte Leitungsrecht in der nordöstlichen Grünfläche erweitert um ein Leitungsrecht von der Wendeanlage des Carl-Benz-Weges nach Nordosten zur festgesetzten privaten Grünfläche mit dem vorbezeichneten Leitungsrecht. Da die wichtige Abzweigung der Hauptversorgungsleitung auf der Nordwestseite der Straße Am Redder im Bereich der Einmündung Bachstraße liegt, ist ergänzend im Bereich der neu entstehenden Doppelknicksituation ein weiteres Leitungsrecht nur für elektrische Versorgung festgesetzt. Hiermit wird dem Versorgungsträger eine technisch vertretbare Leitungsumlegung ermöglicht. Hierzu sind Baumaßnahmen zur Betriebserweiterung eng mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse abzustimmen.

In diesem Zusammenhang sollte auch ein Rückbau des betreffenden Teiles der Straßenbeleuchtung der Stadt auf dem bisherigen Geh- und Radweg erfolgen.

Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen E.ON-Hanse Anlagen, Telefon Service-Center 0180 140 44 44, einzuholen.

Ein Planausschnitt mit der Leitungsführung der 20 KV-Leitung ist auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 140 44 44 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der E.ON Hanse AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Planausschnitt E.ON Hanse AG – unmaßstäblich

**Television**

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG teilt in ihrer Stellungnahme vom 15. April 2008 mit, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden und auch eine Neuverlegung hiervon nicht geplant ist.

Archäologische Denkmäler

In dem betroffenen Plangebiet sind gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 25. April 2008 zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Dies wird nochmals in der Stellungnahme vom 22. Juli 2008 bestätigt.

Grundwasser

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Wasserschutzgebiet

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswig AG (jetzt E.ON Hanse AG) Rendsburg in Bargteheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung liegt vollständig außerhalb der Abgrenzung der Zone III. Daher wird auf eine Übersicht verzichtet.

ÖPNV

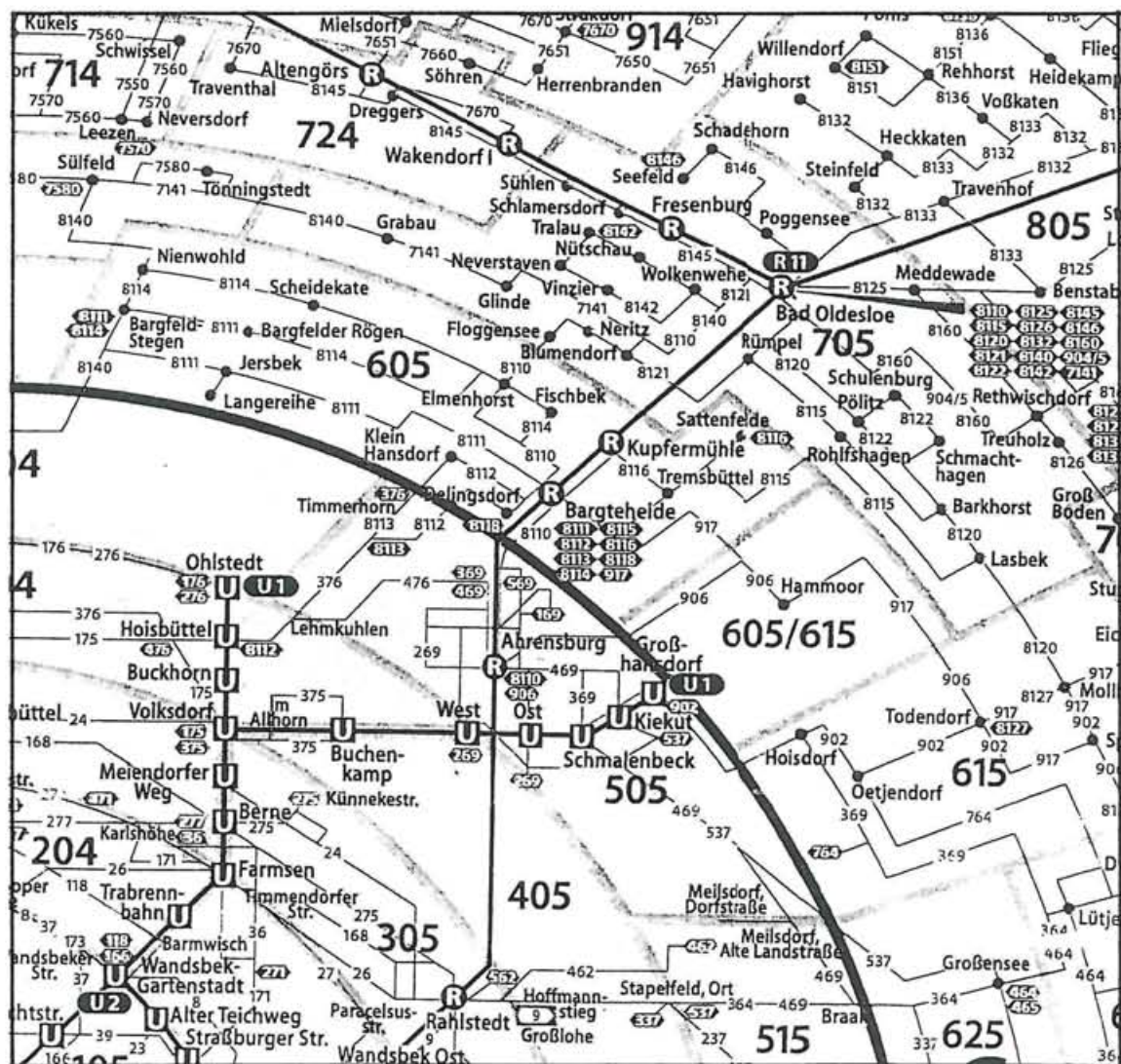
Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich des Plangebietes eine Bushaltestelle an der Straße Am Redder (familia) befindet.

Ab dem zentralen Busbahnhof auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, bestehen hinreichend Verbindungsmöglichkeiten, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht zwischenzeitig eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System eingebunden werden wird.

Weiter stehen innerhalb der Stadt Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

Auszug aus dem HVV – Tarifplan vom 14. Dezember 2003



10a. Flächenermittlung / Flächenverteilung**Bereich 1**

Flurstück	Gesamtgröße des Flurstückes	Größe im Plangebiet	gewerbliche Bauflächen	private Grünfläche	Gesamt
33/19	238 qm	238 qm	118 qm	120 qm	238 qm
33/12 tlw.	15.738 qm	2.749 qm	2.749 qm	-	2.749 qm
33/6	587 qm	587 qm	462 qm	125 qm	587 qm
33/27 tlw.	6.597 qm	1.744 qm	1.744 qm	-	1.744 qm
33/13 tlw.	14.786 qm	3.207 qm	3.207 qm	-	3.207 qm
33/22 tlw.	8.799 qm	1.249 qm	1.249 qm	-	1.249 qm
44/5 tlw.	2.706 qm	791 qm	791 qm	-	791 qm
44/39 tlw.	9.811 qm	4.302 qm	3.588 qm	714 qm	4.302 qm
44/40 tlw.	70.024 qm	28.759 qm	25.719 qm	3.040 qm	28.759 qm
Gesamt		43.626 qm	39.627 qm	3.999 qm	43.626 qm

überlagernde Festsetzungen:

Flurstück 33/27	Leitungsrecht	190 qm
Flurstück 44/39	Leitungsrecht	426 qm
Flurstück 44/40	Leitungsrecht	1.059 qm
Flurstück 33/6	Leitungsrecht	54 qm
	Geh- und Fahrrecht	65 qm
Flurstück 33/19	Geh- und Fahrrecht	118 qm

Bereich 2

Flurstück	Gesamtgröße des Flurstückes	Größe im Plangebiet	gewerbliche Bauflächen	Verkehrsfläche Straße	Verkehrsfläche Parkstreifen	Verkehrsfläche Straßenbegleitgrün	Gesamt
58/12 tlw.	3.120 qm	717 qm	-	662 qm	-	55 qm	717 qm
3/31 tlw.	38.272 qm	24 qm	-	24 qm	-	-	24 qm
45/31 tlw.	5.685 qm	30 qm	-	30 qm	-	-	30 qm
63/5 tlw.	6.165 qm	253 qm	-	253 qm	-	-	253 qm
52/217 tlw.	4.745 qm	120 qm	-	120 qm	-	-	120 qm
1/107 tlw.	13.868 qm	2 qm	-	2 qm	-	-	2 qm
1/101 tlw.	6.175 qm	5.636 qm	151 qm	4.897 qm	588 qm	-	5.636 qm
Gesamt		6.782 qm	151 qm	5.988 qm	588 qm	55 qm	6.782 qm

10b. Bisherige Planung

Bebauungspläne Nr. 5b und Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung

Bereich 1

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR GRZ 0,8 vollversiegelt	zulässige Überschreit. GRZ 0,1 vollversiegelt	zulässige Überschreit. GRZ 0,2 vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
33/19	238 qm	G- u.R weg 72 qm	--	--	--	72,0 qm
33/12 tlw.	2.749 qm	Gewerbegeb.	2.199,2 qm	--	549,8 qm	2.749,0 qm
33/6	587 qm	G- u.R weg 275 qm	--	--	--	275,0 qm
33/27 tlw.	1.744 qm	G- u R weg 1.314 qm	--	--	--	1.314,0 qm
33/13 tlw.	3.207 qm	Gewerbegeb.	2.565,6 qm	--	641,4 qm	3.207,0 qm
33/22 tlw.	1.249 qm	Str.530 qm GE 719 qm	-- 575,2 qm	-- 71,9 qm	--	530,0 qm 647,1 qm
44/5 tlw.	791 qm	Straße 60 qm GE 731 qm	-- 584,8 qm	-- 73,1 qm	--	60,0 qm 657,9 qm
44/39 tlw.	4.302 qm	Str. 269 qm GE 1273 qm	-- 1.018,4 qm	-- 127,3 qm	--	269,0 qm 1.145,7 qm
44/40 tlw.	28.759 qm	bisher	nicht	verbindlich		überplant
						10.926,7 qm

Bereich 2

Flurstück	Größe im Plangebiet	aus B-Plan Nr. Art und Nutzung	zulässige GR GRZ 0,8 vollversiegelt	zulässige Überschreit. GRZ 0,1 vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
58/12 tlw.	717 qm	4 –Neuaufst.- Straße 717 qm	--	--	717,0 qm
3/31 tlw.	24 qm	5a – 3. Änd. GE 24 qm	19,2 qm	2,4 qm	21,6 qm
45/31 tlw.	30 qm	27b Straße 30 qm	--	--	30,0 qm
63/5 tlw.	253 qm	27b Straße 253 qm	--	--	253,0 qm
52/217 tlw.	120 qm	27b Straße 111 qm Str.begrün 9 qm	-- --	-- --	111,0 qm --
1/107 tlw.	2 qm	5a – 3. Änd. GE 2 qm	1,6 qm	0,2 qm	1,8 qm
1/101 tlw.	5.636 qm	5a – 3. Änd. Straße 4.812 qm 5b Straße 824 qm	-- --	-- --	4.812,0 qm 824,0 qm
					6.770,4 qm

10c. Neue Planung

Bereich 1

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung „Gewerbegebiet (GE)“	zulässige GR GRZ 0,8 vollversiegelt	zulässige Überschreitg. GRZ 0,1 vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
33/19	238 qm	118 qm	94,4 qm	11,8 qm	106,2 qm
33/12 tlw.	2.749 qm	2.749 qm	2.199,2 qm	274,9 qm	2.474,7 qm
33/6	587 qm	462 qm	369,6 qm	46,2 qm	415,8 qm
33/27 tlw.	1.744 qm	1.744 qm	1.395,2 qm	174,4 qm	1.569,6 qm
33/13 tlw.	3.207 qm	3.207 qm	2.565,6 qm	320,7 qm	2.886,3 qm
33/22 tlw.	1.249 qm	1.249 qm	999,2 qm	124,9 qm	1.124,1 qm
44/5 tlw.	791 qm	791 qm	632,8 qm	79,1 qm	711,9 qm
44/39 tlw.	4.302 qm	3.588 qm	2.870,4 qm	358,8 qm	3.229,2 qm
44/40 tlw	28.759 qm	25.719 qm	20.575,2 qm	2.571,9 qm	23.147,1 qm
					35.664,9 qm

Bereich 2

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR GRZ 0,8 vollversiegelt	zulässige Überschreitg. GRZ 0,1 vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
58/12 tlw.	717 qm	Straße 662 qm Strbgrün 55 qm	-- --	-- --	662,0 qm --
3/31 tlw.	24 qm	Straße 24 qm	--	--	24,0 qm
45/31 tlw.	30 qm	Straße 30 qm	--	--	30,0 qm
63/5 tlw.	253 qm	Straße 253 qm	--	--	253,0 qm
52/217 tlw.	120 qm	Straße 120 qm	--	--	120,0 qm
1/107 tlw.	2 qm	Straße 2 qm	--	--	2,0 qm
1/101 tlw.	5.636 qm	Str. 4.829 qm Parkstr. 656 qm GE 151 qm	-- -- 120,8 qm	-- -- 15,1 qm	4.829,0 qm 656,0 qm 135,9 qm
					6.711,9 qm

Bereich 1

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus den Bebauungsplänen Nr. 5b und Nr. 5b – 3. Änderung und Ergänzung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	35.664,9 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>/./ 10.926,7 qm</u>
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>/./ 24.738,2 qm</u>

Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:	
24.738,2 qm x 0,5 =	<u><u>12.369,1 qm</u></u>

Bereich 2

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus den Bebauungsplänen Nr. 4 –Neuaufstellung-, Nr. 5a – 3. Änderung, Nr. 5b und Nr. 27b zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	6.711,9 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./ 6.770,4 qm</u>
sich ergebende Entsiegelung	<u>./ 58,5 qm</u>

Ausgleichsguthaben aus rechnerisch entstehender Entsiegelung:
58,5 qm x 0,5 =

29,25 qm

Auf eine Verrechnung des Ausgleichsguthabens wird verzichtet.

11. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5b – 6. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Bereich 1: südlich Am Redder, nordöstlich der bestehenden Gewerbegrundstücke an der Rudolf-Diesel-Straße, Bereich 2: Rudolf-Diesel-Straße, von Einmündung Am Redder bis südöstliche Wendeanlage, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 25. September 2008.



Bargteheide, den 20.11.2008


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 2008; Juni 2008; September 2008; November 2008