

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"

Teil A - Planzeichnung Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel 'Am Redder'	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,5	Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) s. auch Teil B - Text Ziff. 2	
VK	maximal zulässige Verkaufsfäche in m²	
Bauweise, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	abweichend	
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	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		
	Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen		
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Abstandsgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Nachrichtliche Übernahmen		
	Anbauverbotszone	§ 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStG
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 Baugeländen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Maßangabe in Meter	
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorf. Flurstücksgrenze	
	vorf. Flurstücksnummer	
	vorf. Gebäude	
	künftig entfallendes Gebäude	
	vorf. Böschung	
	Kronenbereich	
	Wegverbindung	
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	

Teil B - Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (GE)**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen.
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO/SH)**
 - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SOEH) (SOEH) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² dient vorwiegend der Unterbringung eines Lebensmittelgeschäftes für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf sowie der Ansiedlung zweier nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Am Redder) (SOEH) sind je Grundstück folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Lebensmittelfrischmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.100 m² inkl. max. 500m² für Wärfung, 3 Shops (Bäcker, Dienstleistungen, Lotteriefabriken/Zeitung) mit max. 100 m² Verkaufsfäche je Shop innerhalb des Vorkassensbereiches des Lebensmittelgeschäftes,
 - das Non-Food-Sortiment des Lebensmittelgeschäftes ist auf max. 1.000 m² Verkaufsfäche zulässig,
 - nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt der Sortimente "Zoologischer Bedarf/Tiernahrung" mit einer Verkaufsfäche von max. 650 m²,
 - nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt der Sortimente "Möbel/Betten/Matratzen" mit einer Verkaufsfäche von max. 1.200 m²,
 - zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes,
 - Lebensmittelhandwerk, Gastronomie,
 - Sozial- und Büroräume,
 - Räume für freie Berufe,
 - Lagerräume,
 - temporäre Verkaufsfächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfäche von max. 50 m²,
 - überdachte und nicht überdachte Stellplätze.
 - Oberhalb der Erdgeschossenebene (EG) sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Geschäfts-, Büro- und Sozialräume,
 - Räume für freie Berufe,
 - Lagerräume.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).
 - 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 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.
 - 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.

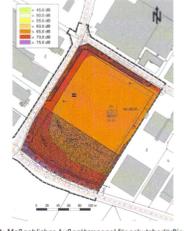


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 13.02.2020. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt und durch Bereitstellung im Internet am 02.03.2020 erfolgt. Auf Bereitstellung im Internet wurde am 02.03.2020 im Stormarer Tageblatt hingewiesen.
- 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.
- 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.
- Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 26.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausliegen. 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 Stormarer Tageblatt und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 15.12.2020 im Stormarer 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 auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bau/Planung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- 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. Bargteheide, den 02.08.2021, Siegel, Birte Kruse-Gobrecht, Bürgermeisterin.
- 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, Siegel, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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. Bargteheide, den 02.08.2021, Siegel, Birte Kruse-Gobrecht, Bürgermeisterin.
- Die Bebauungsplanansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Bargteheide, den 05.08.2021, Siegel, Birte Kruse-Gobrecht, Bürgermeisterin.
- 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 11.08.2021 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, Schadensansprüche 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 mit am 11.08.2021 in Kraft getreten. Bargteheide, den 11.08.2021, Siegel, Birte Kruse-Gobrecht, Bürgermeisterin.

Hinweise:

- Schriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24 – 26, 22941 Bargteheide eingesehen werden.
- Artenschutz**
 - Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel**
Ein Abriss des Bestandsverkaufsgeländes 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.
 - Vermeidungsmaßnahmen Empfehlungen Fledermause**
Die Außenbeleuchtung hat mit insektenfreundlichem Licht zu erfolgen. Abstrahlungen in den Grünzug im Westen sind zu vermeiden.
 - Statokologische Empfehlungen**
Schaffung künstlicher Quartiere für Fledermäuse gemäß Artenschutzgutachten nach dem Bau bzw. nach der Fertigstellung des neuen Gebäudes.

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.



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

Verfahrenstand nach BauGB
 §3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §10

GSP
 GOSCH & PRIEWE
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Betriebsrat Ingenieur (IGI)

23843 Bad Oldesloe
 Postfach 4
 Tel.: 045 31 / 67 07 - 0
 Fax: 045 31 / 67 07 - 79
 E-Mail: oloew@gsp-gb.de
 Internet: www.gsp-gb.de

Stand: Satzungsausfertigung
 P-Nr.: 19 / 1179