



Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Gebiet

im Norden begrenzt teilweise durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 33/38, durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 33/40, 33/41, 33/42, kreuzt die Augusta-Stolberg-Straße, teilweise durch die nördliche Grenze der Augusta-Stolberg-Straße und kreuzt die Alte Landstraße, im Osten teilweise durch die östliche Grenze der Alten Landstraße. westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“

Begründung

(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

- Satzung -

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB



Auftraggeber:

Stadt Bargteheide

- Die Bürgermeisterin -

Rathausstraße 24 - 26

22941 Bargteheide

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planausarbeitung)

Planungsstand vom 15.04.2022 (Plan 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	8
2.1	Planverfahren	-----	11
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	11
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	12
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	12
4.1	Entwicklungsgebot	-----	13
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	14
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	16
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	17
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	20
8.	Immissionsschutz	-----	21
9.	Verkehr	-----	22
10.	Ver- und Entsorgung	-----	22
11.	Brandschutz	-----	25
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	-----	25
13.	Bodenschutz	-----	26
14.	Archäologische Denkmale	-----	27
15.	Rechtsfolgen	-----	27
16.	Belange der Bundeswehr	-----	28

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Sitzung -

Anlagen:

- „Schalltechnische Untersuchung“ (Immissionsschutz / Gewerbelärm) im Rahmen der Planaufstellung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (goritzka akustik, Leipzig, Bearbeitungsstand 28.01.2022)
 - „Schalltechnische Untersuchung“ (Immissionsschutz / Gewerbelärm) im Rahmen der Planaufstellung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (goritzka akustik, Leipzig, Bearbeitungsstand 17.09.2021)
 - „Schallgutachten“ (Ergänzung zur Schallimmissionsprognose) im Rahmen der Planaufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (goritzka akustik, Leipzig, Bearbeitungsstand 09.05.2005)
 - „Schallgutachten“ (Schallimmissionsprognose) im Rahmen der Planaufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (goritzka akustik, Leipzig, Bearbeitungsstand 15.02.2005)
- „Lageplan“ im Rahmen einer Bauvoranfrage und zugleich im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (RATISBONA Baubetreuung GmbH & Co. oHG, Haidhof vom 29.05.2020)
- „Auswirkungsanalyse“ zur Erweiterung des Netto-Discountmarktes in der Stadt Bargteheide, Alte Landstraße 36 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, Bearbeitungsstand vom im Mai 2020)
- „Bau- und Gründungsbeurteilung“ - Neubau eines Geschäftshauses (Krauss & Partner GmbH, Bremen, Bearbeitungsstand 16.12.2005)

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H in Mitschrift des Referats IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ mit Erlass vom 06.12.2021
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 30.12.2021
 - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 27.12.2021
 - Stadt Bargteheide, Fachbereich 4, Planung, Umwelt und öffentliche Sicherheit mit Schreiben vom 23.12.2021
 - Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme vom 15.12.2021
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 14.12.2021
 - BUND für den Landesverband SH e. V. und NABU Kreisgruppe Stormarn mit Stellungnahme vom 08.12.2021

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

- Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) mit Stellungnahme vom 30.11.2021
- Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH mit Schreiben vom 23.11.2021
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Stellungnahme vom 23.11.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 22.11.2021
- Bebauungsplan Nr. 11 mit Rechtskraft vom 10.12.1996 einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungen
- 1. Änderung der Richtlinie der Stadt Bargteheide als Orientierungsgrundlage z.B. für die mögliche Festsetzung von Stellplätzen in Bebauungsplänen und/oder für den Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bargteheide gemäß Beschlussfassung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr vom 12.12.2019
- Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen in der Fassung vom 14.03.2019
- Flächennutzungsplanung der Stadt Bargteheide mit den maßgeblichen rechtswirksamen Änderungsverfahren (lt. Bereitstellung im Geoportal des Kreises Stormarn, 2020)
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Bargteheide einschließlich der durchgeführten Teilfortschreibungen
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit aktuellem Katasterbestand und zugleich als Planunterlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide mit örtlichen Vermessungen vom 19.05.2020

Fotos: BIS-S, Peter Scharlibbe vom 14.09.2021

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

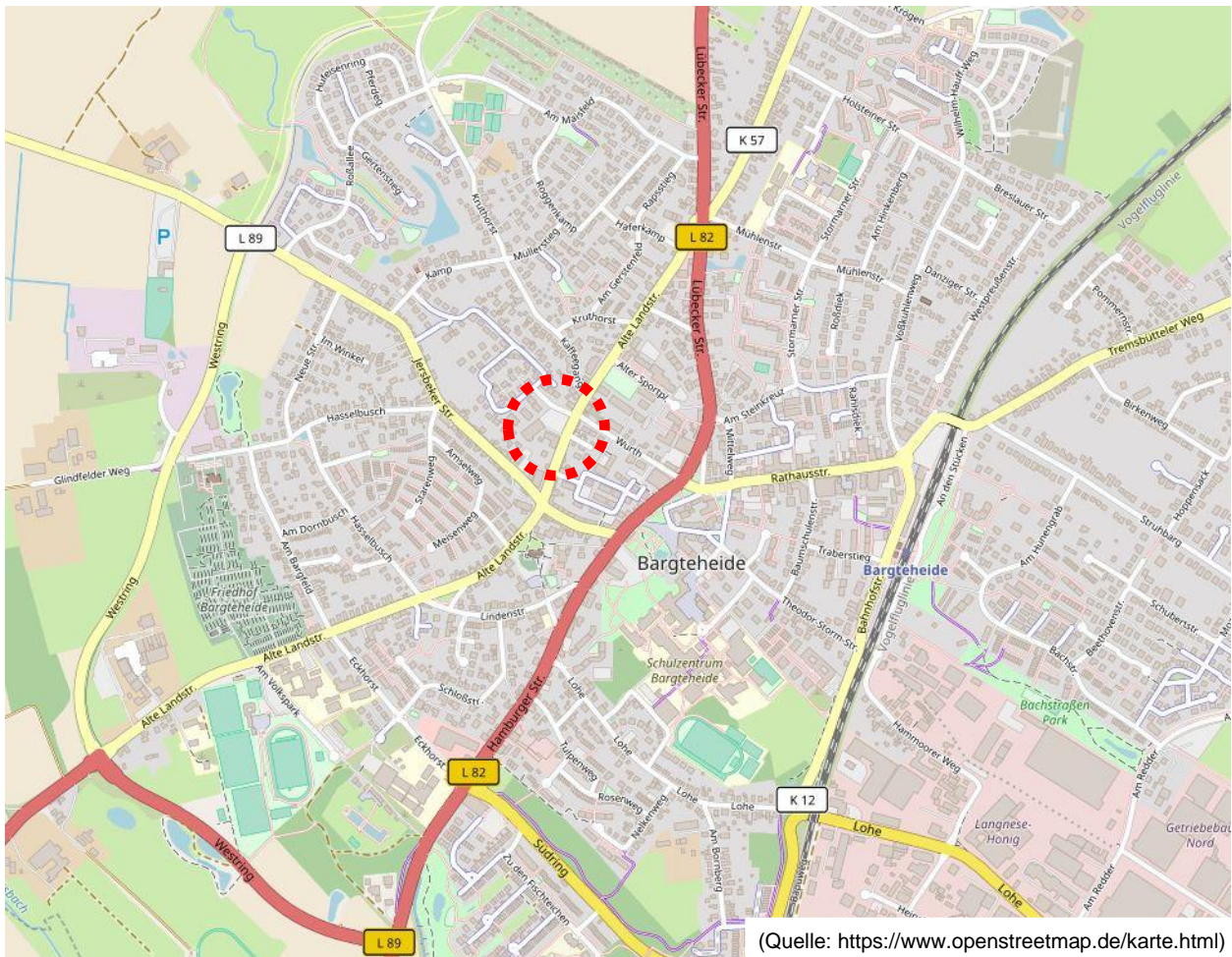


Abb. 1

Kennzeichnung des **Plangeltungsbereiches** der **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11** und seine räumliche **Lage** im Stadtgebiet von Bargteheide

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für den Bereich des an der „Alte Landstraße“ Nr. 36 vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Marktes durch einen Anbau und einer damit verbundenen Erhöhung der Verkaufsfläche auf dann max. 1.000 m² schaffen zu können.

Die bestehende Bausubstanz soll dabei geschützt werden und mittels eines Erweiterungsanbaus ressourcenschonend für die Zukunft aufgestellt werden. Aufgrund der statischen Gegebenheiten ist eine Überbauung des Bestandes nicht möglich. Auf Grund des Baujahrs des Marktes (2005/2006) ist ein Abriss des Objektes keine Option. Sowohl aus Gründen der Nachhaltigkeit als auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, soll daher die Erweiterung des Marktes anvisiert werden.

Die baulichen Erweiterungen überplanen vorhandene Stellplätze und damit bereits im Bestand versiegelte Flächen.

Hierbei wird auch auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. auch nachfolgende **Abb. 3ff**) entsprechend Rücksicht genommen und in die Planung eingestellt.

Für den Bereich des Planbereiches besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (vgl. nachfolgende **Abb. 2**). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 lässt die angestrebte bauliche und nutzungsbezogene Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes nicht zu.



(Quelle: Stadt Bargteheide, B-Plan Pool, 2021)

Abb. 2
Auszug aus der Planzeichnung
der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Aufgrund der innerstädtischen Lage (vgl. auch vorangestellte **Abb. 1**) des Plangebietes und der Vorhabencharakteristik hat die Stadt Bargteheide nach Prüfung der Voraussetzungen zur Einleitung eines „beschleunigten Verfahrens“ beschlossen, das Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst die Grundstücksfläche des Flurstücks 201 Alte Landstraße Nr. 36.

Ziel der Stadt Bargteheide ist es somit, ausgehend von den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes sowie der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche mit der Aufstellung der vorgenannten Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Hierbei ist nach dem derzeitigen Planungsstand (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung) die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes und demzufolge die Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit 707 m² auf 1.000 m² geplant. Die Anzahl der Stellplätze wird von 66 auf 55 reduziert. An Fahrradstellplätzen müssen nach der aktuellen Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide 44 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese werden im Zuge der Baumaßnahme hergestellt.

Die vom Ausschuss für Planung und Verkehr am 28.04.2022 beratene und von der Stadtvertretung am 23.06.2022 in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen sowie der städtischen Planungen und die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung) sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträgern sowie der Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 06.12.2021 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell ergänzt bzw. klarstellend angepasst.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebau-rechts“ vom 11. Juni 2013 sowie zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „*soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen*“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Bestandssituation „Alte Landstraße“ und das Umfeld



Abb. 3a Blick auf den Lebensmitteldiscountmarkt von Nordwesten aus



Abb. 3b Blick auf den Markt von dem Gebäudekomplex mit dem ehem. Getränkemarkt



Abb. 3c „Alte Landstraße“ vom bestehenden Zufahrtbereich nach Norden



Abb. 3d „Alte Landstraße“ vom bestehenden Zufahrtbereich nach Süden



Abb. 3e bestehende Werstoffcontainer am Rande des Stellplatzanlage



Abb. 3f noch ein Werbeträger aus der Zeit der Markteröffnung 2006

Bestandssituation „Alte Landstraße“ und das Umfeld



Abb. 3g Rückseite des Marktes mit dem vorhandenen Baumbestand, der den Markt mit den Kronen überragt



Abb. 3h entlang der Gebäuderückseite ist eine lineare Entwässerungsmulde vorhanden



Abb. 3i südlich der Marktes befindet sich die Versickerungsmulde mit Bäumen



Abb. 3j bald können die Äpfel geerntet werden



Abb. 3k bestehende Lärmschutzwand



Abb. 3l LSW mit 3,0 m Abstand zur Grenze

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In diesem Planungsfall kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des Vorhabencharakters (Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes ohne weitere neuen Versiegelungsflächen) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach dem „*beschleunigten Verfahren*“ gemäß § 13a BauGB (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG / LUVPG besteht nicht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann mit Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse aus den Fachgutachten (Immissionsschutz, Hochbauplanung) als gesichert angesehen werden kann.

Die Stadt Bargteheide hat daher vom Grundsatz her beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „*beschleunigten Verfahrens*“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

Eine Änderung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach dem derzeitigen Planungsstand (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) nicht erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 4.1 dieser Begründung), da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sind.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen.

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer innerstädtischen Fläche, die bereits durch einen Lebensmitteldiscountmarkt in Anspruch genommen ist, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene des Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht sinnvoll und erforderlich, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe bereits im Zuge der Ursprungs-Bebauungsplanung berücksichtigt worden sind und mit diesem Änderungsverfahren das städtebauliche Konzept grundsätzlich unverändert bleibt.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird zum Zeitpunkt der „Entwurfplanung“ (vgl. nachfolgende **Abb. 4**):

im Norden begrenzt teilweise durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 33/38, durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 33/40, 33/41, 33/42, kreuzt die Augusta-Stolberg-Straße, teilweise durch die nördliche Grenze der Augusta-Stolberg-Straße und kreuzt die Alte Landstraße,

im Osten teilweise durch die östliche Grenze der Alten Landstraße,

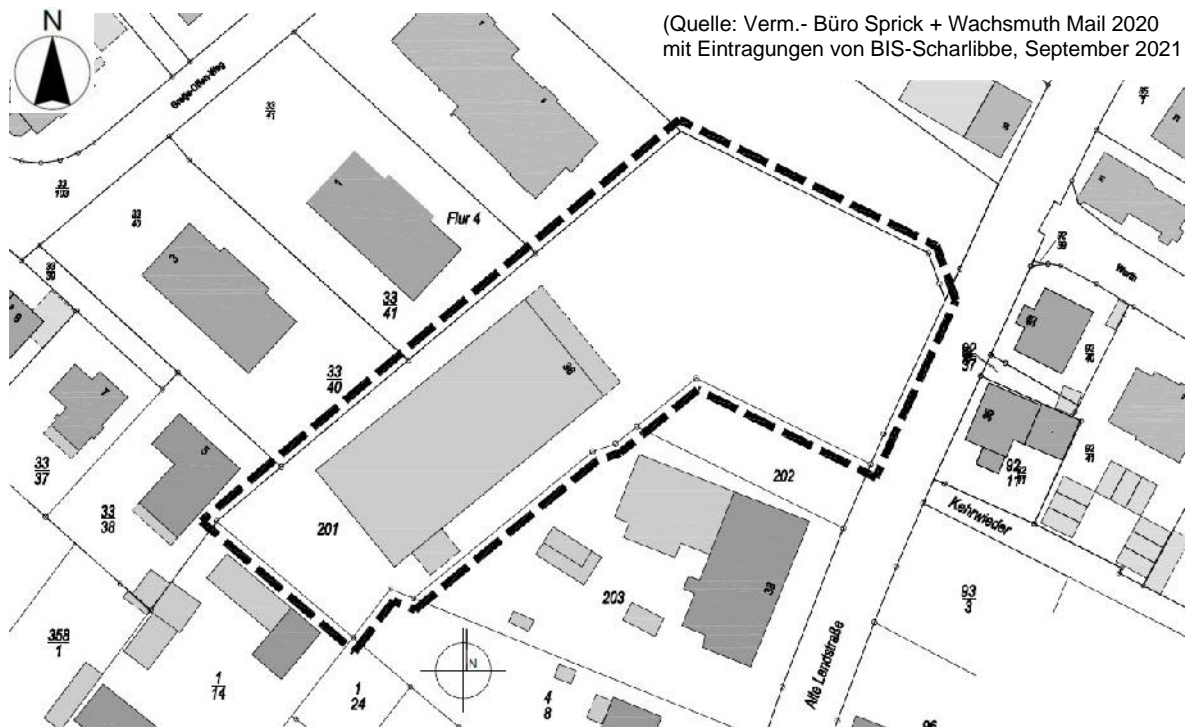
westlich „Alte Landstraße“ und

nördlich „Jersbeker Straße“

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und aufgrund der örtlich vorgefundenen Planungssituation sowie der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 im „beschleunigten Ver-

fahren“ nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes und einer Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² schaffen zu können. Mit dieser Bauleitplanung wird die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet, konkretisiert.



(Quelle: Verm.- Büro Sprick + Wachsmuth Mail 2020
mit Eintragungen von BIS-Scharlibbe, September 2021

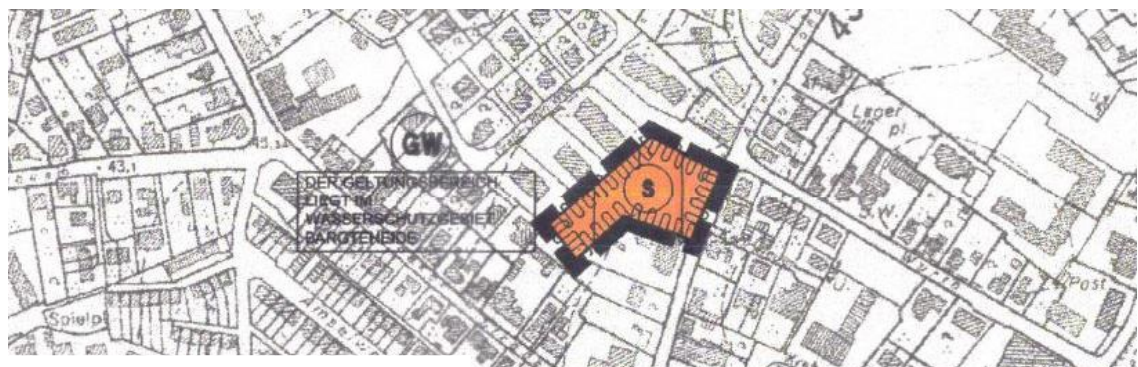
Abb. 4

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** der **5. Änderung** des **Bebauungsplanes Nr. 11**
(Stand vom 15.04.2022 - Plan Nr. 2.0) zum „Satzungsentwurf“

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

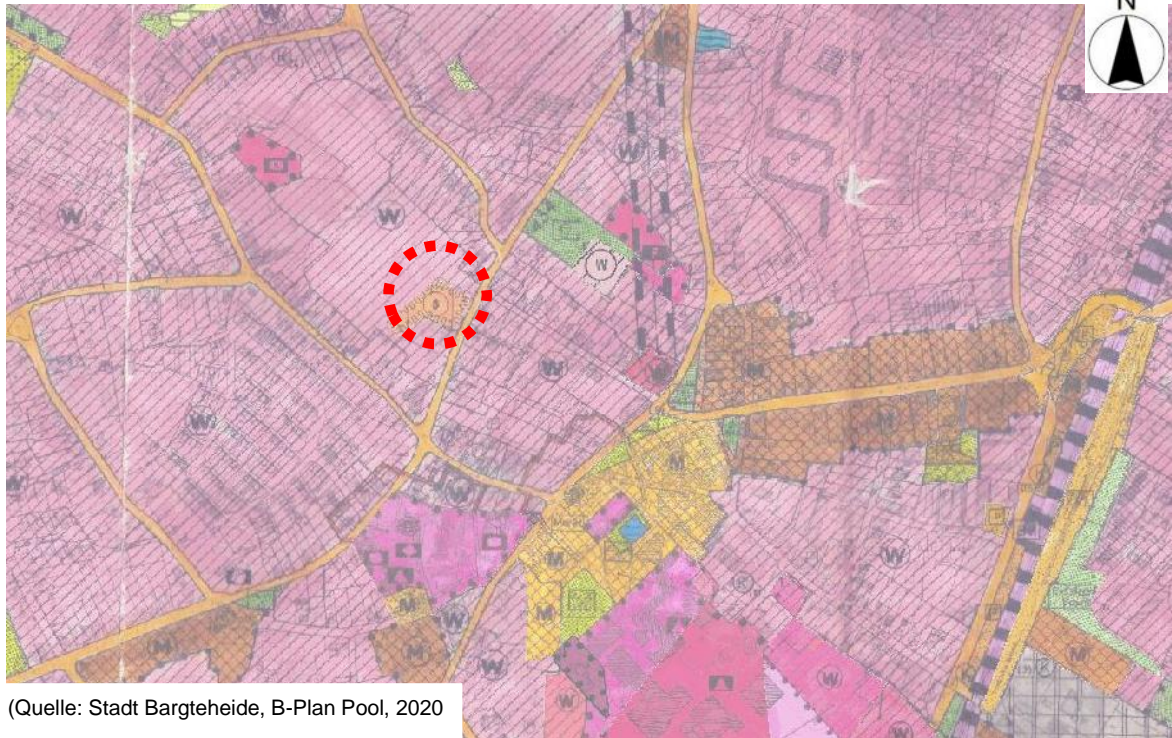
Mit Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Plangeltungsbereich vollumfänglich eingehalten werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Bargteheide (vgl. nachstehende **Abb. 5a**) aufgrund der ausgeübten und zulässigen Nutzung als Sonderbaufläche (S) dargestellt.



(Quelle: Stadt Bargteheide, B-Plan Pool, 2020)

Die städtische Planung nimmt die Darstellung der Flächennutzungsplanung auf und konkretisiert diese auf der Planungsebene der Bebauungsplanung.



(Quelle: Stadt Bargteheide, B-Plan Pool, 2020)

Abb. 5a (vorherige Seite) **und Abb. 5b**
Auszug aus dem rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bargteheide,
das Plangebiet und die angrenzende Stadtstruktur betreffend

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der städtischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181 mit Entwurf 2018) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I „alt“ - (Reg.-Plan I).

Die Stadt Bargteheide übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen eines Unterzentrums auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe zwischen den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe. Die Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I „alt“ enthält für das Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur.

Das Unterzentrum Bargteheide ist gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffer 3 und 5 der Fortschreibung des LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet.

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Mit Erlass vom 06.12.2021 hat die Landesplanungsbehörde zu den städtischen Planungszielen wie folgt Stellung genommen:

Die Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Netto-Discountmarktes in der Stadt Bargteheide, Alte Landstraße 36“ (BBE Handelsberatung vom Juni 2020 im Auftrag der ‚Ratisbona Baubetreuung GmbH & Co. oHG Industriepark Ponholz 1 93142 Maxhütte-Haidhof‘) kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass durch das bestandsichernde Erweiterungsvorhaben keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sein werden und auch die Entwicklungsfähigkeit des faktischen Zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum Innenstadt) nicht tangiert wird. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO werden somit ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse „Erweiterung des Netto-Discountmarktes in der Stadt Bargteheide, Alte Landstraße 36“ der BBE Handelsberatung vom Juni 2020 werden zu Kenntnis genommen. Ansatzpunkte, die zu einem grundlegend anderen Ergebnis führen würden bzw. die eine Verletzung von Zielen der Raumordnung erwarten ließen, sind aus landesplanerischer Sicht nicht erkennbar.

Daher wird bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der alten Landstraße“ und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Zudem stehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in Kapitel 3.10 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 keine sonstigen Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Die Stadtvertretung hat den Hinweis des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht bezüglich der Regelung zur Anzahl möglicher Einzelhandelsbetriebe mittelbar über die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Bestandssituation und der Anordnung der einzelnen Funktionsflächen kann es innerhalb des Plangebiets aus heutiger wirtschaftlicher und einzelhandelsbezogener Sicht nur einen Lebensmittelmarkt geben.

Dennoch nimmt die Stadt Bargteheide den Hinweis auf und hat in der beschlossenen Satzung folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen:

„Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ ist bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² eine Nutzung ausschließlich als Lebensmitteldiscountmarkt zulässig.“



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Zur Erörterung und Darlegung der städtischen Zielsetzungen wurde seitens des Trägers des Vorhabens ein „Planungskonzept“ (vgl. nachfolgende **Abb. 6**) erarbeitet, das nunmehr für die „Entwurfsplanung“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Planungsgrundlage dient.

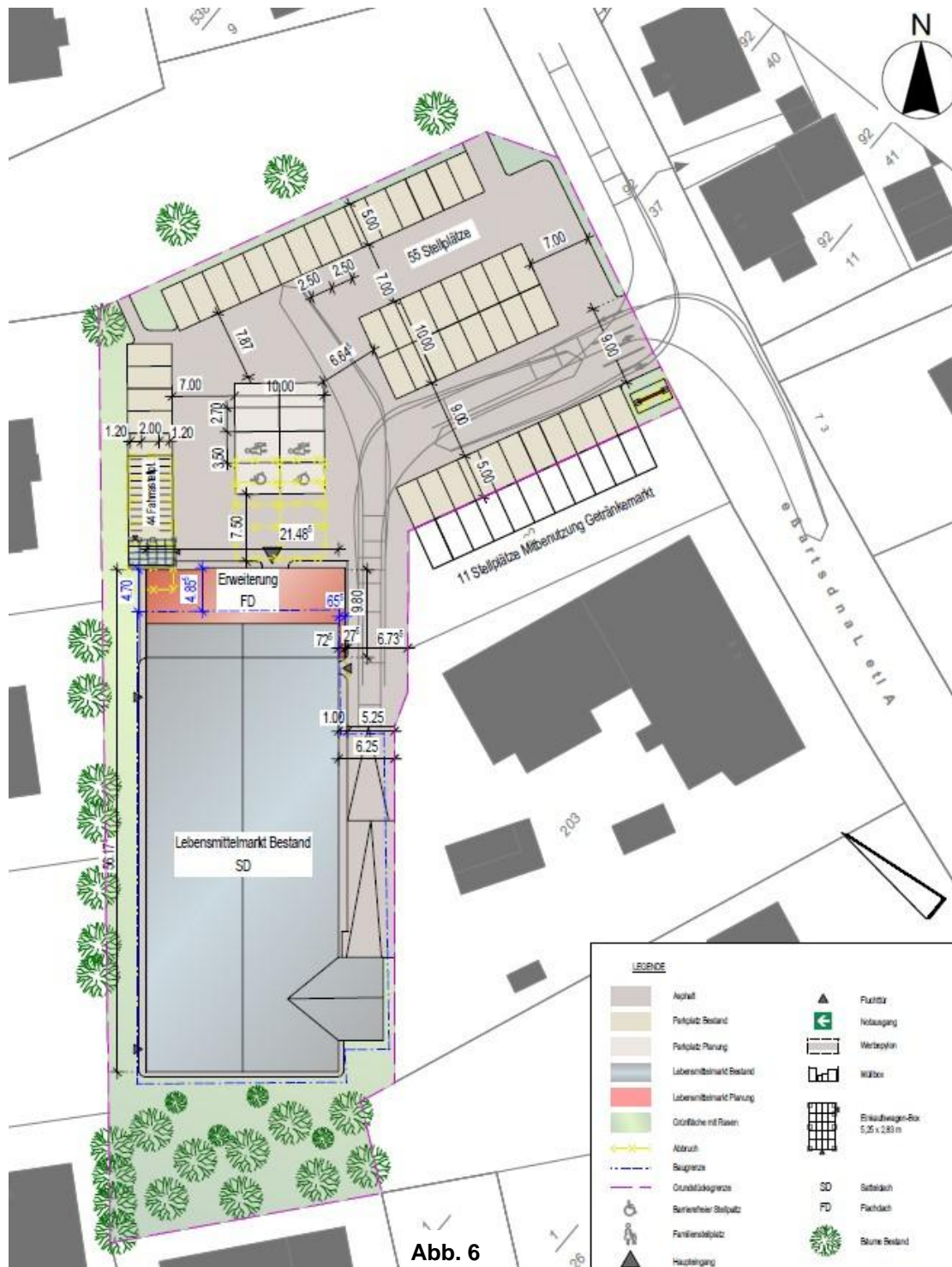


Abb. 6

(Quelle: RATISBONA Baubetreuung GmbH & Co. oHG, 29.05.2020)

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes in direkter Verbindung mit dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“, wie bereits in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 7**).

Im Hinblick auf die Standortsicherung ist es der Stadt Bargteheide wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die zusammenfassende o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch tatsächlich ausüben zu können.

Dementsprechend wird im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² eine Nutzung ausschließlich als Lebensmitteldiscountmarkt zulässig ist.

Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände (z. B. saisonaler Weihnachtsbaumverkauf, Verkauf regionaler Produkte, wie Erdbeeren usw.) ist im Sonstigen Sondergebiet u. a. zur Ergänzung des Frischeangebotes aus der Region ausnahmsweise zulässig. Die von diesen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf insgesamt 25 m² nicht überschreiten und ist auf die o. g. Verkaufsflächen nicht anzurechnen.

Die Größe und Begrenzung der o. g. Verkaufsfläche erfolgt in Kenntnis und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und auf Grundlage der Ergebnisse der vorgelegten Wirkungsanalyse (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung). Im Ergebnis wurde durch den Gutachter festgestellt, dass entsprechend den ökonomischen Wirkungsprognose festzustellen ist, dass sowohl für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Bargteheide als auch für die weiteren integrierten Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet keine Umsatzumverteilungsquoten ermittelt wurden, die strukturschädigende Auswirkungen zur Folge haben dürften, da dieser auch aufgrund der Verkaufsflächengröße und der Lage vornehmlich der Nahversorgung dient und auch weiterhin dienen wird.

Zulässig ist zudem an einem planzeichnerisch gekennzeichneten Standort die Errichtung eines Werbepylons mit einer Grundfläche von maximal 15 m².

In Fortführung der Festsetzungen aus vergleichbaren Bauleitplanverfahren zu Lebensmitteldiscountmärkten sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Sende- und Empfangsanlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, wenn dieser Hauptteil der gewerblichen Nutzung des Betreibers ist. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, soweit dieser Hauptteil der gewerblichen Nutzung ist.

Zudem ist innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes außerhalb der überbaubaren Fläche auch Flächen von Dienstleistungsbetrieben (wie z. B. DHL oder ähnliche Paketanbieter) grundsätzlich zulässig, die jedoch insgesamt eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten dürfen.

Stadt Bargteheide
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
„An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -



(Quelle: BIS·S, 15.04.2022)

Abb. 7

Ausschnitt aus der **Planzeichnung** der **Satzung**
zur **5. Änderung** des **Bebauungsplan Nr. 11**

(Stand vom 15.04.2022 - Plan Nr. 2.0)

auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und als amtliche Planunterlage

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl zusammen mit den baulichen Nebenanlagen als insgesamt zulässige Grundflächenzahl (Gesamt- GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäudehöhen in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen qualifiziert bestimmt.

Ergänzend hierzu wird festgestellt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Eine Überschreitung dieser so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 ist jedoch nicht zulässig.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in Abhängigkeit der Lage des vorhandenen Gebäudebestandes und der geplanten Erweiterung sowie der zulässigen Verkaufsflächengröße als „Baukörper-Festsetzung“.

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Mit der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich eine Ausnahme dahingehend aufgenommen, wonach

- o die Überschreitung der zu den Stellplatzflächen und zur Anlieferungszone festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszone oder sonstiger Bewegungszonen sowie durch vertikale, Gebäudegliedernde Elemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m grundsätzlich zulässig ist.

Insgesamt sichert dies dem Vorhabenträger eine angemessene Flexibilität bei späteren bzw. nachträglichen Anbauten kleineren Umfangs.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie auch unter Berücksichtigung der baulichen Bestandssituation wird eine Begrenzung der Höhe des Lebensmitteldiscountmarktes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (Hauptgebäude im Bestand und für den geplanten Erweiterungsbau) in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Hierbei wird die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzte Firsthöhe auch für den Erweiterungsbau übernommen und festgesetzt.

Der untere Höhenbezugspunkt, auf den sich die festgesetzte Firsthöhe bezieht, wird entsprechend der örtlichen Vermessung mit Bezug auf NHN in Metern festgesetzt.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist zusammen für das Bestandsgebäude zusammen mit dem Erweiterungsbau eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen und Weiterentwickeln“ mit Bezug zur umgebenden Bebauungsstruktur werden für die geplante Bebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen sowie zur Oberflächengestaltung) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO' 19) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Rahmenbedingungen eher in den Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Immissionsschutz gesehen.

7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB)

Mit Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden

Das zum Plangebiet gehörende Grundstück ist in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan beinhaltet die Darstellung als Sonderbaufläche und im Landschaftsplan ist der Bereich als bestehende Baufläche verzeichnet.

Dementsprechend ergeben sich aufgrund der heute bestehenden baulichen Bestandssituation unter Anwendung des § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

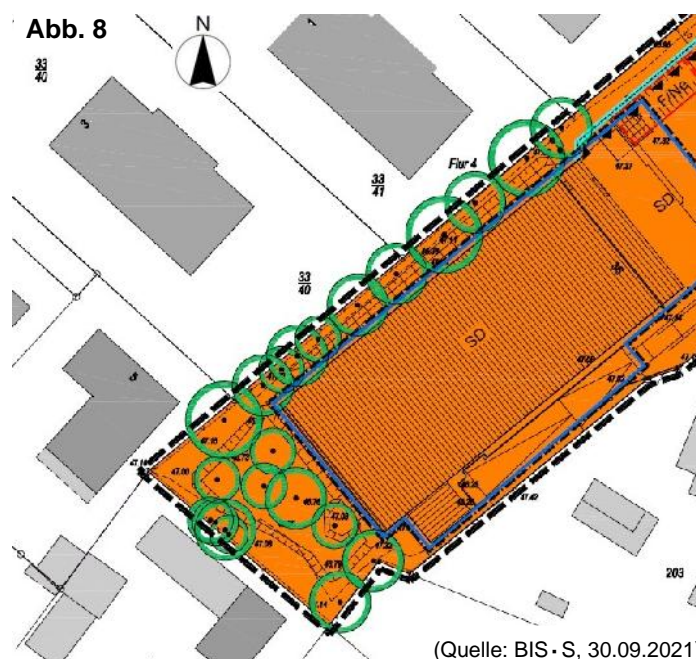
- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und / oder nach § 21 LNatSchG oder andere Lebensraumtypen mit einer Relevanz bezgl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Plangebiet nicht vorhanden; es besteht diesbezüglich kein Kompensationserfordernis.

Im Plangebiet besteht kein Schutzgebiet gemäß § 23 bis § 29 BNatSchG.

Für die Stadt Bargteheide besteht eine Satzung zum Schutz von Bäumen (in der Fassung vom 14.03.2019).

Landschafts- bzw. ortsbildprägende Bäume nach § 8 Abs. 1 Nr. 9 gemäß des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017, Ziffer 3.4, sind in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von 2 Metern oder mehr. Im bzw. am Plangebiet sind keine solchen Bäume vorhanden.

Jedoch sind am westlichen und südlichen Plangebietsrand gereifte und gruppierte Einzel- und Baumgruppen vorhanden, die in ihrer Struktur gebietsprägend sind und einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken sicherstellen. Diese Struktur wird durch dieses Änderungsverfahren gesichert.



8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und zugleich zum geplanten Umbau des an der Alte Landstraße Nr. 36 bestehenden Lebensmittelmarktes wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen (s. auch als Anlage zu dieser Begründung), um die schalltechnischen Auswirkungen des Umbaus bewerten zu können.

Der in der Alten Landstraße 36 vorhandene Lebensmittelmarkt soll umgebaut und giebelseitig erweitert werden. Der Standort wurde schalltechnisch im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 durch ein Schallgutachten einschließlich einer Ergänzung betrachtet und aufgezeigt, dass die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionspunkten (IP) eingehalten werden (siehe auch nachstehende **Abb. 9**).

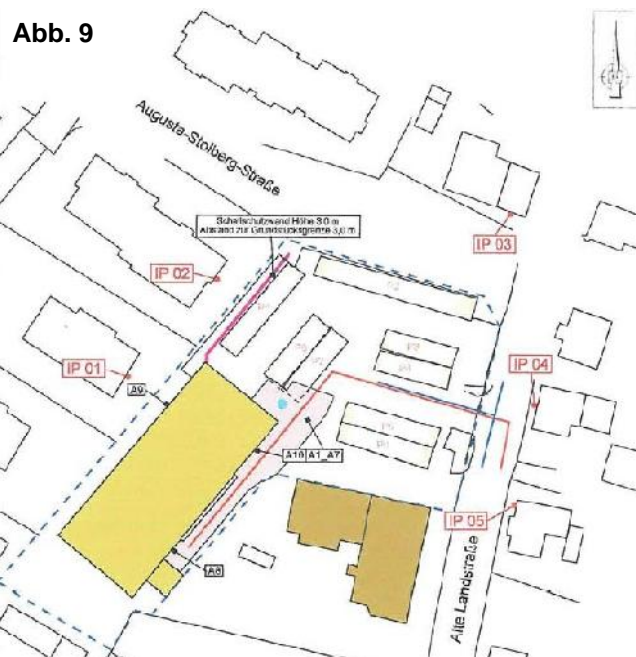
Bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche auf nunmehr 1.000 m² Verkaufsfläche wird mit der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Planverfahren gutachterlich folgendes festgestellt.

In der Regel wird der Immissionspegel durch die Schallquelle Parkplatz bzw. die dem Parkplatz zuzuordnenden Geräusche bestimmt. Im vorliegenden Fall (der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11) bleibt dieser weitestgehend erhalten, so dass diese Veränderung keinen signifikanten Immissionseinfluss besitzt (Lage gleich Ausbreitungsbedingung gleich).

Die Emissionshöhe der Parkplatzgeräusche ist von der Kundenzahl abhängig. Nach Angaben des Betreibers ist auch nach der Umbaumaßnahme nicht mit mehr Kunden zu rechnen. Dieser wird durchgeführt, um einer „Abwanderung“ zu den benachbarten Geschäftshäusern entgegen wirken zu können. Die größere Verkaufsfläche dient nicht zur Erweiterung des Warensortiments oder der Aufnahme größerer Kundenströme. Die größer werdende Verkaufsfläche dient dem gewachsenen Anspruch der Kunden an ein erhöhtes Platzangebot im Einkaufsbereich (breitere Gänge, tieferer Regale und größere Frischangebote). Somit ist für die Parkplatzgeräusche mit keiner Emissionserhöhung zu rechnen.

Aus schalltechnischer Sicht ist mit keiner Verschlechterung der schalltechnischen Situation zu rechnen, so dass die Ergebnisse aus den beiden Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ihre Gültigkeit behalten.

Die hieraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen zur Lärminderung werden in der planungsrechtlichen Konsequenz als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 84 LBO festgesetzt.





9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Alte Landstraße“ als äußere Kfz-gebundene Erschließung des Plangebiets vorhanden. Die Anbindung an das innerstädtische Straßennetz und zugleich auch ans das überörtliche erfolgt über diese Straßen.

Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden. Dementsprechend erfolgt eine Festsetzung des Zufahrtbereiches entsprechend dem örtlichen Bestand, sodass im Umkehrschluss andere Erschließungsmöglichkeiten ausgeschlossen sind.

Die heute bestehenden fußläufigen Verbindungen von und zum Lebensmittelmarkt bleiben durch dieses Änderungsverfahren unberührt und sind somit als gesichert anzunehmen.

Die 1. Änderung der Richtlinie der Stadt Bargtheide (vom 12.12.2019) ist bei der Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfes zu beachten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straßen „Alte Landstraße“ / „Jersbeker Straße“ angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zentral mit Anschluss an das Trennsystem des durch die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH (ABaG) betriebenen Kanalnetzes.

Bauseits wird zu prüfen sein, ob die Mehrbelastungen aus Schmutzfracht und Mehrabfluss durch die geplanten Wohnbaumaßnahmen durch die zentrale Ortsentwässerung aufgenommen werden können. Entsprechende Nachweise sind im bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabenträger vorzulegen.

10.2 Frischwasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation mit der Bebauung Alte Landstraße Nr. 44 ist das Plangebiet bereits zu einem Teil an die Frischwasserversorgung der Holsteiner Wasser GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen. Dies wird dann auch für die heutigen Stellplatzflächen gelten, die mit zwei Geschosswohnungsbauten neu bebaut werden sollen.

Das Leitungsnetz ist sowohl in der „Jersbeker Straße“ als auch in der „Alte Landstraße“ in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Holsteiner Wasser GmbH müssen erhalten bleiben. Im Zuge der der Bebauungsplanung nachgeordneten Hochbauplanung sind durch das beauftragte Arch.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Stellplatzflächen wird entsprechend der Bestandssituation kontrolliert dem vorhandenen Leitungsnetz zugeleitet.

Stadt Bargteheide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblätter der DWA) wird das von Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser mindestens als mäßig belastet eingestuft und bedarf der Behandlung vor der Einleitung in ein Gewässer. Demzufolge darf nur „gering verschmutztes Oberflächenwasser“ in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden

Die Einleitungsmenge von Oberflächenwasser der Grundstücksentwässerung in den öffentlichen Regenwasserkanal wird durch die ABAg Bargteheide GmbH auf Grund der hydraulischen Betrachtung des Bestandes festgelegt. Hierzu bedarf es seitens des Vorhabenträgers der Vorlage abflusswirksamer Mengen vom Grundstück. Die DIN 1986-100 ist zu beachten und die Nachweise vorzulegen.

Das Dachflächenwasser wird über eine seitliche Mulde im Westen sowie im Süden durch eine flächenhafte und mit Bäumen bestandene Mulde zur Versickerung gebracht (siehe auch nachfolgende Abbildungen).



Abb. 10 flächenhafte Versickerungsbereich südlich des Einzelhandelsbetriebes mit Baum- und Gehölzbestand

Der Anwendungsbereich der „A-RW-1“ und der wasserrechtlichen Anforderungen gelten „... bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Für Bestandsgebiete, die neu überplant werden oder eine wesentliche Änderung in der Nutzung erfahren, sowie für Satzungen nach § 34 BauGB und § 35 BauGB sind sie ein Mittel für die Überprüfung bei hydraulischen Problemen in Gewässern“.

Bei diesem Planungsfall handelt es sich um ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Bereits heute bestehen entsprechend der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Baurechte mit einer Gesamt-GRZ von 0,8, also bis zur so genannten „Kappungsgrenze“ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Mit der 5. Änderung und dem damit verbundenen Erweiterungsbau des Marktes wird keine, wie zuvor beschrieben, Änderung in der Nutzung mit diesem Änderungsverfahren vorgenommen bzw. planungsrechtlich ermöglicht.

Es werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits heute als Stellplatz- und Fahrflächen versiegelt sind. Die zukünftigen Festsetzungen werden gewährleisten, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht überschritten werden und mit der Festsetzung, dass die „Kappungsgrenze“ nach § 19 (4) 2 BauNVO von 0,8 nicht überschritten werden darf, auch eingehalten werden.



Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt bauseits durch den Träger des Vorhabens bzw. durch den von ihm Beauftragten im Rahmen der nachgeordneten Hochbauplanung mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bargteheide und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Aufgrund der baulichen Bestandssituation innerhalb des Plangebiets selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung und des Vorhabencharakters ist keine grundsätzliche Veränderung der bisherigen Situation zum vorbeugenden Brandschutz verbunden, so dass nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand kein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Stadt Bargteheide besteht bzw. zu erkennen ist.

Die Feuerwehrezufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentliche Verkehrsfläche „Alte Landstraße“ im Osten des Plangebiets als gesichert anzunehmen.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Alte Landstraße“ vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage.

Ggf. erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens bauseits nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen sein.

Sofern in den Straßenraum der o.g. Straße eingegriffen wird, sind entsprechend frühzeitig die Straßenbaulastträger hierüber zu informieren und die Maßnahmen einvernehmlich abzustimmen.



Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, wird im vorliegenden Planungsfall auf Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplanung) und unter Berücksichtigung der nach § 30 BauGB bestehenden Baurechte die Umnutzung bereits bebauter Grundstücksflächen unter planungsrechtlichen Aspekten zur Erreichung von Baurechten bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht aufdrängen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB sowie der bestehenden Baurechte nach § 30 BauGB nicht gesondert darzulegen sind.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb der Plangebietes vorhanden bzw. der Stadt Bargteheide bekannt gemacht worden.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.



13.3 Kampfmittel

Die Stadt Bargteheide ist nicht in der Liste der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 aufgeführt, in denen die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet sind, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und vor Beginn von Tiefbauarbeiten für ihre Grundstücke bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einholen müssen.

Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Stadt Bargteheide im Rahmen dieser Bauleitplanung davon aus, dass innerhalb des Plangebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld keine archäologischen Denkmale vorhanden sind. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind für die Stadt Bargteheide nicht erkennbar.

Dies wurde seitens des Archäologischen Landesamtes mit Stellungnahme vom 23.11.2021 bestätigt.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

15. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 in dem betroffenen Teilbereich ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

Stadt Bargteheide
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
„An der Alte Landstraße“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB

- Satzung -

16. Belange der Bundeswehr

Die Stadt Bargteheide geht im Rahmen der Planung davon aus, dass aufgrund des Vorhabencharakters einer geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes und einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Die Begründung zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 23.06.2022 gebilligt.

Stadt Bargteheide, 04.08.2022

Birte Kruse-Gobrecht
(Bürgermeisterin)



Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Bargteheide, Fachbereich 4 - Planung, Umwelt und öffentliche Sicherheit, Rathausstraße 24-26, 22941 Bargteheide kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.