

**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 1 – 3. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 1 – 3. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4
b) Sonstiges .....	5
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	6 - 7
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	8
4. Hinweise .....	9 - 10
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	11

**Anlage:**

Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 1 (neu) ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08. Juni 1993 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 1 – 1. Änderung ist mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 04. Mai 1999 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung und Ergänzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 18. Mai 2004 in Kraft getreten.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 26. März 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 – 3. 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 06. April 2009.

Diese Bebauungsplanänderung besteht nur aus textlichen Festsetzungen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1 – 3. Änderung 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 26. März 2009 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 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 Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 1 – 3. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr am 26. März 2009 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 30. März 2009 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 15. Mai 2009. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 14. April 2009 bis zum 15. Mai 2009 einschließlich. Dies ist entsprechend am 06. April 2009 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09. Juli 2009 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den zuständigen Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr.

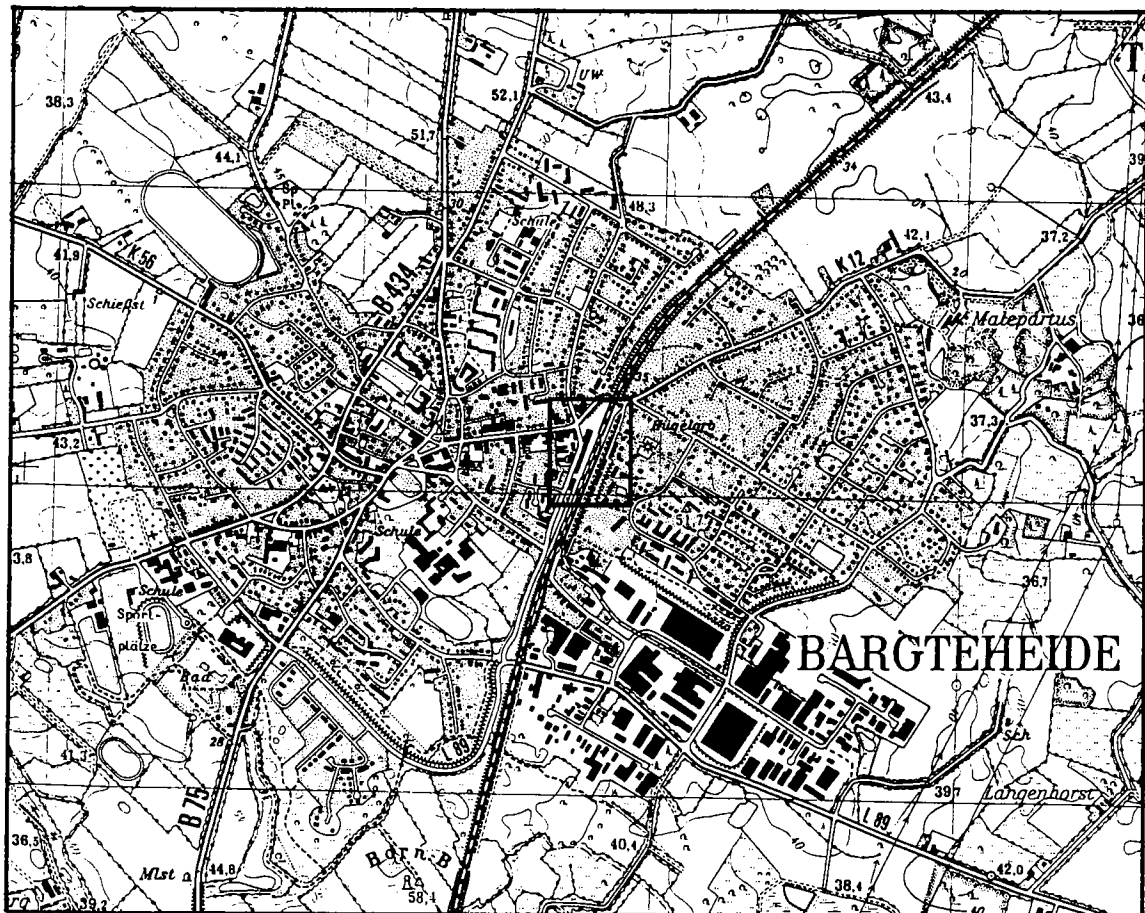
In der Sitzung der Stadtvertretung vom 09. Juli 2009 ist der Bebauungsplan Nr. 1 – 3. Änderung, bestehend aus dem Text mit Übersichtsplan, gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 – 3. Änderung soll die bestehende textliche Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zur Sicherung von insgesamt 30 öffentlichen Park+Ride-Parkplätzen in der Tiefgarage der Gebäude Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7 aufgehoben werden und gleichzeitig diese vorhandenen Plätze als private Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Gebäude Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7 festgesetzt werden.

Der Begründung ist als Anlage eine Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 mit Darstellung der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 – 1. Änderung beigelegt. Innerhalb dieses umgrenzten Bereiches betreffen die textlichen Festsetzungen nur den Grundstücksbereich Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7. Dieser Teilbereich ist zum besseren Nachvollzug farbig umgrenzt dargestellt und beinhaltet die Flurstücke 110/14, 110/27 und 110/28. Der Ausschnitt umfasst in der Gemarkung Bargteheide Teile der Flur 15.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Anlage (Übersicht im Maßstab 1 : 1.000) zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 – 3. Änderung soll überprüft werden, inwieweit die bisherige textliche Festsetzung 1.3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zur Sicherung von insgesamt 30 öffentlichen Park+Ride-Parkplätzen in der Tiefgarage der Gebäude Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7 aufgehoben werden kann und hierfür zu Gunsten des Gebäudekomplexes diese dann als private Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt werden können.

Es sind demnach Festsetzungen, die selbst keine neue bauliche Entwicklung begründen, sondern ausschließlich Umnutzungszwecken dienen.

Die übrigen Festsetzungsinhalte der zugrunde gelegten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen weiterhin gelten, so dass es sich hiernach nur um eine inhaltliche Änderung des Festsetzungsinhaltes handelt.

Die Stadt geht davon aus, dass die vorliegende Planung zur Aufhebung bisher zulässiger Park+Ride-Parkplätze und Neufestsetzung von privaten Gemeinschaftsstellplätzen vertretbar und zulässig ist.

Da es sich um eine Infrastrukturmaßnahme handelt mit dem Ziel, eine gemischte öffentliche und private Nutzung in dem bestehenden Tiefgaragenbereich zu entflechten, sind nachfolgend Ausführungen zu den Anforderungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch wiedergegeben.

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

- Die Betroffenheit durch die vorgesehenen textlichen Festsetzungen beziehen sich nur auf die Grundstücke des Gebäudekomplexes Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7 mit einer Gesamtgröße von 2.343 qm. Allein auf Grund der Gesamtgröße werden die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt.
- Mit der Änderung werden keine neuen Oberflächenversiegelungen vorgenommen, da sich die textlichen Regelungen allein auf den vorhandenen Gebäudebestand beziehen. 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 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes gegeben ist, bedarf es keiner Anpassung bzw. Berichtigung.
- Zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Durch die Planung ergeben sich keine bewertbaren Eingriffe.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gebiet: Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7, soll die bisher geltende Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ziffer 1.3, aufgehoben werden und gleichzeitig die bisherigen 30 öffentlichen Park+Ride-Parkplätze planungsrechtlich umgenutzt und als Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten des Gebäudekomplexes Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7 festgesetzt werden.

Für die hierbei zunächst entfallenden 30 öffentlichen Park+Ride-Parkplätze in der Tiefgarage sind im Umgebungsbereich der Rathausstraße, der Bahnhofstraße und der Straße An den Stücken hinreichend Ersatzparkplätze vorhanden. Darüber hinaus wird zwischen der Rathausstraße (Rampe) und der Bahn planungsrechtlich bereits jetzt für Teilbereiche der Parkplatzfläche eine 2. Parkebene gesichert, die noch nicht errichtet worden ist. Das Gleiche gilt für den Bereich der Park+Ride-Anlage auf der Ostseite der Bahn.

Mittel- bis langfristig sollen die Park+Ride-Parkplätze in der 2. Parkebene auf der Ostseite der Bahn errichtet werden.

Kurzfristig wird zunächst kein größerer zusätzlicher Parkplatzbedarf gesehen. Die bestehenden Anlagen im Umgebungsbereich sind hinreichend leistungsfähig.

Der Begründung ist als Anlage eine Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 mit Darstellung der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 – 1. Änderung wiedergegeben. Der betroffene Bereich Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7 ist farbig umgrenzt.

Die Stadt geht davon aus, dass mit der Übersicht, M : 1.000 und der Lagebeschreibung, die nachfolgenden textlichen Änderungen im erforderlichen Maße nachvollzogen werden können und auf eine Planzeichnung als Teil der Satzung verzichtet werden kann.

Die Bebauungsplansatzung besteht somit nur aus nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

1. Aufhebung der ehemaligen Textziffer 1.3. des Bebauungsplanes Nr. 1 – 1. Änderung:  
**In den Gebieten 2, 3 und 4 ist im Untergeschoss eine Tiefgarage mit mindestens 30 öffentlichen Park+Ride-Parkplätzen vorzusehen.**  
(§ 1 Abs. 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2. Neufestsetzung:

**Die vorhandenen bisherigen 30 öffentlichen Park+Ride-Parkplätze im Untergeschoss des Gebäudes Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7 werden als Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten des Gebäudes Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7 neu festgesetzt.**  
(§ 1 Abs. 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

#### Hinweis:

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen, von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 1 – 1. Änderung gelten unverändert weiter.

#### 4. Hinweise

Auf Grund der Änderungshinweise zur Umnutzung bisher bestehender öffentlicher Park+Ride-Parkplätze innerhalb einer bestehenden Tiefgarage in künftig privat zu nutzende Gemeinschaftsstellplätze ergibt sich kein Erfordernis zu weitergehenden Hinweisen.

Es gelten die Ausführungen der Begründung der zugrunde gelegten Bebauungsplansatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

#### **Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 14. Mai 2009 mit, dass im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 – 3. Änderung keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen. Es gibt somit keine Bedenken bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 sind jedoch die nachfolgend aufgeführten Altlastenverdachts<sup>1</sup> - oder Archivflächen<sup>2</sup> erfasst worden und in der eingefügten Übersicht farbig markiert:

#### Altlastenverdachtsfläche<sup>1</sup> (K-Fall)

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. Rathausstraße 22        | Ehem. Tankstelle und Kfz-Werkstatt. Dieser Altstandort liegt nur anteilig im Geltungsbereich des B-Plan 1 |
| 2. Bahnhofstraße 28-30     |                                                                                                           |
| Bahnhofstraße 26           |                                                                                                           |
| Theodor-Storm-Straße 29    | Ehem. Bürstenfabrik                                                                                       |
| 3. Theodor-Storm-Straße 17 | Ehem. Betriebstankstelle                                                                                  |

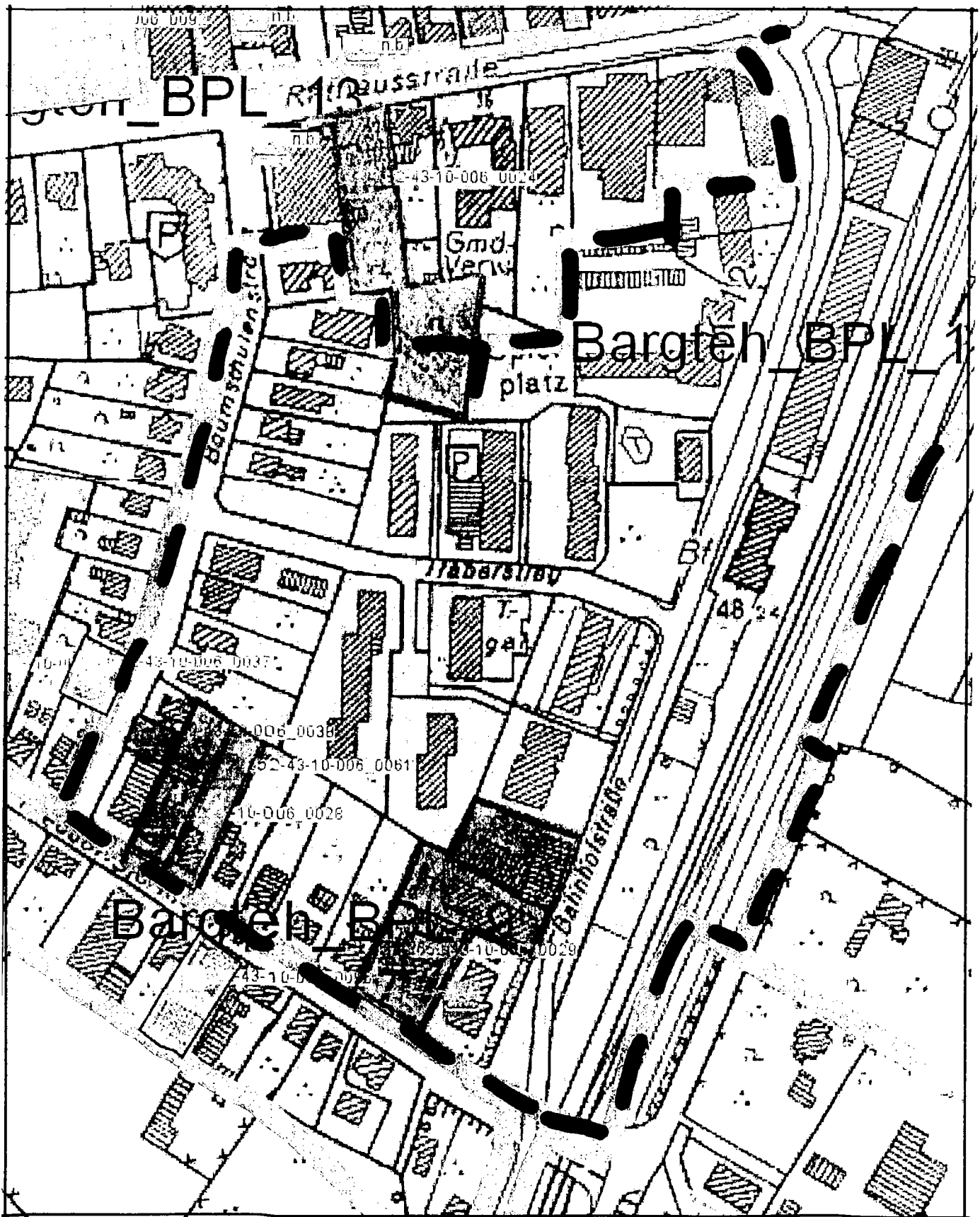
#### Archivfläche<sup>2</sup>, (A2-Fläche)

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. Theodor-Storm-Straße 19 | Ehem. Kürschnerei |
| 2. Baumschulenstraße 2a    | Ehem. Räucherei   |



Übersicht des Kreises Stormarn mit farbig dargestellten Altlastenverdachts- oder Archivflächen



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - 3. Änderung, Gebiet: Bahnhofstraße ungerade Nrn. 5 bis 7, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 09. Juli 2009.



Bargteheide, den 10. JUL. 2009

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: März 2009; Juli 2009