

# BEGRÜNDUNG

## ZUR

## 2. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG

## DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10

## DER GEMEINDE WESENBERG

GEBIET: „GEWERBEGEBIET NORDSTORMARN REINFELD / STUBBENDORF“

SÜDLICH BEGRENZT DURCH DIE BAB „A1“, NÖRDLICH BEGRENZT DURCH DEN „WESENBERGER WEG“, WESTLICH BEGRENZT DURCH DIE GEMEINDEGRENZE ZUR STADT REINFELD (HOLSTEIN), ÖSTLICH BEGRENZT DURCH DEN „BUURDIEKSACH“

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>3</b>
3.1	Auswirkungen der Planung	4
3.2	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
6.1	Bodenschutz	6
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>7</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg.

### **1 Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg ist mit Datum vom 2. November 2000 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Neuregelung der gestalterischen Festsetzungen ist seit Ende 2005 rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wesenberg hat am 09.02.2015 die Aufstellung der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Im Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahr 2000 gilt in allen Gewerbegebieten – sofern immissionsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und besondere Festsetzungen getroffen sind – die Regelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind.

Besondere städtebauliche Gründe wurden dafür in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 nicht angeführt. Es war Ende der 1990 eher der allgemeine Regelfall bei der Planung von neuen Gewerbegebieten, den § 8 BauNVO in Gänze anzuwenden, da natürlich auch immer wieder einzelne Gewerbebetriebe eine entsprechende Wohnung wünschten.

Tatsächlich haben sich jedoch in den vergangenen Jahrzehnten die Erkenntnisse verfestigt, dass auch Betriebswohnungen in Gewerbegebieten zu Konflikten und zu eigentlich nicht gewünschten Einschränkungen der gewerblichen Nutzung führen (können).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wurde ausgelöst durch den konkreten Ansiedlungsfall eines im Gebiet seitens der Gemeinde Wesenberg gewünschten Betriebs. Hier wurde deutlich, dass es durch den betriebsnotwendigen Nachtbetrieb zu Konflikten mit den zwar ausnahmsweise zulässigen, tatsächlich aber nicht vorhandenen Betriebswohnungen kommen kann.

Dieser Fall wurde zum Anlass für die entsprechenden Beschlüsse der Gemeinde Wesenberg genommen. Ziel der Planung ist es, durch den vermehrten Ausschluss von bislang ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, die tatsächlich gewünschte gewerbliche Nutzung zu fördern. Es ist lediglich eine Klarstellung der ursprünglichen Planungsziele, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch möglich ist.

## **2 Bestandsaufnahme**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 wurde satzungsgemäß erschlossen und hergestellt. Alle Straßen sind voll ausgebaut vorhanden. Annähernd die Hälfte der Gewerbefläche wurde verkauft. Allerdings sind noch nicht alle verkauften Flächen auch bebaut. Das gilt auch für die Sondergebietsflächen „Autohof“. Baulich prägend ist die größtenteils bebaute Reihe entlang der BAB 1, hier insbesondere der Komplex des Nutzfahrzeugzentrums Mercedes-Benz.

Im Plangebiet sind keine Betriebswohnungen genehmigt bzw. vorhanden.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Auswirkungen der Planung**

Durch den zusätzlichen Ausschluss von Betriebswohnungen im Bereich innerhalb des "Stubbendorfer Ringes" sowie die Fläche östlich des "Stubbendorfer Ringes" des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt eine Stärkung des Ziels zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Für ansiedlungswillige Unternehmen, die eine Betriebswohnung benötigen, stehen weiterhin ausreichende Flächen nördlich des Stubbendorfer Rings zur Verfügung. Allerdings gelten hier für die Nachtzeit flächenbezogene Schallleistungspegel von 45 dB(A) - (Textziffer 2.8 des Ursprungsplans) – was jedoch auch der nächtlichen Wohnruhe in diesen Teilen des Gebiets zugutekommt.

Immissionsrechtliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere in den nördlich angrenzenden Wohngebieten am Weizenring und am Wesenberger Weg ergeben sich nicht, da an den einzuhaltenden Immissionswerten nichts verändert, die Art der Nutzung beibehalten wird sowie hohe Lärmschutzwälle und ein ausreichender Abstand vorhanden sind.

Auf den bereits in gewerblicher Nutzung befindlichen Grundstücken bzw. auf bereits veräußerten Grundstücken ergeben sich Einschränkungen, da künftig keine Betriebswohnungen mehr zulässig sind; derzeit sind jedoch auch keine Betriebswohnungen vorhanden. Dem gegenüber steht jedoch ein reduziertes Konfliktrisiko mit potenziellen Nachbarn im Gewerbegebiet.

#### **3.2 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Bebauungsplan Nr. 10 sind in der Planzeichnung und im Textteil sehr differenzierte Festsetzungen getroffen. Zur Umsetzung der eingangs beschriebenen Planungsziele ist lediglich die Anpassung der Textziffer 2.9 erforderlich, in der die Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Hinblick auf den Immissionsschutz geregelt ist. Derzeit gilt im Plangebiet generell der § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, der Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässt, Einschränkungen sind lediglich aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt. Direkt an der BAB A1 und auf einer Teilfläche östlich des Sondergebietes sind derzeit Betriebswohnungen ausgeschlossen, in den daran anschließenden Bereichen sind Betriebswohnungen nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Festsetzungen zur Grundrissgestaltung eingehalten sind.

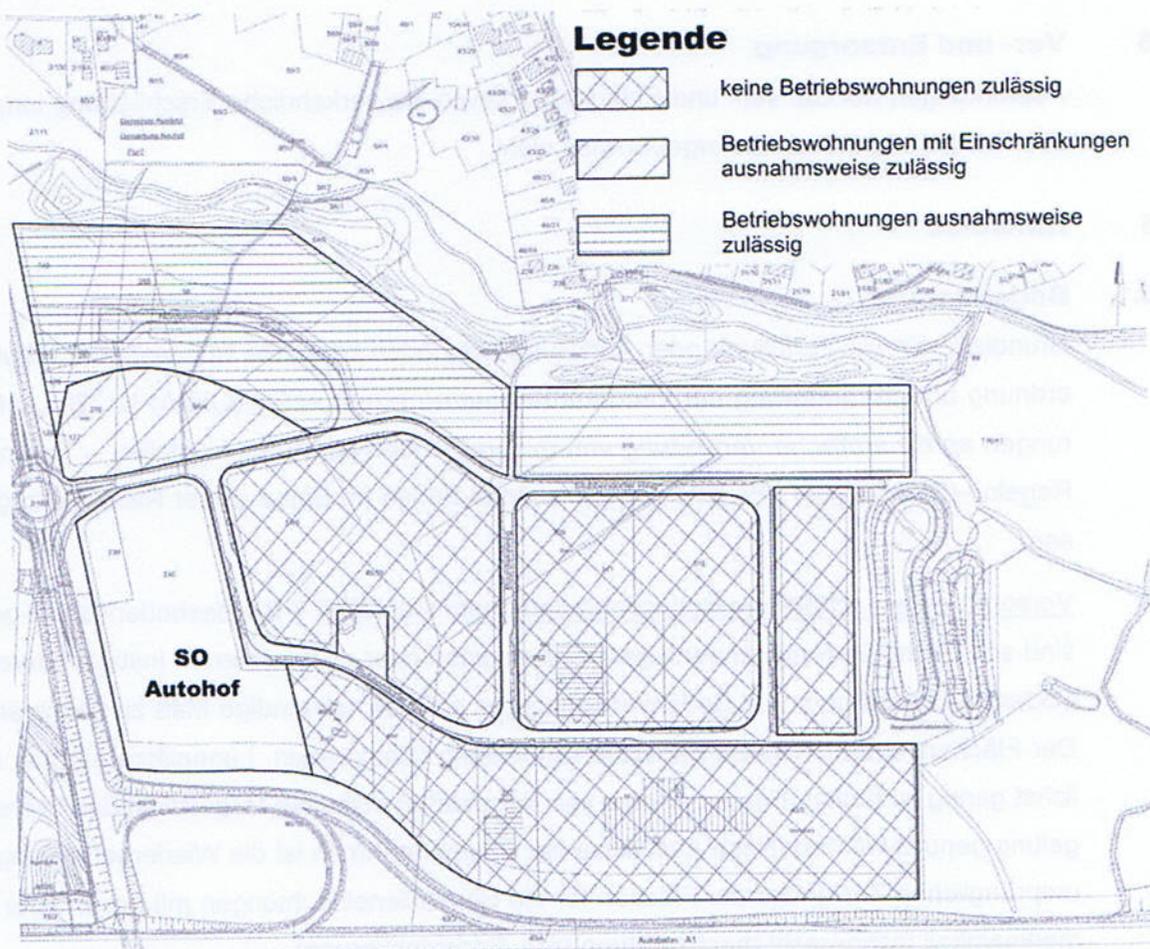
Im Rahmen dieser 2. Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Betriebswohnungen wie folgt festgesetzt:

Nördlich des Stubbendorfer Rings werden keine Veränderungen vorgenommen, um hier eine Gliederung der Baugebiete von der lärmintensiven südlichen Seite hin zum nördlichen Rand

in Nachbarschaft zu Wohngebieten zu erhalten. Betriebswohnungen sind wie bisher als Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird allerdings für eine Teilfläche in Nachbarschaft zum Autobahnzubringer wie bisher auch eine Einschränkung zur Grundrissgestaltung erforderlich. Dementsprechend wird die Festsetzung in Absatz 1 der Textziffer 2.9 formuliert.

Im 2. Absatz der Textziffer 2.9 werden Betriebswohnungen generell für unzulässig erklärt, um der gewerblichen Nutzung Vorrang einzuräumen.

Die nachfolgende Skizze, die auf dem Planwerk ebenfalls erläuternd abgebildet ist, verdeutlicht die geplante Zulässigkeit von Betriebswohnungen.



Für das Sondergebiet Autohof – in dem Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig sind, werden bewusst keine Veränderungen vorgenommen. Hier handelt es sich um einen Sonderfall mit besonderen Nutzungsansprüchen, der bei der generellen Betrachtung im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung nicht relevant ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden ansonsten keine Veränderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen oder Erschließung vorgenommen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht ausgelöst. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden potenzielle Konflikte innerhalb des Gebietes reduziert. Da ansonsten keine Veränderungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden ergibt sich keine veränderte Emissionssituation.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich nicht.

#### **6 Hinweise**

##### **6.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart

sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 7 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden von der WAS übernommen

## 8 **Billigung der Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Wesenberg am 15.06.2015 gebilligt

Wesenberg, 15.07.2015



(Dettke)  
- Bürgermeisterin -