

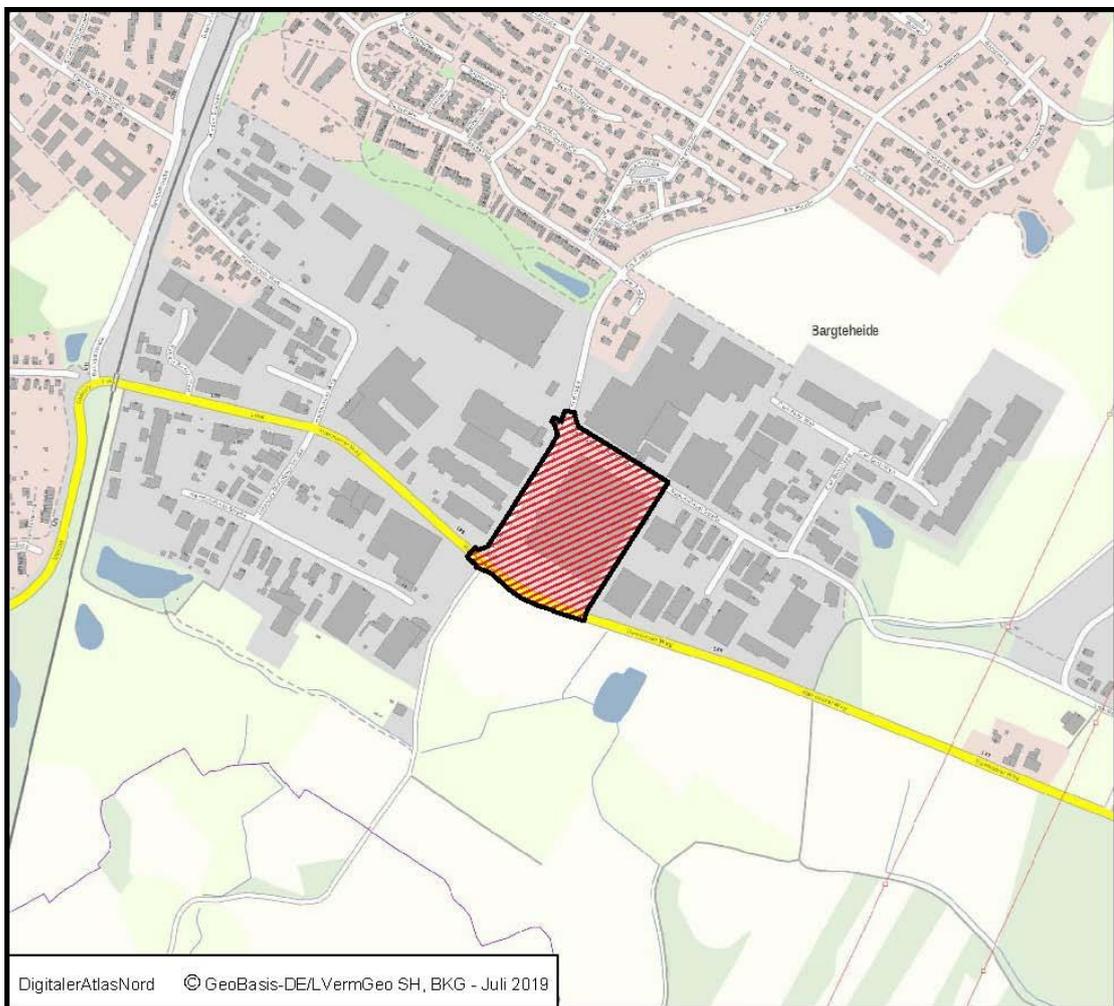
Stadt Bargteheide

Kreis Stormarn

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A

„Östlich der Straße Am Redder, südlich Getriebebau-Nord-Straße,
nördlich Hammoorer Weg, Grundstück Am Redder 2“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

25.03.2021

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 10



Bearbeitung:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	9
2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	12
2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	14
2.5 Bestehendes Baurecht gemäß rechtswirksamen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 5A	14
3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der	15
4 Anlass der Planung und allgemeines Planungsziel	16
5 Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide.....	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
5.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	26
5.4 Fläche für Versorgungsanlagen	26
5.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
6 Grünordnung.....	28
6.1 Umweltprüfung	28
6.2 Natur und Landschaft.....	29
6.3 Eingriffsregelung, Artenschutz	35
6.4 Maßnahmen zum Schutz des Klimas.....	35
7 Schutz vor schädlichen Umweltimmissionen	36
7.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	38
8 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung S-H)	39
9 Nachrichtliche Übernahmen	41
9.1 Anbauverbotszone	41
9.2 Anbaubeschränkungszone	41
10 Erschließung.....	41
10.1 Individualverkehr	41
10.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV Haltestelle“	42
10.3 Belastbarkeit des Verkehrsknotenpunktes	42
11 Ver- und Entsorgung	43
12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel, Störfall	44
13 Billigung	45

Anlage:

- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Neuaufstellung des familia Marktes in Bargteheide, *erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, 21.10.2019*
- Aktualisierung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Neuaufstellung des familia Marktes in Bargteheide, *erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, 06.10.2020*
- 31. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung, *erstellt durch GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Datum 29.10.2020*
- Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, *erstellt BBS Greuner-Pönicke, 02.11.2020*
- Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG und BauGB, *erstellt durch GSP Ingenieurgesellschaft mbH, 04.11.2020*
- Schaltechnische Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide, *erstellt LAIRM CONSULT GmbH, 03.11.2020*
- Nachweisführung gemäß wasserrechtlichen Anforderungen (A-RW 1), *erstellt Petersen & Partner, 03.11.2020*
- Verkehrsplanerisches/ -technisches Gutachten im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide, *erstellt BKP Ingenieurbüro, November 2020*

Begründung

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 den Aufstellungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A für das Gebiet „Östlich der Straße Am Redder, südlich Getriebebau-Nord-Straße, nördlich Hammoorer Weg, Grundstück Am Redder 2“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Modernisierung und Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes im Bereich „Am Redder“.

Der bislang bestehende Markt ist aufgrund seiner Bausubstanz und Flächenstruktur für Kunden wenig attraktiv und somit auf lange Sicht nicht konkurrenzfähig. Zur langfristigen Erhaltung und somit zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgungssituation des östlichen Stadtgebietes von Bargteheide ist eine Veränderung der planungsrechtlichen Situation durch die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan *im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den Bau eines Einzelhandels Am Redder, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes, mit einer zulässigen Grundfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² ebenfalls eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 (1) Nr. 1 Satz 1 des UVPG erforderlich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Die Vorprüfung des Einzelfalls auf Grundlage der Prüfkriterien des BauGB sowie des UVPG für das Vorhaben der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage bei. Aufgrund des bestehenden Einzelhandelsstandortes und dem bereits bestehenden Grad der Versiegelung ist nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21. November 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. Schl.-H. S. 162) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um dennoch frühestmöglich alle relevanten Planungsinhalte für die Umsetzung des geplanten Vorhabens berücksichtigen zu können, wurden seitens der Stadt Bargteheide die frühzeitigen Bauleitplanverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A wurde im Rahmen einer Auslegung sowie einer Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Bargteheide in der Zeit vom 21.02.2020 bis 27.03.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A wurde in der Zeit vom 21.02.2020 bis 27.03.2020 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 26.11.2020 wurde durch den Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Bargteheide der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.12.2020 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 23.12.2020 bis 29.01.2021 abzugeben.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

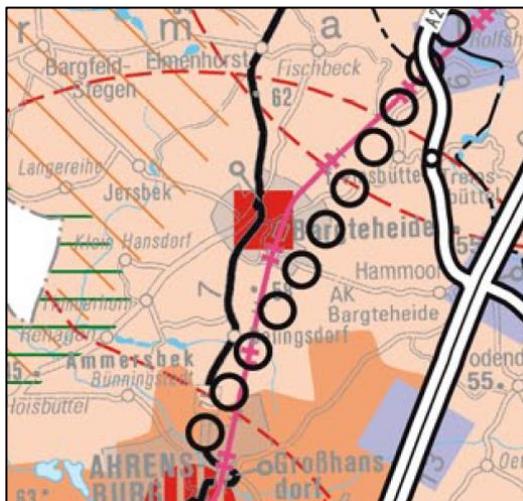
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Bargteheide die nachfolgenden Darstellungen:



- Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg
- westlich einer Landesentwicklungsachse
- innerhalb des 10km-Umkreises Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum
- unmittelbar westlich einer Siedlungsachsengrundrichtung
- wird durch eine Bundesstraße sowie eine zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke gequert

Abbildung 1: Ausschnitt LEP SH 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. (1.3, 2G, LEP 2010.)

Diese Siedlungsschwerpunkte sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Städte und Gemeinden auf den Siedlungsachsen sollen möglichst eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr haben. (1.3, 3G, LEP 2010)

In den Ordnungsräumen besteht für benachbarte Städte und Gemeinden bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Infrastruktur und zur Freiraumgestaltung ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis. Sie sollen hier verstärkt zusammenarbeiten und dabei möglichst interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung treffen. (1.3, 4G, LEP 2010)

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Modernisierung und langfristigen Stärkung des bestehenden Einzelhandelsstandortes kommt die Stadt Bargteheide ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum nach. Im Zuge der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgt eine Beteiligung und Abstimmung mit den benachbarten Städten und Gemeinden.

Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sollen die erwartete Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit berücksichtigen. Bei Bedarf sollen Kooperationen mit anderen zentralen Orten oder Gemeinden des eigenen oder anderer Verflechtungsbereiche angestrebt werden.

Neue Versorgungseinrichtungen im Nahbereich sollen möglichst nicht zu Lasten bereits bestehender Einrichtungen eines zentralen Ortes gehen. Versorgungseinrichtungen sollen möglichst räumlich konzentriert im Siedlungskern der zentralen Orte und Stadtrandkerne bereitgestellt werden. (2.2, 5 G, LEP 2010)

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben. (2.2.3, 1 Z G, LEP 2010)

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein. (2.8, 1G, LEP 2010)

In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten. (2.8, 2G, LEP 2010)

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen (**Zentralitätsgebot**). Das gilt auch für mehrere kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund, deren Gesamtgröße die Großflächigkeit erreicht und die örtliche Versorgungsfunktion überschreitet sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein. (2.8, 3Z, LEP 2010)*

*Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**). (2.8, 4Z, LEP 2010)*

*Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).*

Dementsprechend vorbehalten sind Unterzentren

– mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten

Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben, [...] (2.8, 5Z, LEP 2010)

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).*

*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).*

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren. (2.8, 6 Z, LEP 2010)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden. (2.8, 16 G, LEP 2010)

Die Stadt Bargteheide ist auf Grundlage ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Einkaufszentren und sonstigen Einzelhandelsagglomerationen mit bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben geeignet. Gegenwärtig wird der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein fortgeschrieben (vgl. Ziff. 2.2). Gemäß Begründung zu Kapitel 3.10 Ziffer 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) entspricht es der landesplanerischen Praxis, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 3.000 m² VK (sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten), großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 6.000 m² VK (sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) und Einkaufszentren mit mehr als 6.000 m² VK regelmäßig nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen. Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine gutachterliche Stellungnahme zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens u.a. in Bezug auf das geplante Vorhaben erstellt.

Unter Berücksichtigung des vorangeschrittenen Verfahrensstandes des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und den entsprechenden Ausführungen zum Verkaufsflächenschwellenwert sowie der ergänzenden gutachterlichen Untersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH ist das geplante Vorhaben der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Auf die ergänzenden Ausführungen zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes unter Ziffer 2.2 wird ergänzend verwiesen.

Wirtschaftliche Entwicklung und wirtschaftsnahe Infrastruktur

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein formuliert in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung und wirtschaftsnahe Infrastruktur keine Ziele und Grundsätze, welche in Bezug auf die Planungsinhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A zur geplanten Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes zu berücksichtigen sind.

Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein formuliert in Bezug auf die Entwicklung der Daseinsvorsorge keine Ziele und Grundsätze, welche in Bezug auf die Planungsinhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A zur geplanten Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes zu berücksichtigen sind.

Zu Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein formuliert in Bezug auf den Ressourcenschutz und die Ressourcenentwicklung keine Ziele und Grundsätze, welche in Bezug auf die Planungsinhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A zur geplanten Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes zu berücksichtigen sind.

2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.

Der Plan ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes in den nächsten Jahren.

Im November 2018 hat die Landesregierung den ersten Entwurf für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans vorgelegt. Von Dezember 2018 bis Mai 2019 fand dazu das erste Beteiligungsverfahren statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend von der Landesplanungsbehörde ausgewertet, abgewogen und der Entwurf überarbeitet. Am 24. November 2020 hat die Landesregierung dem zweiten Entwurf zugestimmt. Hierzu gab es ebenfalls ein öffentliches Beteiligungsverfahren, das vom 8. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021 lief und in dem zu den Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf Stellung genommen werden konnte. Derzeit werden diese Stellungnahmen ausgewertet. (www.schleswig-holstein.de).



Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP SH 2020, Quelle: www.boblapla.de

- Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg
- westlich einer Landesentwicklungsachse
- innerhalb des 10km-Umkreises um Ahrensburg
- unmittelbar westlich einer Siedlungsachsen-Grundrichtung
- wird durch eine Bundesstraße sowie eine zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke gequert

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 erfolgt vor allem eine Aktualisierung vieler Kapitel. Struktur und Aufbau des Landesentwicklungsplans 2010 bleiben weitgehend erhalten.

Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide von Belang.

- *Erstmals enthält der Plan eine Vorgabe für die **Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Land.***
- *Das bestehende Zielsystem zur räumlichen Steuerung des **großflächigen Einzelhandels** wurde flexibilisiert und an die geltende Rechtsprechung angepasst.*
- Die raumordnerischen Ansätze zu **Klimaschutz und Klimaanpassung** wurden im Plan zusammengeführt.

(Quelle: www.schleswig-holstein.de)

Zur Städtebaulichen Entwicklung

Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 3G, Fortschreibung LEP 2018).

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden

- *hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung,*
- *sollen Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,*
- *sollen die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,*
- *soll leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden,*
- *sollen Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden. (3.9, 4G, Fortschreibung LEP 2018)*

In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt-/ Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein. (3.9, 5G, Fortschreibung LEP 2018)

Zum Einzelhandel

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot)

(...)

Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn alternativ

- *die zu prognostizierende Umsatzerwartung der Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,*
- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist,*
- *diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet). In diesen Fällen sind für Art und Umfang der in diesen Nachbargemeinden wahrgenommenen teilzentralen Aufgaben der Versorgung die Zielsetzungen und Konzeptionen des zentralen Ortes selbst maßgeblich.*

- *sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt und mit dem zentralen Ort, in deren Verflechtungsbereich die Standortgemeinde liegt, abgestimmt ist. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche, maximal 800 Quadratmeter Verkaufsfläche, nicht überschreiten. (3.10, 3Z, Fortschreibung LEP 2018).*

Gemäß Begründung zu Kapitel 3.10 Ziffer 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) entspricht es der landesplanerischen Praxis, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 3.000 m² VK (sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten), großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 6.000 m² VK (sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) und Einkaufszentren mit mehr als 6.000 m² VK regelmäßig nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen. Das Vorhaben der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A umfasst die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO „Einzelhandel Am Redder“ zur Umstrukturierung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie der ergänzenden Ansiedlung zwei nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte. Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel Am Redder“ umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m². Auf Grundlage der textlichen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A erfolgt eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche.

Das Vorhaben der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide entspricht den raumordnerischen Vorgaben des Entwurfes der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels sowie dem entsprechenden Verkaufsflächenschwellenwert.

2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Stadt Bargteheide die nachfolgenden Darstellungen:

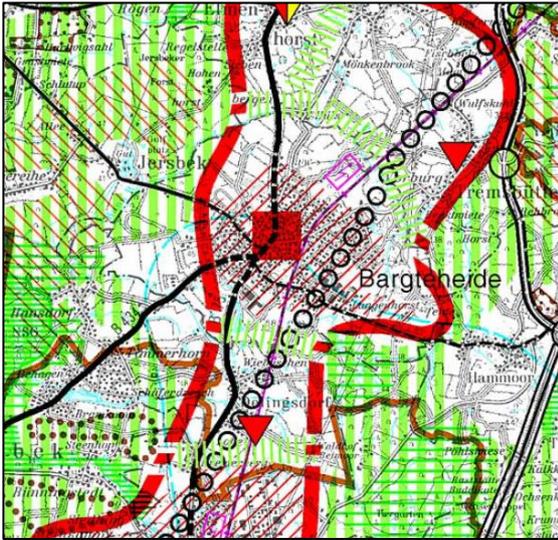


Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg
- das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes
- das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräumen
- die Achsengrundrichtung der Siedlungsachsen quert die Stadt Bargteheide
- das Plangebiet liegt im Bereich einer regionalen Straßenverbindung als Problem-bereich
- das Stadtgebiet von Bargteheide ist von Grün-zäsuren umgeben

Auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe sind in den Schwerpunkten im Verdichtungsraum Ahrensburg und Großhansdorf noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Gute Voraussetzungen für eine stärkere wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung bieten insbesondere die Schwerpunkte Bargteheide und Bad Oldesloe. Die axiale Entwicklung in diesem Raum ist so weit fortgeschritten, dass die Gemeinden Elmhorst und Tremsbüttel in den Achsenraum einbezogen worden sind. (5.3, 3Z, RP I)

Die Stadt Bargteheide ist Unterzentrum und Siedlungsschwerpunkt auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe. Die gute Entwicklung der vergangenen Jahre soll sich auch künftig durch verstärkten Wohnungsbau und den weiteren Ausbau als Gewerbestandort fortsetzen. Der Ausbau der Stadtmitte zu einem attraktiven Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Nahbereich soll dazu beitragen, die zentralörtliche Funktion der Stadt zu stärken. [...] (5.6, RP I)

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes 1 stehen dem geplanten Vorhaben zur Modernisierung und Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes nicht entgegen. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Stärkung und somit dauerhafte Sicherung der Nahversorgungssituation innerhalb des Stadtgebietes von Bargteheide. Ergänzend zu den Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung einer gewerblichen Baufläche zur Stärkung der Gewerbestrukturen in der Stadt Bargteheide.

2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

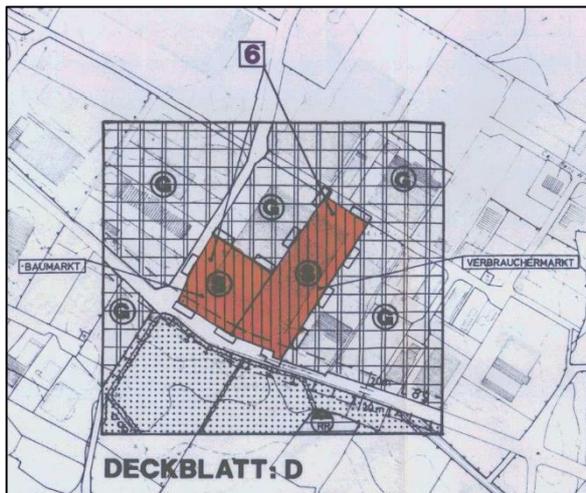


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Bargteheide, Quelle: Geoportal Kreis Stormarn

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide stellt den nordwestlichen Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

Der südliche sowie östliche Teilbereich des Plangebietes wird im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Baumarkt bzw. Verbrauchermarkt dargestellt.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide erfolgt die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und somit dem Grundsatz gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

2.5 Bestehendes Baurecht gemäß rechtswirksamen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 5A

Die Fläche des Vorhabengebietes wird derzeit durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A verbindlich überplant.

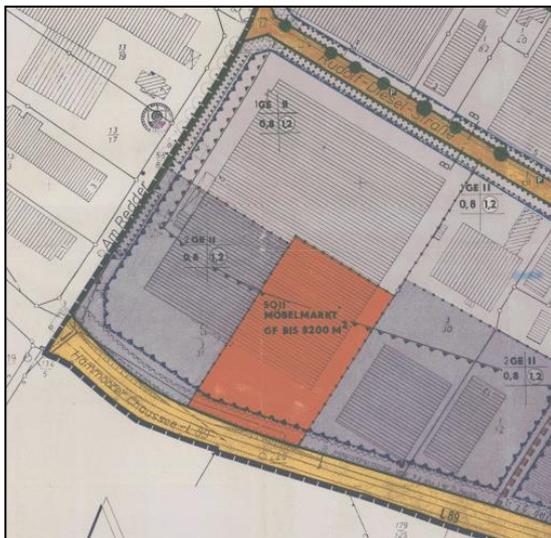


Abbildung 5: Ausschnitt 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 5A Stadt Bargteheide, Quelle: Stadt Bargteheide

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide setzt für die Flächen des Vorhabengebietes ein Gewerbegebiet sowie für den südöstlichen Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ fest.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A erfolgte eine ergänzende Definition der zulässigen Warensortimente. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete erfolgt die Beschränkung auf das klassische Gewerbe von Handwerks- und Produktionsbetrieben.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A umfasst eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Entsprechend des über die 3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ist für die Fläche des Vorhabengebietes gegenwärtig eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über mittlere vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeabschnittes zulässig.

Die 6. sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide umfassen keine Planungsinhalte, welche die Flächen des Vorhabengebietes betreffen.

3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Bargteheide liegt unmittelbar westlich der Bundesautobahn 1, zwischen den Städten Ahrensburg sowie Bad Oldesloe und gehört somit zum Kreis Stormarn.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde, nördlich der L 89. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,9 ha und setzt sich künftig wie folgt zusammen:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 2,2 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,2 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,0 ha
Grünflächen	0,5 ha

Das Plangebiet liegt

- östlich der Straße „Am Redder“
- südlich der „Getriebebau-Nord-Straße“
- nördlich des „Hammoorer Wegs“
- westlich der „Rudolf-Diesel-Straße“

Es umfasst das Grundstück „Am Redder 2“, Flurstück 3/31 sowie Teilflächen der Flurstücke 217, 928, und 138/10 der Flur 12, Gemarkung Bargteheide.

Innerhalb des Plangebietes besteht der familia-Markt inklusive Bäcker mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 3.200 m² zzgl. Mall und Vorkassenzone, ergänzende Büroflächen sowie weiterer Gebäudeleerstand, welcher aufgrund seiner Bausubstanz einer grundlegenden Modernisierung bedarf.

Die Kundenstellplatzanlage ist im südlichen Bereich des Grundstückes angeordnet und wird über eine gemeinsame Ausfahrt mit dem Anlieferungsverkehr an die Straße „Am Redder“ angebunden. Die geringe Stellplatzanzahl sowie die unübersichtliche Gliederung des Einzelhandelsstandortes machen diesen für Kunden wenig attraktiv.

4 Anlass der Planung und allgemeines Planungsziel

Um den Einzelhandelsstandort des familia-Marktes im Bereich „Hammoorer Weg/Am Redder“ in der Stadt Bargteheide an zeitgemäße Anforderungen anzupassen, ist ein Neubau des Lebensmittelmarktes sowie eine grundsätzliche Umstrukturierung des Plangebietes beabsichtigt.

Der bislang bestehende Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner Bausubstanz und Flächenstruktur für Kunden wenig attraktiv und somit auf lange Sicht nicht wettbewerbsfähig. Zur langfristigen Erhaltung und somit zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgungssituation des östlichen Stadtgebietes von Bargteheide ist eine Veränderung der planungsrechtlichen Situation durch die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide erforderlich.

Es ist beabsichtigt, die nördliche Fläche des Plangebietes gemäß 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder“ festzusetzen.

Am Vorhabenstandort ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.100 m² inklusive 500 m² Shopflächen in der Mall bzw. Vorkassenzone sowie 50 m² temporäre Verkaufseinrichtungen auf den Stellplatzflächen (Spargel, Erdbeeren, Hähnchen und/oder Tannenbäume etc.) beabsichtigt. Der Standort des bereits innerhalb des Vorhabengebietes befindlichen Lebensmittelvollsortimenters wird durch die Ansiedlung zweier nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte mit den Sortimenten „Zoologischer Bedarf/Tiernahrung“ (maximale Verkaufsfläche 650 m²) und „Möbel/Betten/Matratzen“ (maximale Verkaufsfläche 1.200 m²) ergänzt.

Die Gliederung des Plangebietes sieht die Errichtung der künftigen Gebäude der Einzelhandelsnutzungen im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstückes vor, um im Zufahrtsbereich eine großzügige und übersichtliche Kundenstellplatzanlage anordnen zu können. Die Anlieferung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt im nordöstlichen Teil des Plangebietes.

Es erfolgt eine klare Gliederung der Kunden- sowie Anlieferungsverkehre auf dem Grundstück. Klar definierte Bewegungsbereiche für Fußgänger erhöhen die Übersichtlichkeit sowie Sicherheit auf der Kundenstellplatzanlage. Eine Teilüberdachung der künftigen Stellplätze erhöht zusätzlich die Aufenthaltsqualität des Einzelhandelsstandortes.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO BauGB überplant. Durch die Lage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes bietet sich die ergänzende Nutzungsform im Zuge des geplanten Vorhabens an. Eine weitergehende Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird durch die entsprechenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen verbindlich ausgeschlossen.

5 Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide

Sämtliche Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ und des Gewerbegebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen gewährleisten, dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bargteheide

hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Vorhabengebietes ausgeschlossen ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Fläche des Vorhabengebietes wird der städtebaulichen Konzeption folgend in zwei Bereiche gegliedert.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Für den nördlichen Teil erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

5.1.1 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die südliche Fläche innerhalb des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die geplante Entwicklung bietet die planungsrechtliche Möglichkeit einer Stärkung der Gewerbestrukturen in der Stadt Bargteheide innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes.

Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 11 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 vom 13.Juli 2010 (LEP 2010) sind als Ziel der Raumordnung zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, in der Regel Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen ist innerhalb der Gewerbegebiete (GE) unter Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bargteheide, der bestehenden Betriebe sowie der umliegenden Gemeinden nicht zulässig.

Die Ansiedlung einer Tankstelle ist innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Möglichkeit einer Errichtung im Rahmen des geplanten Vorhabens stellt eine Ergänzung zu den geplanten Einzelhandels- und Gewerbenutzungen dar. Durch die Lage am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Bargteheide besteht zudem eine entsprechend gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes.

Um mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes zu minimieren, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der künftigen Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes entspricht nicht der städtebaulichen Konzeption zur Stärkung und Sicherung des bestehenden Einzelhandels- und Gewerbestandes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes würde eine entsprechende Entwicklung der v.g. Nutzungen die Entwicklungsflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes einschränken. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgte bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide, welche auch die Fläche des Vorhabengebietes überplant.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel Am Redder“

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) gem. 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² dient vorwiegend der Unterbringung eines Lebensmittelfrischemarktes für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf sowie der Ansiedlung zweier nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) sind je Grundstück folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- *Lebensmittelfrischemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.100 m² inkl. max. 500 m² für Windfang, 3 Shops (Bäcker, Dienstleistungen, Lotto/Tabak/Zeitungen) mit max. 100 m² Verkaufsfläche je Shop innerhalb des Vorkassenbereiches des Lebensmittelfrischemarktes,*
- *das Non-Food-Sortiment des Lebensmittelfrischemarktes ist auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig,*
- *nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt der Sortimente "Zoologischer Bedarf/Tiernahrung" mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m²,*
- *nicht-zentrenrelevanter Fachmarkt der Sortimente "Möbel/Betten/Matratzen" mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²,*
 - *zentrenrelevante Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes,*
- *Lebensmittelhandwerk, Gastronomie,*
- *Sozial- und Büroräume,*
- *Räume für freie Berufe,*
- *Lagerräume,*
- *temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 50 m²,*
- *überdachte und nicht überdachte Stellplätze*

Oberhalb der Erdgeschossenebene (EG) sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- *Geschäfts-, Büro- und Sozialräume,*
- *Räume für freie Berufe,*
- *Lagerräume*

Hinweis:

Bei der Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsflächen sind die Entscheidungen des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4C 10.04 und 14.04) sowie 09.11.2016 (Az. 4C 1/16) zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist nicht Teil der Verkaufsfläche

Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder“ ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKmax) von bis zu 4.100 m² (inkl. Windfang und Shops in der Mall) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² Verkaufsfläche) handelt und dieser gemäß § 7 + 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Durch die Begrenzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) je Grundstück ist in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße gewährleistet, dass innerhalb des Plangebietes lediglich ein Lebensmittelmarkt mit den entsprechenden Nebennutzungen sowie zwei nicht-zentrenrelevante Fachmärkte entstehen können. Die im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A aufgeführte Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen nicht frei auf die zulässigen Nutzungen verteilbar. Die Gesamtverkaufsfläche ist eine zur Klarstellung aufgeführte Größe, die sich aus vorhabenspezifischen maximal zulässigen Verkaufsflächen insgesamt ergibt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) sind u.a. ebenfalls Nutzungen der Lebensmittelhandwerke, Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Nutzungen (vgl. Teil B-Text Ziff. 1.2) zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den Einzelhandelsstandort durch weitere Dienstleistungen zu ergänzen und so die Versorgung der Stadt Bargteheide in diesem Umfeld zu stärken und dauerhaft gewährleisten zu können.

Die ergänzende Zulässigkeit zweier nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte erweitert das Einzelhandelsangebot innerhalb des Plangebietes. Durch die Beschränkung der nicht-zentrenrelevanten Fachmärkte mit den definierten Sortimenten „Zoologischer Bedarf/Tiernahrung“ sowie „Möbel/Betten/-Matratzen“ ist sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches durch eine entsprechende Einzelhandelsentwicklung ausgeschlossen ist. Eine explizite Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe der Fachmärkte auf 10 % der Verkaufsfläche schließt eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zusätzlich aus. Die zentrenrelevanten Randsortimente des Lebensmittelvollsortimenters werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bargteheide und dem Vorhabenträger auf 15 % der Verkaufsfläche begrenzt, um hinsichtlich des vorhandenen Bestandes eine geringfügige

Erweiterungsoption zu ermöglichen, welche ebenfalls eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ausschließt.

Die Beschränkung der temporären Verkaufsflächen bis maximal 50 m² gewährleistet, dass eine entsprechend unverhältnismäßige Entwicklung außerhalb des eigentlichen Baukörpers erfolgt. Gleichzeitig bietet die entsprechende Festsetzung eine ergänzende Möglichkeit saisonale Angebote wie Tannenbäume und Obststände auch außerhalb der Einzelhandelseinrichtungen nutzen zu können, um so das Angebot an zeitgemäße Anforderungen unabhängig von den bestehenden Räumlichkeiten anbieten zu können.

Oberhalb der Erdgeschosebene beschränkt sich die Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume, Räume für freie Berufe und Lagerräume. Die entsprechenden Nutzungen können Einrichtungen umfassen, die nur einen geringen und insbesondere gezielten Besucherverkehr ansprechen und sind somit auch oberhalb der Einzelhandelseinrichtungen umsetzbar. Ein weitergehender großer Besucherkreis würde oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen zu einer zusätzlichen Belastung der Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes führen. Einzelhandelseinrichtungen oberhalb des Lebensmittelfrischemarktes und der Fachmärkte sind nicht zulässig.

Im Zuge der geplanten Umstrukturierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine „gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Neuaufstellung des familia Marktes in Bargteheide“ erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide als Anlage bei (v.g.l. Ziffer 5.1.3).

5.1.3 Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Neuaufstellung und Modernisierung des familia Marktes

Im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens erfolgt die Prüfung der künftigen Nutzungen innerhalb des geplanten Vorhabens, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches sowie weiterer Einzelhandelsstandorte auszuschließen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 umfasste die entsprechende gutachterliche Stellungnahme ebenfalls die Prüfung einer möglichen ergänzenden Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 m². In Anlehnung an die gutachterliche Empfehlung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Plangebietes im weiteren Verfahren kein Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Änderung der Planungsinhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide sowie in diesem Zusammenhang eine deutliche Reduzierung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche bis maximal 6.000 m². Auf Grundlage der angepassten Planungsinhalte erfolgte ebenfalls eine Aktualisierung der gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Neuaufstellung des familia Marktes in Bargteheide seitens der CIMA Beratung + Management GmbH.

Auszug Verträglichkeitsgutachten (Oktober 2020)

In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Neuaufstellung und Modernisierung des Lebensmittelvollsortimenters familia geplant.

Der familia Markt befindet sich heute in einer veralteten Einzelhandels- und Gewerbeimmobilie. Weder die Immobilienstruktur noch die Verkaufsflächendimensionierung des familia Marktes sind als modern oder leistungsfähig zu bewerten. Darüber hinaus stehen die ehemals gewerblich genutzten Teilflächen des Handelsobjektes weitestgehend leer. Mit dem Ziel einen modernen Nahversorgungs- und Fachmarktstandort realisieren zu können, plant das Unternehmen Bartels-Langness einen Abriss der Bestandsimmobilie und eine vollständige Neuordnung des Standortes. In Zusammenhang mit dem geplanten Neubau wird für den Lebensmittelvollsortimeter familia eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 3.460 m² (inkl. Windfang, Mall und Shops in der Vorkassenzone) auf zukünftig 4.100 m² (inkl. Windfang, Mall und Shops in der Vorkassenzone) vorgesehen.

Weiterhin Bestandteil der Planungen sind ein Fachmarkt für Möbel und Matratzen mit 1.200 m² Verkaufsfläche sowie ein Tierfutterfachmarkt mit 650 m² Verkaufsfläche. Da sowohl der Möbelfachmarkt als auch der Tierfutterfachmarkt den Angebotsschwerpunkt in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten haben, finden diese Märkte keine Berücksichtigung in der ökonomischen Wirkungsanalyse.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von temporären Verkaufseinrichtungen auf den Stellplatzflächen (max. 50 m² für Spargel, Erdbeeren, Hähnchen und/oder Tannenbäumen etc.) vorgesehen. Die städtebauliche Verträglichkeit dieser nur temporären Nutzungen kann grundsätzlich unterstellt werden.

(...)

Nachfolgend wird das Planvorhaben in Bargteheide anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) überprüft.

Zentralitätsgebot

Gemäß Zentralitätsgebot dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den regionalplanerisch festgelegten zentralen Orten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

In der Begründung des LEP zum Zentralitätsgebot wird ergänzend ausgeführt, dass großflächige Einzelhandelsplanungen mit mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche bzw. mehr als 6.000 m² Verkaufsfläche bei nicht-zentrenrelevanten Planvorhaben sowie Einkaufszentren mit mehr als 6.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren genehmigungsfähig sind.

Die Stadt Bargteheide ist im System der zentralen Orte Schleswig-Holstein als ein Unterzentrum klassifiziert.

Das Planvorhaben ist mit dem Kongruenzgebot in Einklang zu bringen, da insgesamt nicht mehr als 6.000 m² Verkaufsfläche entstehen (Schwellenwert für ein Einkaufszentrum).

Beeinträchtungsverbot

Bei großflächigen Planvorhaben ist das Beeinträchtungsverbot zu beachten: Planvorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Versorgungsfunktion zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Gleichfalls dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten sein.

Das Beeinträchtigungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des familia Lebensmittelfrischemarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass das Einzugsgebiet eines Planvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf.

In der Begründung des LEP wird konkretisiert, dass eine wesentliche Überschreitung dann anzunehmen ist, wenn mehr als 30 % des Planvorhabenumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches stammen.

Die Stadt Bargteheide übernimmt im System der zentralen Orte Schleswig-Holstein die Versorgungsaufgabe eines Unterzentrums. Innerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereiches 12 des Unterzentrums leben mehr als 30.000 Einwohner.

Der modernisierte familia Lebensmittelvollsortimenter dürfte zwar eine Anziehungskraft entfalten, die z.T. auch Gemeinden außerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereiches anspricht. Die 30 %-Schwelle des Kongruenzgebotes wird jedoch eindeutig nicht überschritten werden. In unseren Berechnungen gehen wir davon aus, dass max. 9 % des Planvorhabenumsatzes durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

Die Planvorhaben zur geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des familia Marktes entspricht im Ergebnis dem Kongruenzgebot im Sinne der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2018.

Integrationsgebot

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn es sich um Sortimente zur Sicherung der Nahversorgung handelt, wenn es sich um einen integrierten Standort in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich außerhalb des Nahbereiches eines zentralen Versorgungsbereiches handelt, der Vorhabenumsatz in einem angemessenen Verhältnis zur sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrung und Genussmittel) im Nahbereich steht und die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Ein Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches liegt für die Stadt Bargteheide nicht vor. Für die vorgelegte gutachterliche Stellungnahme hat die CIMA aus diesem Grund einen faktischen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort des familia Lebensmittelfrischemarktes befindet sich zwar zweifelsfrei außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, dennoch übernimmt der großflächige Einzelhandelsstandort im Standortbereich Hammoorer Weg L89/ Am Redder eine wichtige Versorgungsaufgabe sowohl für die Bewohner der Stadt Bargteheide als auch der Umlandgemeinden.

Im Sinne einer nachhaltigen Absicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte und -strukturen ist die geplante Verkaufsflächenerweiterung des familia Marktes somit zu unterstützen. Die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet kann ausgeschlossen werden.

Zu guter Letzt gehen wir von einer angemessenen Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens aus. Der Nahbereich des Planvorhabens (1.000 m Radius) beinhaltet zwar im Wesentlichen gewerblich geprägte Lagen, der Nahversorgungsstandort übernimmt jedoch auch eine überörtliche Versorgungsaufgabe. Aus Gutachtersicht ist das sehr vereinfachte Prüfmodell der Tragfähigkeit des Planvorhabens somit keine geeignete Grundlage für eine Bewertung des Planvorhabens im Sinne des Integrationsgebotes.

Die Stadt Bargteheide übernimmt als Unterzentrum die Versorgungsaufgabe für einen ländlich geprägten und einwohnerschwachen Raum, sodass das Versorgungsgebiet räumlich weiter gefasst werden muss als auf Basis eines 1.000 m-Nahversorgungsradius.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann als erfüllt betrachtet werden.

(...)

Abschließende Bewertung und Empfehlung der gutachterlichen Stellungnahme

In der Stadt Bargteheide wird derzeit die Modernisierung des Lebensmittelfrischemarktes familia diskutiert. Im Detail plant der Immobilieneigentümer einen Abriss und Neubau der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilie und eine Neuordnung des Standortes.

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstrukturen) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die CIMA hat bereits im Oktober 2019 eine gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des familia Marktes erarbeitet. Mittlerweile haben sich jedoch Änderungen hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächengestaltung ergeben; die Landesplanung Schleswig-Holstein hat in ihrer Stellungnahme vom 27.03.2020 die Zustimmung für die Planungen in Aussicht gestellt, wenn die Gesamtverkaufsfläche des familia Marktes reduziert wird. Für den familia Lebensmittelvollsortimenter ist aktuell eine Gesamtverkaufsfläche von 4.100 m² vorgesehen (inkl. 500 m² für Windfang, Shops und Mall in der Konzessionärszone). Im Vorkassenbereich dürfen max. drei Shops (inkl. Bäcker) mit insgesamt max. 300 m² Verkaufsfläche untergebracht werden, wobei ein Shop die Größe von 100 m² nicht überschreiten darf.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse und die ergänzende qualitative Wertung der Auswirkungen hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des familia Marktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich im Untersuchungsgebiet zu erwarten sein dürften. Darüber hinaus kann eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Planvorhaben mit den zentralen Anforderungen der Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein 2018 in Einklang zu bringen ist: Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot.

Neben der Neuaufstellung des Lebensmittelfrischemarktes familia ist die ergänzende Neuansiedlung weiterer (nicht-zentrenrelevanter) Fachmärkte auf dem Grundstücksareal vorgesehen. Gemäß den landesplanerischen Vorgaben sind diese Planvorhaben genehmigungsfähig; diese Märkte finden keine Berücksichtigung in der ökonomischen Wirkungsanalyse.

Aus Sicht der CIMA ist die Realisierung des Planvorhabens genehmigungsfähig. Die CIMA empfiehlt der Stadt Bargteheide die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH_{max}) sowie die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlagen (AH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH).

Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

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

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die bestehende Bebauung anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 58,50 m ü.NHN entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 15,00 m über bestehendem Gelände und fügt sich somit in die Umgebung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes ein. Auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl von Vollgeschossen wird innerhalb des Plangebietes aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes und der sich hieraus geringen Notwendigkeit einer horizontalen Gliederung verzichtet. Die Begrenzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) stellt eine ausreichende Regulierung der Höhenentwicklung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Gestaltung dar.

5.2.2 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

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

Als Bauweise für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel Am Redder“ sowie das Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Modernisierung und Umstrukturierung des Lebensmittelfrischemarktes sowie der geplanten ergänzenden Nutzungen vornehmen zu können und durch gewerbliche Nutzungen zu ergänzen.

Durch das großzügig festgesetzte Baufenster, wird die Möglichkeit geschaffen, den künftigen Standort als Einzelhandels- und Gewerbebestandort auf dem Grundstück flexibel festzulegen. Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Vorgabe der genauen Gebäudelage gibt, kann die Gebäudestellung in Bezug auf die erforderliche Kundenstellplatzanlage und Nebenanlagen somit optimal abgestimmt werden. Eine strukturierte Anordnung der künftigen Baukörper sowie eine übersichtliche Kundenstellplatzanlage kommen der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu Gute und machen ihn somit langfristig wettbewerbsfähig.

5.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) sowie für die Fläche des Gewerbegebietes (GE) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für die künftigen Gebäude auf 0,5 begrenzt.

Es erfolgt eine klare Abgrenzung der zulässigen Versiegelung für die geplanten Baukörper sowie die erforderliche Versieglung für eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche.

Somit wird sichergestellt, dass das Vorhabengebiet durch eine höhere Grundflächenzahl und verdichtete Baukörper überbeansprucht wird und eine qualitätsvolle Gestaltung der Kundenstellplatzanlage durch ein ausreichendes Platzangebot geschaffen wird.

5.2.4 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 12.000 m² betragen.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelfrischemarktes sowie von zwei nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten, Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.000 m². Zur Gewährleistung, dass im Falle einer Grundstücksteilung keine zusätzlichen Ansprüche an die Verkaufsfläche durch weitere Einzelhandelsnutzungen geltend gemacht werden können, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Ansiedlung des geplanten Sondergebietes „Am Redder“.

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das gesamte Sondergebiet bezogen ist, eröffnet die Möglichkeit eines sogenannten „Windhundrennens“ potenzieller Investoren. Jedes Baugrundstück könnte die jeweils zulässige Nutzung ausschöpfen.

Um dieses eindeutig zu regeln, ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die in etwa der Sondergebietsgröße entspricht.

5.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Um für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zugelassen (vgl. Ziff. 8).

Dies ist durch die Situation eines atypischen Falles für einen Einzelhandelsstandort mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.000 m² und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr sowie den Flächenbedarf gewerblicher Nutzungen begründet. Die Fläche des Vorhabenstandortes ist gegenwertig bereits nahezu vollständig versiegelt, so dass es durch die zulässige Versiegelung der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

Die entsprechende Vorprüfung des Einzelfalles wird den Unterlagen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A als Anlage beigefügt, um die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf die relevanten Schutzgüter zu prüfen.

Innerhalb des Baufensters können auch überdachte Stellplätze hergerichtet werden. Eine weitere Anlage zusätzlicher Stellplätze, die nicht überdacht sind, außerhalb des Baufensters bleibt trotzdem möglich.

5.4 Fläche für Versorgungsanlagen

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

Im Kreuzungsbereich der „Getriebebau-Nord-Straße“ und der Straße „Am Redder“ erfolgt innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“. In Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG ist der zusätzliche Stationsort innerhalb des Plangebietes für die elektrische Energieversorgung erforderlich.

5.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25A + b BauGB)

Je angefangene 20 Stellplätze ist innerhalb des Vorhabengebietes ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume können angerechnet werden.

Bei den Baumpflanzungen ist untereinander sowie gegenüber zum Erhalt festgesetzten Gehölzbeständen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 9 m² Fläche zu versehen.

Die innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ vorhandenen nichtstandortheimischen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung von Gehölzen ist durch Nachpflanzung mit gebietsheimischen Arten ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün ist in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich die Errichtung einer Trafo-Station zur Versorgung mit Elektroenergie in einer Größe von max. 75 m² zulässig. Die Errichtung hat außerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,50 m Abstand der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu erfolgen.

Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume unzulässig.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die in den Randbereichen des Plangebietes bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt und sollen durch Ergänzungspflanzungen zu gebietsheimischen Gehölzstrukturen entwickelt werden. In nördliche Richtung zur Getreide-Nordbau-Straße und in westliche Richtung zur Straße „Am Redder“ soll durch die Ergänzungspflanzungen ein geschlossener Gesamteindruck erzielt werden. Durch eine so entstehende Einfassung des Vorhabengebietes erfolgt eine klare Abgrenzung von den umliegenden gewerblichen Bauflächen sowie des öffentlichen Straßenraumes. Die künftigen Baugrenzen sowie zulässigen versiegelten Bereiche weisen einen ausreichenden Abstand zu den Kronen- und Traufbereichen der bestehenden Bäume auf, um eine Beeinträchtigung durch die erforderlichen baulichen Anlagen der Einzelhandelseinrichtungen zu vermeiden.

Die bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen werden durch neu anzupflanzende Bäume ergänzt, deren Umfang sich an der Anzahl der zu errichtenden Kundenparkplätze bemisst und führen so zu einer Gesamtdurchgrünung des Einzelhandelsstandortes. Auf die Verortung und verbindliche Festsetzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage wird zu Gunsten einer flexiblen Gestaltung verzichtet. Eine mögliche Teilüberdachung der Kundenstellplätze schränkt die Anordnung von Bäumen in den entsprechenden Bereichen ein. Dennoch soll eine qualitativ hochwertige Anpflanzung außerhalb der Stellplatzanlage sowie eine hochwertigere Durchgrünung und Steigerung der Aufenthaltsqualität am Vorhabenstandort erzielt werden. Die Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage ist ergänzend möglich und kann flexibel in Abhängigkeit der grundsätzlichen Gestaltung und Anordnung der Freiflächen vorgesehen werden. Dabei sorgen die Regelungen zu einer Mindestgröße der unversiegelten Baumscheibe für gute Entwicklungsmöglichkeiten der neu anzupflanzenden Bäume.

6 Grünordnung

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit möglich, in die städtebauliche Konzeption integriert und entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

6.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB mit Verweis auf § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, wenn:

1. es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des baulichen Zusammenhangs der Stadt Bargteheide und ist bereits baulich in Anspruch genommen. Die vorliegende Planung soll eine zukünftige Nutzung des Grundstückes ermöglichen und ein langfristiges Brachliegen vermeiden.

2. mit der Planung weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden bzw. bei 20.000 m² bis 70.000 m² Ermöglichter Grundfläche anhand einer überschlägigen Prüfung nachgewiesen wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Es wird eine Grundfläche von unter 70.000 m² festgesetzt. Anhand einer kombinierten Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 des BauGB und § 7. Abs. 1 Nr. UVPG wird nachgewiesen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

3. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht:

Es wurde über eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. BauGB und UVPG nachgewiesen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben entstehen.

4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete):

Im Südosten der Fläche, in rd. 2,6 km Entfernung, befindet sich das FFH Gebiet DE 2227-351 „Nördlich Tiergarten“. Das Gebiet weist eine Kombination von naturnahen bodensauren Waldtypen und Wäldern feuchter bis nasse Standorte auf.

Im Nordosten der Fläche, in rd. 3,6 km Entfernung zum Plangebiet, befindet sich das FFH Gebiet DE 2227-352 „Rehbrook“. Geprägt wird das Gebiet durch bodensauren Buchenwald sowie Waldmeister-Buchenwald sowie durch Schwarzerle, Esche und Traubenkirsche geprägter Feuchtwald ergänzt.

Aufgrund der Entfernungen zum Plangebiet, der Lage innerhalb des baulichen Zusammenhanges der Stadt Bargteheide und die Trennung der Flächen durch die A 1 im Fall des Gebiets DE 2227-352, ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

5. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind:

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch befinden sich im Umfeld keine Betriebe, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

6.2 Natur und Landschaft

6.2.1 Bestanderfassung und Bewertung

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Die Flächen im Plangebiet sind bereits stark anthropogen in Anspruch genommen. Die Fläche umfasst rd. 3,9 ha und bei dieser handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsstandort mit zugehörigen Stellplatzflächen. Der gültige Bebauungsplan weist bei einer GRZ von 0,8 eine überbaubare Grundfläche von 30.640 m² aus.

Das Gelände ist eben und liegt bei einer Geländehöhe von 43 m ü. NHN. Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas stehen im Plangebiet ursprünglich Pseudogley-Braunerden an. Diese sind im Plangebiet jedoch durch Aufschüttungen, welche meist aus Lockersyrosen, Regosolen und Pararendzinen bestehen, überdeckt.

Die Böden sind weitgehend versiegelt und in ihren Bodenfunktionen gestört. In den vollversiegelten Bereichen ist der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich.

In den nicht versiegelten Flächenteilen des Plangebietes sind die Bodenfunktionen weitgehend intakt. Konkrete Aussagen über das Wasserrückhaltevermögen, den Nährstoffhaushalt oder die Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden können nicht getroffen werden.

Hinweise auf hohe Grundwasserstände liegen nicht vor.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Lage des Plangebietes und die heutige Nutzung haben bereits erheblichen Einfluss auf die Pflanzen und Tierwelt. Im Geltungsbereich sind nur wenige Vegetationsstrukturen vorhanden, die eine naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 5A, 3. Änderung setzt im Norden und teilweise im Westen des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Im Süden befinden sich Flächen, welche von Bebauung freigehalten werden müssen, in diesen hat sich ebenfalls Vegetation entwickelt. Dementsprechend ist der südliche, nordwestliche und nördliche Flächenrand von Baumbestand gesäumt, welcher von als Rasen oder Ziergehölzstreifen gestalteten Grünflächen

unterwachsen ist. Lediglich im Nordosten findet sich auch naturnäheres Gehölz mit einer größeren Eiche. Am nordwestlichen Rand befinden sich hauptsächlich Spitzhorne während der südliche Flächenrand von Eichen dominiert wird. Am östlichen Flächenrand verläuft eine 5 m breite, gemähte Rasenfläche.

Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide wurde eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Büro BBS Büro Greuner-Pönicke durchgeführt.

Der bestehende familia-Markt einschließlich der Innenräume zeigt keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen, die als Quartiere eine Bedeutung haben könnten. Die Bäume entlang der Straßen weisen ebenfalls aufgrund zu geringer Größe kein Quartierpotenzial auf, Höhlen oder Spalten finden sich nicht. Eine erkennbare Bedeutung der Baumreihen im Norden und Westen als Verbund von Lebensräumen besteht nicht.

Die Strukturen im Geltungsbereich und im Bargteheider Moor sind für die Haselmaus ungeeignet.

Im Geltungsbereich ist das Vorkommen von Gehölzfreibrütern möglich, da die Bäume und Grünstreifen v.a. im Norden dies nicht ausschließen lassen. Die Lage zwischen Straße und Parkplatz lässt aber nur sehr anspruchslose und störungsunempfindliche Arten zu.

Gebäudebrutvögel können als Nischenbrüter am Gebäude vorkommen, hier gemäß der Begehung am ehesten im Norden. Es kann z.B. Mehlschwalbe und Bachstelze angenommen werden. Auf dem Gebäude ist nicht mit Brutvögeln zu rechnen, das Flachdach weist keine Grünstrukturen oder Sand/Kies für entsprechende Arten auf.

Es liegen keine Hinweise auf Besatz der Gebäude durch gebäudebrütende Vögel, Nischenbrüter oder Fledermäuse vor.

Zu dem südlich angrenzenden Landschaftsraum außerhalb des Plangebietes macht das Artenschutzgutachten folgende Aussagen:

Im südlichen Wirkraum können Arten des Offenlandes, der Gehölze und Gewässer vorkommen. Im Nahbereich der Straße und Ortschaft werden hier auch eher störungsunempfindliche Arten angenommen. Dieser Bereich des Bargteheider Moores liegt außerhalb des Wirkraumes Lärm/Staub, eine Beeinträchtigung erfolgt nicht.

Eventuell südlich des Vorhabens im Bargteheider Moor vorkommende Amphibien und Reptilien sind aufgrund der Trennwirkung der Straße sowie der mangelnden Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch für Arten wie Kreuzotter oder Zauneidechse fehlen die notwendigen trockenwarmen Lebensräume im Geltungsbereich und Umgebung.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen bebauten Bereichen und der freien Landschaft. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion und/oder für die Frischluftzufuhr kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind signifikante stadtklimatische Effekte durch starke Aufheizung insbesondere in den Sommermonaten anzunehmen.

Luftklimatische Vorbelastungen ergeben sich geringfügig durch die Nähe zur viel befahrenen Straße Hammoorer Weg im Süden, welche mit ihrem Kraftfahrzeugverkehr eine wesentliche Immissionsquelle darstellt. Zudem trägt die Lage im Gewerbegebiet mit Anlieferung und Abtransport zu einer Vorbelastung bei.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor. Auch liegt das Plangebiet in keinem besonderen archäologischen Interessengebiet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch bestehen im Plangebiet bereits Lärmbelastungen durch den Kraftverkehr auf den südlich und westlich angrenzenden Straßen Hammoorer Weg und Am Redder, umliegender Gewerbebetriebe sowie dem Kundenverkehr des bestehenden Einzelhandels auf der Fläche. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete entlang der Landstraße in der Südwestecke um bis zu 1 dB(A) und der Immissionsgrenzwert nachts entlang der südlichen Baugrenze um bis zu 4 dB(A) überschritten (s. Ziff. 7).

Im Plangebiet liegt am Stadtrand von Bargteheide und grenzt nach Süden an die vielbefahrene Straße Hammoorer Weg und anschließend an die offene Landschaft mit Acker, Grünland, Knicks, Gehölzen und dem Bargteheider Moor an. Die Fläche ist nach Süden jedoch weitgehend durch Gebüsch- und Baumbestand abgeschirmt.

Die Fläche wird von dem vorhandenen Verbrauchermarkt mit seiner Stellplatzanlage geprägt. Ortsbildprägende Strukturen bilden zudem die das Gebiet im Süden und Westen begrenzenden Baumreihen.

Wirkungsgefüge

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit, auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bereits erheblich gestört.

6.2.2 Projektwirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird mit der 8. Änderung die zulässige Grundfläche von 30.640 m² auf 33.944 m² erhöht. Zudem wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von 1 zugelassen und somit um 0,2 erhöht. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus eine zusätzliche Versiegelung von 3.304 m² gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A.

Die Böden im Plangebiet weisen aufgrund umfassender Versiegelung bereits erheblich beeinträchtigte Bodenfunktionen auf. Insbesondere im Osten und Nordosten ist mit einer zusätzlichen Versiegelung für eine Zufahrt zu rechnen. Gleichzeitig werden im Westen des Plangebietes Flächen entsiegelt und begrünt.

Durch die Umstrukturierung der innerstädtischen Fläche wird dem Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die innerhalb des festgesetzten Sondergebietes bestehenden Vegetationsstrukturen befinden sich in den Randbereichen des Vorhabengebietes und werden durch die geplanten Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen nur geringfügig beeinträchtigt.

Es kommt zum geringfügigen Verlust von nach derzeitigem Planungsrecht festgesetzten Grünflächen im Nordosten der Fläche und zwei kleinerer Bäume im Norden und Westen der in der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 5A festgesetzten Grünflächen. Entsprechend dem derzeitigen Planungsrecht wird ein 5 m breiter Rasenstreifen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A ermöglicht den Austausch nicht standortheimischer Gehölze gegen gebietsheimische Gehölze. Gleichzeitig wird im Westen der Fläche eine Lücke von insgesamt rund 8 m Länge in den bestehenden Grünflächen geschlossen und die Grünräume somit als Lebensraum gestärkt.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büro BBS Büro Greuner-Pönicke trifft folgende Aussagen in Bezug auf das Schutzgut Tiere:

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der Gehölze und Grünstreifen vor. Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze erfolgen damit nicht, eine Störung im relevanten Umfang ist für die hier anzunehmenden störungstoleranten Arten nicht anzunehmen.

Der Abriss von Gebäuden kann zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvogelarten der Gebäude führen. Ein Abriss während der Brutzeit kann zu Zerstörungen von Gelegen führen. [...] Durch Abriss außerhalb der Brutzeit kann dies vermieden werden.

Es sind keine Wochenstuben, Winterquartiere oder Tage-/Balzquartiere mit bedeutender Funktion oder Nahrungsflächen zu erwarten. Eine mögliche Flugachse von Norden nach Süden entlang der Baumreihe im Westen des Geltungsbereichs wird zum Erhalt festgesetzt. Es sind daher keine Betroffenheiten festzustellen.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während Abrissarbeiten und der Bauarbeiten auf. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich

vorkommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht, daher sind die Störungen als nicht erheblich einzustufen.

Der südlich angrenzende Bereich und dort vorkommende Arten werden durch Lärm- und Staubwirkung in der Bauphase nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten und Konstruktionsarbeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Bestehende Gehölzstrukturen mit ortsbildprägender Bedeutung werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und dadurch von der Planung nicht berührt. Während der Bauphase kommt es zu Lärm- und Staubbelastungen über den Geltungsbereich hinaus.

Die Schalltechnische Untersuchung trifft zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide folgende Aussage: *Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr aufgrund der Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bzw. aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht weiter beurteilungsrelevant ist.*

6.2.3 Maßnahmen

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen. Die DIN 18915 sowie DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Durch die Umstrukturierung der innerstädtischen Flächen in Verbindung mit Festsetzungen, welche eine optimale Ausnutzung des Plangebietes erlauben, trägt die Planung zu einer Stärkung der Innenentwicklung bei und wirkt einem Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich entgegen.

Die gesamten Dachflächen der Gebäude im Sonstigen Sondergebiet werden als Gründächer festgesetzt, sodass es zu einer wesentlichen Abflusssdämpfung kommt. Dadurch soll eine deutliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht bei optimaler Ausnutzung des Plangebietes erzielt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es wird darauf hingewiesen, dass der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen ist. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen durch einen stationären Baumschutzzaun gem. DIN 18 920, der den Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m umfasst, nach allen Seiten zu schützen. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur

Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten. Die Maßnahmen umfassen alle mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume innerhalb des Plangebietes.

Eingriffe in Gehölze zur Baufeldräumung sind gemäß Vorgabe § 39 Abs. 5 BNatSchG („Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September“) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes werden im Rahmen der Planung stellplatzbezogene Festsetzungen zur Pflanzung standortheimischer Laubbäume getroffen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf gebäudebrütende Vogelarten sind Abrissarbeiten lediglich im Zeitraum vom 01.09. bis 15.04. möglich. Ein Abweichen von den Vorgaben ist dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass Brutvögel nicht vorkommen.

Gemäß Artenschutzgutachten wird empfohlen, Außenbeleuchtungen insektenfreundlich herzustellen und Abstrahlung in den Grünstreifen im Westen zu vermeiden, damit eine mögliche Flugachse nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus macht das Artenschutzgutachten Empfehlungen zur Aufwertung der stadtoökologischen Situation. So ist zur Aufwertung von Gewerbestandorten die Entwicklung von Grünflächen als naturnahe Stauden- und Gehölzflächen sinnvoll und an Gebäuden können Nistkästen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse angebracht werden. Das Artenschutzgutachten empfiehlt aus stadtoökologischen Gründen die Erschaffung künstlicher Quartiere für Fledermäuse (5 Fledermaushöhlen, 5 Fledermausspaltenkästen), die Anbringung von 1 Höhlenkasten für Kleinmeisen pro Kastengruppe sowie 6 Nischenbrüterkästen und 8 Mehlschwalbennester.

Für die zum Erhalt festgesetzten Grünflächen wird eine Umwandlung von Ziersträuchern in naturnahe heimische Sträucher und Staudenfluren empfohlen, um das Nahrungsangebot für Insekten und damit auch für Fledermäuse und Vögel zu verbessern.

Schutzgut Klima/Luft

Um Verbesserungen der vorhandenen klimatischen Situation zu erzielen und dem Klimawandel entgegen zu wirken, sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur als begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Zudem soll durch das Anpflanzen von Bäumen in Abhängigkeit der Anzahl der Kundenstellplätze der Gehölzbestand im Plangebiet erhöht werden, um so die lokalklimatische Situation gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht zu verbessern. Die Nutzung alternativer Energiequellen, wie Solar- und Photovoltaikanlagen, ist zulässig.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden über die Erhaltungsfestsetzungen hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig. Durch den hohen Baumbestand im Süden der Fläche ist eine hinreichende Eingrünung zum angrenzenden Landschaftsraum gegeben.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung wäre die Festsetzung eines aktiven Schallschutzes für die geplante gewerbliche Nutzung nicht angemessen und nur eingeschränkt wirksam. Um mögliche Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen insbesondere vom Hammoorer Weg zu schützen, werden Festsetzungen zum Schutz von Büronutzungen gem. DIN 4109 getroffen.

6.3 Eingriffsregelung, Artenschutz

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide ist kein Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen sowie der Schutzgebiets- und Biotopschutz. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope müssen auch im beschleunigten Verfahren ausgeglichen werden.

Gemäß Artenschutzgutachten des Büro BBS Büro Greuner-Pönicke wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die ökologische Funktion der Lebensstätten nicht erheblich beeinträchtigt wird. Es werden keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

6.4 Maßnahmen zum Schutz des Klimas

Bereits seit 2012 besitzt die Stadt Bargteheide ein integriertes Klimaschutzkonzept. Am 06.12.2019 verabschiedete die Stadtvertretung zudem den "Klimaaktionsplan der Stadt Bargteheide". Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A leistet zum Erreichen der darin genannten Ziele einen Beitrag. Durch die Umstrukturierung einer innerstädtischen, stark anthropogen überformten Fläche werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Die getroffenen Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt bestehender Grünstrukturen tragen zu dem im Klimaaktionsplan angestrebten Schutz von Bäumen als CO₂-Speicher bei. Die verbindliche Festsetzung von Gründächern auf den rd. 6000 m² der Hauptgebäude des Sonstigen Sondergebietes, in Verbindung mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, in Abhängigkeit der Anzahl der Kundenstellplätze, tragen zudem zur Erhöhung des innerstädtischen Grünbestandes und Biodiversität bei.

Bezüglich weiterer Regelungen zum Schutz des Klimas und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen wird auf die geltende Gesetzgebung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes verwiesen, wonach neu zu errichtende Gebäude ihren Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch erneuerbare Energien decken müssen. Dementsprechend ist die Nutzung alternativer Energiequellen wie Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Insgesamt leistet die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A damit einen Beitrag zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept und Klimaaktionsplan der Stadt Bargteheide genannten Ziele.

7 Schutz vor schädlichen Umweltimmissionen

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes mit entsprechend angrenzenden gewerblichen Betrieben und Nutzungen. Im unmittelbaren Nahbereich des Einzelhandelsstandortes befinden sich keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich nördlich des Vorhabenstandortes entlang der Bachstraße und wird durch weitere bestehende gewerbliche Nutzungen von den geplanten Einzelhandelseinrichtungen separiert.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide wurde durch das Büro LairmConsult eine schalltechnische Untersuchung zur Berücksichtigung des Verkehrs- und Gewerbelärms erstellt.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Allgemein

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5A will die Stadt Bargteheide die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Familia-Marktes und weiterer Fachmärkte schaffen. Die Ausweisung ist als sonstiges Sondergebiet und im Süden als Gewerbegebiet vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nördlich der Straße Lohe, östlich der Straße Am Redder und südlich der Getriebebau-Nord-Straße. Im Westen, Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Im direkten Umfeld befinden sich überwiegend Büronutzungen innerhalb des Gewerbegebietes. Nördlich grenzt Wohnbebauung an das gesamte Gewerbegebiet an. Diese Wohnbebauung ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der gewachsenen Situation zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet liegt hier eine Gemengelage gemäß TA Lärm vor, daher wurden schon in vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen Zwischenwerte festgelegt.

Gwerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Hierbei wurde für den Prognose-Nullfall und für die Vorbelastungen im Prognose-Planfall der städtebauliche Ansatz verwendet. Der geplante Famila-Markt mit den Fachmärkten wurde detailliert untersucht.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich an der Wohnbebauung nördlich des Gewerbegebietes keine Veränderung der Gesamtsituation ergibt. Die Zwischenwerte werden im Prognose-Planfall weiterhin eingehalten. Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Anforderungen der TA Lärm aus dem geplanten Famila-Markt erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden in der vorhandenen Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ansätze ist die geplante Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionsschutzrechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich.

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Gewerbegebiet geplant. Für das sonstige Sondergebiet wird aufgrund der geplanten Nutzung ein Schutzanspruch vergleichbar eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) wurden die Prognose-Belastungen der schalltechnischen Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5B der Stadt Bargteheide entnommen. Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurde anhand der Ansätze des Gewerbelärms eine Abschätzung vorgenommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr aufgrund der Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bzw. aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht weiter beurteilungsrelevant ist.

Innerhalb der Baugrenzen werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überwiegend und die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts fast überall eingehalten. Lediglich entlang der Landesstraße ergeben sich Überschreitungen. Die Orientierungswerte werden um bis zu 5 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten. Der Immissionsgrenzwert tags wird lediglich in der Südwestecke um bis zu 1 dB(A) überschritten und der Immissionsgrenzwert nachts wird entlang der südlichen Baugrenze um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Aktiver Schallschutz ist für die geplanten gewerblichen Nutzungen, bei der die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen wird, nicht angemessen und auf Grund der Größe des Plangebietes auch nur eingeschränkt wirksam. Zum Schutz von Wohn- und Büronutzung ist die Ausweisung von passivem Schallschutz erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

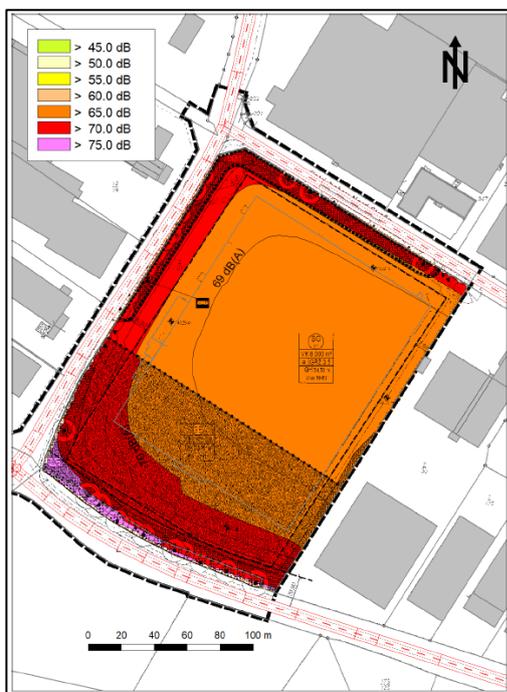
Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

7.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Abbildung 6: maßgeblicher Außenlärm für schutzbedürftige Räume; Quelle: Abbildung 1, Schalltechnische Untersuchung, LairmConsult November 2020

Auf Grundlage der getroffenen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden innerhalb des Vorhabengebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung S-H)

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, so dass sich die getroffenen örtlichen Bauvorschriften auf die ausreichende Zahl von Stellplätzen, die Anordnung der Werbeanlagen sowie Vorgaben zu Dacheindeckungen beschränkt.

Stellplätze

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) ist je angefangene 20 m² Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes inklusive Mall und Shops in der Vorkassenzone ein Stellplatz zu errichten.

Für alle weiteren Nutzungen ist je angefangene 50 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu errichten.

Die Ausgestaltung der Stellplatzsituation ist ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes. Aus diesem Grund sieht die Umgestaltung des Einzelhandelsstandortes die Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen sowohl für die Kunden als auch für die Mitarbeiter vor.

Die Richtlinie der Stadt Bargteheide als Orientierungsgrundlage, z.B. für die mögliche Festsetzung von Stellplätzen in Bebauungsplänen gemäß Beschlussfassung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr vom 22.06.2017, sieht eine Verhältniszahl der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf die anzurechnende Nutzfläche der künftigen Gebäude vor.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben der Neustrukturierung des familia-Standortes um die Überplanung einer Bestandssituation mit einer begrenzten Flächenverfügbarkeit handelt, würde die Anwendung der v.g. Orientierungsgrundlage zu einer erheblichen Einschränkung des künftigen Nutzungsangebotes führen. Insbesondere für die künftigen Einzelhandelseinrichtungen selbst ist ein ausreichendes Stellplatzangebot von großer Bedeutung, um durch die damit verbundene ungehinderte Nutzung die Kunden an den Standort zu binden.

Für die künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden die nachfolgenden Verhältniszahlen für den Nachweis des Stellplatznachweises für umsetzbar und ausreichend erachtet.

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel Am Redder“

4.100 m ² Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenter (familia) mit Mall und Windfang	je 20 m ² Verkaufsfläche 1 Stellplatz	205 Stellplätze
1.900 m ² Verkaufsfläche Fachmärkte <ul style="list-style-type: none"> • Zoologischer Bedarf • Möbel/Betten/Matratzen • Temporäre Verkaufsstände 	je 50 m ² Verkaufsfläche 1 Stellplatz	38 Stellplätze
		243 Stellplätze
		25 Fahrradstellplätze

Im Rahmen der Stellplatzplanung erfolgt die Berücksichtigung von Familien- sowie Behindertenstellplätzen. Ladestationen für die E-Mobilität werden an geeigneten Stellen vorgesehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen um bis zu 2,00 m zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) ist innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün (ASG) im Bereich „Am Redder/Hammoorer Weg“ ein Werbepylon mit mehreren Werbetafeln für die Nutzungen des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ (SOEH) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 14,00 m über Gelände (57,50m ü.NHN.) zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Normalhöhennull bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Abfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.

Im Bereich der Straße „Am Redder“ ist innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün die Errichtung einer Stele/ Säule zu Werbezwecken bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 9,00 m über Gelände (52,50 m ü.NHN.) bis zu einer Grundfläche von 6 m² zulässig.

Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken auch in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün (ASG) zulässig.

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein notwendiges und nicht störendes Maß beschränkt.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Dacheindeckungen

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Am Redder (SOEH)“ sind als Dacheindeckungen für das Hauptgebäude nur begrünzte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Für das Hauptgebäude innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ wird die verbindliche Verwendung einer Grünbedachung festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung kommt sowohl dem Klimaschutz als auch der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zu Gute. Auf die verbindliche Vorgabe einer entsprechenden Verwendung von Grünbedachungen für Nebenanlagen sowie eine verbindliche Verwendung von Solar- und Photovoltaikanlagen wird verzichtet. Die Errichtung eines Gründaches mit lebenden Pflanzen stellt im Umfang des Hauptgebäudes innerhalb des Sondergebietes bereits einen großen Flächenanteil innerhalb des Vorhabengebietes und somit einen stärkenden Beitrag für den Klimaschutz dar.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Anbauverbotszone

Gemäß § 29 StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

9.2 Anbaubeschränkungszone

Gemäß § 30 StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

10 Erschließung

Die Fläche des Vorhabengebietes wird durch die Kundenverkehre über die Straße „Am Redder“ sowie durch den Anlieferungsverkehr über die „Getriebebau-Nord-Straße“ erschlossen.

10.1 Individualverkehr

Das Sonstige Sondergebiet wird über die bereits bestehenden Stellplatzzufahrten im Bereich der Straße „Am Redder“ erschlossen.

Die Zufahrt der Anlieferung wird deutlich getrennt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, um eine Beeinträchtigung der Kunden durch die erforderlichen Betriebsabläufe zu vermeiden.

Die Ausgestaltung der Stellplatzsituation ist ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes. Aus diesem Grund sieht die Umgestaltung des Einzelhandelsstandortes die Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen sowohl für die Kunden als auch für die Mitarbeiter vor.

Über die textlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften erfolgt eine verbindliche Regelung zur Verhältniszahl von Verkaufsflächengröße und Zahl der zu errichtenden Stellplätze (vgl. Ziff. 8).

10.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV Haltestelle“

Im Bereich der Straße „Am Redder“ erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV Haltestelle“, um durch die entsprechende Berücksichtigung eines entsprechenden Haltebereiches die geplanten Einzelhandelsnutzungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs anzubinden. Im Umfeld des Plangebietes erfolgt durch den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) wochentags eine ÖPNV-Bedienung im 30-Minuten-Takt. Somit können die Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ sowie die ergänzenden gewerblichen Nutzungen zusätzlich zum Individualverkehr in regelmäßigen Abständen über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erreicht werden. Die unmittelbare Lage einer entsprechenden Haltestelle innerhalb des Plangebietes in Verbindung mit der häufigen Anfahrfrequenz führt zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung hinsichtlich einer Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel. Eine hohe Nutzungsfrequenz der bestehenden Buslinie kann zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens des motorisierten Individualverkehrs und somit zu einer Reduzierung der Co²-Produktion führen.

Um die fußläufige Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen nicht zu beeinträchtigen, wird bei der Lage der ÖPNV-Haltestelle besonderen Wert auf eine mögliche Separierung von den Anlieferungs- und Kundenfahrzeugbewegungen gelegt.

10.3 Belastbarkeit des Verkehrsknotenpunktes

Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide wurde seitens des Ingenieurbüros BKP ein verkehrsplanerisches/ -technisches Gutachten zur Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Hammoorer Weg/Am Redder“ erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Durch die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche innerhalb des Vorhabengebietes kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des bestehenden Knotenpunktes „Hammoorer Weg/Am Redder“. Die entsprechende Belastbarkeit der Verkehrsführung wurde auf Grundlage der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen mit dem Berechnungsverfahren nach Bossehoff überprüft.

Durch den bestehenden Famila-Markt wurde am 26.09.2019 ein Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) von ca. 2700 Kfz/13 h erzeugt. Der Anteil der vorhandenen Verkehrsbelastung des Famila-Marktes an der Gesamtbelastung am Knotenpunkt „Hammoorer Weg/Am Redder“ beträgt ca. 16% (2.700 von 17.000 Kfz/ 24 h). Durch die geplante 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A ergibt sich auf Grundlage der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche in Verbindung mit den definierten Nutzungsformen eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf ca. 3.050 Kfz/24 h und somit nur um ca.

13%. Diese Steigerung bedeutet im Hinblick auf die Gesamtbelastung am Knotenpunkt „Hammoorer Weg/Am Redder“ lediglich eine Steigerung um 2,1%.

Hinsichtlich des Ausschlusses einer Einzelhandelsentwicklung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist in diesem Zusammenhang von keiner nennenswerten Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Ein Ausbau des Knotenpunktes ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass eine Anpassung der Lichtsignalanlagen-Steuerung zur Steigerung der Leistungsfähigkeit ausreichend ist, um die zusätzlichen Verkehrsbelastungen abzuwickeln. Ergänzend besteht die Möglichkeit durch eine Änderung der Fahrstreifenaufteilung eine weitere Steigerung der Leistungsfähigkeit zu bewirken. Hierbei sollte der heutige Geradeaus-Rechts- und Linksabbiegefahrstreifen zukünftig in einen Rechtsabbiege- und Geradeaus-Links-Fahrstreifen ummarkiert werden.

11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Holsteiner Wasser GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Einzelhandelsnutzungen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschutzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der E.ON Energie Deutschland GmbH.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Stadt Bargteheide geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie in der bisherigen Bestandssituation, gesammelt und nach Süden in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Im Zuge der Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt die Berücksichtigung des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“. Seitens des Büros Petersen & Partner wurde eine Ausarbeitung zur

Nachweisführung gemäß wasserrechtlichen Anforderungen (A-RW 1) erstellt. Die vollständige Ausarbeitung liegt der Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A als Anlage bei.

Das Berechnungsverfahren kommt zu dem Ergebnis, dass es *durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A zu keiner Erhöhung des Spitzenabflusses im Gewässer kommt, da die geringen zusätzlich anfallenden Wassermengen im RRB „Hammoorer Chaussee“ zurückgehalten werden.*

Durch die vorgesehene Dachbegrünung wird der Spitzenabfluss außerdem reduziert und zusätzlich Niederschlagswasser wieder verdunstet. Die Wasserhaushaltsbilanz wird zum jetzigen Ist-Zustand verbessert. Das Gewässer wird entlastet.

Einer Risikovorsorge gegenüber Starkregenereignissen durch z.B. Rückhaltesysteme, Verwallungen, Mulden oder Regenrückhaltebecken auf den privaten Grundstücksflächen ist im Zuge der Erschließungsplanung durch den Grundstückseigentümer nachzukommen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Straße „Am Redder“ und „Getriebebau-Nord-Straße“. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

12 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel, Störfall

Altlasten

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich vorrangig um das Grundstück Am Redder 2 (Flurstück 3/31, Az.: 652-43-10-006/0036). Das Grundstück ist derzeit als Altlastenverdachtsfläche im Boden- und Altlastenkataster eingetragen.

Im Zuge der geplanten Tiefbauarbeiten (insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle) erfolgt eine sachverständige Baubegleitung durch die Firma DEKRA. Mit Schreiben vom 12.10.2020 wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn bestätigt, dass keine weiteren ergänzenden Untersuchungen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben auf dem Flurstück 3/31, Flur 12, Gemarkung Bargteheide, erforderlich sind.

Das Grundstück wurde aus dem Altlastenverdacht entlassen und gemäß § 5Abs. 3 LBodSchG mit der besonderen Kennzeichnung A2 archiviert, bis die Daten für die Aufgabenwahrnehmung der Bodenschutzbehörden und der in § 6 genannten Behörden nicht mehr erforderlich sind.

Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks 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.

Kampfmittel

Die Stadt Bargteheide ist in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein nicht aufgeführt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst SH ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der Anlage der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Störfall

Im Umfeld der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide befindet sich kein Betrieb, der dem Störfallgesetz unterliegt. Bei der Ansiedlung entsprechender Betriebe ist der großflächige Einzelhandel innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel Am Redder“ durch den hohen Publikumsverkehr als schutzbedürftige Nutzung im Sinne Art. 12 Seveso II RL mit entsprechenden Abständen zu berücksichtigen.

13 Billigung

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Begründung in der Sitzung

am 10.06.2021 gebilligt.

Bargteheide, den 05.08.2021



Birte Kruse-Gobrecht
Die Bürgermeisterin



Aufgestellt durch:

GSP

GOSCH & PRIEWE

23843 Bad Oldesloe