

Satzung der Stadt Bargteheide über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A

"Östlich der Straße 'Am Redder', südlich der 'Getriebebau-Nord-Straße',
nördlich des 'Hammoorer Wegs', westlich der 'Rudolf-Diesel-Straße',
Grundstück: Am Redder 2"

Kreis Stormarn

Teil B - Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE):

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel 'Am Redder'“ (SOEH):

- 1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel 'Am Redder'“ (SOEH) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² dient vorwiegend der Unterbringung eines Lebensmittelfrischemarktes für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf sowie der Ansiedlung zweier nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte.
- 1.2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel 'Am Redder'“ (SOEH) sind je Grundstück folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Lebensmittelfrischemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.100 m² inkl. max. 500m² für Windfang, 3 Shops (Bäcker, Dienstleistungen, Lotto/Tabak/Zeitungen) mit max. 100 m² Verkaufsfläche je Shop innerhalb des Vorkassenbereiches des Lebensmittelfrischemarktes,
 - das Non-Food-Sortiment des Lebensmittelfrischemarktes ist auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig,
 - nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt der Sortimente "Zoologischer Bedarf/Tiernahrung" mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m²,
 - nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt der Sortimente "Möbel/Betten/Matratzen" mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
 - zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes,
 - Lebensmittelhandwerk, Gastronomie,
 - Sozial- und Büroräume,
 - Räume für freie Berufe,
 - Lagerräume,
 - temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 50 m²,
 - überdachte und nicht überdachte Stellplätze.
- 1.2.3 Oberhalb der Erdgeschosebene (EG) sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Geschäfts-, Büro- und Sozialräume,
 - Räume für freie Berufe,
 - Lagerräume.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).
- 2.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH).

Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel 'Am Redder'" (SOEH) muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 12.000 m² betragen.

5. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel 'Am Redder'“ (SOEH) sowie des Gewerbegebietes (GE) darf durch Stellplätze, Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz der Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der nachstehend abgebildeten Darstellung der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.
- 6.2 Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

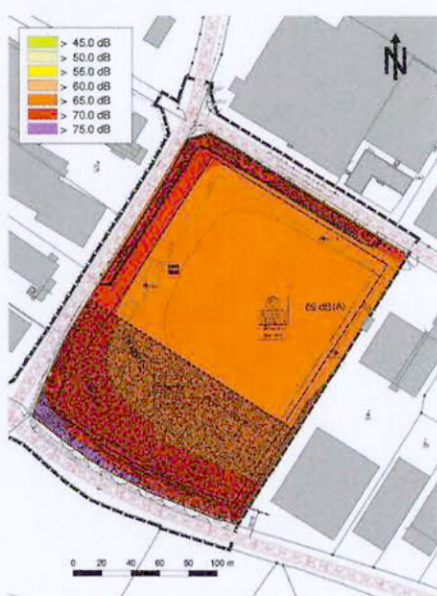


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- 7.1 Je angefangene 20 Stellplätze ist innerhalb des Vorhabengebietes ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume können angerechnet werden. Bei den Baumpflanzungen ist untereinander sowie gegenüber zum Erhalt festgesetzten Gehölzbeständen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen / Baumscheiben von mind. 9 m² Fläche zu versehen.
- 7.2 Die innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung ‚Abstandsgrün‘ vorhandenen nicht standortheimischen Gehölze dürfen beseitigt werden. Bei Abgang oder Beseitigung von Gehölzen sowie bei Lückenschluss ist durch Nachpflanzung mit gebietsheimischen Arten ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen.
- 7.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Abstandsgrün‘ ist in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich die Errichtung einer Trafo-Station zur Versorgung mit Elektroenergie in einer Größe von max. 75 m² zulässig. Die Errichtung hat außerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,50 m Abstand der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu erfolgen.
- 7.4 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume unzulässig.
- 7.5 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Stellplätze

- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel ‚Am Redder‘“ (SOEH) ist je angefangene 20 m² Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes inklusive Mall und Shops in der Vorkassenzzone ein Stellplatz zu errichten.
- 1.2 Für alle weiteren Nutzungen ist je angefangene 50 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu errichten.

2. Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht.
- 2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel ‚Am Redder‘“ (SOEH) ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen um bis zu 2,00 m zulässig.
- 2.3 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Abstandsgrün‘ im Bereich „Am Redder“/„Hammoorer Weg“ ein Werbepylon mit mehreren Werbetafeln für die Nutzungen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel ‚Am Redder‘“ (SOEH) sowie des Gewerbegebietes (GE) bis zu einer maximalen Anlagenhöhe von 14,00 m über Gelände (57,50 m über NHN) zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Normalhöhennull bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.
- 2.4 Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.
- 2.4.1 Im Bereich der Straße „Am Redder“ ist innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ die Errichtung einer Stele/Säule zu Werbezwecken bis zu einer maximalen Anlagenhöhe von 9,00 m über Gelände (52,50 m über NHN) bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.
- 2.5 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken auch in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün (ASG) zulässig.

3. Dacheindeckungen

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel ‚Am Redder‘“ (SOEH) sind als Dacheindeckung für das Hauptgebäudes nur begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Hinweise:

1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24 – 26, 22941 Bargteheide eingesehen werden.

2. Artenschutz

2.1 Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel

Ein Abriss des Bestandsverkaufsgebäudes ist im Zeitraum vom 01.09. bis 15.04. möglich. Ein Abweichen von den Vorgaben ist dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass Brutvögel nicht vorkommen.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen Empfehlungen Fledermäuse

Die Außenbeleuchtung hat mit insektenfreundlichem Licht zu erfolgen. Abstrahlungen in den Grünzug im Westen sind zu vermeiden.

2.3 Stadtökologische Empfehlungen

Schaffung künstlicher Quartiere für Fledermäuse gemäß Artenschutzgutachten nach dem Bau bzw. nach der Fertigstellung des neuen Gebäudes.

Planzeichenerklärung

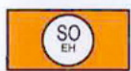
Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

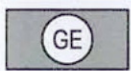
Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet
Einzelhandel 'Am Redder'

§ 11 BauNVO



Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

GRZ 0,5 Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)
s. auch Teil B -Text Ziff. 2

VK maximal zulässige Verkaufsfläche in m²

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO



Baugrenze

a

abweichend

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und
Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



ÖPNV Haltestelle



Ein- bzw. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14
und Abs. 6 BauGB



Elektrizität

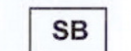
Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und
Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Straßenbegleitgrün



Private Grünfläche

Zweckbestimmung:



Abstandsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,
25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 25a,
25b BauGB



Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB



Anbauverbotszone

§ 29 Abs. 1A StrWG
oder § 9 Abs. 1 FStrG

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



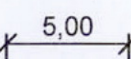
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



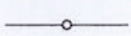
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: von Baugebieten

§ 1 Abs. 4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Maßangabe in Meter

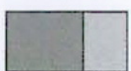
Darstellungen ohne Normcharakter



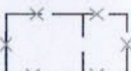
vorh. Flurstücksgrenze

$\frac{51}{7}$

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



künftig entfallendes Gebäude



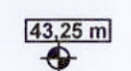
vorh. Böschung



Kronenbereich



Wegeverbindung



Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

Verfahrensvermerke

D. Kruse-Gobrecht

*Birte Kruse-Gobrecht
Bürgermeisterin*

13.02.2020

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 12.12.2019. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und durch Bereitstellung im Internet am 02.03.2020 erfolgt. Auf Bereitstellung im Internet wurde am 02.03.2020 im Stormarner Tageblatt hingewiesen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.03.2020 bis zum 23.03.2020 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 26.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2020 bis 29.01.2021 während folgender Zeiten Mo, Mi und Fr. von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr, Di. von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr sowie Do. von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.12.2020 im Stormarner Tageblatt und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 15.12.2020 im Stormarner Tageblatt hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Einschränkungen der Einsichtnahme der Planunterlagen mit Blick auf die Ausbreitung des Coronavirus verwiesen worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.bargtheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargtheide, den *02.08.2021*



Siegel

D. Kruse-Gobrecht

Birte Kruse-Gobrecht
Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 23.06.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den *14.7.2021*



K. Kummer

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieurin

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargtheide, den *02.08.2021*



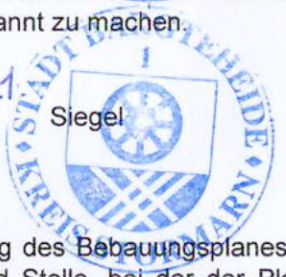
Siegel

D. Kruse-Gobrecht

Birte Kruse-Gobrecht
Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bargtheide, den *05.08.2021*



Siegel

D. Kruse-Gobrecht

Birte Kruse-Gobrecht
Bürgermeisterin

12. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am *09.08.2021* ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am *10.08.2021* in Kraft getreten.

Bargtheide, den *11.08.2021*



Siegel

D. Kruse-Gobrecht

Birte Kruse-Gobrecht
Bürgermeisterin

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5A, 8. Änderung, "Östlich der Straße 'Am Redder', südlich der 'Getriebebau-Nord-Straße', nördlich des 'Hammoorer Wegs', westlich der 'Rudolf-Diesel-Straße', Grundstück: Am Redder 2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.