

# Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn



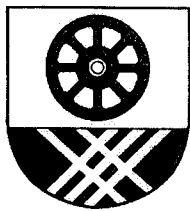
## Begründung

(ohne Umweltbericht)

zur

Satzung der Stadt Bargteheide über die  
4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c  
„Gewerbegebiet Langenhorst“





Auftraggeber:

**Stadt Bargteheide**

- Der Bürgermeister -

Rathausstraße 24 - 26

22941 BARGTEHEIDE

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 22.04.2010 (Plan Nr. 2.1)



## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
  - 2.1 Planverfahren
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Inhalte der Planänderungen

---

## Quellenverzeichnis:

- 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbeverbindungsstraße“ der Stadt Bargteheide
- 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5c „Versorgungszentrum Langenhorst“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 22.06.2004
- 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5c „Langenhorst“ der Stadt Bargteheide mit Rechtskraft vom 13.08.2002
- Bebauungsplan Nr. 5c „Langenhorst“ mit Rechtskraft vom 11.08.1998
- 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide mit Rechtswirksamkeit
- 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide mit Rechtswirksamkeit vom 15.06.2004
- 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide
- Aktueller Katasterauszug vom 26.01.2010 als Grundlage zur Darstellung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c

## Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 19 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung  
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung  
§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



## 1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich seiner Änderung beschlossen, um den so genannten Annex-Verkauf zuzulassen und zugleich eine Modifizierung der örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf die Einfriedung gewerblicher Bauflächen vorzunehmen.

Aufgrund der textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5 c, wonach u. a. Einzelhandel nur ausnahmsweise mit auf dem Grundstück produzierten Waren an den Endverbraucher zulässig ist, sind in der Vergangenheit diverse Ansiedlungsvorhaben im „Gewerbegebiet Langenhorst“ gescheitert. Um hier eine größere Flexibilität bei gleichzeitiger Beibehaltung der städtebaulichen Grundkonzeption der Gewerbegebietsplanung zu erreichen, erscheint es sinnvoll, den so genannten Annex-Verkauf zuzulassen, wobei dieser jedoch in seiner Flächengröße sehr stark eingeschränkt werden soll.

Gemäß der örtlichen Bauvorschriften des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c ist der Grundstücksstreifen der gewerblichen Baugrundstücke zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze ohne Einfriedung als durchlaufender Grünstreifen von mindestens 5 m Breite herzustellen. Diese örtliche Bauvorschrift stellt nach Auffassung der Stadt Bargteheide aus heutiger Sicht eine erhebliche Beschränkung der Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke dar und wird den Sicherheitsanforderungen nicht gerecht.

Die von der Stadtvertretung am 05.05.2010 beratene und in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c beinhaltet die Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen, sofern keine Änderungen mit diesem Änderungsverfahren erfolgten und die Ergebnisse der Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass vom 08.03.2010 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Gesamtabwägung redaktionell und zugleich klarstellend geändert bzw. ergänzt.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

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



## 2.1 Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurden vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch die städtischen Gremien mit dem Ergebnis geprüft, dass

- durch die beabsichtigten Änderungen (Zulassung eines in der Verkaufs- und Geschossfläche stark eingeschränkten Annex-Verkaufs bei Beibehaltung des Einzelhandelsausschusses und Modifizierung der örtlichen Bauvorschrift zur Grundstückseinfriedung) die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden,
- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit den Planänderungen nicht besteht und
- EU-Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht betroffen sind.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c (vgl. **Abb. 1** auf Seite 6) bezieht sich auf den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c einschließlich der hierzu aufgestellten und rechtskräftig gewordenen Änderungen.

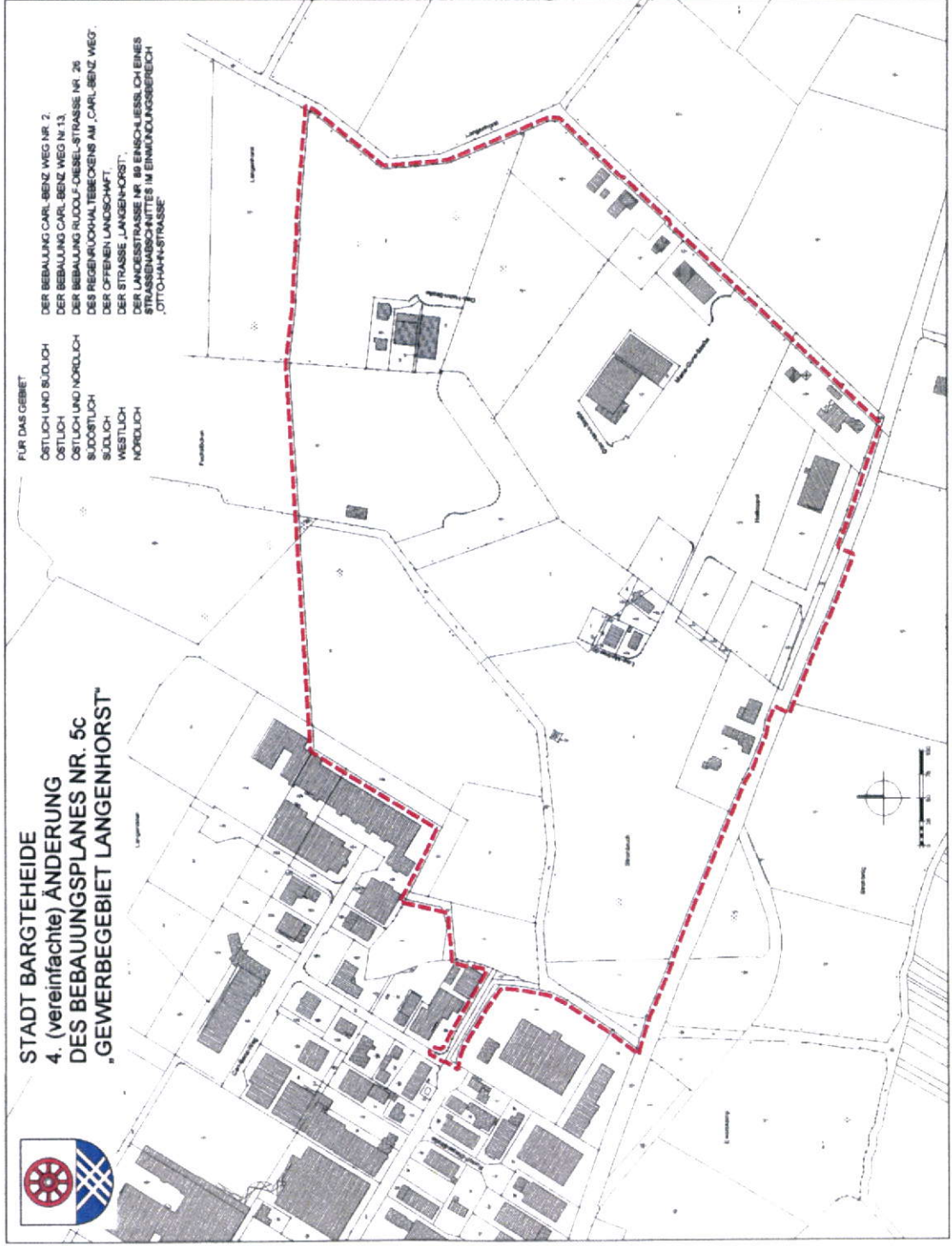
## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich der rechtskräftigen 1. bis 3. Änderung beschlossen, den so genannten Annex-Verkauf in einer stark eingeschränkten Flächengröße zuzulassen, um somit innerhalb des „Gewerbegebiet Langenhorst“ eine bessere Flexibilität erreichen und um zugleich eine Modifizierung der örtlichen Bauvorschrift in Bezug auf die Einfriedung gewerblicher Bauflächen vornehmen zu können.

Ansonsten bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften von diesem Änderungsverfahren unberührt.



Stadt Bargteheide  
4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“  
Begründung (ohne Umweltbericht)



**Abb. 1**  
Abgrenzung des Plangeltungs-  
bereiches der **4. (ver.) Änderung**  
des **Bebauungsplanes Nr. 5c**,  
gebildet durch den Ursprungsbe-  
bauungsplan Nr. 5c einschließlich  
der rechtskräftigen 1. - 3. Änderung  
auf Grundlage einer aktuellen  
Katastergrundlage vom 26.01.2010



#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 4. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sind.

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

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

Die Stadt Bargteheide ist aufgrund des Plancharakters dieses Änderungsverfahrens im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens davon aus, dass Ziele der Raumordnung nicht betroffen sind. Diese Planungsauffassung begründete sich für die Stadt Bargteheide wie folgt:

- Zur Wahrung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Bargteheide bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c einschließlich seiner Änderungen weiterhin für die gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.
- Ausnahmen bleiben entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c einschließlich seiner Änderungen weiterhin in Anlehnung an den Erlass zur „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten“, wonach ein Werks- und Annexverkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben auf ihrer Betriebsfläche ermöglicht worden ist, bestehen.
- Um eine größere Flexibilität bei der Gewerbeansiedlung zu erreichen, erscheint es der Stadt Bargteheide sinnvoll, bei Beibehaltung der beiden vorgenannten Einzelhandelsbeschränkungen, den so genannten Annex-Verkauf zuzulassen, damit Betriebe auf dem Grundstück Waren verkaufen können, die sie selbst hergestellt, weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit branchenüblicher Weise installieren, einbauen, warten oder handeln.
- Um einer möglichen, jedoch kaum anzunehmenden Konkurrenz zu dem innerstädtischen Einzelhandel gleichzeitig entgegenwirken zu können, soll und muss bei der Zulassung des Annex-Verkaufs die Verkaufs- und Geschossfläche stark eingeschränkt sein und im direkten räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen.

Mit Erlass vom 08.03.2010 wurde durch die der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H festgestellt, dass mit der Zulassung eines stark eingeschränkten Annex-Verkaufs innerhalb des Gewerbegebietes Langenhorst die städtebauliche Grundkonzeption zur Bewahrung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Bargteheide nicht in Frage gestellt werden wird.

Die seitens der Landesplanung vorgetragenen Empfehlung zum Ausschluss des Annex-Verkaufs für Waren des täglichen Bedarfs entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen der Stadt Bargteheide, so dass die Stadt Bargteheide diese Empfehlung, die auch seitens der Kreisplanung vorgetragen worden war, in die endgültige Planfassung aufgenommen hat.



**5. Inhalte der Planänderung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie nach § 84 LBO)**

**Geänderte Festsetzungen:**

Ziffer 1.1 „*Art und Maß der baulichen Nutzung*“ des Bebauungsplanes Nr. 5c bzw. Ziffer I., 1.1.1 „*Nutzungsbeschränkungen*“ der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5c

Aufgrund der o. g. planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 5 c und der 3. Änderung und Ergänzung, wonach Einzelhandel nur ausnahmsweise mit a) Autoteilen und Kraftfahrzeugen, b) Möbeln, c) Gartenbedarf, d) Baubedarf, e) Getränken und f) auf dem Grundstück produzierte Waren an den Endverbraucher zulässig ist, sind in der Vergangenheit diverse Ansiedlungsvorhaben im „Gewerbegebiet Langenhorst“ gescheitert.

Wie bereits in Kapitel 4.2 dargelegt, wird mit diesem Änderungsverfahren der so genannte Annex-Verkauf für die gewerblichen Bauflächen innerhalb des „Gewerbegebietes Langenhorst“ zugelassen, damit Betriebe auf dem Grundstück Waren verkaufen können, die sie selbst hergestellt, weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit branchenüblicher Weise installieren, einbauen, warten oder handeln.

Um gleichzeitig einer möglichen, jedoch kaum anzunehmenden Konkurrenz zu dem innerstädtischen Einzelhandel entgegenwirken zu können, wird die Verkaufs- und Geschossfläche auf eine Größe von bis zu maximal 20% der zuordnungsfähigen Geschossfläche, jedoch nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche, sehr stark eingeschränkt und muss im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen. Zudem darf mit diesen zugelassenen Annex-Verkauf nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt werden.

Gleichzeitig bleibt der grundsätzliche Ausschluss des Einzelhandels in dem „Gewerbegebiet Langenhorst“ bestehen, wobei die Ausnahmeregelungen entsprechend dem Erlass des Innenministeriums ebenfalls bestehen bleiben.

Ziffer 12.2 „*Bereich der Straßen und straßenbegleitende Flächen*“ des Bebauungsplanes Nr. 5c

Aufgrund von Anfragen bezüglich der Zulassung von Einfriedungen auf bereits besiedelten Gewerbegrundstücken hat sich die Stadt Bargteheide im Rahmen dieses Änderungsverfahrens mit dieser aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c stammenden örtlichen Bauvorschrift auseinander gesetzt.

Gemäß der Ziffer 12.2 der textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c ist der Grundstückstreifen zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze ohne Einfriedung als durchlaufender Grünstreifen von mindestens 5 m Breite herzustellen. Hierdurch gehen wertvolle Grundstücksteilflächen für die Gewerbetreibenden verloren, die einer Einfriedung jedweder Art bedürfen zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus.





Diese örtliche Bauvorschrift stellt nach Auffassung der städtischen Gremien aus heutiger Sicht gegenüber den anzeigefreien Einfriedungsmöglichkeiten der LBO`09 eine erhebliche und wesentliche Einschränkung der Gewerbegrundstücke dar.

Da jedoch sowohl eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung der Gewerbegrundstücke und zugleich dem stetig steigenden Sicherheitsbedürfnis der Betriebe Rechnung getragen werden soll, hat die Stadt Bargteheide mit diesem Änderungsverfahren unter Hinzuziehung der Landesbauordnung diese örtliche Bauvorschrift dahingehend geändert, dass

- massive und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m,

allgemein zulässig sind, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht berührt sind. Somit kann nach Auffassung der Stadt Bargteheide einerseits der wirtschaftlichen Nutzbarkeiten der Grundstücke und andererseits dem jeweiligen Sicherheitsbedürfnis entsprochen werden, ohne jedoch den Kerngedanken einer optischen „Durchlässigkeit“ gänzlich aufzuheben.

Bargteheide, den 17. Mai 2010



- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

**BIS-S**

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

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe

Büro für Integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46