

STADT BARGTEHEIDE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 33

für den Bereich nordöstlich der Straße
„Südring“, östlich der „Hamburger Straße“

(unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Begründung

Mai 2014

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.10 | Fax 0381.375678.20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Evelyn Peters
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
3	Planungsvoraussetzungen	4
3.1.	Landesentwicklungsplan	4
3.2.	Flächennutzungsplan	5
3.3.	Landschaftsrahmenplan	6
3.4.	Landschaftsplan	6
3.5.	Verkehrstechnische Stellungnahme	6
3.6.	Lärmtechnische Untersuchung	10
3.7.	Einzelhandel	13
4	Vorhaben	18
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
5.1.	Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“	20
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3.	Höhenentwicklung	21
5.4.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	21
5.5.	Verkehrsflächen	22
6	Grünordnerische Festsetzungen	22
6.1.	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	22
6.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
7	Gestalterische Festsetzungen	23
8	Ver- und Entsorgung	24
8.1.	Schmutzwasserbeseitigung	24
8.2.	Oberflächenentwässerung	24
8.3.	Frischwasserversorgung	24
8.4.	Telekommunikation	24
8.5.	Strom- und Gasversorgung	24
8.6.	Abfallbeseitigung	24
8.7.	Brandschutz	24
9	Berücksichtigung der Umweltbelange	25
9.1.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	25
9.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	26
9.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden	28
9.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser	28
9.5.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft	29
9.6.	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft	29
9.7.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	29
10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	30
11	Artenschutzrechtliche Prüfung	31

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 befindet sich im Bereich nördöstlich der Straße „Südring“ und östlich der „Hamburger Straße“ und umfasst die Flurstücke 488 und 489.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 0,5 ha.

2 Planungserfordernis

Entwicklungsziel und Planungsanlass ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel / Wohnen“ zur Unterbringung von die Innenstadt ergänzender Einzelhandelsnutzungen (Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Bäcker) und ergänzender Wohnnutzungen. Da die vorgesehenen Nutzungen in dieser Form den bisherigen Festsetzung eines Mischgebietes nicht gerecht werden und eine differenzierte Steuerung der Einzelhandelsnutzungen angestrebt wird, besteht die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.

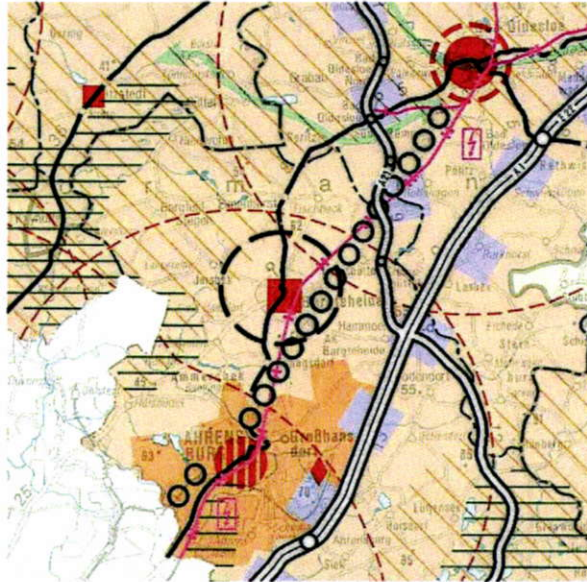
Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Innenentwicklung dient und die Kriterien des § 13 a (1) BauGB erfüllt, kann die Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitoring sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1. Landesentwicklungsplan

Bargteheide ist im Landesentwicklungsplan als Unterzentrum eingestuft und ist Teil des Ordnungsraums. Des Weiteren ist Bargteheide Teil einer Landesentwicklungsachse und liegt im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg.

Als Unterzentrum hat Bargteheide die Aufgabe für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern. In diesen Funktionen ist Bargteheide zu stärken und das Angebot ist bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.



Ausschnitt Landesentwicklungsplan

3.2. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Plangelungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung trotz dieser abweichenden Darstellung gewahrt bleibt, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB.



Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen FNP

3.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangeltungsbereichs innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes vor. Es handelt sich um das im Jahr 2000 ausgewiesene Wasserschutzgebiet Bargteheide.

3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Zudem wird der vorhandene Knick entlang der Hamburger Straße dargestellt.

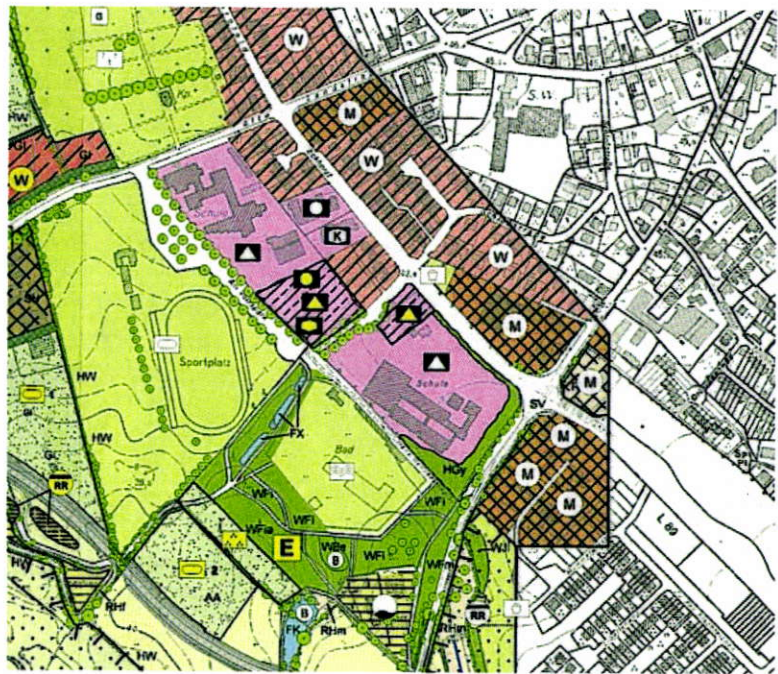


Abb.: Landschaftsplan

3.5. Verkehrstechnische Stellungnahme

Auszug:
Masuch + Olbrisch, Oststeinbeck Mai 2012

Veranlassung

In Bargteheide ist an der Hamburger Straße, Ecke Südring ein Fachmarktzentrum (FMZ) mit Drogerie- und Getränkemarkt sowie einem Bäcker mit Cafe geplant.

Die mit dem FMZ überplanten Flächen liegen im Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Bargteheide, der zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens geändert werden muss. Im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanungsverfahrens ist die Erschließung des FMZ aus ver-

kehrtechnischer Sicht zu überprüfen und zu bewerten.

Die Erschließung des Plangebietes soll über einen Vollanschluss an die B 75, Hamburger Straße sowie eine auf rechts rein und rechts raus beschränkte Anbindung an den Südring erfolgen.

In der vorliegenden Untersuchung sind aufbauend auf den vorliegenden Planungen die aus dem geplanten FMZ zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen aufzuzeigen und zu bewerten. Evtl. erforderliche Anpassungen der vorhandenen Erschließung sind darzustellen.

Allgemeines Verkehrsaufkommen

Für den Knotenpunkt B 75, Hamburger Straße / Südring / Eckhorst liegen aus 2004 Knotenstrombelastungen vor. Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindungen des Plangebietes an die B 75 bzw. den Südring wird jedoch auf die in den Untersuchungen zur innerörtlichen Entlastungsstraße erarbeiteten Prognoseverkehrsbelastungen aufgebaut (letzte Aktualisierung 2007).

Die B 75, Hamburger Straße weist danach nördlich des Südringes eine Tagesverkehrsbelastung von ca. 11.200 Kfz/24 h im Querschnitt auf. Der Südring wird von rd. 12.000 Kfz/Tag befahren. Südlich der Signalanlage verkehren auf der B 75 rd. 15.300 Kfz/Tag.

Verkehrserzeugung FMZ

Die aus der geplanten Ansiedlung eines Drogerie- und Getränkemarktes sowie eines Bäckers mit Cafe zu erwartende Verkehrserzeugung wird auf Basis folgender Ansätze auf Basis der geplanten Verkaufsflächen (VK) ermittelt:

- Getränkemarkt 560 m² VK,
- Drogeriemarkt 695 m² VK sowie
- Bäckerei 155 m² VK,

Beschäftigtenverkehr:

- ca. 1 Beschäftigte / 80 m² VK Getränkemarkt, ca. 60 Drogerie / Bäckerei,
- rd. 2,5 Wege / Beschäftigtem und Tag,
- Anteil motorisierter Individualverkehr ca. 30 % (MIV),
- Pkw-Besetzungsgrad rd. 1,1 Personen/Fahrzeug,
- Anwesenheitsfaktor rd. 80 %.

Kundenverkehr:

- Getränkemarkt rd. 0,70 Kunden / m² VK und Tag,
- Drogeriemarkt rd. 0,45 Kunden / m² VK und Tag,
- Bäckerei rd. 1,00 Kunden / m² VK und Tag,
- Doppelkundenanteil rd. 10 %,
- 2,0 Wege / Besucher und Tag,
- MIV-Anteil rd. 80%,
- Pkw-Besetzungsgrad rd. 1,4 Personen / Fahrzeug.
- Getränkemarkt rd. 0,50 Liefer- / Ver- / Entsorgungsfahrten / 100 m² VK und Tag,
- Drogeriemarkt rd. 0,40 Liefer- / Ver- / Entsorgungsfahrten / 100 m² VK und Tag,
- Bäckerei rd. 3,00 Liefer- / Ver- / Entsorgungsfahrten / 100 m² VK und Tag.

Insgesamt ergibt sich für das geplante Fachmarktzentrum ein Verkehrsaufkommen von rd. 910 Kfz/Tag im Querschnitt (rd. 455 Kfz/Tag und Richtung). Aus evtl. geringen Abweichungen von den angenommenen Nutzungen sind keine maßgebenden Veränderungen der Verkehrserzeugung zu erwarten.

In der verkehrstechnisch maßgebenden, nachmittäglichen Spitzenbelastungszeit ergeben sich rechnerische Zusatzverkehre von rd. 45 Kfz/h im Zu- und rd. 40 Kfz/h im Abfluss.

Verkehrsmindernd anzusetzende s. g. Mitnahmeeffekte, die aufgrund der Lage des Planvorhabens an der B 75 bzw. dem Südring real zu erwarten sind, wurden im Rahmen dieser Stellungnahme zur s. g. sicheren Seite hin nicht abmindernd in Ansatz gebracht.

Verkehrsverteilung

Die Verteilung der Neuverkehre wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstruktur wie folgt angenommen:

- B 75 Süd jeweils rd. 25 % Zu- / Abfluss,
- Eckhorst jeweils rd. 5 % Zu- / Abfluss,
- Hamburger Str. jeweils rd. 45 % Zu- / Abfluss sowie
- Südring jeweils rd. 25 % Zu- / Abfluss.

Die Lieferverkehre werden zu rd. 50 % in / aus Richtung Südring sowie zu jeweils 25 % in / aus Richtung B 75 Nord

bzw. B 75 Süd erwartet.

Erschließungskonzept

Die Hauptanbindung des geplanten FMZ ist über den Anschluss an die B 75, Hamburger Straße vorgesehen, wo alle Fahrbeziehungen zugelassen sein sollen.

Zur Entzerrung der Verkehrsströme sowie zur direkten Ableitung der aus Richtung Südring / BAB zu erwartenden Verkehrsanteile vor der Signalanlage B 751 Südring ist zusätzlich eine auf rechts rein bzw. rechts raus beschränkte Anbindung an den Südring geplant. Die Beschränkung der Fahrrichtungen sollte baulich abgesichert werden. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kann dies im Südring ausschließlich über den Einbau von Kunststoffbaken im Bereich der vorhandenen Fahrbahnmarkierung erfolgen.

Leistungsfähigkeit der Anbindungen

Leistungsfähigkeitsberechnungen sind für die maßgebende Nachmittagsspitzenstunde mit Realisierung der geplanten Fachmarktansiedlung für den direkten Anbindungspunkt an die Hamburger Straße auf Basis des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2009) durchzuführen. Für den auf rechts rein bzw. rechts raus beschränkten Anschluss an den Südring ist ein rechnerischer Nachweis entbehrlich.

Die Berechnung für die nicht signalisierte Anbindung erfolgt auf Basis der Prognoseverkehrsbelastungen mit dem Programm KNOBEL (Leistungsfähigkeitsberechnung für nicht signalisierte Knotenpunkte, Brilon GmbH Bochum).

Die Anbindung des FMZ an die B 75 ist künftig ohne Berücksichtigung von Ab- oder Einbiegespuren ausreichend leistungsfähig. Die mittlere Wartezeit im ungünstigsten Strom (Linkseinbieger in die Hamburger Straße) beträgt 26,3 Sekunden bei einem mit 99 % -iger Wahrscheinlichkeit nicht überschrittenen Rückstau von 1 Fahrzeug. Gemäß HBS ist der Knotenpunkt in die Qualitätsstufe C („spürbare Wartezeiten, stabiler Verkehrszustand“) einzuordnen.

Ein rechnerischer Nachweis für den signalisierten Knotenpunkt B 751 Südring / Eckhorst ist aufgrund der deutlich unterhalb täglicher Schwankungen das allgemeinen Verkehrsaufkommen liegenden rechnerischen Veränderungen des Verkehrsaufkommens ebenfalls nicht erforderlich.

Fazit

Die vorliegende Verkehrstechnische Stellungnahme zum Fachmarktzentrum Hamburger Straße / Südring in Bargteheide analysiert das künftig nach Realisierung der geplanten Märkte zu erwartende Verkehrsgeschehen an den Anbindungen an die Hamburger Straße bzw. den Südring, ermittelt die Anforderungen an die Markterschließung und bewertet deren Auswirkungen auf den Verkehrsablauf.

An der nördlichen Marktanbindung an die B 75 können ohne Um- / Ausbaumaßnahmen alle Fahrbeziehungen zugelassen werden. Ab- / Einbiegespuren sind nicht erforderlich.

An der Anbindung an den Südring sind ausschließlich die Fahrbeziehungen rechts rein und rechts raus zulässig. Die Beschränkung der Fahrtrichtungen sollte baulich abgesichert werden. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kann dies im Südring ausschließlich über den Einbau von Kunststoffbaken im Bereich der vorhandenen Fahrbahnmarkierung erfolgen.

Die aus dem Planvorhaben zu erwartenden Neuverkehre können an den geplanten Anbindungen auch in den Hauptverkehrszeiten mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden. Der unmittelbar benachbarte signalisierte Knotenpunkt B 75 / Südring / Eckhorst wird nicht negativ beeinflusst.

3.6. Lärmtechnische Untersuchung

Auszug:
Masuch + Olbrisch, Oststeinbeck Mai 2012 / Januar 2013

Einzelheiten sind der beiliegenden lärmtechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Anlass und Aufgabenstellung

An der Hamburger Straße/ Ecke Südring in Bargteheide soll ein kleines Fachmarktzentrum (FMZ) mit Drogerie-, Getränkemarkt und Bäcker mit Café errichtet werden. Über das im Erdgeschoss geplante Fachmarktzentrum ist im 1. OG eine Wohnzeile vorgesehen.

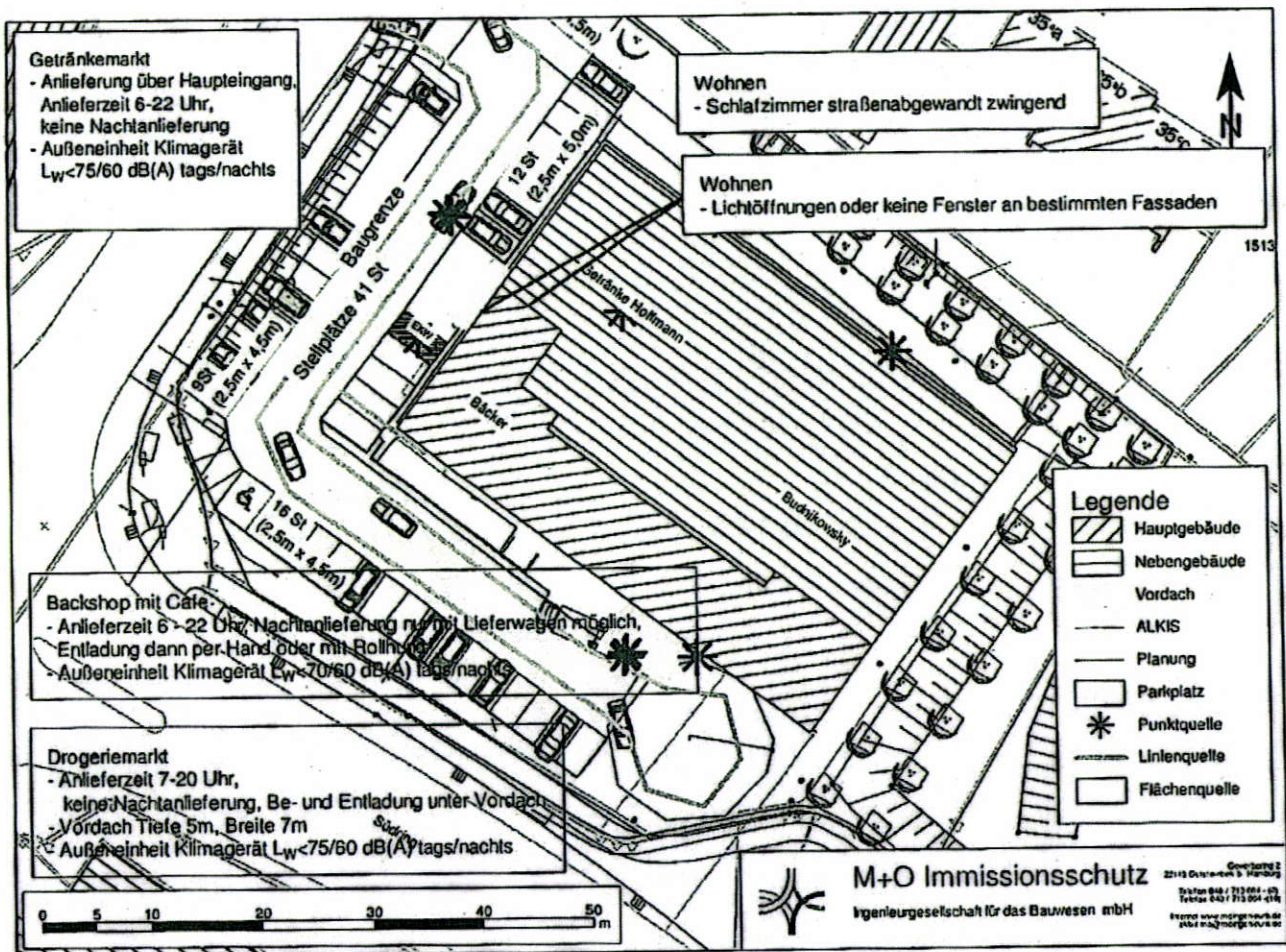
Für die Fläche des geplanten FMZ ist zurzeit der B-Plan Nr. 33 der Stadt Bargteheide gültig. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist aus lärmtechnischer Sicht erstens zu prüfen, ob der Betrieb der Märkte verträglich mit den Nutzungen der Nachbarschaft ist. Zum zweiten ist für die Nutzungen im 1. OG festzustellen, ob die Wohnungen gegen-

über den Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft verträglich sind.

Der B-Plan Nr. 33 der Stadt Bargteheide von 2005 weist bereits Lärmpegelbereiche für die Fläche, auf der das Fachmarktzentrum realisiert werden soll, aus. Mögliche Verkehrslärmänderungen durch das FMZ werden textlich-argumentativ behandelt.

Lärmschutzmaßnahmen

Das geplante Fachmarktzentrum (FMZ) mit Drogerie-, Getränkemarkt und Bäcker mit Cafe im Erdgeschoss sowie das Wohnen im 1. OG ist unter Berücksichtigung der in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Lärmschutzmaßnahmen mit der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verträglich.



Das Fachmarktzentrum hat Beschränkungen in der Anlieferungszeit und in der Schalleistung der Haustechnik. Das Wohnen reagiert durch „architektonische Selbsthilfe“, in dem die Schlafzimmer straßenabgewandt orientiert sind und die Fenster verschieden in nicht öffnbare und öffnbare Fenster angeordnet werden.

Da die vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung, aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht in Gänze sicherzustellen sind, werden die vorgeschlagenen Maßnahmen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und des Baugenehmigungsverfahrens.

Änderung der Lärmpegelbereiche durch Verkehrssteigerung

Der B-Plan Nr. 33 der Stadt Bargteheide von 2005 weist bereits Lärmpegelbereiche für die Fläche, auf der das Fachmarktzentrum realisiert werden soll, aus.

Für die umliegenden Straßen, die zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche herangezogen werden, wird folgendes Verkehrsaufkommen prognostiziert:

Tabelle 11: Verkehr Nullprognose (ohne FMZ)

Querschnitt/ Lage		Nullprognose 2025/ 30								
		DTV			6-22 Uhr			22-6 Uhr		
		Kfz/24 h	SV %	SV	Kfz/16 h	SV %	SV	Kfz/8 h	SV %	SV
B75 Süd		15.300	10%	1.530	14.428	10%	1.443	872	10%	87
Eckhorst		890	10%	89	839	10%	84	51	10%	5
Hamburger Str.	nördlich BV	11.200	10%	1.120	10.562	10%	1.056	638	10%	64
	südlich BV	11.200	10%	1.120	10.562	10%	1.056	638	10%	64
Südring	östlich BV	12.000	10%	1.200	11.316	10%	1.132	684	10%	68
	westlich BV	12.000	10%	1.200	11.316	10%	1.132	684	10%	68

Durch das Vorhaben (FMZ) erhöht sich das Verkehrsaufkommen wie folgt:

Tabelle 12: Verkehr Planprognose (mit FMZ)

Querschnitt/ Lage		Gesamtprognose mit Bauvorhaben								
		DTV			6-22 Uhr			22-6 Uhr		
		Kfz/24 h	SV %	SV	Kfz/16 h	SV %	SV	Kfz/8 h	SV %	SV
B75 Süd		15.525	9,9%	1.533	14.648	9,9%	1.445	877	10,0%	87
Eckhorst		934	9,5%	89	883	9,5%	84	52	9,8%	5
Hamburger Str.	nördlich BV	11.603	9,7%	1.123	10.957	9,7%	1.059	646	9,9%	64
	südlich BV	11.539	9,8%	1.125	10.894	9,7%	1.061	645	9,9%	64
Südring	östlich BV	12.228	9,9%	1.205	11.539	9,8%	1.137	689	10,0%	69
	westlich BV	12.158	9,9%	1.203	11.471	9,9%	1.134	687	10,0%	69

Die Erhöhungen sind schalltechnisch marginal. Eine Änderung der bereits ermittelten Lärmpegelbereiche für das Vorhabengebiet ist nicht erforderlich.

3.7. Einzelhandel

Auszug:

Die Hamburger Straße in Bargteheide als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens

Dr. Lademann & Partner, Hamburg Oktober 2013

Bewertung des Vorhabens

Zu den Bewertungskriterien

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Verbindung mit den Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere folgende Kriterien für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben von Bedeutung:

- Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.
- In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein.
- Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der

Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

- Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot). Dementsprechend vorbehalten sind Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen u.a. auch zu prüfen, ob das Vorha-

ben mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Versorgung der Bevölkerung im Raum entfalten würde. Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Als Unterzentrum ist die Stadt Bargteheide als Standort für großflächige Einzelhandelsstandorte von ihrer raumordnerischen Funktion her geeignet und soll eine qualifizierte Grundversorgung für den Verflechtungsbereich bieten. Das Vorhaben mit seinem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entspricht somit funktional dem Versorgungsauftrag von Bargteheide.

Das Einzugsgebiet umfasst neben dem Bargteheider Stadtgebiet nur die südlich angrenzende Nachbargemeinde Delingsdorf sowie Teilbereiche von Jersbek und Ammersbek und geht somit nicht über den raumordnerischen Verflechtungsbereich hinaus. Hinzu kommt, dass das Ansiedlungsvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.270 qm über deutlich weniger als 5.000 qm Gesamtverkaufsfläche verfügt, wie sie für Unterzentren als maximaler Schwellenwert festgehalten wird.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.

Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die

Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Ansiedlungsvorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen 2,9 und 4,1 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Wie die Wirkungsprognose aufgezeigt hat, sind die Innenstadt von Bargteheide und der Sonderstandort Am Redder tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen im Bereich Drogeriewaren und Getränkebedarf. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden. Zudem ist darauf zu verweisen, dass den Umsatzrückgängen durch das Vorhaben ein signifikantes Marktwachstum gegenübersteht, das die Auswirkungen zu einem großen Teil kompensiert. Zudem ist auf die stabile Ausgangslage in der Bargteheider Innenstadt zu verweisen.

Vielmehr wird das Vorhaben dazu beitragen, den bestehenden Nahversorgungsstandort (mit einem Lidl-Markt) leistungsfähiger zu gestalten und damit zukunftsfähig abzusichern.

Mehr als unwesentliche städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche durch das geplante Vorhaben können ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig, Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde.

Der Vorhabenstandort befindet sich am Kreuzungsbereich Hamburger Straße/Südring (in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass in der Stadt Bargteheide kein kommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept vorliegt, dessen zentrale Aufgabe es ist, zentrale Versorgungsbereiche festzulegen). Der Mikrostandort ist zwar nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs. Allerdings ist er bereits heute geprägt durch den angesiedelten Lidl- Markt und stellt somit einen etablierten Nahversorgungsstandort dar. Im Umfeld befinden sich darüber hinaus signifikante Wohnnutzungen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist zudem gegeben. Der Standort ist daher als (siedlungsstrukturell) integriert zu bezeichnen.

Das Ansiedlungsvorhaben befindet sich innerhalb des südlichen Bargteheider Stadtgebiets an einem integrierten Standort, der bereits heute im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorgungsstandort verankert ist. Das (siedlungsstrukturelle) Integrationsgebot wird erfüllt.

Fazit

Die Bewertung des Ansiedlungsvorhabens an der Hamburger Straße in Bargteheide führt bei der Betrachtung der prospektiven Auswirkungen § 11 Abs. 3 BauNVO zu dem Ergebnis, dass es sich verträglich in die bestehenden Einzelhandelsstrukturen einfügen lässt:

- Das Ansiedlungsvorhaben an der Hamburger Straße soll an einem bereits etablierten Nahversorgungsstandort (Lidl-Markt) in integrierter Lage realisiert werden.
- Das Vorhaben hat seinen Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Damit entspricht es funktional dem Versorgungsauftrag eines Unterzentrums.
- Die prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhaben werden nur zu relativ geringen Umsatzrückgängen im bestehenden Einzelhandel führen, so dass ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere unter Berück-

sichtigung der Einwohnergewinne im Raum, durch die die rechnerischen Umsatzrückgänge z.T. kompensiert werden können. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Nahversorgung im Allgemeinen werden nicht beeinträchtigt.

- Vielmehr trägt das Ansiedlungsvorhaben dazu bei, einen bestehenden Nahversorgungsstandort im südlichen Stadtgebiet qualitativ und quantitativ zu verbessern und somit den aktuellen Verbraucheransprüchen zu entsprechen.

4 Vorhaben

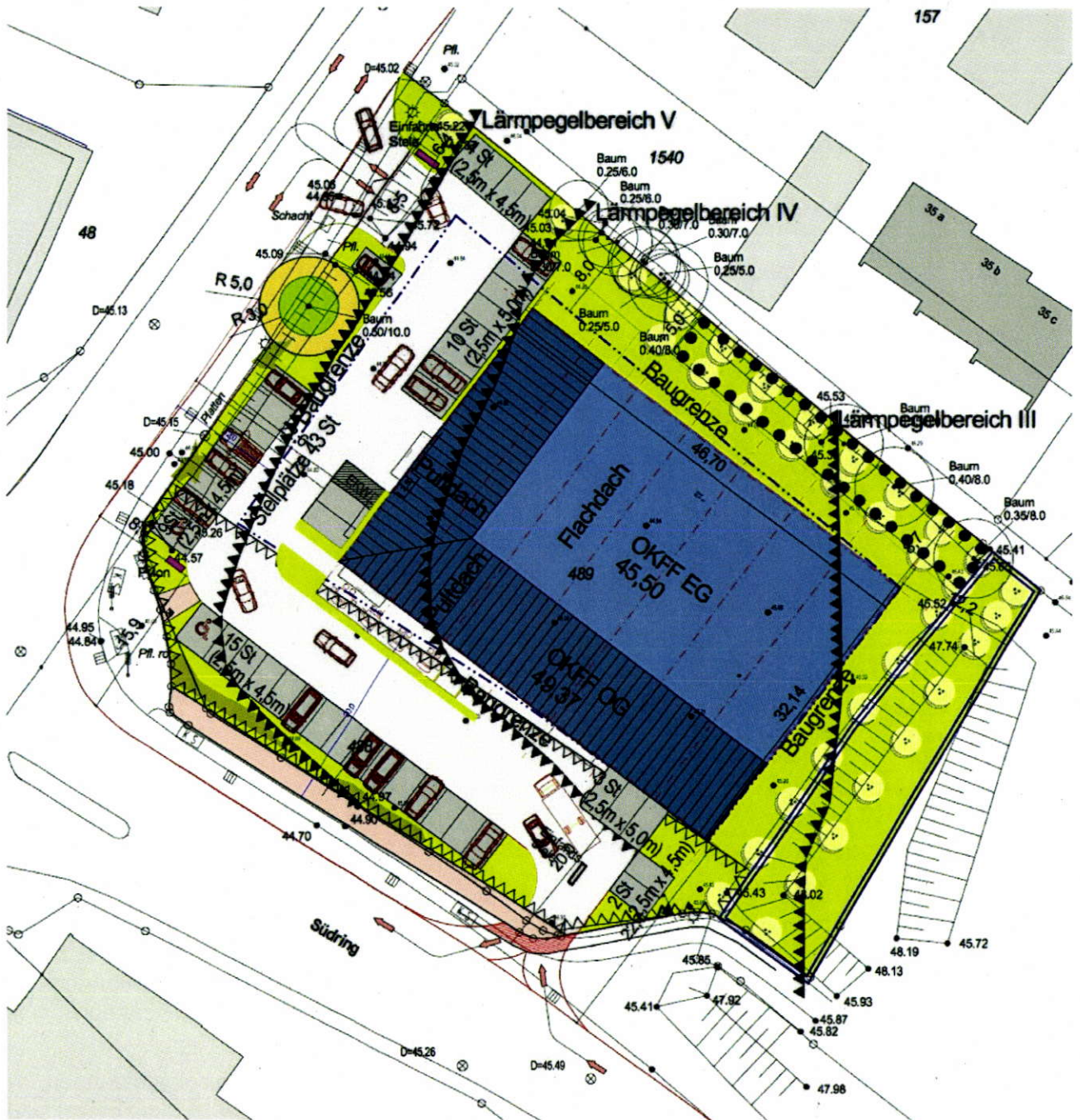
Die Stadt Bargteheide beabsichtigt aufgrund einer konkreten Nachfrage eines Investors den Bebauungsplan Nr. 33 zu ändern. Ursprünglich war der Bebauungsplan für die Ausstellungsflächen eines Autohauses aufgestellt worden. Da dieses nicht mehr dem Entwicklungsziel entspricht, soll nunmehr in Zusammenarbeit mit einem Investor ein Geschäftshaus mit folgenden Nutzungen und Verkaufsflächen entwickelt werden:

- Bäckerei mit einem angeschlossenen Cafe 120 m²
- Getränkemarkt 530 m²
- Drogerie 600 m²

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen von der Hamburger Straße und untergeordnet vom Südring. Die notwendige Anzahl der Stellplätze (ca. 40) werden auf dem Grundstück vorgesehen. Die einzelnen Nutzungen besitzen jeweils eigenen Eingänge und werden unabhängig voneinander beliefert.

Im ersten Obergeschoss sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen.

Der vorhandene Knick entlang der Hamburger Straße muss zur Anlage der notwendigen Stellplätze in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entfallen. Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des rückwärtigen Fußweges und die Ausgleichsflächen entlang des Südrings verbleiben unverändert.



Lageplan und Perspektive: Architekt Norbert Quast, Lindhöft



5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“

Die Stadt Bargteheide steht dem vorliegenden Vorhaben zwar positiv gegenüber, möchte sich jedoch gleichzeitig eine differenzierte Steuerung der Einzelhandelsnutzungen vorbehalten. Um differenzierte Festsetzungen bezüglich der Einzelhandelsnutzungen, in Form der Art der Einzelhandelsbetriebe und der maximalen Verkaufsflächen, vornehmen zu können erfolgt deshalb die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel / Wohnen“, im Gegensatz zur bislang festgesetzten Mischgebietsnutzung.

Darüberhinaus soll im Falle abweichender Nutzungen im jedem einzelnen Fall die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung nachgewiesen werden. Deshalb sind neben den generell zulässigen Nutzungen ausnahmsweise auch Einzelhandelsnutzungen die innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht zentrenrelevant sind.

Zur Sicherstellung der angestrebten Durchmischung werden im zwingend festgesetzten Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen. Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen, da sie nicht in städtebauliche Struktur des Umfeldes zu integrieren wären bzw. generell nicht dem Entwicklungsziel der Stadt an dieser Stelle entsprechen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Ausschluss der Überschreitung mit Nebenanlagen

Für den Geltungsbereich ist die intensive Nutzung der Flächen ausdrückliches städtebauliches Ziel der Entwicklung. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,7, die sich eng am dargestellten Vorhaben anlehnt.

Trotz der gewünschten intensiven Nutzung des Gebietes ist eine Randeingrünung und der Schutz des Bestandes auf der Fläche, entsprechend des Vorhabens, zu gewährleisten. Da die Festsetzungen insgesamt einer flexiblen und intensiven Nutzung nicht entgegenstehen, wird auf eine Überschreitung der GRZ zugunsten von Nebenanlagen verzichtet, zumal keine besonderen städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die dieses notwendig erscheinen lassen.

5.3. Höhenentwicklung

Für den Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe, in Verbindung mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit, bzw. Eingeschossigkeit in den rückwärtigen Bereichen, von 8,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich eng am beschriebenen Vorhaben und sichert die Einfügung des Vorhabens in die umgebende Bebauung. Ausnahmen sind lediglich für Antennenträger und selbstständige Werbeanlagen vorgesehen.

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Hamburger Straße im Bereich der Bebauung.

5.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen orientiert sich relativ eng am Baukörper des beschriebenen Vorhabens. Eine weitergehende Differenzierung der überbaubaren Flächen aufgrund der Nutzungen bzw. der Bebauungsstruktur des Gebietes erscheint nicht erforderlich, da die zur Verfügung stehenden Nutzflächen ohnehin sehr beschränkt sind.

Offene Bauweise

Entsprechend der durch die festgesetzten Baugrenzen definierten maximalen Gebäudelänge erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

5.5. Verkehrsflächen

Entsprechend der vorliegenden verkehrlichen Untersuchung (vergl. Kapitel 3.5 Verkehrsgutachten) erfolgt die Erschließung des Geländes von der Hamburger Straße und untergeordnet vom Südring aus. Eventuell notwendige Veränderungen der Verkehrsführung auf den Straßen können innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen umgesetzt werden. Die Leistungsfähigkeit ist nachgewiesen.

Da es zu leichten Veränderungen der Linienführung des Rad- und Fußweges entlang des Südrings kommen kann wird dieser Abschnitt vorsorglich und zur Klarstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Aus den Untersuchungen des Verkehrsgutachtens resultieren zwei Ein- und Ausfahrten. Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten werden zur Sicherstellung der Erschließung festgesetzt.

Das Plangebiet ist überdurchschnittlich gut (tagsüber verkehrende Linien 8110, 8112, 8118, 8725 und 8726) und unmittelbar fußläufig über die Haltestelle „Bargteheide, Lohe“ an den ÖPNV angeschlossen.

6 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs beachtet und verbindlich festgesetzt. Grünordnerisches Ziel für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist es:

- die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen mit Hilfe grüngestalterischer Möglichkeiten zu minimieren;
- das geplante Fachmarktzentrum in die umgebenden Siedlungsflächen einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen dienen vornehmlich der Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen, der Neugestaltung des Ortsbildes sowie dem Ausgleich der Eingriffe.

6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die durchgehende Gehölzreihe entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist als ortsbildprägendes Grünelement zu sichern und wird in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Die Flächen zwischen dem geplanten Neubau und der Gehölzreihe sowie dem östlich angrenzenden gehölzbestandenen Wall sind weiterhin als Wiesenflächen zu nutzen und extensiv zu pflegen.

6.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und Strukturierung der Stellplätze des geplanten Fachmarktcenters sind entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind innerhalb dieser Flächen 8 kleinkronige standortheimische Laubbäume als Hochstämme, 3xv. mDb., 16-18 zu pflanzen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Acer campestre „Elsrijk“ – Feldahorn
Fraxinus excelsior „Nana“ – Kugelesche
Sorbus aucuparia „Fastigiata“ – Eberesche
Carpinus betulus „Fastigiata“ – Pyramiden-Hainbuche
Pyrus communis „Beech Hill“ – Wildbirne

Die Bäume sind mit einer niedrigen flächigen Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1 m zu unterpflanzen.

7 Gestalterische Festsetzungen

Da es sich aufgrund der vielbefahrenen Straßen um einen gestalterisch zu bedenkenden Bereich handelt, werden einige gestalterische Festsetzungen getroffen, die im Zusammenspiel mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die Einfügung des Vorhabens in die umgebende Bebauung sicherstellen sollen.

Werbeanlagen

So werden Werbeanlagen die über die Traufhöhe hinausgehen oder blinken ausgeschlossen. Ziel ist es das Gebäude in den Vordergrund treten zu lassen und keine überdimensionierten Werbeanlagen zu ermöglichen.

Fassaden

Die festgesetzten zulässigen Fassadenmaterialien orientieren sich eng am dargestellten Vorhaben und bewegen sich dabei im für diese Nutzungen üblichen Gestaltungsrahmen.

Dächer

Auch die zulässige Dachneigung und die Dachmaterialien orientieren sich eng am dargestellten Vorhaben und bewegen sich dabei im für diese Nutzungen üblichen Gestaltungsrahmen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1. Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide.

8.2. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird großräumig in das Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau abgeleitet. Die zuführenden Leitungssysteme weisen eine ausreichende Dimensionierung auf.

8.3. Frischwasserversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die bestehenden Versorgungsleitungen der Holsteiner Wasser vom Wasserwerk Bargteheide.

8.4. Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt über Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz in den anliegenden Straßen.

8.5. Strom- und Gasversorgung

Der Anschluss erfolgt über Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz in den anliegenden Straßen.

8.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

8.7. Brandschutz

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

9 Nachrichtliche Übernahmen

Anbaufreie Zone

Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt

Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Die anbaufreie Zone wird als von Bebauung freizuhaltende Fläche nachrichtlich dargestellt. In Text-Teil B wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche keine Hochbauten zulässig sind.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist das direkt geltende Naturschutzrecht, in diesem Fall den gesetzlichen Knickschutz gemäß § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG betreffend.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangeltungsbereichs innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes vor. Es handelt sich um das im Jahr 2000 ausgewiesene Wasserschutzgebiet Bargteheide.

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche. Zudem wird der vorhandene Knick entlang der Hamburger Straße dargestellt.

10.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht bebaut. Die Flächen nördlich bzw. nordöstlich des Plangeltungsbereichs sind als allgemeines bzw. als reines Wohngebiet ausgewiesen, südlich des „Südrings“ liegen Mischgebiete sowie allgemeine Wohngebiete. Die Flächen westlich der „Hamburger Straße“ sind als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hohen Vorbelastungen hinsichtlich Verkehrslärm. Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 33 weist bereits Lärmpegelbereiche für das Vorhabengebiet aus.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde gutachterlich untersucht, ob das geplante Fachmarktzentrum aus lärmtechnischer Sicht mit den Nutzungen der Nachbarschaft verträglich ist. Das Gutachten formuliert zahlreiche Lärmschutzmaßnahmen, die zu berücksichtigen sind, damit das Fachmarktzentrum mit der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verträglich ist. Die prognostizierte Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das geplante Fachmarktzentrum ist laut Gutachten zu vernachlässigen.

Die im Gutachten genannten Maßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigung sicher zu stellen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärmemissionen auszuschließen.

10.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besteht aus einer ruderalisierten Grünlandfläche, die an der westlichen und nördlichen Grenze von Gehölzstrukturen gesäumt ist.

Auf der Grünlandfläche dominieren Gräser, dazu treten auf der ganzen Fläche Weidenschösslinge auf, die allerdings aufgrund der regelmäßigen Mahd nur aus einjährigen Trieben bestehen.

Laut Landschaftsplan wurde die Fläche früher als Acker bewirtschaftet.

Die Grünlandfläche wird als Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Die im Landschaftsplan vorgenommene Bewertung stützt diese Einschätzung.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet sind hingegen als Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Es handelt sich um:

- Einen einreihigen Gebüsch- und Baumstreifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Vorwiegende Arten sind hier die Hainbuche, Feldahorn und Schlehe.
- Einen geringwertigen Knick entlang der „Hamburger Straße“, der überwiegend aus Hainbuchen besteht. Er weist einen degenerierten Knickwall auf, besteht hauptsächlich aus einer Gehölzart, ist aber dicht bewachsen. Der Knick unterliegt nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG dem gesetzlichen Schutz.
- Im Osten des Plangeltungsbereichs befindet sich ein mit Laubgehölzen bepflanzter Wall, der an einen weitläufigen Grünzug angrenzt. Es handelt sich um eine Ausgleichsfläche für den im Süden entstandenen „Südring“.

Die Gehölzstrukturen unterliegen starken Vorbelastungen durch den angrenzenden Verkehr und die Barrierewirkung der Straßen sowie ihre weitgehenden isolierte Lage im Stadtgebiet.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten

- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Da sich der Plangeltungsbereich in dicht bebauter städtischer Lage befindet und den oben genannten Vorbelastungen durch Isolation und Verkehr sowie ständigen Störungen durch Fußgänger und freilaufende Hunde unterliegt, ist aufgrund der Struktur und des Lebensraumspektrums das Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten auszuschließen. Im Plangebiet sind nur häufig vorkommende, wenig störungsempfindliche Brutvogelarten zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen für Gehölzrodungen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten ein treten. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Umweltbezogene
des Vorhabens

Auswirkungen

Für die Umsetzung des geplanten Fachmarktzentrum ist die Entfernung des Knicks entlang der „Hamburger Straße“ unumgänglich. Ein an dieser Stelle angesiedelter wirtschaftlicher Betrieb ist auf seine Präsenz im öffentlichen Straßenraum und den Sichtkontakt zu den Kunden zwingend angewiesen. Es handelt sich um einen geringwertigen Knickabschnitt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 33 bestanden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Beseitigung der 46 m Knick an der B75, sofern eine Knickneuanlage von 92 m außerhalb des Baugebietes erfolge. Der genaue Standort sollte zum Zeitpunkt der Antragstellung nachgewiesen werden. Dies ist noch nicht erfolgt.

Für die B-Plan-Änderung stellt die UNB eine Genehmigung der Knickbeseitigung in Aussicht, sofern im B-Plan eine verbindliche Zuordnung des Standortes für den Knickersatz in einer Länge von 92 m erfolgt. Sofern kein Standort für die Anlage einer linearen Gehölzstruktur verfügbar ist und auch in Ökokonten keine entsprechenden Strukturen zur Verfügung stehen, kommt auch eine Ersatzgeldzahlung in Betracht. Diese wird aktuell mit Kosten von 65 EUR/m Knickneuanlage veranschlagt.

Der Ausgleich für die Knickbeseitigung wird über eine Ersatzgeldzahlung der Investoren erfolgen. Die Kostenübernahme durch die Investoren wird über einen städtebauli-

chen Vertrag sichergestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes
- Ersatzpflanzungen im Plangebiet: es werden 8 kleinkronige Laubbäume gepflanzt

10.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden

Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage im städtischen Bereich bereits anthropogen überformt. Es hat menschliche Nutzung in Form von Landwirtschaft stattgefunden, vermutlich sind auch in geringem Umfang Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen worden. Der Boden ist beeinträchtigt durch stoffliche Einträge aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie den angrenzenden Verkehrsflächen.

Nach den Darstellungen des Landschaftsplanes liegen im Plangebiet Böden mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen vor. Daten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens liegen nicht vor. Aufgrund des anstehenden geologischen Ausgangsmaterials kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung nur bedingt möglich ist.

Durch die geplante Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

10.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Bargteheide (Wasserschutzgebietsverordnung vom 02.02.2000).

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Hinweis: Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen 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 sog.

"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. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

10.5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Grünlandfläche wirkt aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an einem weitläufigen Grünzug als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuellen Flächenversiegelungen einzuschätzen.

10.6. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft

Nach der Bewertung des Landschaftsplanes verfügt das Plangebiet über eine mittlere natürliche Attraktivität und Empfindlichkeit für die Erholungsnutzung. Es ist Bestandteil eines übergeordneten in südöstlicher Richtung verlaufenden Grünzuges.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen durch die angrenzenden Straßen. Durch den Bau des Südringes hat sich die Qualität des Landschaftsbildes gegenüber den Darstellungen des Landschaftsplanes weiter verschlechtert. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die entstandenen Lärmschutzwälle räumlich von dem Grünzug getrennt zu betrachten und mehr als Bestandteil der gewerblich genutzten Siedlungsflächen zu sehen.

Der entlang der Hamburger Straße verbliebene Knickabschnitt bildet ein Relikt eines früher landwirtschaftlich geprägten Raumes.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen sind die Auswirkungen der Planungen als nicht erheblich für das Landschaftsbild zu bewerten.

10.7. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung

vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Der im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 33 berechnete erforderliche Ausgleich ist bereits auf der Ökokonto-Fläche „Bornberg“ der Stadt Bargteheide (Flurstück 77/1, Flur 14 in der Gemarkung Bargteheide) umgesetzt worden.

Die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans N. 33 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie dem Bebauungsplan Nr. 33 befindet, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist das direkt geltende Naturschutzrecht zu beachten, das in diesem Fall die Berücksichtigung des gesetzlich geschützten Knicks entlang der Hamburger Straße vorschreibt.

Bei dem Knick handelt es sich um einen nach § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Für die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG durch die zuständige untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Die untere Naturschutzbehörde hat die Genehmigung der Beseitigung des Knicks in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass als Ersatz für den zu entfernenden Knick entweder eine Knick-Neuanlage in 92 m Länge auf einer geeigneten Fläche vorgenommen wird oder eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 65 € pro m neu zu erstellendem Knick geleistet wird (65,- € x 92 m = 5.980,- €).

Der Ausgleich für die Knickbeseitigung wird über eine Ersatzgeldzahlung der Investoren erfolgen. Die Kostenübernahme durch die Investoren wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

12 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gesetzliche Grundlage

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 zu geben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen zu benennen.

Bestimmung der für die Planung relevanten Arten

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf Anlage 2 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2008). Mittels der Potenzialanalyse werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Keine der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie findet im zu betrachtenden B-Plangebiet einen geeigneten Lebensraum.

Im Plangeltungsbereich existieren keine Strukturen, die als Fledermausquartier geeignet wären. Möglicherweise wird die Grünlandfläche als Teil eines großen Jagdgebietes genutzt.

Europäische Vogelarten

Im Plangeltungsbereich sind sehr wenige Gehölz-Strukturen vorhanden, die als Brutstandorte geeignet wären. Zu erwarten sind aufgrund der vorgefundenen Strukturen in erster Linie häufig vorkommende Gehölzbrüter.

Bodenbrüter sind innerhalb der Gehölze aufgrund der Störung durch freilaufende Hunde nicht zu erwarten. Eine Besiedlung der Grünlandfläche kann aufgrund der geringen Größe der Fläche, der regelmäßigen Mahd und der Störungen durch freilaufende Hunde ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet kann in erster Linie als Nahrungshabitat von häufig vorkommenden europäischen Vogelarten genutzt werden.

Tab.: Liste potenziell vorkommender Brutvögel

Nr.	Artnamen	Status	Rasterfrequenz [%]	Rote Liste SH (1995)	EU-V/SchRL	Koloniebrüter	Einzelbefreiung	Gruppenbefreiung	Neststandorte						Bruthabitat				
									Brutvogel bodennaher Gras- und Staudenfluren	Bodenbrüter	Gehölzfreibrüter (incl. geschlossene Nester, z.B. Beutelmeise)	Gehölzhöhlenbrüter	Nischenbrüter	Wälder, Gebüsch und Kleingehölze (W)	Gehölze und sonstige Baumstrukturen (H)	Grünland (G)	Acker- und Gartenbau-Biotop (A)	Siedlungsbiotope (S)	
1	Ringeltaube	B	93		III/III			x			s			s		x		x	s
2	Zaunkönig	B	93					x	x	x	s		x	s	s		x	x	x
3	Heckenbraunelle	B	93					x			s			s	s			s	s
4	Rotkehlchen	B	90					x		s			e	e	s		x	x	
5	Gartenrotschwanz	B	84					x		e	e	s	s	s	x		x	x	
6	Amsel	B	96					x		e	s		x	e	s		x	s	s
7	Singdrossel	B	91					x		e	s		e	s	s				x
8	Gelbspötter	B	94					x	e		s			e	s				s
9	Klappergrasmücke	B	91					x	e		s			x	s		x	x	
10	Dorngrasmücke	B	88					x	s	e	s			s	s		x	x	
11	Gartengrasmücke	B	90					x	x		s			x	s				x
12	Mönchsgrasmücke	B	89					x	e		s			s	s		x	s	
13	Zilpzalp	B	92					x	s	x	s			s	s		x	x	
14	Grauschnäpper	B	92					x			x		s	s	e		x	s	
15	Blaumeise	B	93					x			e	s	e	s	x		x	s	
16	Kohlmeise	B	94					x			e	s	e	s	x		x	s	
17	Elster	B	92		II			x		e	s	e		x	x		x	s	
18	Aaskrähe	B	93		II			x		e	s			s	s		x	s	
19	Feldsperling	B	90		V			x			e	s	e	x	x				s
20	Buchfink	B	95					x			s			s	s		x	s	
21	Grünling	B	94					x			s			s	s		x	s	
22	Stieglitz	B	82					x			s		e	x	s				s

B = Brutvogel (fett, normalgroß)
N = Neozoonart, eingeführte Vogelart

s = Schwervorkommen
x = kommt (regelmäßig) vor
e = ausnahmsweises Vorkommen

Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatschG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 45 BNatschG notwendig.

Von dem geplanten Vorhaben sind einige häufig vorkommende europäische Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Lebensstätten von FFH-Arten vorhanden sind, sondern die Freiflächen nur als Nahrungshabitat genutzt werden.

Brutvögel sind durch die Entfernung weniger Gehölze betroffen. Da einige Gehölze erhalten bleiben und in naher Umgebung ausreichend Ausweichflächen vorhanden sind (östlich angrenzender Grünzug), ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölze entsprechend der Vorgaben im LNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September erfolgt, ergibt sich kein Tatbestand der Tötung von Individuen.

Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Bereichs und ist bereits jetzt ständigen Störungen durch den angrenzenden Verkehr sowie Fußgänger und freilaufende Hunde ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze bereits jetzt nur von wenig störungsempfindlichen Arten genutzt werden.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3)

Hinsichtlich der betroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass - trotz der Entfernung weniger Gehölze - die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölz- und Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die betroffenen Vogelarten nicht verschlechtert.

Damit liegt diesbezüglich kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

§ 45 (7) BNatSchG – Ausnahme

Entsprechend den obigen Ausführungen treten -unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Rodung der Gehölze im Zeitraum vom 1.10. bis 14.3.) -innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Stadt Bargteheide, den 27.08.2014



Bürgermeister