



**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
-NEU- 7. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan  
Nr. 13 – neu – 7. Änderung  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: westlich des Mittelweges gerade Nr. 8b und Nr. 10, nordöstlich bzw.  
südöstlich der Straße Am Markt gerade Nr. 8 bis Nr. 16 sowie nörd-  
lich der Theodor- Storm-Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 1d

| <u>Inhalt:</u>                              | <u>Seite:</u> |
|---------------------------------------------|---------------|
| 1. Allgemeines .....                        | 3 - 5         |
| 2. Gründe für die Aufstellung .....         | 6             |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes .....         | 7             |
| 4. Hinweise                                 |               |
| a) Besondere Hinweis .....                  | 8             |
| b) Allgemeine Hinweise .....                | 9             |
| Vermerk: Beschluß über die Begründung ..... | 10            |

Anlage: Übersicht mit Umgrenzung des Bereiches  
des bisher festgesetzten Kerngebietes  
M 1 : 1.000

### 1. Allgemeines

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Mai 1997 den Gesamtaufstellungsbeschluß zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen.

Auf der Grundlage dieses Gesamtaufstellungsbeschlusses ist bereits eine 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – herausgelöst worden und befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Mit Beschluß des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 29. Juni 1999 ist eine 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – herausgelöst worden und befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Mit Beschluß vom 23. Februar 2000 des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr ist eine 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – aus dem Bereich der zur Aufstellung vorgesehenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – herausgelöst worden, weil sich für ein Teilgebiet dieses Bereiches ein weiteres dringendes Planungserfordernis ergab. Dieses Planverfahren ist zwischenzeitig abgeschlossen. Die Stadtvertretung hat die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – in ihrer Sitzung am 23. August 2000 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung ist am 18. September 2000 erfolgt, der Plan ist mithin ab dem 19. September 2000 rechtsverbindlich.

Zwischenzeitig besteht ein weiteres dringendes Planungserfordernis zur Neuordnung der Nutzungsvorgaben im Bereich des bestehenden Kerngebietes zwischen Mittelweg, der Straße Am Markt und der Theodor-Storm-Straße.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 18. September 2000 die Neuordnung der Nutzungsvorgaben des vorliegenden Planbereiches westlich des Mittelweges gerade Nr. 8b und Nr. 10, nordöstlich bzw. südöstlich der Straße Am Markt gerade Nr. 8 bis Nr. 16 sowie nördlich der Theodor-Storm-Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 1d beschlossen. Dieser Bebauungsplan besteht nur aus dem Text sowie der dazu gehörenden Begründung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erhält nunmehr die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 7. Änderung für das Gebiet: westlich des Mittelweges gerade Nr. 8b und Nr. 10, nordöstlich bzw. südöstlich der Straße Am Markt gerade Nr. 8 bis Nr. 16 sowie nördlich der Theodor-Storm-Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 1d.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 7. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes nach vorheriger Bekanntmachung in der Zeit vom 11. Oktober 2000 bis zum 25. Oktober 2000 durchgeführt worden.

Mit Schreiben vom 20. September 2000 ist die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch und sonstigen Stellen eingeleitet worden.



Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren hat der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr in seiner Sitzung am 18. September 2000 entschieden.

Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2000 den Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 7. Änderung geändert, als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2000 ist die Entwurfsbeteiligung zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch sowie die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 10. Januar 2001 bis zum 12. Februar 2001 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung.

Über die vorgebrachten Anregungen sowie Hinweise aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 28. März 2001 entschieden und gleichzeitig die Abwägungsentscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 14. Dezember 2000 über das Vorentwurfsbeteiligungsergebnis bestätigt.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 28. März 2001 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 7. Änderung, bestehend aus dem Text, gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung abschließend gebilligt.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Anlage zur Begründung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 – neu – entsprechend dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## 2. Gründe für die Aufstellung

Mit der Neuordnung des gesamten Innenstadtbereiches ist es Planungsziel, die zulässigen Nutzungen in bestehenden und künftig neu zu entwickelnden Kerngebietsflächen dieses Bereiches die Nutzungsvorgaben der Baunutzungsverordnung § 7 neu zu ordnen und an die für das Planungsziel geltenden Vorgaben anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsvorgaben zu Vergnügungsstätten und Tankstellen, wie sie unter § 7 Abs. 2 bzw. § 7 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind.

Da die zugrunde zu legenden inhaltlichen Planungsvorgaben, insbesondere zur Neugestaltung des Ausbaus der Rathausstraße sowie seiner angrenzenden Straßenzüge, sich inhaltlich noch nicht hinreichend verfestigt hat, um eine vollständige Überplanung des Gesamtbereiches zu ermöglichen, sollen durch einfache textlichen Vorgaben im Bereich des bereits bisher festgesetzten Kerngebietes zwischen Mittelweg, der Straße Am Markt und der Theodor-Storm-Straße dahingehend geändert werden, daß dieser Bereich jetzt an die Nutzungsvorgaben, wie sie im zwischenzeitig rechtsverbindlich festgelegten Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 6. Änderung und Ergänzung festgesetzt sind, angepaßt werden. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit der Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Das Planungsziel zum generellen Ausschluß von Tankstellen wird als städtebaulich notwendig angesehen, da dieser Kerngebietsbereich faßt vollständig über verkehrsberuhigte Bereiche verkehrlich erschlossen wird und ein derartiges Nutzungsziel bezüglich Tankstellen nunmehr als nicht vertretbar angesehen wird.

Zu den bisher zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten in diesem Bereich wird eine Neuordnung dahingehend erwogen, als daß diese nicht mehr im Erdgeschoß zulässig sein sollen, sondern nur noch in den 1. Obergeschossen und darüber liegenden Ebenen. Darüber hinaus soll die Nutzung als Vergnügungsstätten nur noch ausnahmsweise zulässig sein, um eine Weiterentwicklung und Verdichtung mit derartigen Nutzungen auszuschließen. Eine weitere Durchmischung und Veränderung des Gebietscharakters mit derartigen Einrichtungen in diesem kleinen Kerngebietsbereich wird im Bezug auf die bereits bestehende Dichte als nicht mehr förderungs- und entwicklungsfähig angesehen.

Die Stadt sieht mit diesem Vorgaben eine städtebaulich wichtige Zielsetzung.

Von seiten der Stadt ist darüber hinaus eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Erlasses des Innenministeriums – IV 63 – 511.51 – vom 14. Januar 2000 und seiner Änderung vom 26. Juni 2000 zur "Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht". Hiernach ist festzustellen, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist und auch eine Vorprüfung nicht weiter zu vertiefen ist.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 7. Änderung, Gebiet: Westlich des Mittelweges gerade Nr. 8b und Nr. 10, nordöstlich bzw. südöstlich der Straße Am Markt gerade Nr. 8 bis Nr. 16 sowie nördlich der Theodor- Storm-Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 1d, werden die bisherigen zulässigen Nutzungsvorgaben im Bereich des festgesetzten Kerngebietes bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen durch folgende textliche Festsetzungen geändert und neu geordnet:

1.

Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die allgemein zulässige Nutzung des § 7 Abs. 2 Nr. 5 „Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Kerngebietes nicht zulässig ist. (§ 9(1)1 BauGB und § 1(5) BauNVO)

2.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 7 Abs. 3 Nr. 1 „Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Kerngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§ 9(1)1 BauGB und § 1(6)1 BauNVO)

3. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die allgemein zulässige Nutzung des § 7 Abs. 2 Nr. 2 „Vergnügungsstätten“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Kerngebietes nur ausnahmsweise zulässig ist. Weiter wird festgesetzt, daß diese ausnahmsweise zulässige Nutzung nur im 1. Obergeschoß bzw. in darüber liegenden Ebenen zulässig ist. (§ 9(1) BauGB und § 1(7)2 BauNVO)

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 13 – neu – einschließlich seiner vorherigen Änderungen für den betreffenden Geltungsbereich der vorliegenden Änderung gelten unverändert weiter. Dies betrifft auch die Ausführungen in den zugehörigen Begründungen.



4. Hinweisea) Besondere Hinweise

Aufgrund des Änderungsinhaltes ist keine Überprüfung zu den Belangen des Naturschutzrechtes bezüglich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen, da die hierfür getroffenen Festsetzungsinhalte unverändert bleiben.

Weiter ist festzustellen, daß die übrigen Belange zu den verschiedenen weiteren Schutzgütern sich durch die vorliegende Planung nicht verändern. Von daher wird von seiten der Stadt auf weitergehende Ausführungen, Überprüfungen und Maßnahmenaufstellungen verzichtet.



**4. Hinweise****b) Allgemeine Hinweise**

Es gelten die Ausführungen der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 – neu – sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 – neu – 7. Änderung, Gebiet: westlich des Mittelweges gerade Nr. 8b und Nr. 10, nordöstlich bzw. südöstlich der Straße Am Markt gerade Nr. 8 bis Nr. 16 sowie nördlich der Theodor- Storm-Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 1d, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 28. März 2001



Bargteheide, den 18 April 01

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: September 2000; Dezember 2000; April 2001

**Stadt Bargteheide**  
**Bebauungsplan Nr. 13 - neu**  
**7. Änderung**

