



**STADT
BARGTEHEIDE**
KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 29
- NEU- 2. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 29 –neu- 2. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiet: südlich rückwärtig Heinrich-Hertz-Straße, östlich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens und südlich der bisherigen Gewerbegebietsflächen

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	9 - 10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	14
b) Ver- und Entsorgung	15 - 17
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	18 - 20
6. Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmen	
a) Ermittlung der Eingriffe	21
b) Grünordnerische Maßnahmen	22 - 23
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	24
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	25
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	26 - 29
b) Allgemeine Hinweise	30 - 31
10. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	32
b) Bisherige Planung	33 - 34
c) Neue Planung	33 - 34
11. Flächennutzungsplanes -14. Änderung- durch Berichtigung	35
Vermerk: Beschluss über die Begründung	36

Anlagen: Lärmtechnische Untersuchung
für den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Bargteheide
Stand: 06. März 1995
und Ergänzung vom 23. Oktober 1995
Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek

Schalltechnische Stellungnahme
zum Bebauungsplan Nr. 29 –Neuaufstellung-, 2. Änderung der Stadt Bargteheide
Stand: 11. Dezember 2008
Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

1. Allgemeines**a) Verfahrensablauf**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 –neu- ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 25. August 1998 rechtswirksam geworden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 06. August 2008 in Kraft getreten.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 09. Oktober 2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 29 –neu- 2. Änderung auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 22. Dezember 2008.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2 der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- 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 09. Oktober 2008 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Gleichzeitig ist der Bebauungsplan Nr. 29 –neu- 2. Änderung als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2008 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren 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. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Januar 2009.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 30. Dezember 2008 bis zum 30. Januar 2009 einschließlich. Dies ist entsprechend am 22. Dezember 2008 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 05. März 2009 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 05. März 2009 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 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 24. März 2009 bis zum 07. April 2009 einschließlich. Dies ist entsprechend am 16. März 2009 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

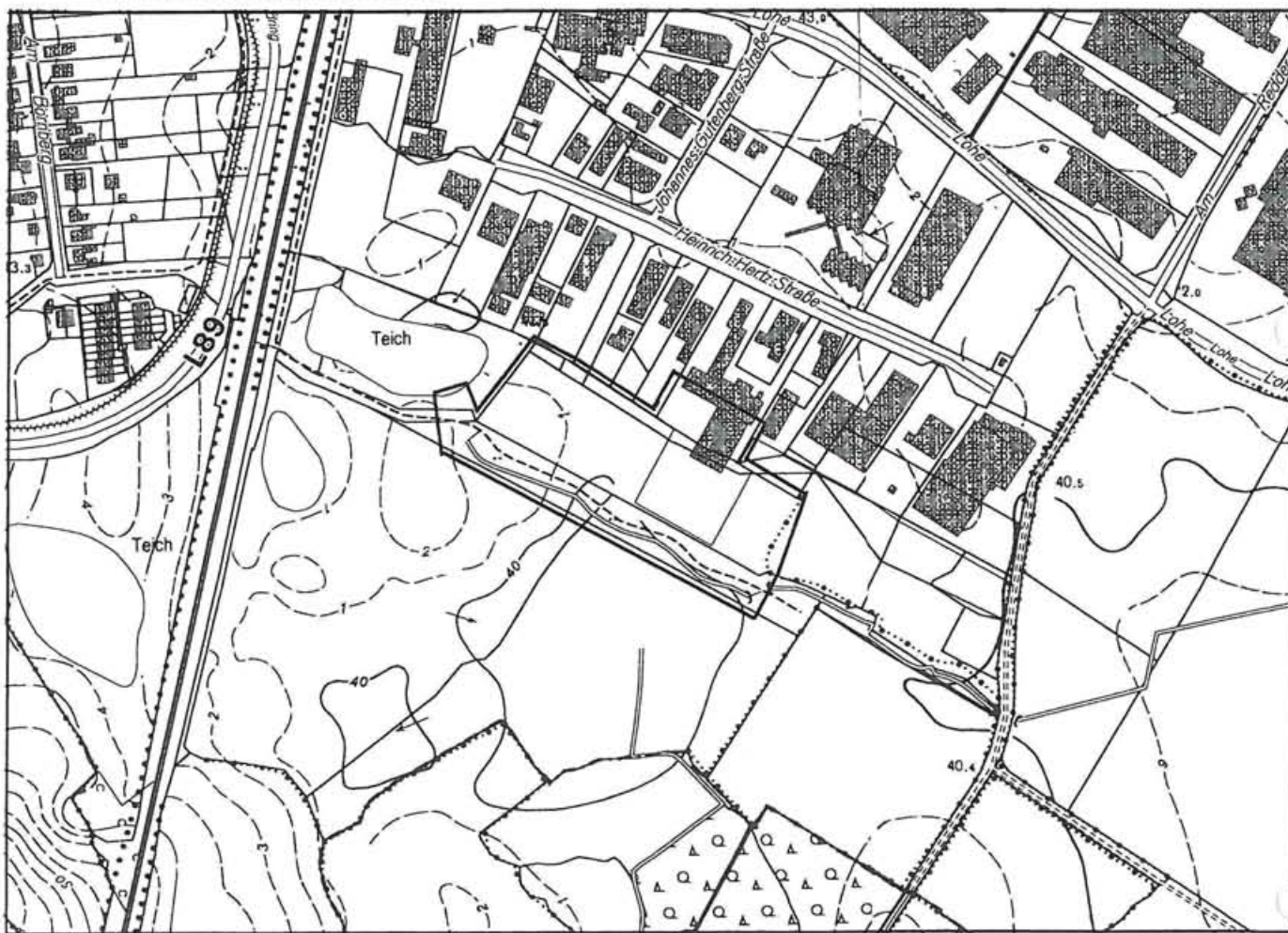
Mit Schreiben vom 11. März 2009 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. April 2009.

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 05. März 2009 ist der Bebauungsplan Nr. 29 –neu- 2. Änderung, 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 Umgrenzung des Plangebiets wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 29 –neu- 2. Änderung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –Neuaufstellung 1993-. Hier sind die betreffenden Gewerbegebietsflächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt und an ihrer Südwestseite durch einen Streifen als Grünfläche –Schutzgrünfläche/Parkanlage- abgegrenzt. Westlich dieser gewerblichen Baufläche ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung als Regenwasserrückhaltebecken dargestellt. Den heute geltenden technischen Anforderungen entsprechend, ist diese vorhandene Anlage jedoch als Regenwasserkläranlage ausgebildet. Bei nicht parzellenscharfer Betrachtung ist das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan im Grundsatz gegeben. Im Detail bedarf es jedoch einer Anpassung. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 11 dieser Begründung.

Im Landschaftsplan ist unter dem Plan „Zielplan / Maßnahmen“ dieser Bereich als Erweiterung gewerblicher Bauflächen dargestellt. Dies betrifft auch den westlich liegenden Bereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenwasserrückhaltebecken-. Des Weiteren sind einfassende und abgrenzende Grünstrukturen dargestellt. Hieraus ist abzuleiten, dass auch die Darstellungen des Landschaftsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500, der durch örtliches Aufmaß umfangreich ergänzt wurde, insbesondere zu den Details der Regenwasserrückhaltung und –ableitung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- sollen gewerbliche Bauflächen aus betriebsbedingten Gründen erweitert, der vorhandenen Regenwasserkläranlage langfristige Erweiterungsmöglichkeiten gesichert und die notwendige Verbesserung des Regenwasserablaufes in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Grootbek entwickelt werden. Hierbei wird auch auf die Anordnung einer Baumreihe als gliederndes Element verzichtet und stattdessen ein landschaftsgerechter Knick festgesetzt.

Das Plangebiet der betroffenen Bauflächen liegt auf der Südseite rückwärtig der Heinrich-Hertz-Straße.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der folgenden Seite im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- 2. Änderung der Stadt Bargteheide umfasst in der Gemarkung Bargteheide, Flur 13, die Flurstücke 16/73; 16/63; 16/60 ganz sowie die Flurstücke 42/62; 153; 59/5; 16/75; 36/3 und 26/6 teilweise.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 23.141 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Gewerbegebiet (GE)		
mit einer Fläche von ca.		15.150 qm
- GE III / a / 0,8/1,6	2.452 qm	
- GE (EN) II / a / 0,8/1,2	5.028 qm	
- GE II / a / 0,8/1,2	7.670 qm	
Übertrag		<hr/> 15.150 qm

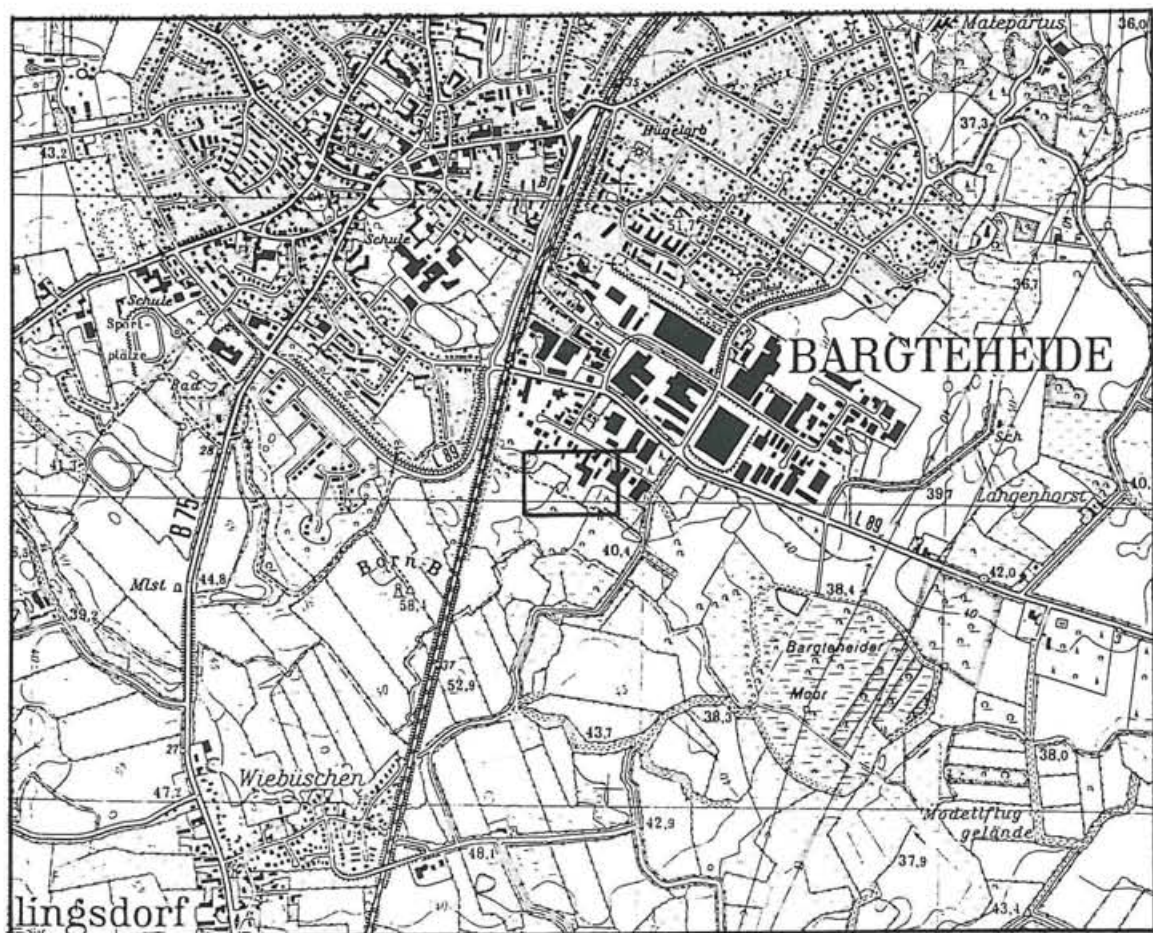
Übertrag 15.150 qm

- Als private Grünflächen
mit einer Fläche von ca. 6.953 qm
 - naturnahe Gras- und Krautflur 462 qm
 - extensiv genutzte Gras- und Krautflur
überlagernd Regenwasserkläranlage 199 qm
 - extensiv genutzte Gras- und Krautflur
überlagernd Weg/ Regenwasserkanal 4.856 qm
 - Knickrandstreifen mit Knick 1.436 qm
- Als Fläche für die Rückhaltung von
Niederschlagswasser –Regenwasserkläranlage-
mit einer Fläche von ca. 1.038 qm
23.141 qm

Überlagernde Festsetzung auf Flurstück 16/63
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 77 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innentwicklung

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die hier zusammentreffenden städtebaulichen Erfordernisse zur Sicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebes, der mittel- bis langfristigen Sicherung hinreichender Flächen für die Regenwasserrückhaltung und -reinigung sowie dessen Ableitung zu entwickeln. Planungsziel ist die Erweiterung gewerblicher Bauflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Betriebseinrichtungen des Gewerbebetriebes, die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die Regenwasserrückhaltung und -reinigung sowie die Sicherung eines offenen, hinreichend leistungsfähigen Regenwasserkanals.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden, sie werden nachfolgend dargelegt:

- Das Plangebiet selbst ist ca. 23.141 qm groß und erfüllt allein auf Grund seiner Gesamtgröße die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, da hierin ca. 7.991 qm Grünfläche und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser eingebunden sind.
- Mit der Änderung werden Flächen teilweise neu versiegelt. Dieser Flächenanteil der künftig zulässigen Grundfläche beträgt ca. 13.712 qm, wovon bereits in der bisherigen Planung 12.449,3 qm zulässigerweise versiegelt werden konnten. Es ergibt sich somit eine reale Erhöhung der zulässigen Oberflächenversiegelung von ca. 1.262,7 qm. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes bei nicht parzellenscharfer Betrachtungsweise gegeben ist, bedarf es nur einer geringfügigen Anpassung bzw. Berichtigung. Diese Berichtigung erhält die Bezeichnung: 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung sowie Eingriffe in vorhandene Großgrünstrukturen gegenüber der bisher zulässigen Planung stellen sich wie folgt dar:

Verlust von insgesamt 8 Einzelbäumen mit Kronendurchmesser von 7 m bis 16 m sowie von ca. 10 lfdm Knickteile und der Veränderung der Oberflächenversiegelung durch die vorgesehenen Neuzuschnitte der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes mit einer Zunahme von ca. 1.262,7 qm vollversiegelter Fläche.

Des Weiteren ist bei künftiger Erweiterung der Regenwasserrückhaltung ein Verlust von 50 % der bisherigen Bodenfläche zu erwarten.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorliegende Planung begründet sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 -neu- 2. Änderung soll einem hier ansässigen Gewerbebetrieb zur Standortsicherung und betrieblichen erforderlichen Erweiterung angemessene Entwicklungsflächen gesichert werden. Auf Grund innerbetrieblicher Abläufe ist eine Verlegung dieser betrieblichen Erweiterung in die südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen nicht vertretbar.

In der vorliegenden Planung wird auch das Erfordernis für eine langfristige Flächensicherung für die vorhandene Regenwasserkläranlage berücksichtigt. Aufgrund aktueller Umgestaltungs- und Leistungssteigerungsmaßnahmen der Regenwasserrückhalteeinrichtungen ist eine deutliche Aufweitung und Vertiefung des bisherigen Ableitungsgrabens in das Gewässer des Gewässerpflegeverbandes erforderlich.

In der bisherigen Planung war als Abgrenzung zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Grünbereichen mit dem Regenwasserablauf das Anpflanzen einer Einzelbaumreihe vorgesehen. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes wird über die vorliegende Planung auf die Entwicklung einer Einzelbaumreihe verzichtet und hier nunmehr als Baugebietsabgrenzung die Neuanlage eines Knicks festgesetzt.

Gewerbegebietsbauflächen

Das Plangebiet umfasst teilweise Altbaugrundstücke und darüber hinaus fast vollständig den seinerzeitigen Erweiterungsbedarf an Gewerbegebietsbauflächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 29 –neu- entwickelt worden sind. Es handelt sich hierbei um Bereiche, die zum Teil über eine private Erschließung von der Heinrich-Hertz-Straße her angebunden werden sollen und zum anderen aber auch um Erweiterungsflächen für altbebaute Grundstücke an der Heinrich-Hertz-Straße.

Mit der vorliegenden Planung sind geringfügige Veränderungen der Zuschnitte der Gewerbegebietsbauflächen vorgenommen worden, als dass auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße Nr. 17 ein bisheriger Grünflächenbereich entfällt und betriebsbedingten Erweiterungsbedürfnissen entsprechend nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Dies betrifft auch die Reduzierung der Erweiterungsflächen an der Südostseite der Regenwasserkläranlage. Die bisherige Grünflächenfestsetzung als randliche Einfassung der Gewerbegrundstücke wird aufgehoben. Diese Streifen in 0,5 m Breite werden nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt.

Insgesamt gliedern sich die Gewerbegebietsbauflächen in drei wesentlich zu unterscheidende Bereiche. Das Altbaugrundstück ist als Gewerbegebiet mit zulässig dreigeschossiger abweichender Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. In diesem Bereich ist auch eine Viergeschossigkeit zulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.

Hieran schließt sich ein ca. 20 bis 25 m breiter Streifen an, der als Gewerbegebiet mit einer eingeschränkten Nutzung (EN) und einer zulässigen zweigeschossigen abweichenden Bauweise festgesetzt ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Hier wiederum schließt sich ein ca. 35 m breiter Streifen als Gewerbegebiet mit zulässig zweigeschossiger abweichender Bauweise an. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Bereich des von der Heinrich-Hertz-Straße herkommenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als überlagernde Festsetzung, ist gleichfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt mit den Nutzungsvorgaben der Altbaugrundstücke, jedoch ohne eigenständig bebaubare Fläche.

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.

Zu den weitergehenden städtebaulichen Gründen für diese Maßnahmen wird auf die gesonderte Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- verwiesen, mit der als wesentlicher Planbestandteil die Anordnung eines Standortes für Mobilfunksende- und empfangsanlagen im Bereich südlich der Straße Lohe entwickelt worden ist. Die hierin aufgeführten besonderen städtebaulichen Gründe und Zielsetzungen gelten auch für diesen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes unverändert weiter.

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.

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 Baukörperlängen bis maximal 150 m und Baukörperbreiten bis maximal 100 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.

Weiter sind Gliederungen der Gewerbegebietsbauflächen durch Festsetzung verschiedener zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel getroffen, die im Wesentlichen dem Schutz der angrenzenden Baugebiete außerhalb des Plangeltungsbereiches dienen. Diese Festsetzungen sind abgeleitet aus der vorliegenden Schalltechnischen Stellungnahme und der ursprünglichen 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.

Regenwasserkläranlage

Für die an der Nordwestseite angrenzende vorhandene Regenwasserkläranlage mit Reinigungs- und Absetzbecken sowie großem Rückhaltebecken sind mittel- bis langfristig zusätzliche Erweiterungsflächen zu sichern. Hierfür sind entsprechende Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser –Regenwasserkläranlage- festgesetzt. Es ist mit ca. 50 % zusätzlicher Regenwasserrückhaltefläche zu rechnen. Weitergehende differenzierte Festsetzungen sind zurzeit hierfür nicht bestimmbar.

Grünflächen

Die Altbaugrundstücke an der Heinrich-Hertz-Straße sind teilweise an ihrer Südwestgrenze durch Grünflächenfestsetzungen zu den Gewerbegebietserweiterungsflächen hin abgegrenzt. Soweit diese Flächen innerhalb des Plangebiets liegen, sind sie wie bisher als private Grünflächen –naturnahe Gras- und Krautflur- bzw. –extensiv genutzte Gras- und Krautflur- festgesetzt. Sie dienen zum einen dem Erhalt und dem Schutz der vorhandenen Großgrünstrukturen von Knickbäumen bzw. Einzelbäumen und zum anderen der Aufnahme der unterirdischen Regenwasserleitung von der Heinrich-Hertz-Straße her in Richtung Regenwasserkläranlage. Hier erfolgt somit im Wesentlichen eine Bestandsfestsetzung.

Die Gewerbegebietserweiterungsflächen sind an ihrer Südwestseite durch einen ca. 25 m breiten Grünstreifen abgegrenzt, der als private Grünfläche festgesetzt ist. In ihm verläuft an der Südwestseite der offene Regenwasserablaufkanal in Richtung des südöstlich befindlichen Verbandsgewässers des Gewässerpflegeverbandes Grootbek. Für diesen offenen Regenwasserkanal ist eine Sohlenvertiefung und damit gleichzeitig eine Verbreiterung vorgesehen. Hierüber ist es möglich, in der vorhandenen Regenwasserkläranlage deutlich größere Mengen Regenwasser rückhalten zu können. Dieser Regenwasserkanal ist mit seinen Böschungsbereichen entsprechend festgesetzt. Hierbei sind in der gesonderten Planung Böschungsneigungen auf der Südwestseite von ca. 1 : 1,5 und auf der Nordostseite von ca. 1 : 2, jeweils mit wechselnden Neigungen vorgesehen.

Dies betrifft auch den erforderlichen Unterhaltungsweg, festgesetzt als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und als Fahrrecht zu Gunsten der Unterhaltspflichtigen des Regenwasserablaufgrabens bzw. des Verbandsgewässers sowie der hierdurch erschlossenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Eingebunden ist dieser Grabenlauf und der Unterhaltungsweg in eine festgesetzte extensiv genutzte Gras- und Krautflur. Hiermit soll eine relativ naturnahe Struktur im Übergangsbereich von den Baugrundstücken zur freien Landschaft hin entwickelt werden. Dies beinhaltet auch die Ausbildung der Böschungsbereiche des Grabenlaufs bis hin zur Ausgestaltung der betreffenden Sohle. Im Umgebungsbereich des Grabenlaufs sind Bepflanzungsmaßnahmen mit mindestens 15 Einzelbäumen, auch als Baumgruppen zu pflanzen, vorgesehen. Hiermit soll eine weitere Aufwertung des betreffenden Ufersaums erreicht werden.

Im Zuge der Neuprofilierung der offenen Grabentrasse sind Flächen des bisherigen wassergebundenen Unterhaltungsweges betroffen. Hierfür ist ein Rückbau vorgesehen, bei dem ggf. die obere Wegebefestigung entfernt und in die neue Trasse des vorgesehenen Unterhaltungsweges eingebaut werden soll. Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung und Erhöhung der Vielfalt kleinflächiger Bodenstrukturen.

Die bisher vorgesehene Abgrenzung der Bauflächen in Form einer Einzelbaumreihe soll durch die Neuanlage eines landschaftsgerechten Knicks einschließlich zugehöriger Knickrandstreifen ersetzt werden. Dies ist entsprechend festgesetzt, so dass hier die Möglichkeit der Anlage eines ca. 3 m breiten Knicks gegeben ist.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- 2. Änderung wird durch die bestehende Heinrich-Hertz-Straße erschlossen.

Für die bisher noch unbebauten Bereiche der festgesetzten Gewerbegebietsbauflächen soll die Anbindung über die nördlich vorhandenen Gewerbebetriebe als Erweiterungspotenzial vorgenommen werden. Darüber hinaus ist auch bereits in der bisherigen Planung eine private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das im Norden an die Heinrich-Hertz-Straße anbindet und im Süden vor den Erweiterungsflächen endet. Ein Teil dieser Privaterschließung ist auch Plangebietsbestandteil. Hier erfolgte zwischenzeitig die Verrohrung des bisherigen Regenwassergrabens und damit die Befestigung der Privatzufahrt.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Heinrich-Hertz-Straße sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert. Dies betrifft auch die Darstellung des Unterhaltungsweges entlang des offenen Regenwasserableitungskanals, der gleichzeitig als Wegebeziehung der Naherholung dient, indem er den Weg entlang der Bahn, südlich der Gewerbegebietsflächen, mit dem Delingsdorfer Redder verbindet.

Die Regelquerschnitte der Heinrich-Hertz-Straße liegen außerhalb des Planzeichnungsausschnittes, von daher erfolgt die Zuordnung nur über die betreffende Hausnummer. Die übrigen, innerhalb des Planzeichnungsausschnittes liegenden individuellen Querschnitte sind in der Planzeichnung mit ihrer Lage markiert.

- a – a Johannes-Gutenberg-Straße vor Nr. 8 von West nach Ost**
1,75 m Fußweg; 1,25 m Straßenbegleitgrün teilweise mit Straßenbaum;
6,5 m Fahrbahn; 1,25 m Straßenbegleitgrün; 1,75 m Fußweg = gesamt ca. 12,5 m
- b – b Heinrich-Hertz-Straße vor Nr. 17 von Nord nach Süd**
1,75 m Fußweg; 1,25 m Radweg; 6,5 m Fahrbahn; 5,5 m Parkstreifen in
Senkrechtaufstellung; 1,25 m Straßenbegleitgrün teilweise mit Straßenbaum;
1,75 m Fußweg = gesamt ca. 18,0 m
- c – c Privaterschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
ca. 2,0 m Randstreifen mit Baum- und Strauchbewuchs; 8,5 m Fahrbahn; 2,0 m
Randstreifen mit Baum- und Strauchbewuchs = gesamt ca. 12,5 m
- d – d Unterhaltungsweg, wassergebunden befestigt**
2,0 m Unterhaltungsweg
- e – e Querschnitt durch Grünflächenbereich mit extensiv genutzter Gras-
und Krautflur sowie Knickrandstreifen mit Knick**

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Altbaugrundstückes Heinrich-Hertz-Straße 17 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.

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 Bargteheide 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 ist das südöstlich rückwärtig der Heinrich-Hertz-Straße bestehende Regenwasserrückhaltebecken als Notversorgungseinrichtung der Löschwasserversorgung ausgebildet. Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis –der Grundschutz- ist sicherzustellen.

Für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen ist für die Gebäude bzw. Gebäudeteile, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, eine Feuerwehrezufahrt gem. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr –Fassung Februar 2007- herzustellen.

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 die Deutsche Telekom AG, PTI – Bauherrenberatung, Fackenburger 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.

Zum Ausschluss von Mobilfunksende- und empfangsanlagen wird auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 -neu- hingewiesen, in dem unter Beachtung der besonderen städtebaulichen Gründe ein geeigneter Standort an der Lohe gesichert wird.

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. Bei Bedarf ist sie unter der Service-Telefonnummer: 0800/2974001 zu erreichen.

Abwasserbeseitigung

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

Die Stadt Bargtheide 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 Nordosten, sowie der potenziellen Erweiterungsflächen im Südwesten, ergeben sich im Grundsatz keine Veränderungen der anfallenden Regenwassermengen. Das anfallende Dachflächenwasser, als auch das anfallende Hofflächenwasser, ist zu fassen und über entsprechende Entsorgungsleitungssysteme dem westlich des bestehenden Plangebietes liegenden Regenwasserreinigungsbecken zuzuleiten. Hierdurch ergibt sich keine Veränderung der Oberflächenentwässerung, als dass diese Erweiterungsflächen bereits in der Leistungsfähigkeitsberechnung für die Gesamtanlage berücksichtigt sind. Die Dimensionierung der Rohrleitung ist in der Lage, diese geringen Mehrmengen aufzunehmen. Es sind lediglich die erforderlichen Leitungsführungen bis zur Rohrleitung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu führen.

Für die Regenwasserkläranlage erfolgt die Ableitung in das Vorflutsystem des Gewässerpflegetherverbandes Grootbek über ein offenes, nunmehr verbreitertes und vertieftes Grabensystem, um hinreichend Puffervolumen auch im Rückhalteteil sicherstellen zu können.

Die erforderliche Drosselung der Ablaufmenge erfolgt im Bereich der Kreuzung des Unterhaltungsweges mit dem Regenwasserableitungsgraben.

Die Maßnahmen der Verrohrung des Zulaufes über das festgesetzte GFL-Recht zum bereits vorhandenen Reinigungsbecken sind baulich abgeschlossen. Mit der gleichzeitigen Neuanlage eines hinreichenden Sandfanges. Die Planungen für die Regenwasserrückhalteeinrichtungen und die Vertiefung des offenen Regenwasserkanals sind abgeschlossen, die Umsetzung der Maßnahmen zur Leistungssteigerung sind für die Jahre 2009/2010 vorgesehen.

Da sich mit der Änderung der Planung nur eine relativ geringe Erhöhung der zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt, wird davon ausgegangen, dass keine besonderen zusätzlichen Anforderungen der Regenwasserreinigung, -rückhaltung und -ableitung zu berücksichtigen sind. Die künftig rückgehaltenen Oberflächenwasser werden danach im zulässigen Umfang dem benachbarten Verbandsgewässer des Gewässerpflegetherverbandes Grootbek zugeleitet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass über das seinerzeitige Verbandsgewässer vom ehemaligen Grabenlauf von der Heinrich-Hertz-Straße nach Südosten über die hier bereits vorhandenen gewerblichen Baugrundstücke und danach südöstlich außerhalb des Plangebietes ein Verbandsgewässer lief. Die hierüber abgeleiteten Oberflächenwasser werden zwischenzeitig durch die Veränderung des Ablaufsystems in die nordwestlich des Plangebietes liegende Regenwasserklär- und rückhalteanlage abgeleitet. Eine Gewässerfunktion ist somit für diese Teilbereiche nicht mehr gegeben. Dies ist abgeleitet aus dem Schreiben des Kreises Stormarn vom 02. April 2009.

Das abzuleitende Regenwasser aus dem in der Planzeichnung festgesetzten Grabensystem wird südöstlich außerhalb des Plangebietes in das hier vorhandene Verbandsgewässer des Gewässerpflegetherverbandes Grootbek eingeleitet.

Im Zuge von Erschließungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob die vorhandenen Regenwasserkanalisationen zur Ableitung des anfallenden Regenwassers ausreichend dimensioniert sind, sobald dies nicht bereits bisher im Zuge der durchgeführten Verrohrungsmaßnahmen geschehen ist.

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- 2. Änderung wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, dass sich landwirtschaftliche Betriebe erst in erheblichen Abständen zum Plangebiet befinden.

Das Plangebiet wird, großräumig abgesetzt, im Norden durch die Heinrich-Hertz-Straße als innergebietliche Erschließungsstraße und weiter nördlich durch die Hammoorer Chaussee als überregionale Straßenverbindung berührt. Auf der Westseite, gleichfalls abgesetzt des Plangebietes, verläuft die Bahnlinie Hamburg/Lübeck. Von diesen überregionalen Verkehrszügen gehen schädliche Lärmimmissionen aus. Des Weiteren ist das Plangebiet selbst als Gewerbegebiet von Gewerbelärm betroffen.

Für die Ursprungsfassung, dem Bebauungsplan Nr. 29 –neu-, ist seinerzeit die Lärmtechnische Untersuchung durch das Büro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek mit Datum vom 06. März 1995 erstellt, die neben der Festlegung zu beachtender Lärmpegelbereiche auch Nutzungsgliederungen als maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nachts vorsah. Sie ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zur auch künftig einheitlichen Betrachtung des Gewerbegebietes sind die vorgegebenen Schallleistungspegel in die vorliegende Planung übernommen und festgesetzt. Dies betrifft auch die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches III für den gesamten Bauflächenbereich des Gewerbegebietes. Hierdurch kann weiterhin eine Einheitlichkeit für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- erhalten werden.

Wenngleich aus heutiger Sicht, sowohl für die Belastung auf der Landesstraße 89 als auch auf der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck mit höheren Lärmemissionen zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass diese zu beachtenden Veränderungen nicht zu Veränderungen innerhalb des Plangebietes führen. Die Landesstraße 89 ist mehr als 200 m von der nordöstlichen Plangeietsgrenze und die Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck knapp 200 m von der Westseite der Gewerbegebietsflächen entfernt.

Zum Nachweis und zur Bestätigung dieser Annahmen ist die Schalltechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro Laim Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor mit Datum vom 11. Dezember 2008 erarbeitet. Sie ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Stellungnahme zu „4. Textvorschlag für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

4. Textvorschlag für Begründung und Festsetzungen

4.1 Begründung

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der Bebauung außerhalb des Plangebietes vor Gewerbelärm werden für den Nachtabschnitt Emissionsbeschränkungen in Form von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt. Tags sind keine Emissionsbeschränkungen erforderlich.

Dabei werden die bisherigen Emissionsbeschränkungen weitgehend übernommen. Aufgrund der geringen Flächengröße der von den Änderungen betroffenen Bereiche und der großen Entfernung zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung

außerhalb des Gewerbegebietes sind damit keine relevanten Veränderungen der Immissionen aus Gewerbelärm zu erwarten.

c) Verkehrslärm

Hinsichtlich des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen ist mit der vorliegenden Planung keine Zunahme zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 – Neuaufstellung- ist im Wesentlichen durch Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck der DB AG belastet.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Aktiver Schallschutz ist für den Schutz von Gewerbegebieten nicht angemessen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung ergibt sich flächendeckend Lärmpegelbereich III.

4.2. Festsetzungen

a) Schutz des Plangebiets

Zum Schutz des Plangebiets vor Schienenverkehrslärm wird für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume ²⁾
		[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (Hausmeister, Betriebspersonal etc.) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

(Hinweis: Es wird empfohlen, folgenden Text mit in den Textteil B „Festsetzungen“ aufzunehmen:

„Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“)

b) Schutz vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb der Gewerbegebiete vor Gewerbelärm sind im Plangeltungsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) die in der Planzeichnung angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten. Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 1.

Die Prüfung der Einhaltung ist wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, Abschirmungen und Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximalen zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

6. Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmena) Ermittlung der Eingriffe

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden bzw. in vorhandenen Großgrünbestand.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 –neu- 2. Änderung erfolgt eine Umgestaltung der überbaubaren Gewerbegebietsbauflächen unter gleichzeitiger Verschiebung bzw. Aufhebung von kleineren Grünflächenbereichen. In einem Teil dieser Grünflächenbereiche, auf dem Baugrundstück Heinrich-Hertz-Straße 17, waren vorhandene Einzelbäume mit der bisherigen Planung als zu erhalten festgesetzt, die künftig entfallen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die notwendige Umstrukturierung im Bereich der Gewerbegebietsbauflächen, der Grünflächen und der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Nach den Tabellen 10b und 10c ergeben sich mit der Neuplanung Veränderungen der Oberflächenversiegelung dahingehend, als dass eine zusätzliche Vollversiegelung von 1.262,7 qm entsteht. Mit der Festsetzung eines kleineren bisherigen Grünflächenbereiches auf dem Baugrundstück Heinrich-Hertz-Straße 17 ergibt sich der erforderliche Fortfall von insgesamt 8 Einzelbäumen, die nachfolgend nach Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgelistet sind.

Dies betrifft auch den Fortfall eines ca. 10 m langen Teilstückes des hier vorhandenen Knicks, der planungsrechtlich bisher noch nicht festgesetzt worden war.

Zum Nachvollzug sind die entfallenden Bäume in der Planzeichnung entsprechend nummeriert.

	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	
Nr. 1 Eiche	0,8 m	16,0 m
Nr. 2 Baum	0,4 m	8,0 m
Nr. 3 Baum	0,25 m	9,0 m
Nr. 4 Eiche	0,6 m	12,0 m
Nr. 5 Buche	0,3 m	7,0 m
Nr. 6 Buche	0,35 m	7,0 m
Nr. 7 Baum	0,4 m	8,0 m
Nr. 8 Eiche	0,5 m	10,0 m

Die entfallenden Bäume sind in der Planzeichnung mit den Ziffern 1 und 8 bezeichnet. In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden durch zusätzlich entstehende Vollversiegelung, durch Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens, durch den Fortfall von insgesamt 8 Einzelbäumen sowie eines kurzen ca. 10 m langen Knickteilstückes, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

6. Ermittlung der Eingriffe und grünordnerische Maßnahmenb) Grünordnerische Maßnahmen

In der bisherigen Planfassung sollte die Grünabgrenzung der Gewerbegebietsbauflächen an ihrem südwestlichen Rand durch die Neuanlage einer Baumreihe erfolgen. Dies wird mit der vorliegenden Planung nicht weiter berücksichtigt. Vielmehr erfolgt nun die Abgrenzung durch die Neuanlage eines landschaftsgerechten Knicks in ca. 3,0 m Breite und weiteren beidseitigen Knickrandstreifen als zugehörige Schutzfläche. Hieraus ergibt sich eine Gesamtbreite von ca. 6,0 m.

Im Bereich der verbleibenden Seitenflächen entlang des neu entwickelten Grabenlaufs, ist das Anpflanzen von mindestens 15 standortgerechten Einzelbäumen vorzunehmen. Im Zuge der Bepflanzungsmaßnahmen sind auch Baumgruppen hieraus zu entwickeln.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 15 bis 18 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 15

Für die Baumpflanzungen in Randbereichen bzw. in der Nähe der Regenwasserkläranlagen sowie dem offenen Regenwasserkanal ist aus folgenden Arten zu wählen: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*). Der Pflanzabstand wird mit 10 m festgesetzt, wobei Abweichungen um bis zu 5 m im Einzelfall zulässig sind, wenn dies in Grundstückszuschnitten begründet ist. Als Pflanzgröße sind Hochstämme, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand mit Drahtballierung und einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu wählen.

- zu Textziffer 16

Neu anzulegende Knicks, mit einer Grundbreite von 3,0 m, erhalten eine Wallhöhe von mindestens 0,75 m, wobei der Querschnitt wie folgt auszubilden ist – Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1 : 1 = 0,75 m -. Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwuchsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Arten zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

- zu Textziffer 17

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche des Knickschutzstreifens, der festgesetzten extensiv genutzten Gras- und Krautflur sowie die naturnahen Gras- und Krautfluren sind als naturnahe Rasen- und Wiesenfläche mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die Flächen 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 18

Die Uferrandbereiche entlang des offenen Regenwasserkanals als Grabenlauf bis hin zu den festgesetzten Knickschutzstreifen, sind als naturnahe Rasen- und Wiesenfläche mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die Flächen 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.

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.

Die betroffenen Flächen für die eingeleiteten kurzfristigen Maßnahmen der Zuleitung, Rückhaltung, Reinigung und Ableitung der Regenwasserkläranlage befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Lediglich für die mittel- bis langfristig vorgesehene Erweiterung dieser Einrichtungen ist noch ein Grundstückserwerb durch die Stadt zu tätigen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ergeben sich keine Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch, da diese gewerblichen Erweiterungsflächen im Grundsatz an vorhandene Infrastruktureinrichtungen als Privaterschließung bzw. über vorderliegende Altbaugrundstücke angebunden werden. Lediglich für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den neu entstehenden gewerblichen Bauflächen ergeben sich Kosten, die jedoch nicht separat ermittelt werden.

Für die Maßnahmen zur Leistungssteigerung und Verbesserung der Regenwasserreinigung und -rückhalteeinrichtungen sind gleichfalls keine Erschließungskosten zu ermitteln. Daher wird auch hierfür auf die Berechnung von Kostenansätzen verzichtet.

Für die Neuanlage des Knicks erfolgt gleichfalls keine Berechnung von Kostenansätzen.

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind nicht gegeben.

9. Hinweise

a. Besondere Hinweise

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Kreis Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 28. Januar 2009 mit, dass im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 – neu- 2. Änderung keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29 –Neuaufstellung- liegen jedoch Altlastenverdachtsflächen und Archivflächen vor, die in den nachfolgenden Kartenausschnitten farbig wiedergegeben sind.

Erläuterungen zu den Altlasten-Karten:

Altlastenverdachtsflächen, K-Fall (Diese Flächen sind rot markiert)

Diese Verdachtsflächen sind nach dem gemeinsamen Altlastenerlass vom Innenministerium IV 63 – 511.55 –und dem Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten – V 52 – 5821.12.1 – vom 5. März 2001 insbesondere im Rahmen der späteren Bauleitplanung (B-Plan) zu berücksichtigen.

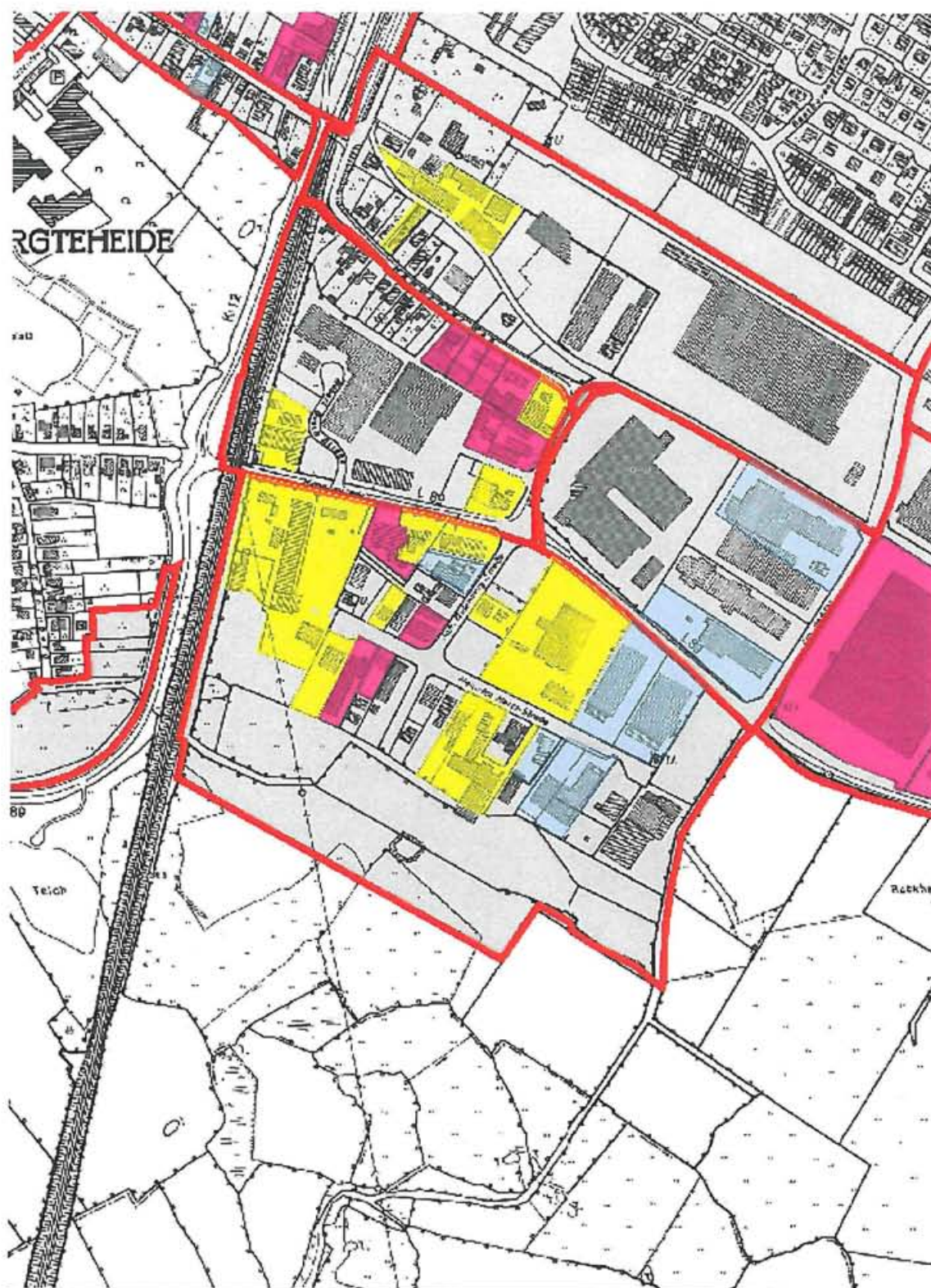
- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Lohe 60a | Autoreparaturwerkstatt |
| 2. Johannes-Gutenberg-Straße 8 | Baustoffherstellung (u. a. Asbestzementtafeln) |
| 3. Heinrich-Hertz-Straße 27 | Spedition mit Betriebshof |
| 4. Heinrich-Hertz-Straße 29 | Reparaturwerkstatt, Waschplatz |

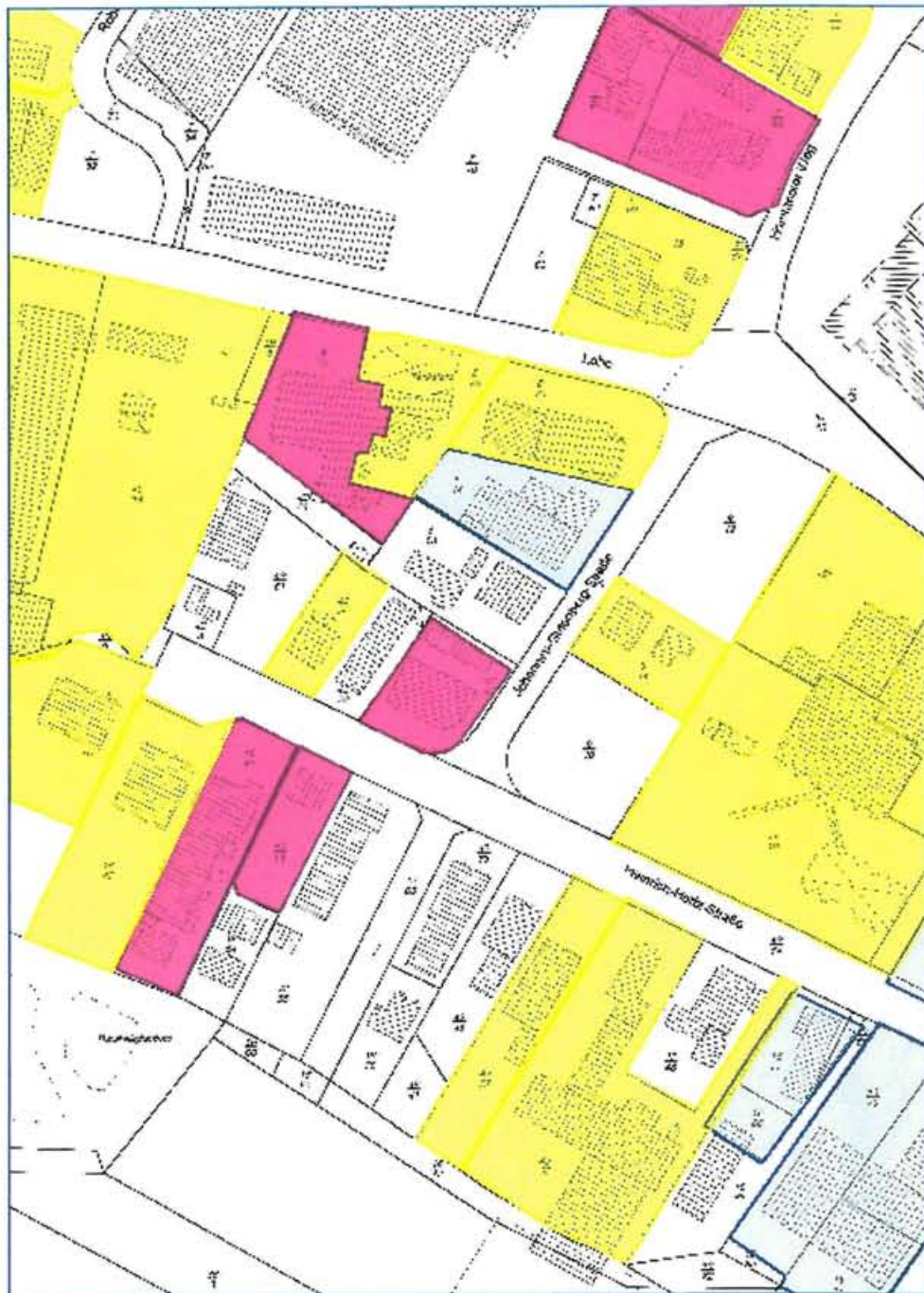
Archivflächen, A2-Fläche (Diese Flächen sind blau markiert)

Unter den derzeitigen (Nutzungs-)Verhältnissen bzw. bei derzeitigem Kenntnisstand wird kein Handlungsbedarf (Untersuchungsbedarf) gesehen. Die Flächen sind somit derzeit nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Aufgrund weiterer Hinweise auf Altstandorte oder künftiger Nutzungsänderungen bei Grundstücken können jederzeit weitere Eintragungen in das Kataster erfolgen. Vor einer Eintragung erhalten die Grundstückseigentümer auf jeden Fall Kenntnis. Die unteren Bodenschutzbehörden sind gemäß § 5 Abs. 3 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes vor der Aufnahme in das Kataster zu einer Information darüber verpflichtet.

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Johannes-Gutenberg-Straße 8 | Glaswarenherstellung
Autoreparaturwerkstatt (aktuell) |
| 2. Heinrich-Hertz-Straße 4 – 6 | Fuhrunternehmen
Verpackungsgewerbe, Brand |
| 3. Heinrich-Hertz-Straße 5 – 7 | Farbrollenfabriken |
| 4. Heinrich-Hertz-Straße 9 | Anlagenbau |

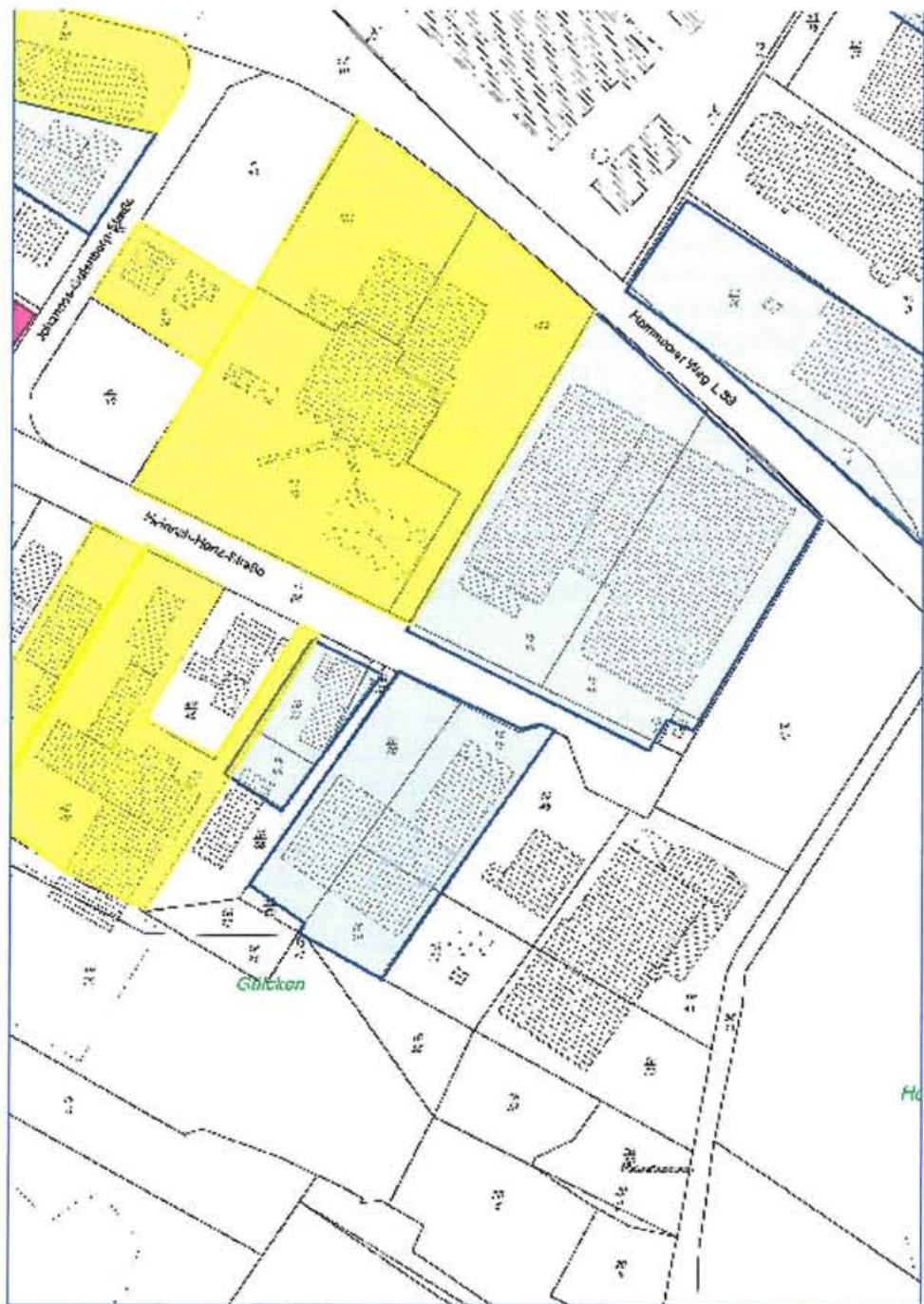
Bei den gelb markierten Flächen handelt es sich um aktuelle Betriebsstandorte (keine Altstandorte). Eine Klassifizierung / Bewertung findet in diesem Fall noch nicht statt.





Gepland. Grundlage: ALK, 2004-2025. Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

ca. 25 m, 1:1000



Darzugrunde ALK, 2004-2005, Fotozusatz Vermessungs- und Katasterverwaltung Senföser Forst

CD 25 H. 1:1092

9. Hinweise

b. Allgemeine Hinweise

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.

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. 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.

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.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitungen zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilten „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

Archäologische Denkmäler

Das Archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 27. Januar 2009 mit, dass im Plangebiet zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt und Auswirkungen auf Kulturgut nicht zu erkennen sind.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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. 29 –neu- 2. Änderung liegt vollständig außerhalb der Abgrenzung der Zone III. Daher wird auf eine Übersicht verzichtet.

ÖPNV

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich zur Sicherung des öffentlichen Personennahverkehrs eine Bushaltestelle an der Straße Lohe. 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.

Stadt Bargteheide

Bebauungsplan Nr. 29 –neu- 2. Änderung

10a. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Stand: Dez. 2008, unverändert März 2009; April 2009

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Gewerbegebiet III a 0,8 1,6	Gewerbegebiet (EN) II a 0,8 1,2	Gewerbegebiet II a 0,8 1,2	private Grünfläche -naturnahe Gras- und Krautflur-	private Grünfläche -ex. Gras- und Krautflur-überlagernd: Regenwasser-kläranlage	private Grünfläche -ex. Gras- und Krautflur-überlagernd: Weg/Regenwasserkanal	private Grünfläche -Knickrandstreifen mit Knick-	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser -Regenwasserkläranlage-	gesamt
42/62 tlw.	6.126 qm	2.267 qm	2.267 qm								2.267 qm
16/73	1.074 qm	1.074 qm		612 qm		462 qm					1.074 qm
16/63	185 qm	185 qm	185 qm								185 qm
16/60	199 qm	199 qm					199 qm				199 qm
153 tlw	11.825 qm	99 qm								99 qm	99 qm
59/5 tlw.	1.207 qm	173 qm								173 qm	173 qm
16/75 tlw.	16.963 qm	12.852 qm		4.416 qm	7.670 qm					766 qm	12.852 qm
36/3 tlw.	3.408 qm	3.086 qm						2.422 qm	664 qm		3.086 qm
26/6 tlw.	4.464 qm	3.206 qm						2.434 qm	772 qm		3.206 qm
gesamt		23.141 qm	2.452 qm	5.028 qm	7.670 qm	462 qm	199 qm	4.856 qm	1.436 qm	1.038 qm	23.141 qm

überlagernde Festsetzung:

Flurstück 16/63 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 77 qm

10b. Bisherige Planung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR GRZ 0,8 vollversiegelt	zulässige Überschreitg. GRZ 0,1 vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
42/62 tlw.	2.267 qm	Grünfl.540qm GE 1.727 qm	- 1.381,6 qm	- 172,7 qm	- 1.554,3 qm
16/73	1.074 qm	Grünfl.612qm GE 462 qm	- 369,6 qm	- 46,2 qm	- 415,8 qm
16/63	185 qm	GE 185 qm GFL-R. 77qm	148,0 qm -	18,5 qm -	166,5 qm 77,0 qm
16/60 qm	199 qm	Grünfläche	-	-	-
153 tlw.	99 qm	Grünfläche	-	-	-
59/5 tlw.	173 qm	Grünfläche	-	-	-
16/75 tlw.	12.852 qm	Grünf.1479qm GE 11.373 qm	- 9.088,4 qm	- 1.137,3 qm	- 10.235,7 qm
36/3 tlw.	3.086 qm	Grünfläche	-	-	-
26/6 tlw.	3.206 qm	Grünfläche	-	-	-
					12.449,3 qm

10c. Neue Planung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR GRZ 0,8 vollversiegelt	zulässige Überschreitg. GRZ 0,1 vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
42/62 tlw.	2.267 qm	GE 2.267 qm	1.813,6 qm	226,7 qm	2.040,3 qm
16/73	1.074 qm	Grünfl 462qm GE 612 qm	- 489,6 qm	- 61,2 qm	- 550,8 qm
16/63	185 qm	GE 185 qm GFL-R. 77qm	148,0 qm -	18,5 qm -	166,5 qm 77,0 qm
16/60 qm	199 qm	Grünfläche	-	-	-
153 tlw.	99 qm	RWKlärangl.	-	-	-
59/5 tlw.	173 qm	RWKlärangl.	-	-	-
16/75 tlw.	12.852 qm	RWKl.766qm GE 12086 qm	- 9.668,8 qm	- 1.208,6 qm	- 10.877,4 qm
36/3 tlw.	3.086 qm	Grünfläche	-	-	-
26/6 tlw.	3.206 qm	Grünfläche	-	-	-
					13.712,0 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung aus dem Bebauungsplan Nr. 29 –neu- zur vorliegenden neuen Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 –neu- ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	13.712,0 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>/./ 12.449,3 qm</u>
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>1.262,7 qm</u>

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:
 $1.262,7 \text{ qm} \times 0,5 =$ 631,35 qm

künftige Umnutzung bisher gewerblicher Baufläche in Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser:

ca. 50 % der Erweiterungsfläche als Regenwasserrückhaltung: $766 \text{ qm} \times 0,5 = 383 \text{ qm}$

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf für den Verlust von Boden:

$383 \text{ qm} \times 0,3 =$ 114,90 qm

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von 8 Einzelbäumen:

3 zu entfernende Einzelbäume unter 0,4 m Ø $\times 0,5 =$ 1,5 Einzelbäume

5 zu entfernende Einzelbäume ab 0,4 m Ø $\times 1,0 =$ 5,0 Einzelbäume

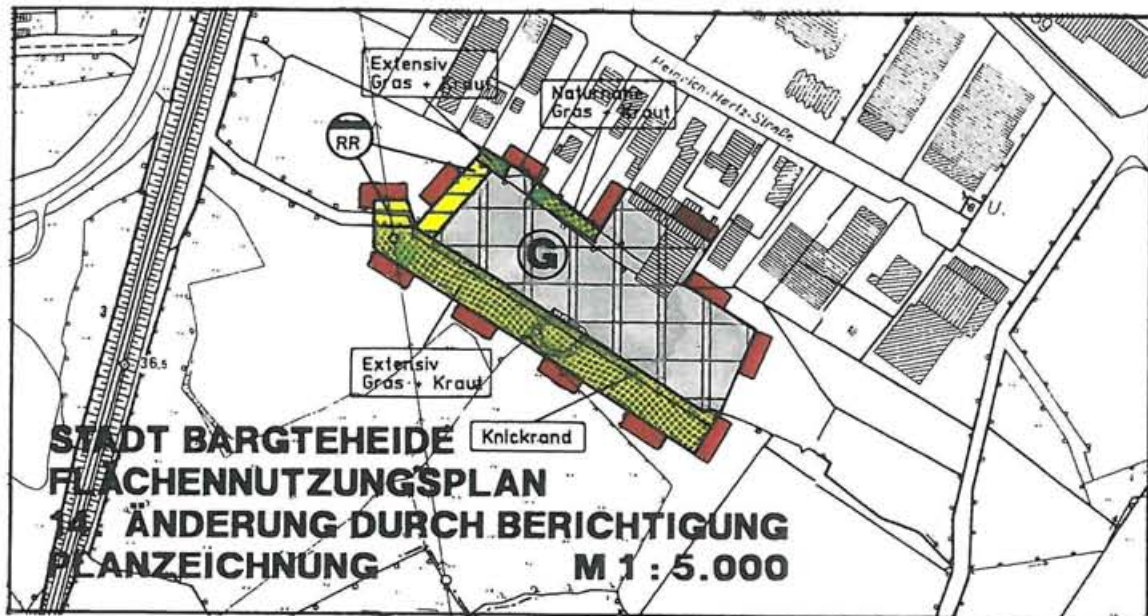
gerundet 7 Einzelbäume

rein rechnerischer Ausgleichsbedarf aus dem Entfernen von ca. 10 lfdm Knick:

$10 \text{ lfdm Knick} \times 2 =$ 20 lfdm Knick

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich.

11. Flächennutzungsplanes -14. Änderung- durch Berichtigung

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. DARSTELLUNGEN

	BAUFLÄCHEN Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1(1)3 der Baunutzungsverordnung	§5(2)1 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBE- SEITIGUNG Fläche für die Abwasserbeseiti- gung Regenwasserkläranlage	§5(2)4 BauGB
<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div>Naturnahe Gras + Kraut</div> <div>Extensiv Gras + Kraut</div> <div>Knickrand</div> </div>	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche Naturnahe Gras- und Krautflur Extensiv genutzte Gras- und Krautflur Knickrandstreifen	§5(2)5 BauGB
	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung	

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 –neu- 2. Änderung, Gebiet: südlich rückwärtig der Heinrich-Hertz-Straße, östlich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens und südlich der bisherigen Gewerbegebietsflächen, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 05. März 2009.



Bargteheide, den 23. April 2009



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dez. 2008; März 2009; April 2009