



Stadt Bargteheide

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“

Für das Gebiet

nördlich „Hammoorer Weg“ (L 89),
östlich „Otto-Hahn-Straße“,
südlich „Marie-Curie-Straße“,
westlich der Straße „Langenhorst“

Begründung

Satzung

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss,
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB



Auftraggeber:

Stadt Bargteheide

- Die Bürgermeisterin -

Rathausstraße 24 - 26

22941 Bargteheide

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 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 (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 16.05.2019 (Plan Nr. 3.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	8
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	10
2.1	Planverfahren	-----	11
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	12
2.3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG	-----	12
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	32
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	32
4.1	Entwicklungsgebot	-----	33
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	33
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	34
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	40
7.	Immissionsschutz	-----	44
8.	Verkehr	-----	47
9.	Ver- und Entsorgung	-----	49
10.	Brandschutz	-----	51
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c	-----	52
12.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	52
12.1	Knick	-----	52
12.2	Waldschutzstreifen	-----	52
12.3	Anbaufreie Strecke	-----	53
13.	Bodenschutz	-----	54
14.	Archäologische Denkmale	-----	55
15.	Rechtsfolgen	-----	55



Anlagen:

- „Lageplan zum Neubau eines ALDI-Marktes - Entwurf“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide (Architekt Georg Tkotz, Groß Sarau mit Planungsstand vom 23.01.2019)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide (LAIRM Consult, Beratende Ingenieure, Bargteheide mit Planungsstand vom 27.11.2018)
- „Verkehrsgutachten“ zum Neubau und Erweiterung eines bestehenden Discountmarktes auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße Nr. 2 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide (WVK, Ingenieurwissen für das Bauen, Neumünster mit Planungsstand vom 19.11.2018)
- „Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung der Aldi-Filiale an der Otto-Hahn-Straße in Bargteheide“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide (cima. Beratung + Management GmbH, Lübeck mit Planungsstand vom 07.11.2018)

Quellenverzeichnis:

- Abschließende landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet der Stadt Bargteheide im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 08.03.2019
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen und Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 12.04.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Ing.-Büro Heidel für den Gewässerpflegeverband Grootbek per Mail vom 11.04.2019 (keine Bedenken und Anregungen)
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 08.04.2019
 - Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH mit Schreiben vom 02.04.2019
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - untere Forstbehörde - mit Schreiben vom 20.03.2019
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 18.03.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 13.03.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz - mit Schreiben vom 08.03.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Stellungnahme einer privaten Personen mit Schreiben vom 16. Und 19.02.2019

Stadt Bargteheide
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
„Gewerbegebiet Langenhorst“



Begründung mit „Einzelfall-Vorprüfung“

- Satzung -

- Landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet der Stadt Bargteheide im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 29.01.2019
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen und Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 28.01.2019
 - Gemeinde Ammersbek mit Schreiben vom 28.01.2019 (keine Anregungen)
 - Stadtwerke Bargteheide GmbH per Mail vom 28.01.2019 (keine Anregungen)
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Trittau für die Gemeinde Trittau mit Schreiben vom 28.01.2019 (keine Anregungen)
 - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH per Mail vom 25.01.2019 (keine Anregungen)
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg mit Schreiben vom 22.01.2019
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz - mit Schreiben vom 23.01.2019
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - untere Forstbehörde - mit Schreiben vom 21.01.2019
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Bad Oldesloe-Land für die Gemeinden Lasbek und Steinburg per Mail vom 18.01.2019
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 17.01.2019
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Betrieb Spezialnetze - Team Freileitungen per Mail vom 16.01.2019 (keine Anregungen)
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 10.01.2019
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 09.01.2019 (keine Anregungen)
 - Stadt Ahrensburg mit Schreiben vom 10.01.2019 (keine Anregungen)
 - Der Amtsvorsteher des Amtes Bargteheide-Land für die Gemeinden Nienwohld und Elmenhorst mit Schreiben vom 10.01.2019 (keine Anregungen)
 - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - Obere Denkmalschutzbehörde - mit Schreiben vom 08.01.2019
 - Stellungnahme einer privaten Personen mit Schreiben vom 28.12.2018 und 09.01.2019



- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide
- 4. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide
- 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“ einschließlich Grünordnungsplan mit Rechtskraft vom 11.08.1998
- 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide
- 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide mit Rechtswirksamkeit vom 15.06.2004
- Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bargteheide
- Aktueller Katasterauszug mit örtlicher Vermessung vom 02.11.2018 als amtliche Planungsgrundlage zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c

Fotos: Peter Scharlibbe vom 25.09.2018

1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich seiner ebenfalls rechtskräftig gewordenen 1. bis 6. Änderung die Aufstellung einer 7. Änderung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Abriss und Neubau des am Standort Otto-Hahn-Straße Nr. 2 am Rande des Gewerbegebietes Langenhorst vorhandenen Lebensmittel-Discountmarktes schaffen zu können.

Mit dem Neubau soll die heute auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c (vgl. auch nachfolgende **Abb. 2**) planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche (VKF) von 1.000 m² auf 1.270 m² vergrößert werden. Somit ergibt sich bei einer zulässigen Eingeschossigkeit des LM-Discountmarktes eine maximale Geschossfläche rund 2.100 m² auf einer insgesamt rund 6.950 m² großen Grundstücksteilfläche, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen wird. Der verbleibende Rest der Grundstücksfläche des Flurstücks 11/10 von rund 500 m² ist für eine private Grünfläche „Knickschutzstreifen“ vorgesehen, die nicht dem Baugrundstückteil zur Verfügung stehen wird.

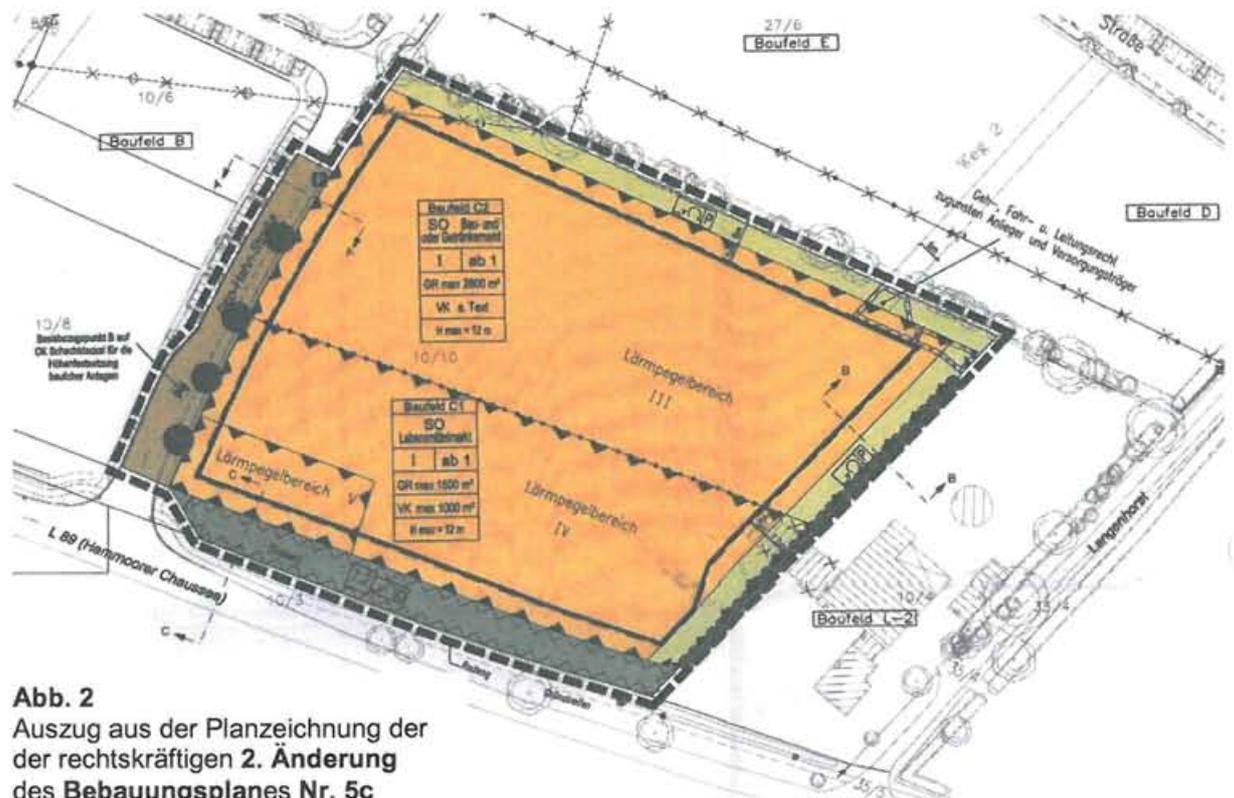


Abb. 2
 Auszug aus der Planzeichnung der
 der rechtskräftigen 2. Änderung
 des Bebauungsplanes Nr. 5c

Die Verkaufsflächenstruktur von 1.270 m² soll die aktuellen Standards des Unternehmens abbilden (vgl. auch nachfolgende **Abb. 3**) Mit der Modernisierung des LM-Discountmarktes ist das Ziel verbunden, die Filiale den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig im Bestand zu sichern.

Im Wesentlichen sollen Kundenabwanderungen zu den modernen Nahversorgungsstandorten im Umland der Stadt Bargteheide vermieden bzw. reduziert werden. Sowohl in der Stadt Ahrensburg (Standort Beimoorweg) als auch in der Gemeinde Elmenhorst (Standort Bundesstraße) wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmitteleinzelhandels diskutiert.

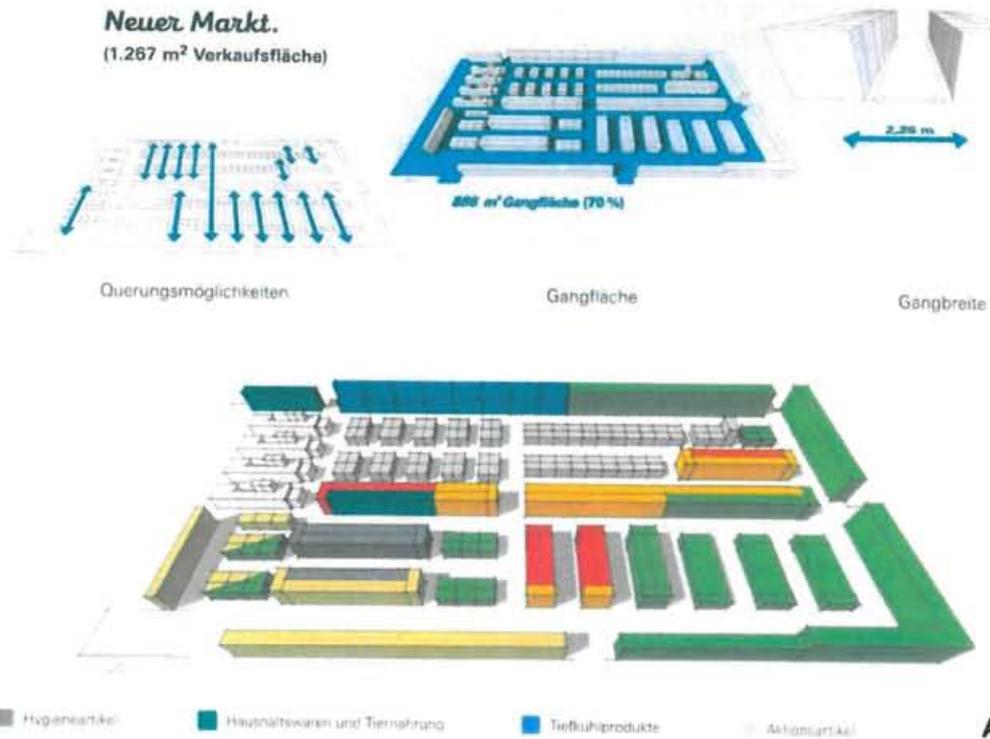


Abb. 3



Abb. 4a bis Abb. 4d „Großzügige Filialgestaltung“ von ALDI am Beispiel Reinbek 2016 / 2017



Die Entscheidung des Unternehmens auch die Filiale in Bargteheide zu modernisieren, erscheint somit nicht nur aus Sicht des Einzelhandelsunternehmens sinnvoll, sondern auch konsequent. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des LM-Discountmarktes soll vor allem dem Erhalt der Wirtschaftlichkeit der Filiale dienen, was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes an diesem Standort beiträgt.

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c umfasst die Grundstücksflächen der Flurstücke 10/11 und 261 nördlich der Straße „Langenhorst“ (L 89) und östlich der „Otto-Hahn-Straße“ sowie westlich der Bebauung „Langenhorst“ und südlich der Bebauung Otto-Hahn-Straße 4.

Die vom Ausschuss für Planung und Verkehr am 06.06.2019 beratene und von der Stadtvertretung am 27.06.2019 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung) und die Stellungnahmen aus dem nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren von den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB einschließlich der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (vgl. Quellenverzeichnis) einschließlich der Landesplanerischen Stellungnahme zuletzt mit Erlass vom 08.03.2019 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

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.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG), des Waldgesetzes (LWaldG) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.



2.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat aufgrund der Bestandssituation am bestehenden Einzelhandelsstandort und der innerörtlichen Lage sowie der umgebenden, das Plangebiet prägenden gewerblichen Bebauung (vgl. nebenstehende **Abb. 5**), die Voraussetzungen zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft,



Abb. 5

- dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 7 UVPG bestehen bleiben werden (vgl. hierzu nachfolgende Ausführungen im Kapitel 2.3),
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² bauplanungsrechtlich im Zuge der Vorhabenrealisierung möglich sein wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c als „Innenverdichtungsmaßnahme“ sowie auf Grundlage der erstellten Fachgutachten als gesichert angesehen werden kann.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat, unabhängig vom Planungsinstrument eines „beschleunigten Planaufstellungsverfahrens“ beschlossen, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“) in schriftlicher Form durchzuführen und zugleich die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB über die kommunale Planung zu unterrichten und die Planungsanzeige bei der Landesplanungsbehörde nach § 11 Abs. 2 BauGB abzufordern.

Parallel zu diesen Beteiligungsverfahren erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren möglichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB als öffentliche Auslegung für einen Zeitraum von 14 Tagen im Rathaus der Stadt Bargteheide.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden. Die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange des BNatSchG werden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens beachtet.



2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen.

Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragene Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer innerstädtischen Fläche, die bereits durch einen Lebensmittel-Discountmarkt in Anspruch genommen ist, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene des Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht sinnvoll und erforderlich, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe bereits im Zuge der Ursprungs-Bebauungsplanung berücksichtigt worden sind und mit diesem Änderungsverfahren das städtebauliche Konzept grundsätzlich unverändert bleibt.

2.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG

Gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau „Großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ mit einer zulässigen Geschosßfläche von mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) durchzuführen.

In dem vorliegenden Planungsfall treffen die Kriterien zu, denn die zulässige Geschosßfläche wird mit rund 2.100 m² größer als 1.200 m² sein. Somit war es für die Stadt Bargteheide angezeigt, eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien aus Anlage 1 UVPG vor Einleitung des förmlichen Planaufstellungsverfahrens durchzuführen.



Diese Situation wird durch das LUVPG untermauert, da das Vorhaben den Angaben zu Ziffer 10.2 der Anlage 1 entspricht und die Geschossfläche mehr als 1.200 m² aber noch weniger als 5.000 m² betragen wird.

Diese „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ war alsdann nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Grundlage für die Bewertung und Entscheidung in den städtischen Gremien sowie zugleich ein Bestandteil des Nachweises zur Einhaltung der Voraussetzungen in Bezug auf die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“.

Das Ergebnis lag somit vor und wird in dieser Planbegründung dokumentiert. Auf Grundlage dieses Prüfungsergebnisses und den hierzu vorgelegten Fachgutachten zum Verkehr, zum Immissionsschutz und zur Einzelhandel hat die Stadt Bargteheide die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB gefasst.

2.3.1. Merkmale des Vorhabens

2.3.1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

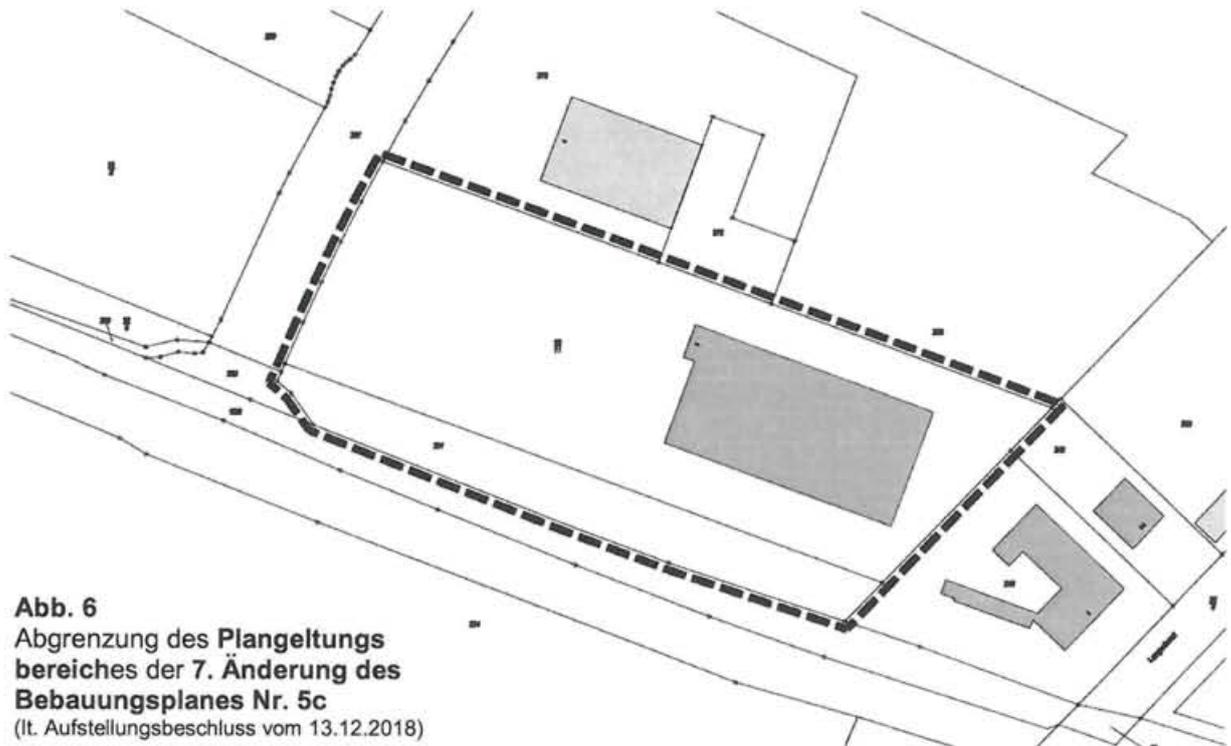


Abb. 6
Abgrenzung des Plangeltungs
bereiches der 7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5c
(lt. Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2018)

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c (vgl. vorangestellte **Abb. 6**) umfasst die Grundstücksflächen der Flurstücke 10/11 und 261 nördlich der Straße „Hammoorer Weg“ (L 89) und östlich der „Otto-Hahn-Straße“ sowie westlich der Bebauung „Langenhorst“ und südlich der Bebauung Otto-Hahn-Straße 4.

Mit Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c soll der vorhandene und in Betrieb befindliche Lebensmitteldiscountmarkt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Stadt Bargteheide
 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
 „Gewerbegebiet Langenhorst“



Begründung mit „Einzelfall-Vorprüfung“

- Satzung -

Mit dem Neubau soll die heute planungsrechtliche zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.270 m² vergrößert werden. Somit ergibt sich bei einer zulässigen Eingeschossigkeit des LM-Discountmarktes eine maximale Geschossfläche rund 2.100 m² auf einer insgesamt rund 6.950 m² großen Grundstücksteilfläche, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen wird. Der verbleibende Rest der Grundstücksfläche des Flurstücks 11/10 von rund 500 m² ist für die private Grünfläche „Knickschutzstreifen“ vorgesehen, die nicht dem Baugrundstücksteil zur Verfügung stehen wird vgl. auch nachstehende **Abb. 7**).

Der bestehende Zufahrtsbereich von der „Otto-Hahn-Straße“ bleibt unverändert (vgl. auch nachfolgende **Abb. 12**) durch dieses Planvorhaben (vgl. hierzu auch **Anlage** zu dieser Begründung und nachstehende **Abb. 7**).

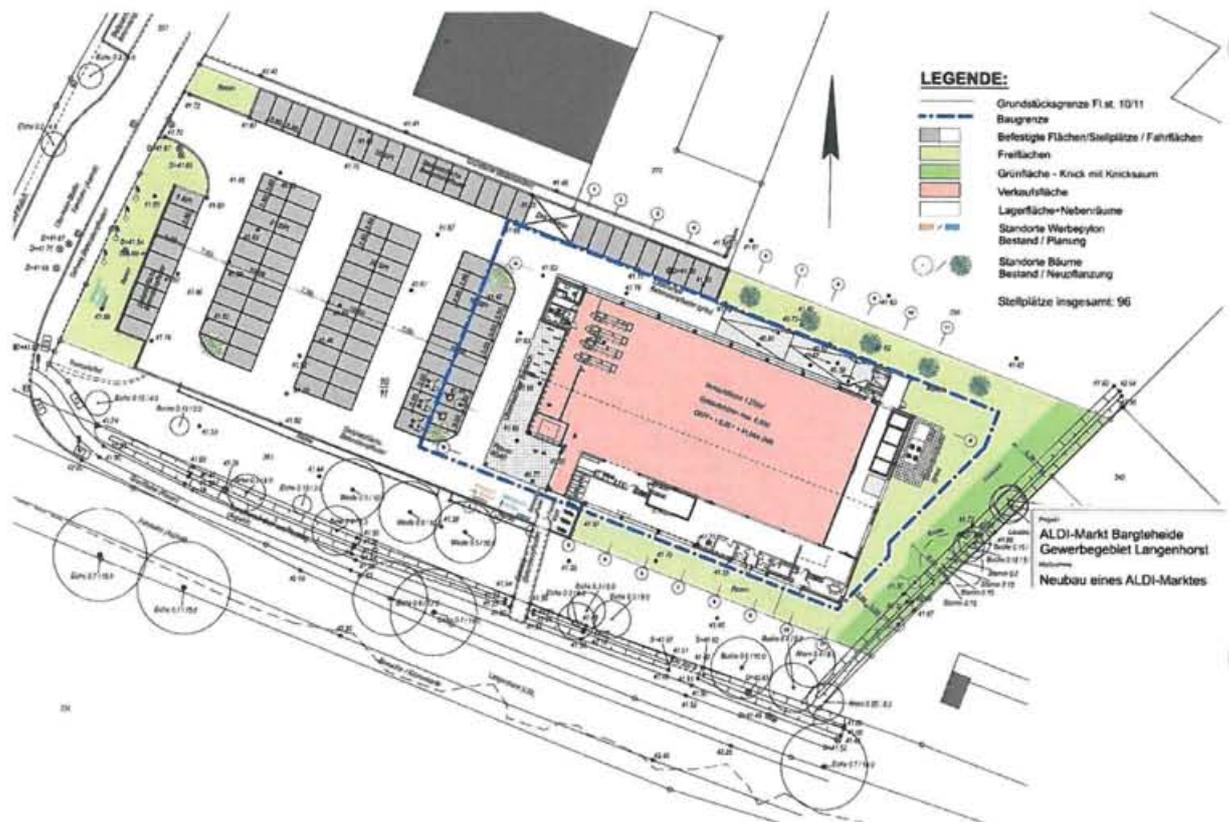


Abb. 7
 Auszug aus dem Lageplan zum Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes
 am vorhandenen Standort mit Neuordnung der Stellplatzanlage
 (Architekt Georg Tkotz, Groß Sarau mit Planungsstand vom 23.01.2019)



Abb. 8 Blick von der „Otto-Hahn-Straße“ auf den Zufahrts- und Stellplatzbereich vor dem LM-Discountmarkt



Abb. 9 Eingangsbereich des heute bestehenden LM-Discountmarkt



Abb. 10 nördlich an das Plangebiet angrenzende gewerbliche Bebauung Otto-Hahn-Straße 4 von der Stellplatzanlage des LM-Discountmarktes gesehen



Abb. 11



Abb. 12 Zu- und Abfahrtsbereich vom LM-Discountmarkt aus gesehen zur „Otto-Hahn-Straße“



Abb. 13 Kühlgeräte an der Rückwand des heutigen LM-Discountmarkt im Osten des Plangebiets



Abb. 14

Die L 89 „Hammoorer Weg“ mit Blickrichtung nach Hammoor (links) und nach Bargteheide (rechts) mit dem Geh- und Radweg zum Plangebiet



Abb. 15



Abb. 16 die anbaufreie Strecke im Bereich des Plangebiets mit der Grünfläche (im Vordergrund)



Abb. 17 Signalisierte Kreuzung L 89 / „Otto-Hahn-Straße“ an der südwestlichen Plangebietsecke

Der an der östlichen Grundstücksgrenze vorhandene Knick und die dort stockenden Überhänger werden durch die Planung nicht berührt, da auch mit dem Neubau, also mit diesem Plan-Vorhaben, der aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Schutzabstand zum Knick eingehalten werden wird.

Grünordnerische Maßgaben hierzu werden in das Planungskonzept eingebunden. Außerdem wird mit der Positionierung des Neubaus und dementsprechend mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen Rücksicht genommen auf die Schutzbedürftigkeit des Knickabschnitts.

2.3.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Das Plangebiet und somit das Plan-Vorhaben liegt am südlichen Rand eines größeren Gewerbebestandes mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben.

Der Standort wurde bereits im Zuge einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c geändert zur Ansiedlung eines LM-Discountmarktes mit einer VKF von max. 1.000 m² (vgl. auch nachfolgende **Abb. 18**).

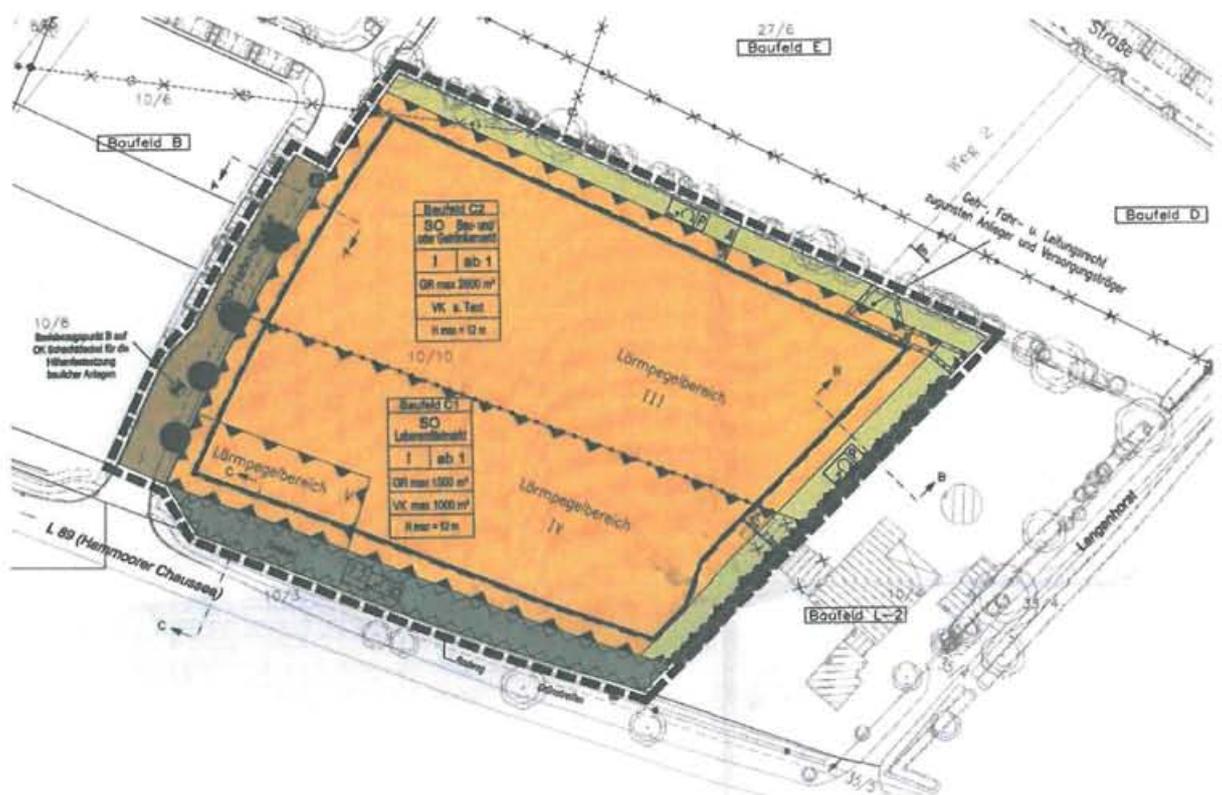


Abb. 18

Auszug aus der Planzeichnung der rechtskräftigen 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 5c

Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des „Gewerbegebiets Langenhorst“ mit dem so genannten „Versorgungszentrum Langenhorst“ ist im Zuge der förmlichen Planaufstellungsverfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren nachgewiesen worden. Die gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen sind somit aufeinander abgestimmt und haben bisher auch zu keinerlei Problemen geführt; das Gewerbegebiet hat sich zwischenzeitlich ganz gut entwickeln können.

Mit dem nunmehr beabsichtigten Neubau des LM-Discountmarktes und der Erhöhung der Verkaufsfläche um 270 m² ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens der Nachweis einer Verträglichkeit zu führen.

Das hierzu u. a. erstellte „Schallgutachten“ und das „Verkehrsgutachten“ (s. **Anlagen** zu dieser Begründung) belegen und weisen die Verträglichkeit des neuen LM-Discountmarktes aus Sicht der verkehrlichen Anbindung und des Immissionsschutzes nach, so dass das Nutzungsgefüge innerhalb des „Gewerbegebiets Langenhorst“ weiterhin ohne Beeinträchtigungen untereinander bestehen bleibt.

2.3.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Es wird eine innerörtliche Fläche überplant (⇨ siedlungsstrukturell integrierter Standort, vgl. auch vorangestellte **Abb. 5** auf Seite 11 und nachfolgende **Abb. 19**), die aufgrund der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c u. a. durch den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt mit Stellplatz- und Betriebsflächen baulich geprägt ist und in Bezug auf die Verkaufs- und Grundfläche nunmehr im Rahmen dieses Änderungsverfahrens innerhalb der Grundstücksflächen erweitert werden soll.

Das Planvorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010. Das Vorhaben erfüllt zudem auf der Basis der Ergebnisse des vorliegenden CIMA-Gutachtens (vgl. auch **Anlage** zu dieser Begründung), bei dem aus landesplanerischer Sicht keine Ansatzpunkte erkennbar sind, die den Ergebnissen des Gutachtens entgegenstehen könnten, die Ausnahmetatbestände von Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absatz 1 der Fortschreibung des LEP 2010.

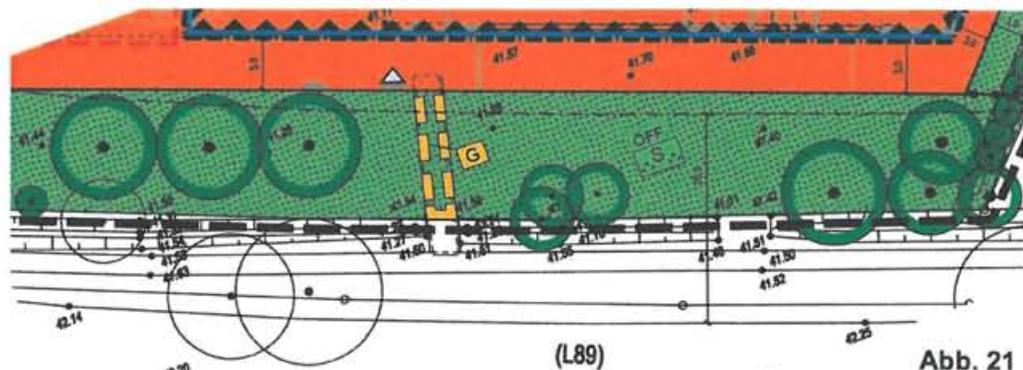


Abb. 19
 Auszug aus der Planzeichnung
 zur 1. Teilfortschreibung des
 Landschaftsplanes

- Das Plangebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche, die zugleich Anbauverbotszone entlang der L 89 ist, ist überwiegend bebaut bzw. wird gewerblich genutzt durch den bestehenden LM-Discountmarkt mit zugeordneten Stellplatz- und Betriebsflächen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und am Rande der Landesstraße 89 stocken einige mächtige Einzelbäume (vgl. nebenstehende **Abb. 20** und **Abb.**



15 auf Seite 16), die ortsbildprägend und bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c mit Erhaltungs- und Nachpflanzgebot belegt worden sind. Dies wird in gleicher Weise mit diesem Änderungsverfahren entsprechend dem örtlichen Aufmaß sichergestellt (s. nachstehende **Abb. 21**).



- Im Osten des Plangebiets auf dem Grundstück (Flurstück 11/10) selbst ist ein Knickabschnitt mit Überhängern vorhanden.
- Südlich auf der anderen Straßenseite der Landesstraße 89 befinden sich Waldflächen (vgl. nebenstehende **Abb. 22**). Der nach § 24 LWaldG zu Waldflächen einzuhalten 30 m Regelabstand wird mit dem vorhandenen und auch mit dem geplanten Neubau eines LM-Discountmarktes gut eingehalten. Die Schutzfläche liegt auf der Landesstraße und der öffentlichen Grünfläche und somit außerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.
- Für das Plangebiet ist kein geologisch morphologisch bedeutsames Gebiet verzeichnet.
- Aufgrund der Bestandssituation ist zunächst im Rahmen der Bebauungsplanung davon auszugehen, dass der Baugrund grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.
- Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird nach einer entsprechenden Reinigung der Vorflut entsprechend den hydraulischen Zulässigkeiten zuzuführen sein.
 - Bestehende Entwässerungsleitungen sind im Zuge der Abrissarbeiten und des Neubaus entsprechend zu berücksichtigen und ggf. umzulegen.
- Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Ausnahme der Entwässerungsmulde in der Anbauverbotszone (öffentliche Grünfläche) fast eben mit einer Höhe um die 41.80 m bis 41.50 m über NHN.
- Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden.



2.3.1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt aufgrund der Bestandssituation über die bestehenden Entsorgungseinrichtungen der Stadt Bargteheide. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet.

2.3.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Mit dem Betrieb und dem Neubau des LM-Discountmarktes als „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ sind Lärmemissionen zu erwarten, die gutachterlich im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. **Anlage** zu dieser Begründung) ermittelt und bewertet wurden. Die Emissionen treten durch den An- und Ablieferungsverkehr, durch die Kundenstellplatzanlage, durch Roll- und Fahrgeräusche und durch die Haustechnik auf.

Der „Großflächige Einzelhandelsbetrieb“ ist als eine gewerbliche Anlage zu betrachten, so dass die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich der Anlage nach der TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen sind. Die Beurteilung erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten im Einwirkungsbereich der gewerblichen Anlage.

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren auch der Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen und Sozialräumen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der nachfolgenden **Abb. 23** für schutzbedürftige Räume dargestellt.





Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzung vor Gewerbearmimmissionen wurden die Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Zusammenfassend wurde gutachterlich festgestellt, dass sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten sowohl im Nullfall als auch im Planfall die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt wurde gutachterlich festgestellt, dass der geplante Neubau mit der angestrebten Erhöhung der Verkaufsfläche (VKF) auf nunmehr insgesamt 1.270 m² mit dem Schutz der umliegenden Nutzung verträglich ist.

Hinsichtlich des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs ist lt. Gutachter im vorliegenden Planungsfall durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des LM-Discountmarktes nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr aufgrund der Höhe der Grundverkehrsbelastung auf der Straße „Hammoorer Weg“ (L 89) zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert.

2.3.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

2.3.1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien

Innerhalb des Plangebietes und mit dem Betrieb des als „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ zu bewertenden LM-Discountmarktes werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gelagert noch werden gefährliche Technologien angewendet.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

2.3.1.6.2 Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend der Bestandssituation keine Störfallbetriebe vorhanden.

Aufgrund des Vorhabencharakters und der planungsrechtlichen Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ werden auch zukünftig keine Störfallbetriebe innerhalb des Plangebietes zulässig sein.



2.3.2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.3.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c (vgl. **Abb. 6**) umfasst die Grundstücksflächen der Flurstücke 10/11 und 261 nördlich der Straße „Hammoorer Weg“ (L 89) und östlich der „Otto-Hahn-Straße“ sowie westlich der Bebauung „Langenhorst“ und südlich der Bebauung Otto-Hahn-Straße 4.

Das Plangebiet beinhaltet den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt und die betriebsbezogen genutzten Flächen einschließlich des erforderlichen Zu- und Abfahrtsbereiches. Außerdem eine öffentliche Grünfläche, in der die anbaufreie Strecke und der Waldschutzstreifen südlich der L 89 gelegener Waldflächen zu liegen kommt. Vom Geh- und Radweg an der L 89 aus verläuft ein Trampelpfad und ein befestigter Weg (vgl. nachstehende **Abb. 24**) über die Grünfläche zum LM-Discountmarkt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der baulichen Prägung durch die Bestandssituation (vgl. auch nachfolgende **Abb. 25**) wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ im Sinne einer Nachverdichtungsmaßnahme angewendet.



Abb. 24 heutige und zukünftige Wegeverbindung zwischen dem Geh- und Radweg an der L 89 und dem LM-Discountmarkt



Abb. 25 Die Flächen des Plan-Vorhabens sind bereits heute stark versiegelt, insbesondere durch die Stellplatz- und Fahrlflächen

Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der durch die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5c planungsrechtlich mit Ausnahme einer Grünfläche zum Schutz des Knicks als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt ist (vgl. auch **Abb. 18** auf Seite 17) und somit zugleich die Rechtsgrundlage für die vorgenommene Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes darstellt.



Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist mit Ausnahme der Entwässerungsmulde innerhalb der öffentlichen Grünfläche parallel zur L 89 fast eben mit einer Höhe um die 41.80 m bis 41.50 m über NHN.

2.3.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),

Im Plangebiet wurden zum derzeitigen Planungsstand keine Sondierungsbohrungen niedergebracht. Es ist aufgrund der Bestandssituation jedoch davon auszugehen, dass der Boden grundsätzlich tragfähig ist. Aufgrund von Erfahrungen aus benachbart gelegenen Bauvorhaben kann zunächst davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung von zusätzlich anfallendem Oberflächenwasser nicht möglich sein wird, so dass eine kontrollierte Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers erfolgen wird, wie bisher auch.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das vorhandene Leitungsnetz und Vorflutsystem bereits stark ausgelastet ist und zusätzliches, über das Maß der nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c zulässigen Versiegelung hinaus, Oberflächenwasser möglichst auf den privaten Grundstücksflächen in geeigneter Form zurück zu halten sein wird. Entsprechend der Entwurfsplanung (01.2019) ist jedoch mit einer Erhöhung des tatsächlichen Versiegelungsgrads nicht zu rechnen.

Hinweise auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind der Stadt Bargteheide auf Grundlage der städtischen Planungen zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und aufgrund der Bestandssituation nicht bekannt.

Aufgrund der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes und des langjährig bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit Funktionsflächen geht die Stadt Bargteheide derzeit davon aus, dass Kampfmittel nicht mehr im Plangebiet anzufinden sein werden.

Die Gemeinde Rellingen weist den Träger der Bauvorhaben und zugleich den Grundstückseigentümer jedoch darauf hin, dass es in der Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers bzw. des Ausführenden von Baumaßnahmen liegt, die Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

Insgesamt liegen keine Hinweise auf besonders seltene oder besonders empfindliche Bodenarten / Bodentypen vor.

Als *faunistische Potenzialabschätzung* sind folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten festzuhalten:

- Fledermäuse können Sommerquartiere in Bestandsgebäuden vor allem angrenzender Grundstücke auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen. Dabei ist es unwahrscheinlich, dass das relativ neue bestehende Einzelhandelsgebäude als Fledermausquartier fungiert. Von den umliegenden Quartieren aus kann das Plangebiet als Nahrungshabitat aufgesucht werden.

Auch Höhlen / Hohlräume in Großbäumen und abgelöste Rindenpartien können von Fledermäusen zumindest als Tagesverstecke angenommen werden. Es ist für Fledermäuse typisch, dass sie ihre Quartiere während des Sommers mehrfach wechseln, so dass Vorkommensnachweise ggf. schwierig zu führen sind.



- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch am Rande des Plangebietes und innerhalb der öffentlichen Grünfläche) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten. Zu erwarten sind allgemein verbreitete Arten der Gilde der Vögel von städtischen Siedlungsgebieten, da im Plangebiet keine hervorzuhebenden Sonderbiotope vorkommen und da von Bestandsbebauungen, gewerblichen Nutzungen und Verkehrswegen erhebliche Störungen ausgehen.

Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Arten sind nicht zu erwarten.

Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und aufgrund der Habitat- und Nutzungsstruktur auch nicht anzunehmen.

- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschern kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden nicht geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Der östliche Knick wird zusammen mit dem Knickschutzstreifen von dem Plan-Vorhaben nicht berührt und während der Bautätigkeiten und gegenüber der Baufeldräumung gesichert sein.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerstädtischen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere beurteilungsrelevante Tierarten zu erwarten sind, denn das geplante Gebäude und die Umstrukturierung der Stellplatzanlage wird nur solche Strukturen betreffen, die bereits baulich und nutzungsbedingt geprägt und versiegelt sind.
- Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume und Überhälter bleiben von dem Plan-Vorhaben unberührt, so dass deren Erhaltung als gesichert angesehen werden kann.

2.3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

2.3.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Plan-Vorhaben nicht betroffen.

2.3.2.3.2 Naturschutzgebiete, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

- Bestehende oder geplante Naturschutzgebiete sind durch das Plan-Vorhaben nicht betroffen.

2.3.2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente

- Bestehende oder geplante Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind durch das Plan-Vorhaben nicht betroffen.

2.3.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

- Bestehende oder geplante Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind durch das Plan-Vorhaben nicht betroffen.

2.3.2.3.5 Naturdenkmäler

- Eingetragene oder zur Eintragung vorgesehene Naturdenkmäler sind durch das Plan-Vorhaben nicht betroffen.

2.3.2.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen

- Unter Schutz gestellte oder zur Unterschutzstellung vorgesehene Landschaftsbestandteile sind durch das Plan-Vorhaben nicht betroffen.

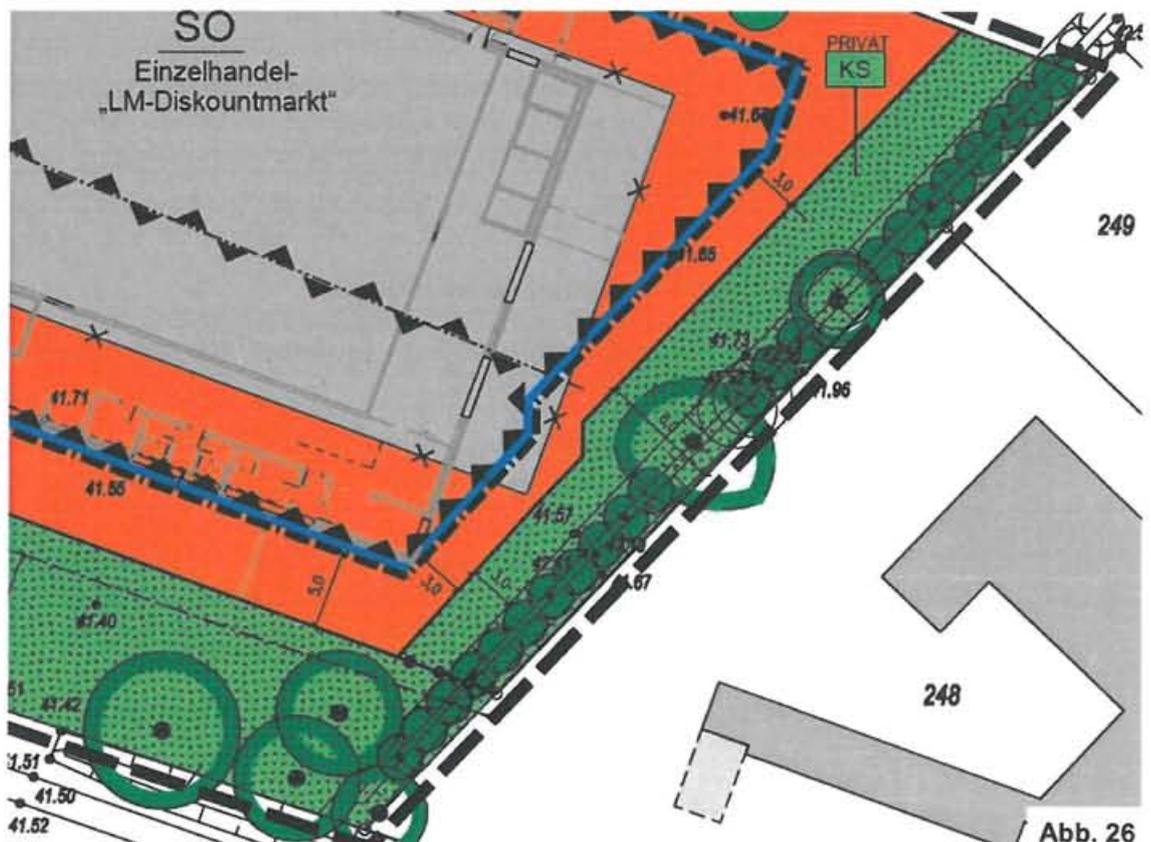
2.3.2.3.7 Gesetzlich geschützte Biotop

- Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind nicht unmittelbar betroffen durch das Plan-Vorhaben, jedoch berührt.

Östlich des heutigen Lebensmittelmarktes an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Knickabschnitt des sich nördlich fortsetzenden Knicks, der mit seinem Wall sich fast vollständig auf der Plangebietsfläche befindet.

Bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des LM-Diskountmarktes bildet, wurde der Knick durch einen Saumstreifen in Form einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB geschützt.

Auch mit diesem Plan-Vorhaben und dementsprechend mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c wird der nachhaltige Schutz und die Förderung der Entwicklung dieses Knickabschnitts planungsrechtlich umgesetzt (vgl. nachfolgende **Abb. 26**). Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 20.01.2017) werden mit der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“, wie in der **Abb. 26** dargestellt, eingehalten.





Danach ist ein mindestens 3,0m breiter Saumstreifen zum Wallfuß anzulegen, der vornehmlich als Grünfläche auszuweisen ist und dementsprechend ohne jegliche bauliche Nutzung sein wird. Zu diesem Knicksaumstreifen ist mit der überbaubaren Flächen ein Abstand von 1 H oder mindestens 3,0 m einzuhalten. Dies wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c eingehalten (vgl. auch vorangestellte **Abb. 26**).

2.3.2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete

- Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebietes.
- Festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind durch das Plan-Vorhaben nicht betroffen

2.3.2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- Diese Gebiete werden durch die Planung nicht betroffen sein.

2.3.2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte

- Die Stadt Bargteheide übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen eines Unterzentrums auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe zwischen den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe. Die Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I enthält für das Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur.

2.3.2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- Entsprechend den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung (vgl. auch **Abb. 28** auf Seite 33) und auch des festgestellten Landschaftsplanes werden Kulturdenkmale, Denkmalbereiche und deren Umgebungsschutzbereiche durch die Planung nicht betroffen sein.

2.3.3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen

2.3.3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand nördlich der Landesstraße Nr. 89 innerhalb des Gewerbegebietes „Langenhorst“. Die mögliche Betroffenheit ist somit auf die gewerbliche Nutzung innerhalb des durch den Bebauungsplan Nr. 5c planungsrechtlich abgesicherten Gewerbegebiets beschränkt.

Die mögliche Betroffenheit von Personen ist aufgrund der Randlage im Gewerbegebiet stark begrenzt.



Dies gilt auch für die baubedingten Auswirkungen. Hier sind im Wesentlichen nur das nördlich angrenzende Gewerbegrundstück betroffen. Der baubedingte Baustellenverkehr kann über den vorhandenen Zufahrtbereich an der Otto-Hahn-Straße direkt an die Kreuzung mit der L 89 geführt werden, so dass Belastungen der innerhalb des Gewerbegebiets tätigen Personen sehr gering sein wird.

Der Eingriff in das „Schutzgut Pflanzen“ kann und wird durch Maßnahmen des Knickschutzes vermieden werden. Der Knick und der Knicksaumstreifen werden als private Grünfläche festgesetzt und stehen so einer baulichen oder sonstwie gearteten Nutzung nicht zur Verfügung. Desweiteren werden die Baugrenzen zu diesem Knickschutzstreifen einen Mindestabstand von 3,0 m halten, so dass mögliche Beeinträchtigungen des Knick auf ein Minimum reduziert werden können. Zudem befindet sich der Knick im rückwärtigen Bereich des LM-Discountmarktes, so dass der gesamte Kunden- und auch Anlieferungsverkehr außerhalb eines möglichen Einflussbereiches zum Knick abgewickelt werden wird.

Ansonsten sind auf den Teilen des Plangebietes, auf denen das Vorhaben umgesetzt werden soll, keine nennenswerten Gehölze vorhanden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten alle sonstigen „naturschutzrechtliche Eingriffe“, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diesbezüglich ergeben sich unter Anwendung des § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind, die über eine Abgeltung bzw. Verlagerung der bisherigen Kompensationspflichten hinausgehen.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten sind. Dies gilt insbesondere, sofern geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Eingriffe in Gehölze und beim Abriss von Gebäude-Teilen sind artenschutzrechtlich relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.

- Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und der Baufeldräumung (Gebäudeabriss) auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 30 BNatSchG sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und der Fledermäuse zu erwarten.
- Bezüglich der potenziellen Fledermausvorkommen gilt die Schonfrist gemäß § 30 BNatSchG entsprechend. Bei Arbeiten im Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars ist davon auszugehen, dass keine Fledermausarten im Plangebiet vorkommen.

Sollten z. B. aufgrund der für Fledermausarten typischen Quartierswechsel unerwartetweise dennoch Fledermäuse angetroffen werden, so ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren und es sind geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der örtlichen Population umzusetzen.

Eine entsprechende Festlegung auf eine Maßnahme im Vorwege der Planung ist jedoch nicht erforderlich.



- dass die Dimensionierung des passiven Schallschutzes über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) erfolgt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der **Abb. 23** auf Seite 20 für schutzbedürftige Räume dargestellt.
- dass sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten sowohl im Nullfall als auch im Planfall die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden,
- dass hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen den Anforderungen der TA Lärm entsprochen wird und
- dass die geplante Erweiterung des Discounters mit dem Schutz der umliegenden Nutzung verträglich ist.

2.3.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen mit einem grenzüberschreitenden Charakter sind durch das geplante Vorhaben zum Neubau des an diesem Standort bereits bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes aufgrund der Art der baulichen Nutzung und der besonderen Zweckbestimmung als Sonstiges Sondergebiet an dem städtebaulich integrierten Standort innerhalb des Gewerbegebietes Langenhorst nicht zu erwarten.

2.3.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c wird ein Bereich überplant und aufgrund der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes auf maximal 1.270 m² einer neuen Nutzungsgröße zugeführt, der aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der baulichen Prägung sowie durch den baulichen und nutzungsbezogenen Bestand selbst im Sinne einer „Nachverdichtungsmaßnahme“ als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB aufgestellt wird und insgesamt nach Realisierung dieses Vorhabens zur einer Stabilisierung des Einzelhandelsstandortes in der Stadt Bargteheide an einem städtebaulich integrierten Standort führen wird.

- „Naturschutzrechtlich relevante“ Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch diese „Nachverdichtungsmaßnahme“ vermieden.

Mit Realisierung des geplanten Vorhabens wird es zu einem Verlust an baulichen Anlagen kommen, deren Verlust auch für die Tierwelt von Bedeutung ist bzw. sein kann.

- Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten sind bei Arbeiten an Gehölzen und bei der Baufeldräumung (Gebäudeabriss) die gesetzlichen Schonfristen gemäß § 30 BNatSchG zu beachten, so dass die Individuen dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate, die im Umfeld vorhanden sind, ausweichen können.

Mit dem Betrieb des „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ werden Lärmimmissionen verbunden sein, die zu Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzung im maßgeblichen Umfeld des LM-Discountmarktes führen können.

- Auswirkungen auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden nicht über das zulässige Maß hinaus erfolgen, da sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten sowohl im Nullfall als auch im Planfall die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.



- Die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet können ausschließlich durch passive Maßnahmen zur Lärminderung soweit reduziert werden, dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.
- Lage und Ausführung baulicher Anlagen, wie z. B. Fahnenmasten und Werbeanlagen, können im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Fachbehörde beurteilt und festgelegt werden; hierzu bedarf es keiner Regelungen im Rahmen der Bebauungsplanung

Es wird davon ausgegangen, dass die durch das Vorhaben zum Neubau und zur Erhöhung der Verkaufsflächen des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes in der zuvor beschriebenen und durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c festzusetzenden Form zu erwartenden Belastungen und Beeinträchtigungen im Zuge der Realisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung soweit verringert oder soweit durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Der Nachweis erfolgt entsprechend der konkret beantragten Nutzung gegenüber der Fachbehörde im Rahmen eines nachgeordneten Genehmigungsverfahrens auf Grundlage des dann geltenden Satzungsrechtes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c.

2.3.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen auf konkreten Untersuchungen und Erhebungen auf Grundlage einer konkretisierten und städtebaulich begründeten Planung und sind somit mit Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c wahrscheinlich.

Die Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt, sobald Planungsrecht besteht und der bisherige LM-Discountmarkt abgerissen und das Baufeld geräumt ist.

2.3.3.5 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Sobald das Satzungsrecht für das geplante Vorhaben vorliegen wird, wird unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen die Baufeldräumung (Gebäudeabriss) vorgenommen und mit dem Neubau begonnen. Dementsprechend sind Auswirkungen ausschließlich auf den Zeitraum des Gebäudeabrisses und die Neubautätigkeiten eingegrenzt. Diese werden während der Betriebszeiten am Tage voraussichtlich in der Zeit zwischen 6:00 und 18:00 Uhr stattfinden.

Da das Vorhaben zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens konkretisiert vorliegt, geht die Stadt Bargteheide nicht davon aus, dass von dem Plan-Vorhaben seitens des Grundstückseigentümers Abstand genommen wird und somit eine Umkehrbarkeit möglicher Auswirkungen nicht eintreten wird.

2.3.3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des „Gewerbegebiets Langenhorst“ mit dem „Versorgungszentrum Langenhorst“ ist im Zuge der förmlichen Planaufstellungsverfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungsverfahren nachgewiesen worden.



Die gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen sind somit aufeinander abgestimmt und haben bisher auch zu keinerlei Problemen geführt.

Mit dem nunmehr beabsichtigten Neubau des LM-Discountmarktes und der Erhöhung der Verkaufsfläche um 270 m² ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens der Nachweis einer Verträglichkeit zu führen.

Die hierzu erstellten Fachgutachten (s. **Anlagen** zu dieser Begründung) belegen und weisen die Verträglichkeit des neuen LM-Discountmarktes aus Sicht der verkehrlichen Anbindung, des Immissionsschutzes und auch des Einzelhandels nach, so dass das Nutzungsgefüge innerhalb des „Gewerbegebiets Langenhorst“ weiterhin ohne Beeinträchtigungen untereinander bestehen bleiben wird.

2.3.3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Mögliche Auswirkungen werden durch

- passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der L 89 und der Otto-Hahn-Straße,
- Einrichtung einer privaten Grünfläche einschließlich Knick und Knickschutzstreifens,
- Erhalt orts- und landschaftsprägender Einzelbäume / Knicküberhältern
- Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur,
- Beibehaltung des vorhandenen Zufahrtsbereiches,
- Neuanlage einer Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze durch Obstbäume auf eine Minimum reduziert.

2.3.4 Zusammenfassung

Mit Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c wird ein Bereich überplant, in dem auf Grundlage der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines LM-Discountmarktes vorhandenen ist, der im Sinne einer „Innenentwicklung / Nachverdichtungsmaßnahme“ in angemessener Form und zugleich zukunftsfähig erweitert werden soll.

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage ist das Änderungsverfahren der Innenentwicklung zuzuordnen und wird mit Realisierung des zuvor beschriebenen Vorhabens zu einer Stabilisierung dieses Einzelhandelsstandortes in der Stadt Bargteheide beitragen.

Erhebliche Auswirkungen sind mit Realisierung und Umsetzung der hierzu erforderlichen Maßnahmen dann nicht zu erwarten:

- aufgrund der Art der Nutzung und des Umfanges des geplanten Vorhabens zur Stabilisierung des LM-Discountmarktes am angestammten Standort an der „Otto-Hahn-Straße“ in der Stadt Bargteheide und den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das städtische und soziale Gefüge insgesamt
- aufgrund der Nutzung einer innerörtlich gelegenen und baulich geprägten Fläche
- aufgrund der Bestandssituation und der Anbindung an das örtliche und zugleich überörtliche (L 89) Straßennetz über den vorhandene Zufahrtsbereich
- aufgrund der Nutzung der bestehenden technischen Infrastruktur



- aufgrund des nachhaltigen Schutz und der Erhaltung sowie Förderung der Entwicklung des östlich des LM-Discountmarktes vorhandenen Knickabschnitts einschließlich der Überhälter
- aufgrund der Beachtung der 20 m messenden anbaufreien Strecke an der L 89
- aufgrund der Beachtung des 30 m messenden Waldabstandes zu Waldflächen südlich der K 89
- aufgrund der Beachtung artenschutzrechtlicher Belange (Schonfristen)
- aufgrund der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange

sind verbleibende Auswirkungen nur in einem geringen Umfang zu erwarten, die in dem nachgeordneten Genehmigungsverfahren ggf. ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen durch Auflagen bzw. Nebenbestimmungen einer Lösung zugeführt werden können.

Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ kommt zum Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist.

Es steht für die Stadt Bargteheide außer Zweifel, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen und nachfolgend im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens soweit vermieden und minimiert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst die die Grundstücksflächen der Flurstücke 10/11 und 261 nördlich der L 89 und östlich der Otto-Hahn-Straße (vgl. auch **Abb. 6** auf Seite 13).

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 16.05.2019 - Plan Nr. 3.0), eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha, davon

ca. 7.050 m ²	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“
ca. 1.985 m ²	Grünfläche, privat und öffentlich

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der Bebauungsplanung Nr. 5c einschließlich der rechtskräftigen Änderungen und der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung einer 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erhöhung der Verkaufsfläche für den am Standort Otto-Hahn-Straße Nr. 2 vorhandenen LM-Discountmarkt um 270 m² schaffen zu können.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 7. 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.

Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bargteheide (vgl. nachfolgende **Abb. 28**) stellt u. a. den Planbereich bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dar.

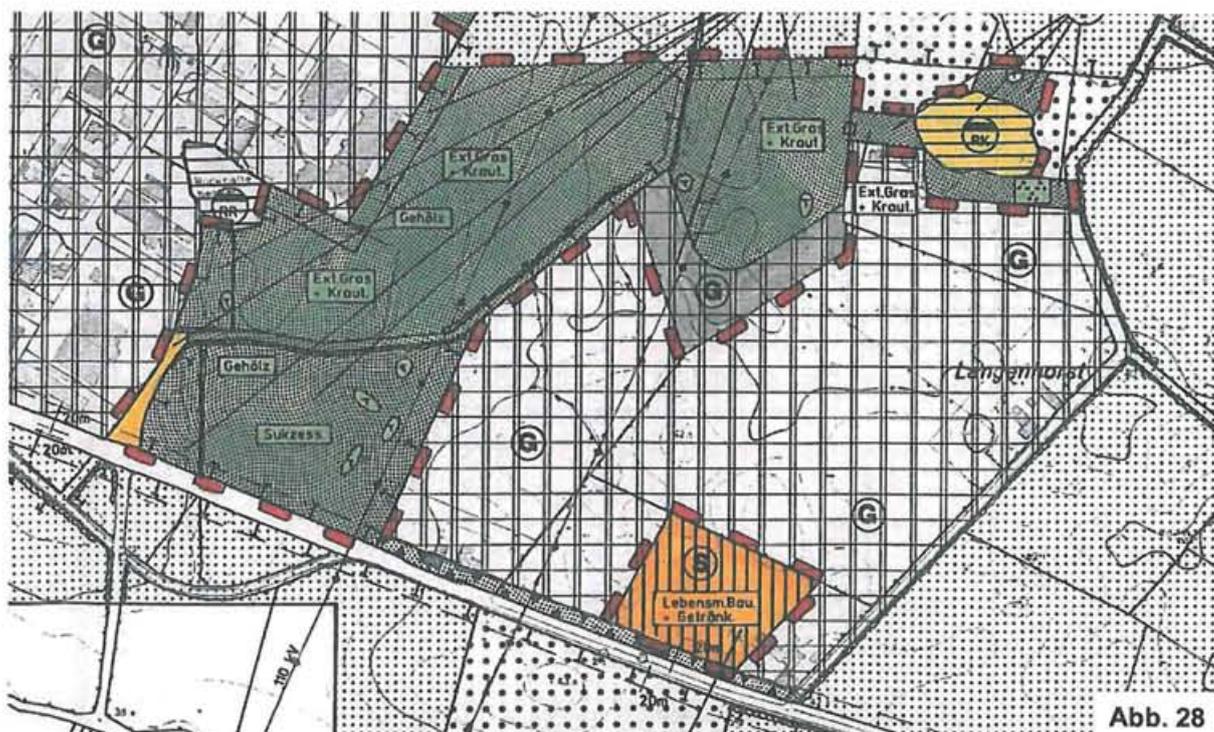


Abb. 28

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 Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).

Die Stadt Bargteheide übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen eines Untermittelpunktes auf der Siedlungsachse Hamburg - Bad Oldesloe zwischen den beiden Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe. Die Karte zum Regionalplan für den Planungsraum I enthält für das Plangebiet keine Einschränkungen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur.



Das Unterzentrum Bargteheide ist gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffer 3 und 5 der Fortschreibung des LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet.

Entsprechend dem Erlass vom 29.01.2019 wird durch die Landesplanungsbehörde festgestellt, dass

- das Planvorhaben dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010 entspricht und
- das Vorhaben zudem auf der Basis der Ergebnisse des vorgelegten CIMA-Gutachtens (s. auch **Anlage** zu dieser Begründung), bei dem aus Sicht der Landesplanungsbehörde keine Ansatzpunkte erkennbar sind, die den Ergebnissen des Gutachtens entgegenstehen könnten, die Ausnahmetatbestände von Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absatz 1 der Fortschreibung des LEP 2010 erfüllt.

Dieses vorangestellt wird seitens der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der geplanten Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide und den damit verfolgten Planungsabsichten der Stadt Bargteheide keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass

- der Planstandort im Hinblick auf die fehlende Zuordnung zu den Wohngebieten der Stadt Bargteheide und die vollständige Ausrichtung auf den autoorientierten Kunden als Versorgungsstandort durchaus kritisch gesehen wird. Im Rahmen der Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot hat insoweit Berücksichtigung gefunden, dass es sich um die Erweiterung eines in den städtischen Versorgungsstrukturen etablierten Standortes und nicht um die Errichtung eines neuen Standortes handelt

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

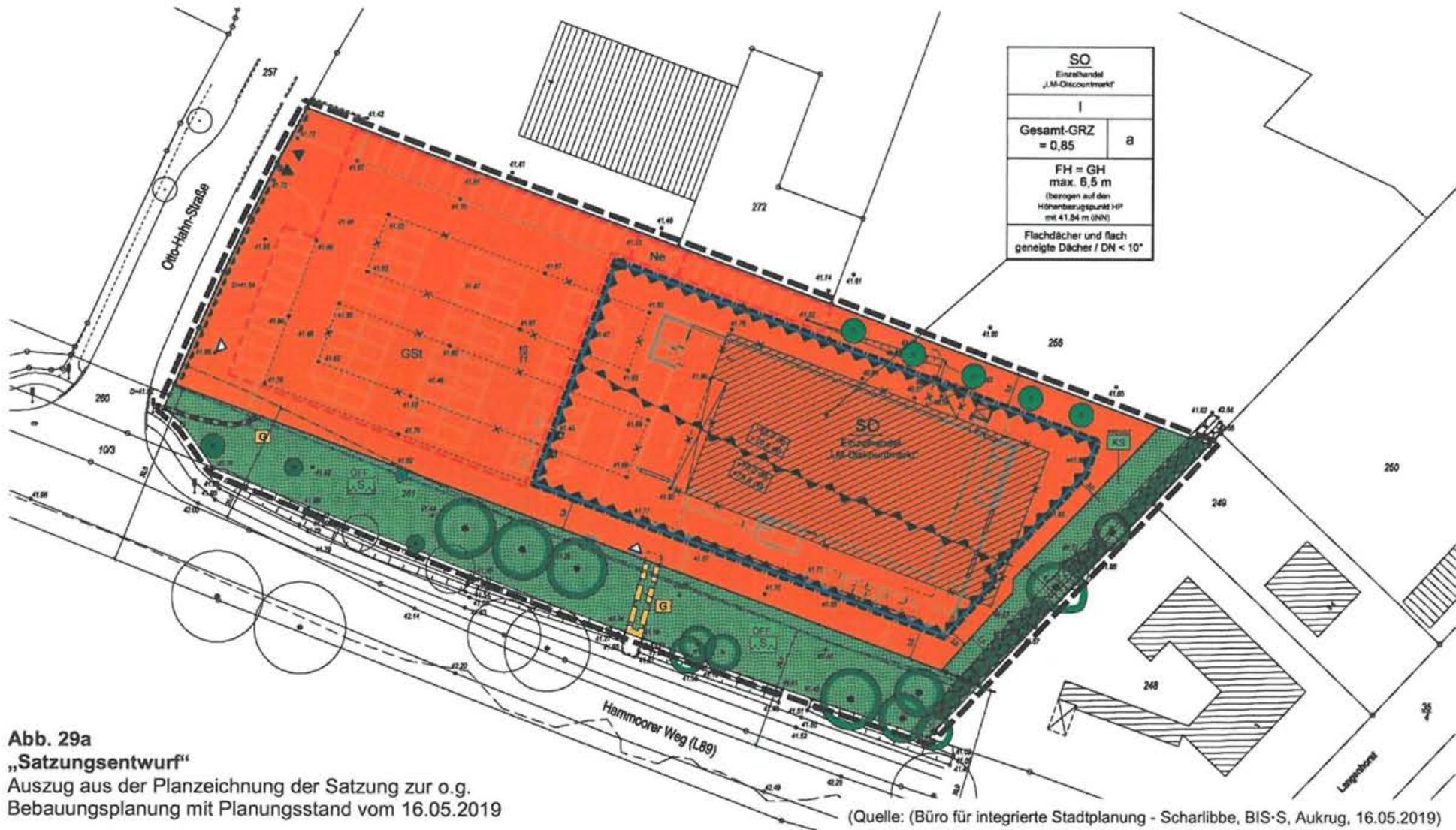
Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das innerhalb des Plangebietes in direkter Verbindung mit dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und der nutzungsbegrenzenden Art „Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 29a** als Auszug aus der Planzeichnung zum B-Plan-Entwurf).

Im Hinblick auf die Standortsicherung und zugleich auf den geplanten Neubau des am Standort an der Otto-Hahn-Straße vorhandenen Lebensmittelmarktes ist es der Stadt Bargteheide wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die zusammenfassende o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch tatsächlich ausüben zu können.

Dementsprechend wird im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes ein Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.270 m² zulässig ist, wobei Randsortimente auf maximal 15 % dieser Gesamtverkaufsfläche zulässig sein werden.



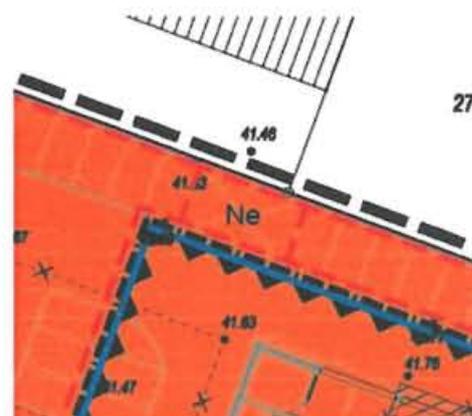


Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände (z. B. saisonaler Weihnachtsbaumverkauf, Fischverkauf regionaler Produkte) ist im Sonstigen Sondergebiet u. a. zur Ergänzung des Frischeangebotes aus der Region innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ ausnahmsweise zulässig. Die von diesen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf insgesamt 25 m² nicht überschreiten und ist auf die o. g. Verkaufsflächen nicht anzurechnen.

Die Größe und Begrenzung der o. g. Verkaufsfläche erfolgt in Kenntnis und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und auf Grundlage der Ergebnisse des vorgelegten Einzelhandelsgutachten (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung). Im Ergebnis wurde durch den Gutachter festgestellt, dass entsprechend den ökonomischen Wirkungsvorhersagen festzustellen ist, dass sowohl für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Bargteheide als auch für die weiteren integrierten Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet keine Umsatzumverteilungsquoten ermittelt wurden, die strukturschädigende Auswirkungen zur Folge haben dürften. Darüber hinaus ist die regionale Verträglichkeit des Planvorhabens sichergestellt. In den untersuchten Umlandgemeinden der Stadt Bargteheide wird die wohnortnahe Versorgungssituation eindeutig nicht gefährdet.

Zulässig sind zudem an zwei planzeichnerisch gekennzeichneten Standorten die Errichtung von jeweils einem Werbepylonen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m². Dies entspricht dem heutigen Bestand (vgl. auch **Abb. 24** auf Seite 22), wobei im südlichen Bereich des Einzelhandelsstandorts mit dem Neubau und der veränderten Stellplatzanlage auch eine Anpassung des Standorts vorgenommen werden kann und wird.

In Fortführung der Festsetzungen aus der 2. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Sende- und Empfangsanlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, wenn diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung des Betreibers sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, soweit diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung sind.



Zudem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation (s. vorangestellte **Abb. 29b**, links) innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes außerhalb der überbaubaren Fläche auch Flächen von Dienstleistungsbetrieben (wie z. B. DHL oder ähnliche Anbieter) zulässig, die jedoch insgesamt eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten dürfen (s. **Abb. 29c**, rechts).



Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl zusammen mit den baulichen Nebenanlagen als insgesamt zulässige Grundflächenzahl (Gesamt- GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäudehöhen in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen qualifiziert bestimmt.

Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85 überschritten werden darf.

Diese Überschreitung ist nach Auffassung der Stadt Bargteheide vertretbar, da diese ausgelöst ist durch die Festsetzung der privaten Grünflächen zum Schutz des Knick auf den privaten Grundstücksflächen und diese Flächenanteile dementsprechend dann nicht mehr für die GRZ-Berechnung herangezogen werden können, da keine Bebauung oder sonst wie Nutzung möglich ist. Auf das gesamte Grundstück berechnet ergäbe sich eine Gesamt-GRZ von 0,77 und die liegt somit unter der so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Gleichwohl das geplante Hochbauvorhaben zu diesem Planungsstadium parallel zur Bebauungsplanung bereits hinreichend konkretisiert worden ist (vgl. auch hierzu den „Lageplan“ als **Anlage** zu dieser Begründung), hat die Stadt Bargteheide mit dem Planentwurf darauf geachtet, dass die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten (zur Verfügung stehende Grundstücksflächen / Knickschutz) noch einen hinreichenden Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten bzw. zur Positionierung des LM-Marktes bieten.

Neben der planzeichnerischen Festsetzung des „LM-Discountmarktes“ als so genannte „Baukörper-Festsetzung“ hat die Stadt Bargteheide eine Ausnahme in den Entwurf zur Bebauungsplanung aufgenommen, wonach

- die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO und den Festsetzungen zum Knickschutz für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszonen oder sonstigen Bewegungszonen sowie durch vertikale, Gebäude gliedernde Elemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden dürfen.

Dies sichert dem Einzelhandelsbetrieb eine gewisse Flexibilität, um betriebstechnischen oder sonstigen Anforderungen der Kundennachfrage nachkommen zu können, die sich im Zuge der Betriebsjahre durchaus ergeben können. Zugleich werden somit spätere Befreiungen und Ausnahmen zu diesem Themenbereich vermieden.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85 überschritten werden.



Diese abweichende Regelung ist erforderlich, da mit Festsetzung der privaten Grünfläche in einer Flächengröße von rund 400 m² diese nicht mehr für die GRZ-Berechnung herangezogen werden kann und somit die vorangestellte Überschreitung der so genannten „Kappungsgrenze“ hieraus begründet ist.

Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind neben den Regelungen des LBO bauliche Nebenanlagen entsprechend den betriebsbezogenen Anforderungen des Einzelhandelsbetriebs wie nachfolgend beschrieben zulässig. Danach ist:

- die Errichtung von Fahnenmasten als bauliche Nebenanlagen unter Beachtung der anbaufreien Strecke an der L 89 auch außerhalb der Gemeinschaftsstellplatzfläche zur Otto-Hahn-Straße orientiert grundsätzlich zulässig,
- die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen oder Fahrräder als bauliche Nebenanlagen innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzfläche „GSt“ grundsätzlich zulässig,
- die Errichtung einer DHL Paketstation als bauliche Nebenanlage vorzugsweise innerhalb der festgesetzten Fläche „Ne“, ausnahmsweise aber auch innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzfläche „GSt“ zulässig.

Mit diesen Festsetzungen können die mit der zukünftigen Nutzung notwendigen Nebenanlagen in dem erforderlich werden Maße zugelassen werden, ohne dass ein unkontrollierbarer Wildwuchs von Nebenanlagen entstehen würde.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes, die geprägt ist durch den Übergang von einem Gewerbestandort in die offene Landschaft sowie zur Wahrung des Stadtbildes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer gebäudebezogenen höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH max.), bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, der mit 41,84 m über Normal Null festgesetzt wird, für erforderlich erachtet und dementsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 6,50 über dem o.g. Höhenbezugspunkt orientiert sich am bisherigen baulichen Bestand einschließlich einer kleineren Reserve, wobei jedoch die im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5c festgesetzte max. Firsthöhe von 12,0 m mit diesem Änderungsverfahren wesentlich reduziert werden kann.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht alle Details der Hochbauplanung und des Bauvorhabens abschließend geklärt sein können, auch im Hinblick auf zukünftige Veränderungen des Nahversorgungszentrums, wurde eine Ausnahme derart in den Entwurf zur Bebauungsplanung festgesetzt, wonach

- die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden darf.

Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist für den Neubau des LM-Discountmarkts eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für den geplanten Neubau des LM-Discountmarkts örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) nur in soweit textlich und planzeichnerisch festgesetzt, wie es zum Erhalt des Stadtbildes und der Gestaltung des Einzelhandelsbetriebes erforderlich ist.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen. Sie orientieren sich hierbei an den örtlichen Bauvorschriften aus dem letzten und maßgeblichen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5c.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, dem bestehenden LM - Marktstandort und der angrenzenden gewerblichen Bebauung für das Plangebiet eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Der Neubau wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und den damit verbunden Stadt Bargteheide den Träger des Vorhabens für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb des Gebäudes und der Stellplatzanlagen zu achten.

Diese Anordnungen werden seit Jahren immer stärker durch den Lebensmittelbetreiber berücksichtigt und in die Filialkonzepte eingebunden, so sind die Behindertenparkplätze unmittelbar vor dem Eingangsbereich abseits der sonstigen Fahrwege angeordnet (vgl. auch nachstehende **Abb. 30**).





**6. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange
(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)**

Mit Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht baulich geprägten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs, die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c als Sondergebietsflächen „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt sind. Östliche Randflächen sind als Grünflächen festgesetzt.

Dementsprechend ergeben sich aufgrund der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB („*Bebauungsplan der Innenentwicklung*“) keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

**Bestand, Bewertung und
Prüfung artenschutzrechtlicher Belange**

Die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

Bewuchs / Pflanzen:

Die Großbäume innerhalb des Plangebietes, die ausschließlich in den Grünflächen in der anbaufreien Strecke zur L 89 oder im Knick als Überhälter stocken, werden nicht von der Planung betroffen sein.

Ansonsten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches die baulichen Anlagen des bestehenden LM-Discountmarkts und befestigten Betriebsflächen bestimmend, in die randlich einzelne Grünflächen als Scherrasen und gestaltete Zierstrauchpflanzungen eingestreut sind.

Im und am Plangebiet sind gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG in Form eines Knickabschnitts am östlichen Plangebietsrand vorhanden.

Bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des LM-Discountmarktes bildet, wurde der Knick durch einen Saumstreifen in Form einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt (vgl. auch **Abb. 31a** und **Abb. 31b**). Damals ging die plangebende Gemeinde davon aus, dass der Knick mittig auf der Grundstücksgrenze sich befand (vgl. auch hierzu die Schnittzeichnung aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c als **Abb. 31b**).

Auch mit diesem Plan-Vorhaben und dementsprechend mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c wird der nachhaltige Schutz und die Förderung der Entwicklung dieses Knickabschnitts planungsrechtlich umgesetzt (vgl. nachfolgende **Abb. 31c**). Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 20.01.2017) werden mit der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ eingehalten.



Abb. 31a Planbereich mit der Sondergebietsfläche gem. 2. Änd.- B-Plan Nr. 5c und Darstellung des Knicks mit privaten Grünflächen

Schnitt B -- B
(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)
Knick im Schutzstreifen

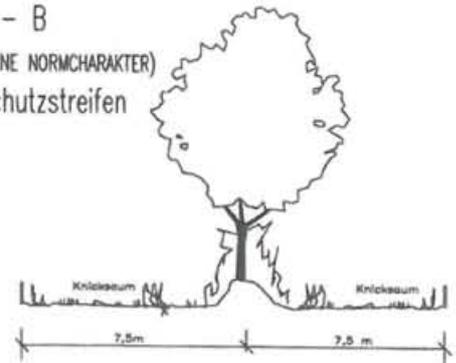


Abb. 31b Systemschnitt Knick mit Schutzstreifen, entnommen der Planzeichnung der 2. Änderung-B-Plan Nr. 5c

Nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist ein mindestens 3,0m breiter Saumstreifen zum Wallfuß anzulegen, der vornehmlich als Grünfläche auszuweisen ist und dementsprechend ohne jegliche bauliche Nutzung sein wird.

Zu diesem Knicksaumstreifen ist mit der überbaubaren Flächen ein Abstand von 1 H oder mindestens 3,0 m einzuhalten.

Dies wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c (vgl. nebenstehende **Abb. 31c**) eingehalten.

Zudem wird zu den Überhängern im Knick ein Abstand von ca. 2 m eingehalten, so dass die Grünfläche einschl. Knick überwiegend eine Breite von 8 m aufweist und so unmittelbar an die nördlich angrenzenden Grünflächen der 5. Änd. des B-Planes Nr. 5c anschließen und zugleich breiter sein werden als mit der 2. Änd. des B-Planes Nr. 5c (s.o.) seinerzeit geplant.



Es bestehen im und am Planbereich keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Auch ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet besteht nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den ausgeübten Nutzung innerhalb des Plangebiets als Lebensmittel-discountmarkt mit den Betriebs- und Fahrflächen und eingestreuten kleinen gestalterischen Grünanlagen sowie aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass innerhalb des Plangebietes artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten.

Daher ist eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.



Tiervorkommen

Als faunistische Potenzialabschätzung sind folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne eines Bestandes festzuhalten und in der Planung bzw. bei der Planumsetzung zu berücksichtigen:

- Fledermäuse können Sommerquartiere in benachbarten Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen.
Im Bereich des von der Planumsetzung betroffenen LM-Discountmarkts sind aufgrund der geringen Höhe des Gebäudes weder Sommer- noch Winterquartiere zu erwarten.
Von den nah gelegenen Gebäuden aus kann das Plangebiet als Nahrungshabitat aufgesucht werden.
- Fledermäuse können auch in Großbäumen (ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser) kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien als Sommerquartier bzw. Tagesversteck nutzen.
Laubbäume mit einer ausreichenden Größe werden vom Vorhaben nicht betroffen sein, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein betroffenes Fledermausvorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.
- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.
Für diese Lebensräume typische Arten sind z. B. Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise und Blaumeise. Diese Arten sind alle allgemein verbreitet, nicht selten und in ihrer Lebensweise an Siedlungsräume angepasst.
Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Arten sind nicht zu erwarten.
Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und aufgrund der Habitat- und Nutzungsstruktur auch nicht anzunehmen.
- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschern kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden nicht geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Der östliche Knick wird zusammen mit dem Knickschutzstreifen von dem Planvorhaben nicht berührt und während der Bautätigkeiten und gegenüber der Baufeldräumung gesichert sein.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerstädtischen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere beurteilungsrelevante Tierarten zu erwarten sind, denn das geplante Gebäude und die Umstrukturierung der Stellplatzanlage wird nur solche Strukturen betreffen, die bereits baulich und nutzungsbedingt geprägt und versiegelt sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,



3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...] (Zugriffsverbote).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Für Gebäudeabbrüche bzw. für Gebäudeteilabrisse stellt eine Frist zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar die bevorzugte Präferenz dar, aber bei einem Gebäudeabbruch ab dem 15. August ist mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 45 BNatSchG zu rechnen.

Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauerstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze in den umliegenden Gartenbereichen ausweichen können. Geeignete Ausweichhabitate sind in ausreichendem Umfang im Nahbereich des bebauten Stadtgebietes vorhanden.

Es ist im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen, dass die vorstehenden Maßgaben eingehalten und keine Beeinträchtigungen lokaler Populationen von zu schützenden Tierarten auftreten werden.

Im Zuge der Planrealisierung sind daher keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF - Maßnahmen zu ergreifen.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

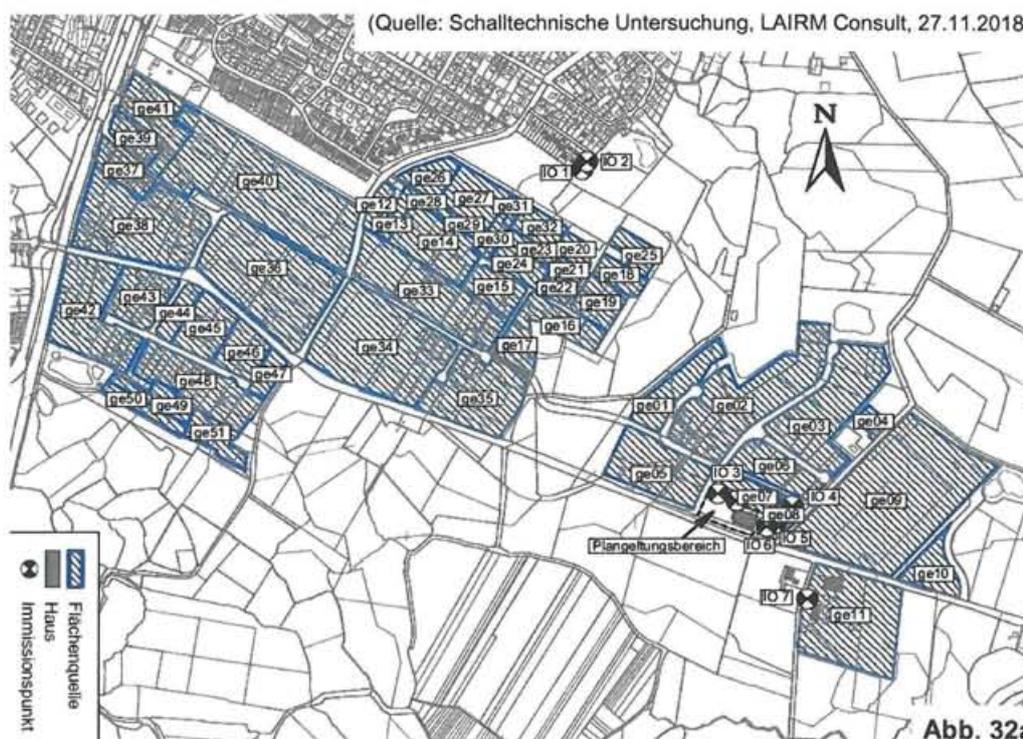
7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (s. hierzu **Anlage** zu dieser Begründung) wurden mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ folgende mögliche Konflikte mit der Untersuchung bearbeitet:

- Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm vom Plangebiet;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nördlich der Straße „Hammoorer Weg“ (L 89) und östlich der „Otto-Hahn-Straße“. Die Ausweisung des Plangeltungsbereichs ist weiterhin als Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) vorgesehen. Der Standort ist bereits mit der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5c als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ planungsrechtlich abgesichert worden.

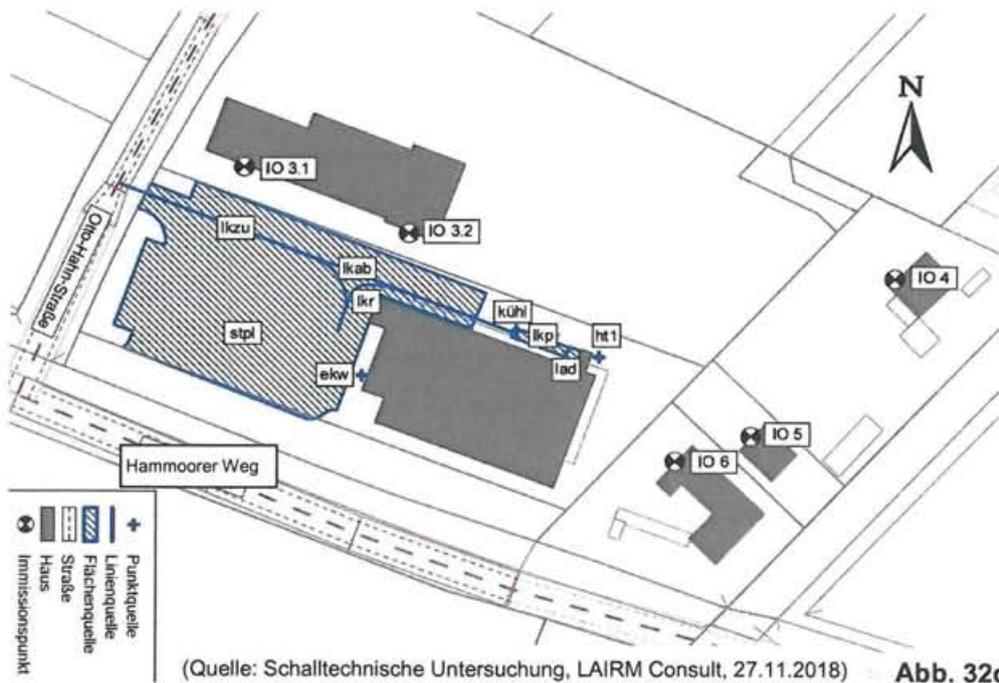
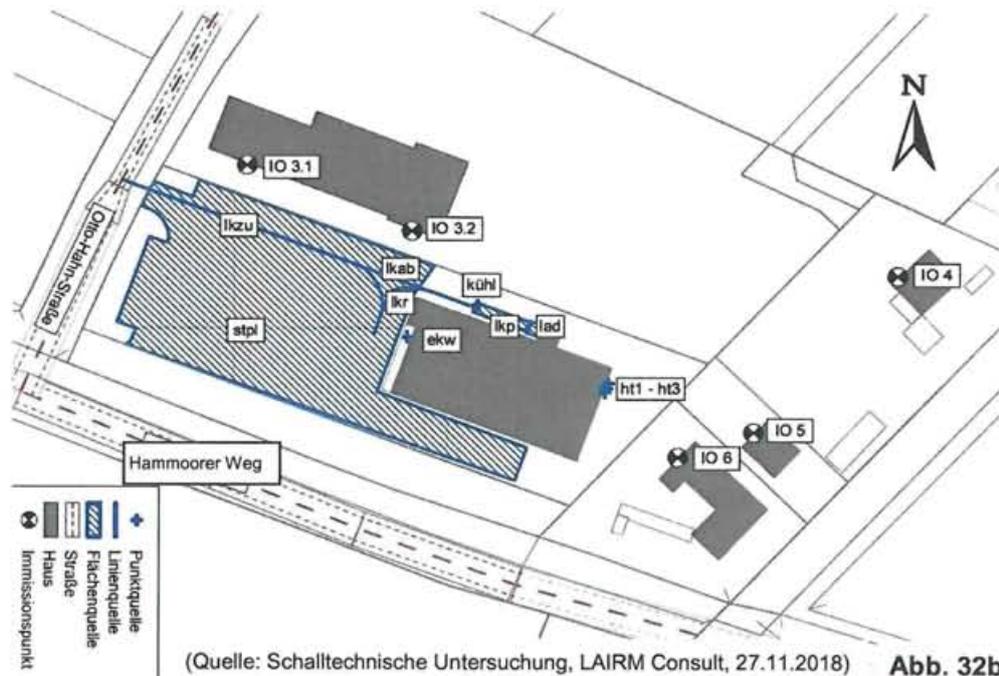
Die genauen örtlichen Gegebenheiten, bezogen auf das gewerbliche Umfeld und das nähere Umfeld, sind den nachfolgenden Abbildungen (**Abb. 32a bis Abb. 32c**) zu entnehmen.



Für den geplanten Neubau eines LM-Discountmarkts wird eine exemplarische Planung detailliert untersucht. Für den Planfall wurden Öffnungszeiten zwischen 7:00 und 22:00 Uhr berücksichtigt. Die Gesamtverkaufsfläche soll von 1.000 m² auf zukünftig 1.270 m² erweitert werden. Zurzeit hat der Discounter von 8:00 bis 20:00 Uhr geöffnet.

Zur Aufnahme der Kunden- und Mitarbeiterverkehre steht westlich des Gebäudes eine Stellplatzanlage zur Verfügung. Die Ausbildung der Stellplatzoberfläche besteht aus Betonsteinpflaster (Fugen größer 3 mm). Bzgl. der Einkaufswagen werden Einkaufswagen mit Metallkörben zugrunde gelegt. Die Einkaufswagensammelbox ist an der Westfassade neben dem Eingang.

Die Anlieferung des LM-Discountmarkts befindet sich an der Nordfassade des Gebäudes (vgl. hierzu **Abb. 32b** und **Abb. 32c**). Die Zufahrt zur Stellplatzanlage sowie die Zu- und Abfahrten zur Anlieferungszone erfolgen über die Otto-Hahn-Straße aus westlicher Richtung. Diese Ausrichtung soll auch nach der Erweiterung beibehalten werden (vgl. hierzu auch **Abb. 32c**).



Das den lärmtechnischen Berechnungen zugrunde liegende Betriebsszenario beschreibt einen maßgeblichen mittleren Spitzentag (an mehr als 10 Tagen im Jahr erreicht) und stellt den nach der TA Lärm für die Beurteilung heranzuziehenden üblichen Betrieb dar.



Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen (vgl. auch vorangestellte **Abb. 32c**) wurden die Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten sowohl im Nullfall als auch im Planfall die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden und
- hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen den Anforderungen der TA Lärm entsprochen wird.

=> Insgesamt ist somit festzustellen, dass die geplante Erweiterung des LM-Discountmarkts mit dem Schutz der umliegenden Nutzung verträglich ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen der o.g. Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Straße „Hammoorer Weg“ sowie der „Otto-Hahn-Straße“ berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden für den Prognose-Horizont 2030 dem Verkehrsgutachten (s. Anlage zu dieser Begründung) entnommen.

- Hinsichtlich des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs ist festzustellen, dass durch die Planung nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Außerdem ist im Plangeltungsbereich bereits ein LM-Discountmarkt vorhanden, welcher erweitert werden soll.

Somit sind ebenfalls keine beurteilungsrelevanten Erhöhungen zu erwarten.

=> Insgesamt ist daher eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

- Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags im südlichen Teil überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenze eingehalten.

=> Schutzmaßnahmen in Form von aktiven Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

=> Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Schutz durch passiven Schallschutz sichergestellt.

=> Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen und Sozialräumen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

=> Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume sind in der Planzeichnung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen dargestellt.

Zusätzliche Hinweise

Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Da nachts die Emittenten der Haustechnik ggf. durchgehend in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.

Alle außen liegenden haustechnischen Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.



Sollten Fahnenmasten vorgesehen werden, sind diese entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm zu wählen. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z. B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u. ä..

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets verläuft heute (vgl. nebenstehende **Abb. 33**), wie auch zukünftig, über eine Grundstückszufahrt im Zuge der „Otto-Hahn-Straße“. Über den Knotenpunkt „Hammoorer Weg“ (L 89) / „Otto-Hahn-Straße“ ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (s. auch **Anlage** zu dieser Begründung) wurde geprüft, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen.



(Zufahrtbereich LM-Markt zur Otto-Hahn-Straße)

Vorgehensweise:

Die vorhandenen Verkehrsstärken wurden durch eine aktuelle Verkehrserhebung erfasst. Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke (MSV) wurden als Berechnungsgrundlage entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015 [1] bestimmt. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) wurde entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2001/2009 ermittelt.

Die allgemeine Verkehrsentwicklung im Straßennetz für den momentan in der Verkehrsplanung üblichen Prognosehorizont 2030 wird auf Grundlage von strukturellen und demografischen Daten sowie statistischen Daten zum Verkehrsverhalten prognostiziert. Hieraus ergibt sich zunächst der Prognose-Nullfall d.h. ohne Entwicklungsmaßnahme.

Für den Prognose-Planfall 2030 mit Entwicklungsmaßnahme wird das Verkehrsaufkommen des Vorhabens für den Tagesverkehr und die jeweiligen Spitzenstunden abgeschätzt. Die Verkehrsverteilung der äußeren Erschließung wird bestimmt und mit dem Prognose-Nullfall überlagert.

Auf Basis dieser Überlegungen wurden die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen berechnet. Die nebenstehende **Abb. 34a** zeigt die Lage des vorhandenen und auch den zukünftigen Standort des LM-Discountmarkts am Rande des Gewerbegebiets „Langenhorst“, das klassifizierte Straßennetz sowie die Lage der Zählstellen der Verkehrserhebung.



(Quelle: Verkehrsgutachten, WVK, 19.11.2018)



Datengrundlage

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden am Donnerstag, dem 27.09.2018 durch den Gutachter videoautomatische Verkehrserhebungen an den Knotenpunkten Hammoorer Weg (L 89) / Otto-Hahn-Straße und Otto-Hahn-Straße / Zufahrt Discountmarkt unter Einhaltung der Datenschutzrichtlinien durchgeführt.

Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Ferienzeit, oder Feiertage vorlagen. Als Zeitraum der Verkehrserhebung wurden die morgendliche Spitzenverkehrszeit von 7.00 bis 10.00 Uhr und die nachmittägliche Spitzenverkehrszeit von 16.00 bis 19.00 Uhr berücksichtigt.

Prognose-Planfall 2030

Es bestehen im Prognose-Nullfall 2030 folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärken mit anteiligem Schwerverkehr in den relevanten Streckenabschnitten:

Otto-Hahn-Straße Nord:	3.100 Kfz/24h, davon 220 Lkw/24h,
Otto-Hahn-Straße Süd:	4.200 Kfz/24h, davon 230 Lkw/24h,
Hammoorer Weg (L 89) Ost:	14.700 Kfz/24h, davon 780 Lkw/24h,
Hammoorer Weg (L 89) West:	14.400 Kfz/24h, davon 610 Lkw/24h.
Grundstückszufahrt Discountmarkt:	2.300 Kfz/24h, davon 50 Lkw/24h.

Leistungsfähigkeit

Der Knotenpunkt Otto-Hahn-Straße / Grundstückszufahrt Discountmarkt hat die sehr gute Qualitätsstufe QSV „A“ des Verkehrsablaufs. Der Knotenpunkt Langenhorst (L 89) / Otto-Hahn-Straße ist im Prognose-Planfall 2030 mit einer Qualitätsstufe QSV „C“ mit einer Festzeitsteuerung leistungsfähig abzuwickeln (s. auch nachfolgende **Abb. 34b**). In der Praxis sind die Wartezeiten durch die verkehrabhängige Schaltung der Lichtsignalanlage noch geringer.

Zusammenfassung der Leistungsfähigkeiten							
Betrachtungsfall	Bezeichnung	maßgebender Verkehrsstrom	mittl. Wartezeit [s]	Auslastung [%]	Staulänge [Pkw-E]	QSV [-]	Anlagennr.
Otto-Hahn-Straße / Grundstückszufahrt Discountmarkt							
Analyse 2018 - MSV -	Bestand, vorfahrtgeregelt	Linkseinbieger von der Grundstückszufahrt	6,4	14	1	A	Anl. 1.1
PPF 2030 - MSV -	Bestand, vorfahrtgeregelt	Linkseinbieger von der Grundstückszufahrt	7,1	18	1	A	Anl. 1.2
Langenhorst (L 89) / Otto-Hahn-Straße							
Analyse 2018 - MSV -	Bestand, lichtsignalisiert	Mischfahrstreifen Langenhorst Ost	35	78	21	C	Anl. 1.4
PPF 2030 - MSV -	Bestand, lichtsignalisiert	Mischfahrstreifen Langenhorst Ost	47	85	25	C	Anl. 1.5

(Quelle: Verkehrsgutachten, WVK, 19.11.2018)

In der „Otto-Hahn-Straße“ bildet sich im Prognose-Planfall 2030 ein rechnerischer Rückstau mit einer Länge von etwa 49 m, der in 95 % der Zeit nicht überschritten wird. Die etwa 42 m vom Knotenpunkt entfernte Zufahrt des Discountmarktes kann somit kurzzeitig in der Spitzenstunde überstaut werden. Während der videoautomatischen Verkehrserhebung kam es in



seltenen Fällen bereits zu einer Überstauung, bei der die Fahrzeugführer der Fahrzeuge in der Otto-Hahn-Straße ein solidarisches Fahrverhalten zeigten und den Fahrzeugen aus der Grundstückszufahrt Vorrang gewährten. Der Rückstau bildet sich während der folgenden Grünphase zurück. Es bestehen an beiden Knotenpunkten weitere Kapazitätsreserven.

Empfehlung

Entsprechend den gutachterlichen Ausführungen werden aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken der Verkehrsverträglichkeit der geplanten Erweiterung des Discountmarktes auf dem Grundstück der Otto-Hahn-Straße Nr. 2 mit dem bestehenden Streckennetz gesehen. Eine verkehrliche Erschließung kann weiterhin über die vorhandenen Knotenpunkte im Zuge der Otto-Hahn-Straße erfolgen.

Demzufolge sind auch bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit sind auch am Knotenpunkt „Hammoorer Weg“ (L 89) / „Otto-Hahn-Straße“ nicht erforderlich.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb des Plangebietes entsprechend der beantragten Nutzung (maßgebend ist die Verkaufsfläche) durch den Träger des Vorhabens innerhalb der planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen bzw. auch innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Gleiches gilt für die Stellplätze für Fahrräder und für die Einrichtung / Positionierung Behinderten gerechter Stellplätze.

Nach den derzeitigen Planüberlegungen (vgl. **Abb. 7** auf Seite 14) kann der Träger des Vorhabens insgesamt ca. 96 Einstellplätze innerhalb des Plangebietes nachweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Aufgrund der Bestandssituation kann die Stadt Bargteheide davon ausgehen, dass alle Grundstücksteilflächen innerhalb des Plangebietes bereits an das vorhandene Leitungsnetz in der „Otto-Hahn-Straße“ angeschlossen sind.

Sofern durch die Umsetzung des Planvorhabens Erweiterungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen notwendig werden, sind diese durch den Träger des Vorhabens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu seinen Lasten auszuführen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in der Stadt Bargteheide zentral mit Anschluss an das Trennsystem des durch die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (ABaG) betriebenen Kanalnetzes.

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an das Entwässerungsnetz der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (ABaG) anzuschließen.

Drainagen dürfen weder an den Schmutzwasser- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.



9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der Bestandssituation bereits an die Frischwasserversorgung der Holsteiner Wasser GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen. Das Leitungsnetz ist in der „Otto-Hahn-Straße“ in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Holsteiner Wasser GmbH müssen erhalten bleiben. Im Zuge des der Bebauungsplanung nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens sind durch das beauftragte Arch.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die Stadt Bargteheide geht davon aus, dass die Oberflächenentwässerung der Grundstücksteilflächen innerhalb des Plangebietes aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung ordnungsgemäß erfolgt.

Die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH (ABaG) hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserentsorgung in enger Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH vorzunehmen ist.

In diesem Zusammenhang wird seitens der ABaG darauf hingewiesen, dass die mit dem damaligen Bau des Lebensmitteldiscountmarktes erstellten hydraulischen Nachweise zum Anschluss des Plangebiets zwischenzeitlich nicht mehr den heutigen Regenereignissen entsprechen. So sollte jeder Grundstückseigentümer Vorsorge treffen durch dezentrale Rückhaltevorrichtungen bzw. ergänzend durch eine entsprechend den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen angepasste Sohlhöhe der Gebäude, wobei auf die Anforderung eines barrierefreien Zugang zu den Gebäuden zu achten ist.

Das im Plangebiet anfallende normal oder stark verschmutzte Niederschlagswasser von den Betriebsflächen wird nach einer entsprechenden Reinigung der Vorflut entsprechend den hydraulischen Zulässigkeiten zuzuführen sein. Die Einleitungsmengen in die öffentlichen Einrichtung sind im Vorfeld mit der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH abzustimmen.

Der Übergabepunkt zum öffentlichen Regenwasserkanal ist mit der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH abzustimmen.

Entsprechend der Entwurfsplanung (01.2019) ist jedoch mit einer Erhöhung des tatsächlichen Versiegelungsgrads nicht zu rechnen.

9.4 Telekommunikation

Maßnahmen zum Ausbau der Telekommunikation für das Plangebiet können und werden im Bedarfsfall direkt durch den Träger des Vorhabens geprüft und ggf. ausgelöst.

Für den rechtzeitigen Ausbau / Anpassung des Kommunikationsnetzes an die neue hochbauliche Situation sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.



9.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Bargteheide GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Bestehende Versorgungsleitungen in dem Anschlussbereich „Otto-Hahn-Straße“ und innerhalb des Plangebiets sind bei dem Abriss / Baufeldräumung und dem geplanten Neubau zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Planbereichs eine Gas-Niederdruckleitung befindet. Der Träger des Vorhabens bzw. der Grundstückseigentümer oder eines von ihm beauftragten Dritten werden im Zuge der Baufeldräumung bzw. im bauaufsichtlichen Verfahren die Lage der benannten Leitung ermitteln und frühzeitig alle weiteren Schritte mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Arch.- Büro im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsplanung zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Träger des Vorhabens nachzuweisen.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bargteheide und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Ggf. erforderlich werdende Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Holsteiner Wasser GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.

Die Stadt Bargteheide geht aufgrund der Bestandssituation davon aus, dass der vorsorgende Brandschutz grundsätzlich sichergestellt ist.

Darüber hinausgehend erforderlich werdende Maßnahmen, die ursächlich durch das geplante Vorhaben verbunden sind, sind durch den Träger des Vorhabens für das Sonderbauvorhaben zu seinen Lasten herzustellen.



Die Feuerwehrezufahrt ist weiterhin durch die „Otto-Hahn-Straße“ als äußere Plangebietsstraße im Westen des Plangebietes vorhanden und somit als gesichert bewertet werden.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist mit Otto-Hahn-Straße als äußere Erschließung des Plangebietes vorhanden.

Die für die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb des Plangebietes in Gänze erforderlich werdenden verkehrs- und tiefbautechnischen Maßnahmen und für die inneren Erschließungs- und Betriebsflächen werden im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens auf Grundlage der zukünftigen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c durch den Träger des Vorhabens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG)

Der innerhalb am östlichen Rand des Plangebietes vorhandene Knickabschnitt sind nach § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteils führen, sind verboten. Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der zu erhaltende Knick wird durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB innerhalb einer privaten Grünfläche und durch textliche Festsetzung eines Saumstreifens in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG nachhaltig geschützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der innerhalb des Plangebietes vorhandene Knickabschnitt nachrichtlich in die Planzeichnung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen.

12.2 Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 20.03.2019 sind innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG betroffen.

Südlich der L 89 grenzt Wald gemäß § 2 LWaldG an (vgl. auch Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der **Abb. 28** auf Seite 33). Gemäß § 24 (1) LWaldG ist zur Sicher der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren wie Windwurf und Waldbrand ein Abstand von 30 m zu diesem Wald einzuhalten.

Dieser einzuhaltende 30 m Regelabstand wird mit dem vorhandenen und auch mit dem geplanten Neubau eines LM-Discountmarktes gut eingehalten. Die Schutzfläche liegt auf der Landesstraße und der öffentlichen Grünfläche und somit außerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.

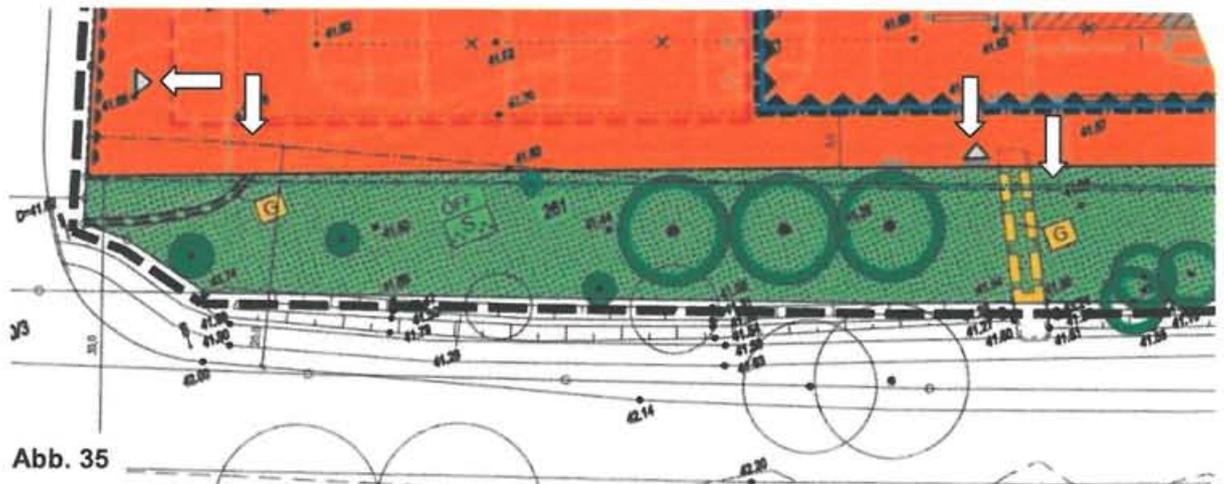
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der 30 m Waldschutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen.

12.3 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 + 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung 25.11.2003 (GVOBl. S. 631) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art, hierzu zählen grundsätzlich auch Anlagen der Außenwerbung, an der Landesstraße Nr. 89 in einer Entfernung von 20, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers bedürfen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung von 40 m von der Landesstraße 89, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Für die heute vorhandenen bzw. als Ersatzstandorte festgesetzten Werbeanlagen („weiße“ Pfeildarstellungen für Standort der Werbepylonen mit Bezug auf die anbaufreie Strecke, vgl. auch nachfolgende **Abb. 35**) bestehen Baugenehmigungen einschließlich der Genehmigungen des damaligen Straßenbauamtes und liegen zudem außerhalb der anbaufreien Strecke (= Anbauverbotszone).



Darüber hinaus sind alle Lichtquellen im Plangebiet so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 89 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen.



13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch unter Berücksichtigung bestehender und ausgeübter Baurechte nach § 30 BauGB und aufgrund der planerischen Absicherung über die geltende Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Bargteheide planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zum Neubau eines LM-Discountmarkts bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht aufdrängen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind bereits im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5c bzw. der 2. Änderung dargestellt und bewertet. Für dieses Änderungsverfahren ergeben sich keine weiteren Planungs Konsequenzen.

Die Versiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen.

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Realisierung des Neubaus des LM-Discountmarkts durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c planungsrechtlich nicht vorbereitet werden.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der ausgeübten Nutzung innerhalb des Plangebiets sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Stadt Bargteheide / Grundstückseigentümer bekannt.

Auch im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden der Stadt Bargteheide durch die untere Bodenschutzbehörde keine anderweitigen Informationen mitgeteilt.

Sollten jedoch bei der Umsetzung des Planvorhabens Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

13.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Stadt Bargteheide aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch die Stadt Bargteheide bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.



14. Archäologische Denkmale

Die Stadt Bargteheide geht mit diesem Änderungsverfahren sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der städtischen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung weiterhin davon aus, dass keine Auswirkungen auf archäologische Denkmale durch die Umsetzung der Planung anzunehmen sind.

Diese Planauffassung wurde durch das Archäologische Landesamt S-H mit Erlass vom 08.01.2019 bestätigt.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

15. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes in dem betroffenen Teilbereich vollständig ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die ansonsten bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5c haben für das übrige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5c außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c weiterhin Bestand.

Auswirkungen der Planung auf das übrige Plangebiet sind nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

BIS-S
BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG-SCHARLIBBE

Stadt Bargteheide
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c
„Gewerbegebiet Langenhorst“

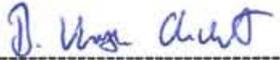
Begründung mit „Einzelfall-Vorprüfung“



- Satzung -

Die Begründung zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 27.06.2019 gebilligt.

Bargteheide, 18. JULI 2019



- Die Bürgermeisterin -



Planverfasser:

BIS-S

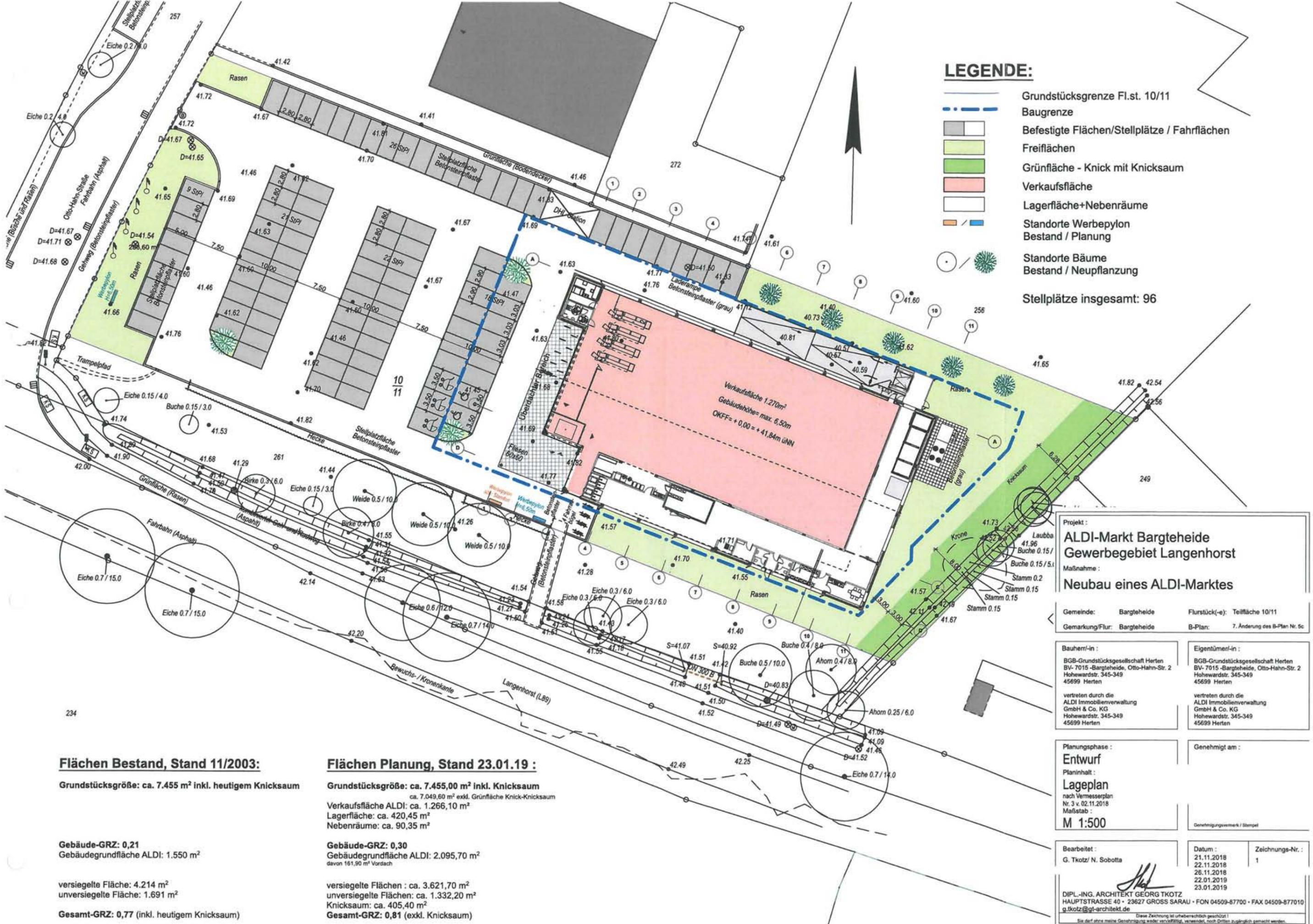
Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug



Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

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

Hauptstr. 2b • 24613 Aukrug • Tel. 04873 / 8 72 46



LEGENDE:

- Grundstücksgrenze Fl.st. 10/11
- Baugrenze
- Befestigte Flächen/Stellplätze / Fahrflächen
- Freiflächen
- Grünfläche - Knick mit Knicksaum
- Verkaufsfläche
- Lagerfläche+Nebenträume
- Standorte Werbepylon Bestand / Planung
- Standorte Bäume Bestand / Neupflanzung

Stellplätze insgesamt: 96

Projekt:
ALDI-Markt Bargteheide
 Gewerbegebiet Langenhorst

Maßnahme:
Neubau eines ALDI-Marktes

Gemeinde: Bargteheide Flurstück(-e): Teilfläche 10/11
 Gemarkung/Flur: Bargteheide B-Plan: 7. Änderung des B-Plan Nr. 5c

Bauherr/-in:
 BGB-Grundstücksgesellschaft Herten
 BV- 7015 -Bargteheide, Otto-Hahn-Str. 2
 Hohewardstr. 345-349
 45699 Herten

Eigentümer/-in:
 BGB-Grundstücksgesellschaft Herten
 BV- 7015 -Bargteheide, Otto-Hahn-Str. 2
 Hohewardstr. 345-349
 45699 Herten

vertreten durch die
 ALDI Immobilienverwaltung
 GmbH & Co. KG
 Hohewardstr. 345-349
 45699 Herten

vertreten durch die
 ALDI Immobilienverwaltung
 GmbH & Co. KG
 Hohewardstr. 345-349
 45699 Herten

Planungsphase:
Entwurf

Planinhalt:
Lageplan
 nach Vermessungsplan
 Nr. 3 v. 02.11.2018
 Maßstab:
M 1:500

Genehmigt am:

Genehmigungswerk / Stempel

Bearbeitet:
 G. Tkotz / N. Sobotta

Datum:
 21.11.2018
 22.11.2018
 26.11.2018
 22.01.2019
 23.01.2019

Zeichnungs-Nr.:
 1

DIPL.-ING. ARCHITEKT GEORG TKOTZ
 HAUPTSTRASSE 40 • 23627 GROSS SARAU • FON 04509-87700 • FAX 04509-877010
 g.tkotz@gt-architekt.de

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt!
 Sie darf ohne meine Genehmigung weder ververvielt, verändert, noch Dritten zugänglich gemacht werden.

Flächen Bestand, Stand 11/2003:

Grundstücksgröße: ca. 7.455 m² inkl. heutigem Knicksaum

Gebäude-GRZ: 0,21
 Gebäudegrundfläche ALDI: 1.550 m²

versiegelte Fläche: 4.214 m²
 unversiegelte Fläche: 1.691 m²

Gesamt-GRZ: 0,77 (inkl. heutigem Knicksaum)

Flächen Planung, Stand 23.01.19:

Grundstücksgröße: ca. 7.455,00 m² inkl. Knicksaum
 ca. 7.049,60 m² exkl. Grünfläche Knick-Knicksaum

Verkaufsfläche ALDI: ca. 1.266,10 m²
 Lagerfläche: ca. 420,45 m²
 Nebenräume: ca. 90,35 m²

Gebäude-GRZ: 0,30
 Gebäudegrundfläche ALDI: 2.095,70 m²
 davon 161,90 m² Vordach

versiegelte Flächen: ca. 3.621,70 m²
 unversiegelte Flächen: ca. 1.332,20 m²
 Knicksaum: ca. 405,40 m²

Gesamt-GRZ: 0,81 (exkl. Knicksaum)