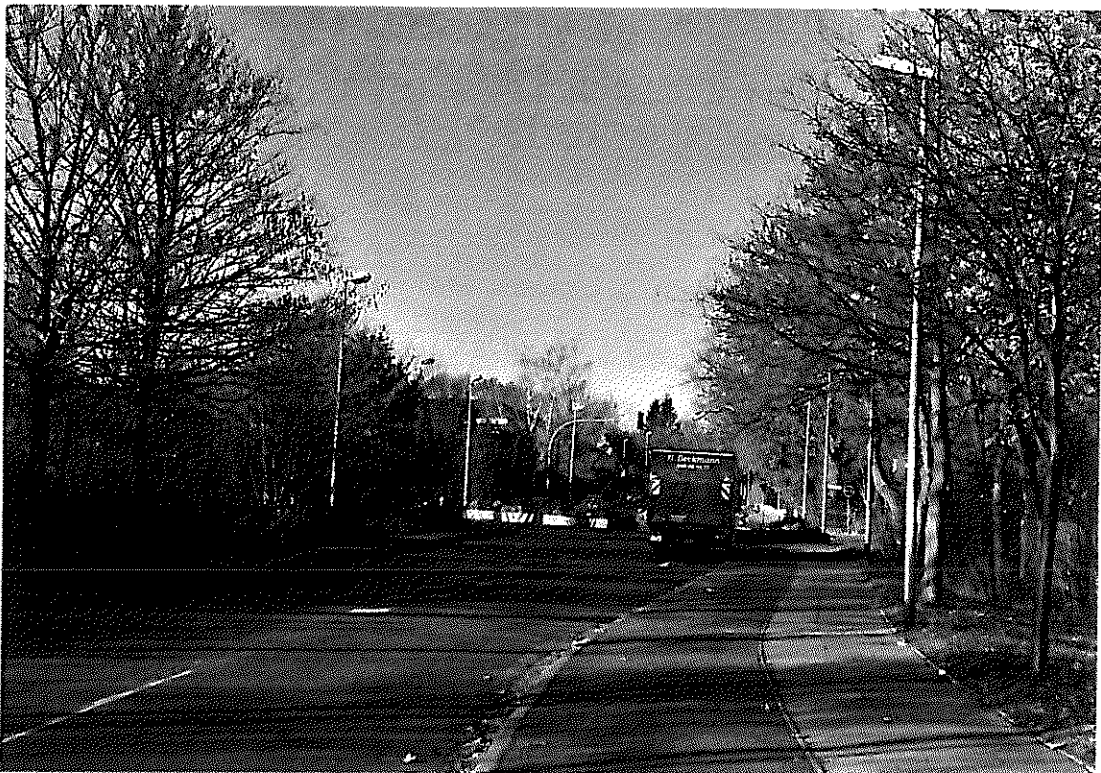


**STADT  
BARGTEHEIDE  
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 10A  
2. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

zum

Bebauungsplan Nr. 10a, 2. Änderung  
der Stadt Bargteheide

- Gebiet I: Westlich der Hamburger Straße (L 82), nördlich der Straße  
Eckhorst, südöstlich der Schloßstraße  
Gebiet II: Südlich Alte Landstraße Nr. 71 und Nr. 73

Inhalt:

1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4
b) Sonstiges .....	5
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	6 - 8
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	9
4. Hinweise .....	10 - 11
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	12

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 10a ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 04. Dezember 2007 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 10a - 1. Änderung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung der Satzung am 05. Juni 2012 in Kraft getreten.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 01. Oktober 2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10a, 2. Änderung auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 19. Oktober 2015 im Stormarner Tageblatt.

Diese Bebauungsplanänderung besteht nur aus textlichen Festsetzungen mit einem zugehörigen Übersichtsplan mit der Umgrenzung der Geltungsbereiche der Satzung. Mit ihr werden nur Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10a geändert und ergänzt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 10a, 2. Änderung wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 01. Oktober 2015 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

Der Bebauungsplan Nr. 10a, 2. Änderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 01. Oktober 2015 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2015 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27. November 2015.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 27. Oktober 2015 bis zum 27. November 2015 einschließlich. Dies ist entsprechend am 19. Oktober 2015 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 16. März 2016 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Empfehlung durch den Ausschuss für Planung und Verkehr.

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 16. März 2016 ist der Bebauungsplan Nr. 10a, 2. Änderung, bestehend aus dem Text mit Übersichtsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Stadtvertretung abschließend gebilligt.

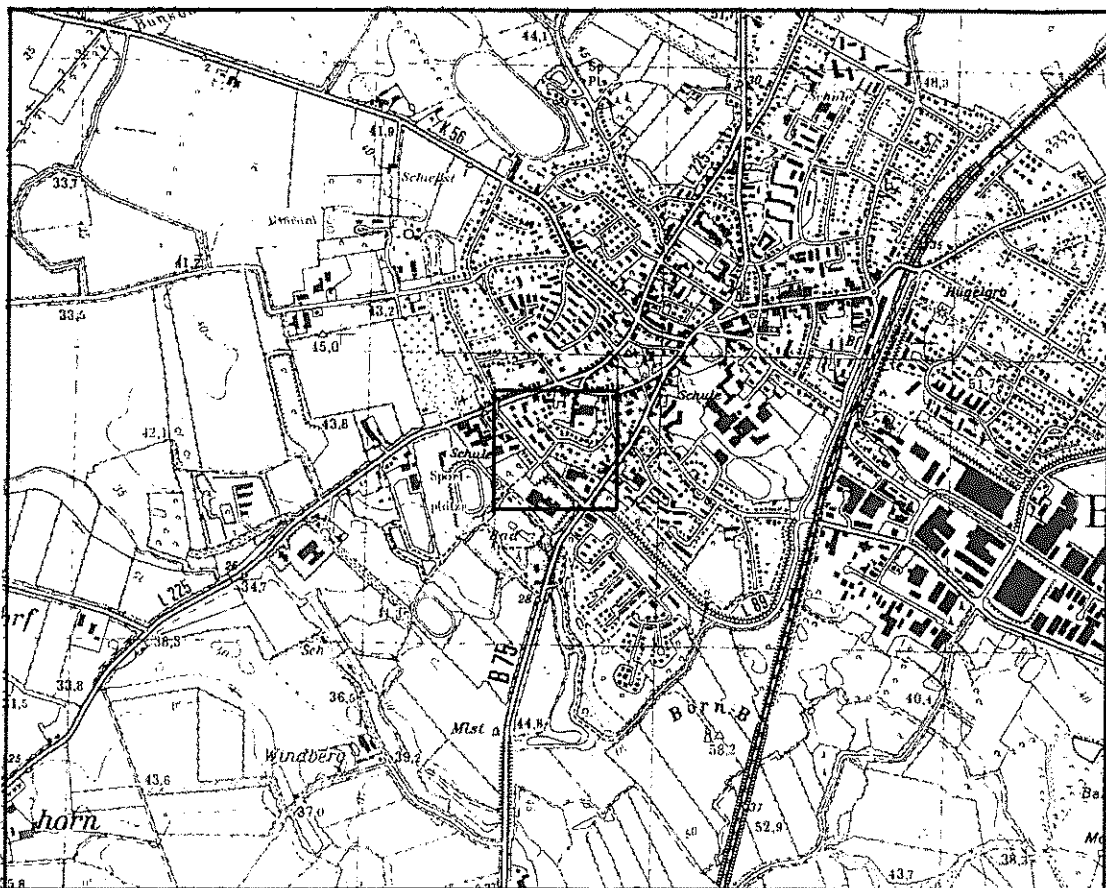
1. Allgemeinesb) Sonstiges

Ziel ist die Festsetzung eines Nutzungsausschlusses in den Mischgebietsbauflächen von Einzelhandelsbetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gleichzeitig sollen dann ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschossfläche zulässig sein, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Neben der Begründung ist eine Planunterlage gefertigt, die eine Übersicht als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 mit Festsetzung des Plangebietes als Umgrenzung der Gebiete I und II des Bebauungsplanes Nr. 10a, 2. Änderung sowie den Satzungstext und die Verfahrensvermerke beinhaltet.

Die textlichen Festsetzungen betreffen innerhalb dieser umgrenzten Bereiche nur die Flurstücke 4/5 und 4/8 im Gebiet I sowie 10/5 und 107/9 im Gebiet II in der Gemarkung Bargteheide Flur 19.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Übersicht im Maßstab 1 : 1.000 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a entsprechend dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 25.000

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10a, 2. Änderung sollen Festsetzungen zum Nutzungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Bereichen der festgesetzten Mischgebietsbauflächen an der Alten Landstraße bzw. Ecke Hamburger Straße/Eckhorst getroffen werden, die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln. Darüber hinaus sollen andere Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen sein.

Es sind demnach Festsetzungen, die selbst keine neue bauliche Entwicklung begründen, sondern ausschließlich der Umstrukturierung von zulässigen Nutzungen als Einzelhandelsbetriebe dienen.

Die übrigen Festsetzungsinhalte des zugrunde gelegten Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 10a sollen weiterhin gelten, so dass es sich hiernach nur um inhaltliche Änderungen des Festsetzungsinhaltes bezüglich der Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben handelt.

Die Stadt geht davon aus, dass die vorliegende Planung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und weiterem ausnahmsweise Zulassen von Einzelhandelsbetrieben, die nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, vertretbar und zulässig ist.

Da es sich um eine Infrastrukturmaßnahme mit dem Ziel der Ordnung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet handelt, sind nachfolgend Ausführungen zu den Anforderungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch wiedergegeben.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden, sie werden nachfolgend dargelegt:

- Die Betroffenheit durch die vorgesehenen textlichen Festsetzungen bezieht sich nur auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln. Eine Veränderung der zulässigen Grundfläche und damit verbundenen Oberflächenversiegelungen ist nicht gegeben, da diese Vorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan weiter gelten. Hiernach werden die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt.
- Mit der Änderung werden keine neuen Oberflächenversiegelungen vorgenommen, da sich die textliche Regelung allein auf die Nutzung als Einzelhandelsbetriebe nach der Baunutzungsverordnung bezieht. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes gegeben ist, bedarf es keiner Anpassung bzw. Berichtigung.
- Zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Durch die Planung ergeben sich keine bewertbaren Eingriffe.

In der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 10. November 2015 zur Aufstellung der vorliegenden Planung wird ausgeführt, dass die vorgesehene Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 10a noch intensiver begründet bzw. die damit verfolgten Ziele benannt werden. Diesem wird hiermit nachgekommen, indem auf ein vorliegendes Gutachten für einen benachbart liegenden Einzelhandelsstandort an der Ecke Hamburger Straße/Südring verwiesen wird. In diesem Verträglichkeitsgutachten zur seinerzeitigen Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind die Auswirkungen bezüglich der Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs aufgearbeitet. Dieses Gutachten ist über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 öffentlich zugänglich.

Zu den städtebaulichen Zielen des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben, die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, ergeben sich folgende Gründe:

- Im unmittelbaren Nahbereich der Gebiete I und II besteht zum einen der Nahversorgungsstandort (Lidl) gegenüber des Gebiets I an der Kreuzung Hamburger Straße/Südring/Eckhorst. Zum anderen besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 33 – 1. Änderung geltendes Planungsrecht für hier vorgesehene Versorgungseinrichtungen als Drogeriemarkt, Getränkemarkt und Bäckerei mit insgesamt bis zu ca. 1.270 qm Verkaufsfläche.
- Damit wird eine hinreichende verbrauchernahe Versorgung zur wohnortnahen Bereitstellung von Gütern des täglichen nahversorgungsrelevanten Bedarfs sichergestellt.
- Zusätzliche nahversorgungsrelevante Versorgungsmöglichkeiten in diesem Bereich werden daher aus Sicht der Stadt nicht gesehen.
- Der Mikrostandort des Gebiets I ist bereits heute geprägt durch den vorhandenen Lidl-Markt und stellt somit bereits einen etablierten Nahversorgungsstandort dar. Im Umfeld befinden sich darüber hinaus erhebliche Wohnnutzungen und umfangreiche Schuleinrichtungen.
- Bäckerei, Getränkemarkt und Drogerie sind somit künftige Ergänzungen der bestehenden Nahversorgungseinrichtung des Lidl-Marktes in einem Sortimentsschwerpunkt des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereiches und rundet das Angebot in diesem Bereich des Stadtgebietes sinnvoll ab.
- Mit diesen möglichen Qualitäten und Quantitäten der Verbesserung des Standortes im südlichen Stadtgebiet werden somit aktuelle Verbraucheransprüche im hinreichenden Maße gedeckt, die demnach keiner zusätzlichen konkurrierenden Ergänzungen von Nahversorgungseinrichtungen bedürfen. Im Übrigen wird auf die umfangreichen

Ausführungen zur Gesamtsituation im Stadtgebiet auf das zuvor genannte Gutachten verwiesen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a, Gebiet I: westlich der Hamburger Straße (L 82), nördlich der Straße Eckhorst, südöstlich der Schlossstraße, Gebiet II: südlich Alte Landstraße Nr. 71 und Nr. 73, erfolgt die Neufestsetzung zum Nutzungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der gleichzeitigen ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von max. 300 qm Größe, die nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln.

Mit den vorgenommenen Änderungen kann in diesem Umgebungsbereich eine städtebauliche Begrenzung möglicher Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs erreicht werden, um hierüber geordnet eine gleichmäßige Versorgung im gesamten Stadtgebiet zu ermöglichen.

In der Übersicht, als Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 1.000, sind die Festsetzungen der Plangebietsgrenzen der Gebiete I und II wiedergegeben. Das betroffene Gebiet I umfasst die Flurstücke 4/5 und 4/8 und das Gebiet II die Flurstücke 10/5 und 107/9. Die Stadt geht davon aus, dass mit der Übersicht, M : 1.000, und der Lagebeschreibung, die nachfolgende textliche Festsetzung im erforderlichen Maße nachvollzogen und auf eine Planzeichnung als Teil der Satzung verzichtet werden kann. Auf der Planunterlage sind die Übersicht, der Satzungstext sowie die Verfahrensvermerke zusammengefasst.

Die Bebauungsplansatzung besteht somit nur aus der nachfolgenden textlichen Festsetzung:

#### 1. Neufestsetzung

**Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.**

**Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 300 qm Geschossfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.**

**Bei der Ermittlung der Geschossflächen für die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.**

**§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO + § 6(2)3 BauNVO + § 31(1) BauGB**

#### Hinweis:

Andere Festsetzungsinhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die übrigen, von den vorstehenden Festsetzungen nicht betroffenen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 10a gelten unverändert weiter.



#### 4. Hinweise

Hinweise zu anderen zu beachtenden Planinhalten sind nicht erforderlich, da mit der vorliegenden Planung lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Bereichen der festgesetzten Mischgebiete neu geordnet wird.

Es gelten die Ausführungen der Begründung der zugrunde gelegten Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 10a sinngemäß für die übrigen verbleibenden Festsetzungsinhalte weiter, soweit sie nicht durch vorstehende Ausführungen in der vorliegenden Begründung geändert oder ergänzt worden sind.

Die nachfolgenden Hinweise sind plangebietsrelevant:

**Das archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 02.11.2015 das Nachfolgende mit:**

**„Zitat“**

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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. Die Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderung und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **Bodenschutz**

Vorsorgender Bodenschutz:

Zum vorsorgenden Bodenschutz ist für die Gebiete I und II von Seiten der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn in der Stellungnahme vom 20.11.2015 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen.

Nachsorgender Bodenschutz:

Das Gebiet I ist von der Altlastverdachtsfläche Hamburger Straße 32 (Az.: 652-43-10-006/13) betroffen. Das Grundstück wurde u.a. aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tankstelle im Boden- und Altlastkataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Hierzu liegen folgende Gutachten vor, wie sie von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde mitgeteilt wurden unter Ergänzung einer abschließenden fachlichen Bewertung. Hierfür wird nachfolgendes Zitat übernommen:

**„Zitat“**

**1/ Fa. BGU (21.11.14): „Hamburger Straße 32 in 22941 Bargtheide, orientierende Untergrunderkundung.“**

**/2/ Fa. BGU (01.02.16): „Ergänzende Untergrunderkundung, Hamburger Straße 32 in 22941 Bargtheide “**

Der Einschätzung der Gutachterin, dass bezgl. des Wirkungspfad Boden-Grundwasser kein weitere Handlungsbedarf besteht konnte zugestimmt werden. Die MKW-Schäden haben sich nach erfolgter Eingrenzung als sehr kleinräumig dargestellt.

Im Zuge von Baumaßnahmen werden im Bereich von RKS 8 und RKS 13 entsorgungsrelevante Böden anfallen.

Das Grundstück wird zukünftig als Fläche der Kategorie A2 klassifiziert werden. Die Eigentümer wurden bereits über die Austragung aus dem Kataster informiert. Ein Konflikt zu einer gewerblichen Grundstücksnutzung/ zum B-Plan ist aus Sicht der uBB nicht mehr erkennbar.

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a,

Gebiet I: Westlich der Hamburger Straße (L 82), nördlich der Straße Eckhorst,  
südöstlich der Schloßstraße

Gebiet II: Südlich Alte Landstraße Nr. 71 und Nr. 73

der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am  
16. März 2016

Bargteheide, den 15. APR. 2016



\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Oktober 2015; März 2016