

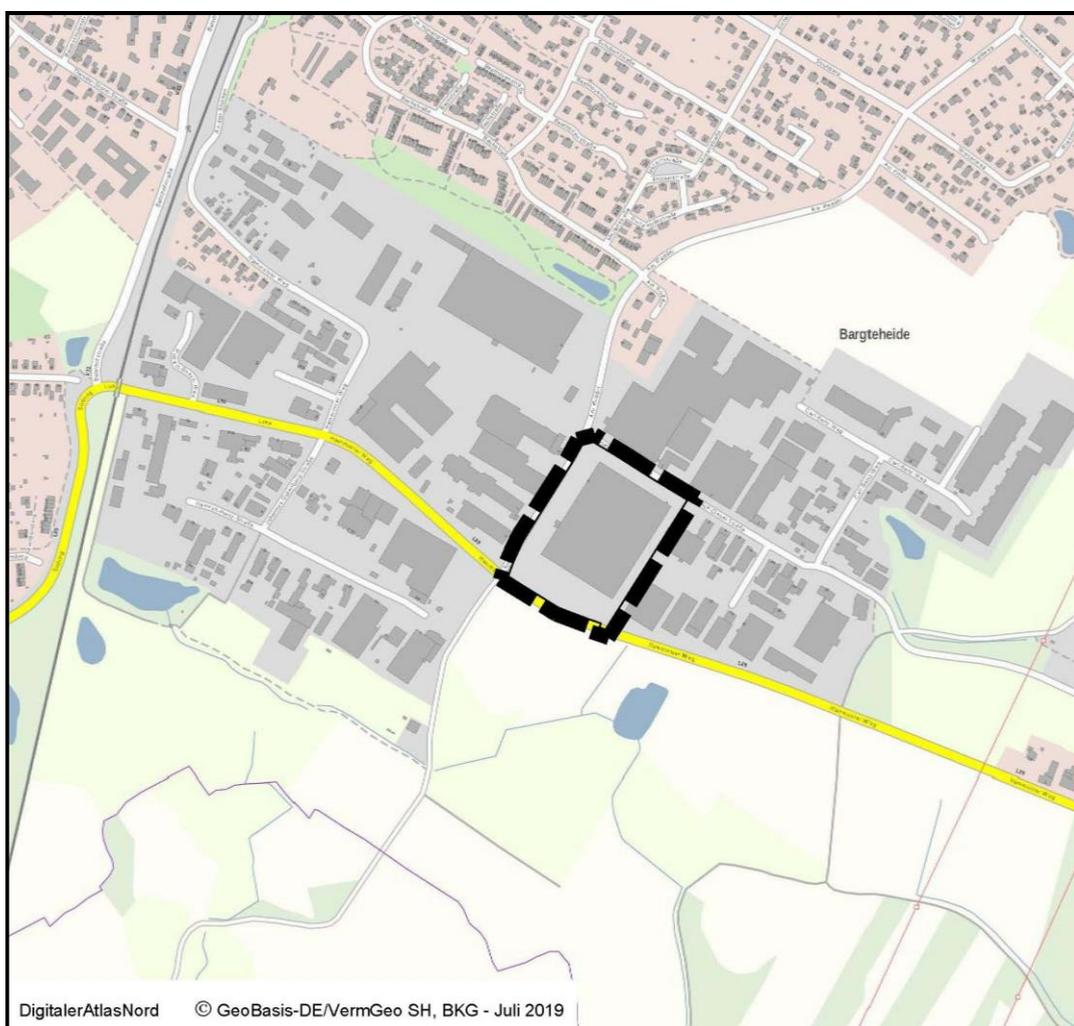
# Stadt Bargteheide

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

26.11.2019

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



**GSP** Gosch & Prieue  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79  
eMail oldesloe@gsp-ig.de

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Allgemeines.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....   | 5         |
| 2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 .....   | 8         |
| 2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....   | 10        |
| 2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....   | 11        |
| 2.5 Bestehendes Baurecht gemäß rechtswirksamer Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 5A .....  | 11        |
| <b>3 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>4 Anlass der Planung und allgemeines Planungsziel .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>5 Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide.....</b>  | <b>14</b> |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 14        |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | 17        |
| 5.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....  | 19        |
| 5.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... | 20        |
| <b>6 Grünordnung.....</b>   | <b>21</b> |
| 6.1 Umweltprüfung.....  | 21        |
| 6.2 Eingriffsregelung .....   | 22        |
| 6.3 Artenschutz .....   | 22        |
| <b>7 Schutz vor schädlichen Umweltimmissionen .....</b>   | <b>22</b> |
| <b>8 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung S-H) .....</b>   | <b>23</b> |
| 8.1 Nachrichtliche Übernahmen .....   | 25        |
| <b>9 Erschließung.....</b>  | <b>25</b> |
| 9.1 Individualverkehr .....   | 25        |
| <b>10 Ver- und Entsorgung .....</b>   | <b>26</b> |
| <b>11 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel.....</b>  | <b>27</b> |
| <b>12 Billigung .....</b>   | <b>27</b> |

### Anlage:

- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Neuaufstellung des Famila Marktes in Bargteheide, *erstellt durch CIMA Beratung + Management GmbH, 21.10.2019*
- 31. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung, *erstellt durch GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Datum 26.11.2019*

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am ... 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 § 13 a 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 Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes mit einer zulässigen Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> ebenfalls eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 (1) Nr. 1 Satz 1 des UVPG erforderlich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird den Unterlagen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A der Stadt Bargteheide eine Vorprüfung des Einzelfalls beigelegt, die den Prüfkriterien des BauGB und des UVPG gerecht wird. 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, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 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, werden 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 wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann 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 in der Zeit vom ... bis ... 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 ... bis ... 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 .... wurde durch die Stadtvertretung 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 ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... 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 ... bis .... abzugeben.

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

---

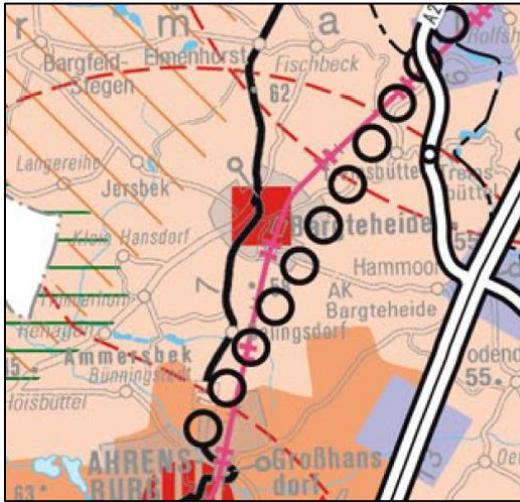
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der 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 um Hamburg
- 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](http://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 sortimentspezifischen 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)*

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH eine gutachterliche Stellungnahme zum Nachweis der Verträglichkeit erstellt. Die Planungsinhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A entsprechen den raumordnerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung.

#### 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

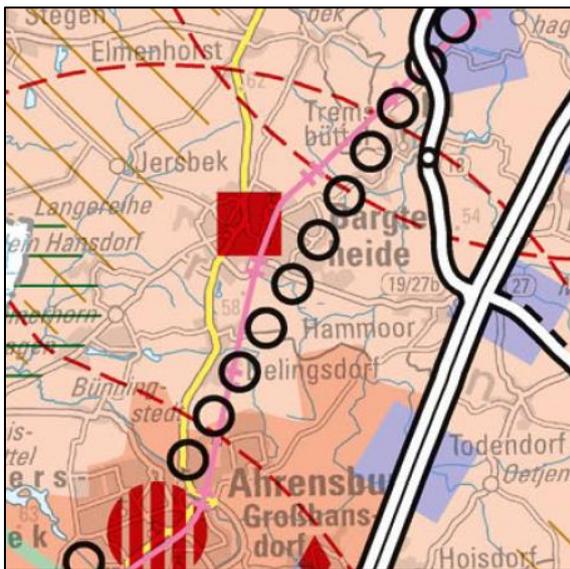
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein formuliert in Bezug auf den Ressourcenschutz und die Ressourcenentwicklung keine Ziele und Grundsätze, welche in Bezug auf die Planungsinhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A zur geplanten Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes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

### **2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018**

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

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest ([www.bolapla-sh.de](http://www.bolapla-sh.de)).

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein fand in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 statt.



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

Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP SH 2018, Quelle: [www.bolapla.de](http://www.bolapla.de)

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 Bebauungsplan 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.*

*(Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://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 im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleich bleibt. 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 leer stehende 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)*

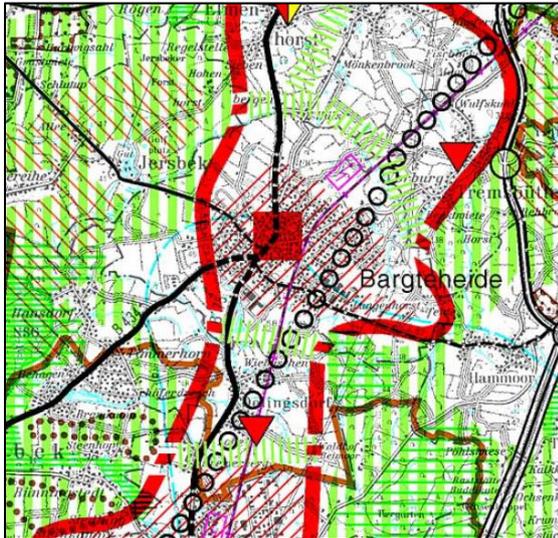
#### Zum Einzelhandel

Der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein formuliert in Bezug auf den Einzelhandel keine Ziele und Grundsätze, welche in Bezug auf die Planungsinhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A zur geplanten Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes über die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 hinausgehen.

### 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:



- 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 Siedlungsräume
- die Achsengrundrichtung der Siedlungsachsen quert die Stadt Bargteheide
- das Plangebiet liegt im Bereich einer regionalen Straßenverbindung als Problembereich
- das Stadtgebiet von Bargteheide ist von Grünzäsuren umgeben

Abbildung 3: Ausschnitt RP I, Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

*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 Elmenhorst und Trensbüttel 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.

## 2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

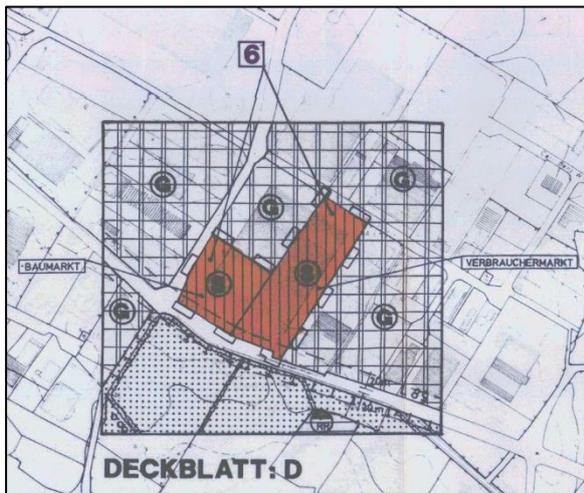


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Bargteheide, Quelle: Geoportal Kreis Stormarn

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 rechtswirksamer Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 5A

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

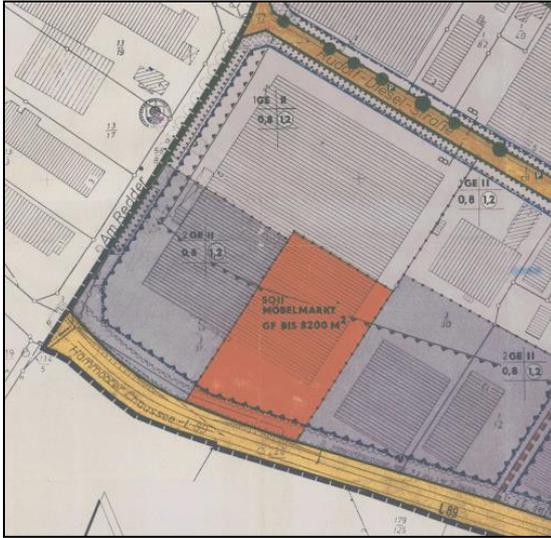


Abbildung 5: Ausschnitt 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 5A Stadt Bargteheide, Quelle: Stadt Bargteheide

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, von denen ca. 3,4 ha auf die geplanten Flächen des Sondergebietes ausfallen.

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 m<sup>2</sup> zzgl. Mall und Vorkassenzone, ergänzende Büroflächen sowie weiterer Gebäudeerstand, 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 „Lohe/Am Redder“ in der Stadt Bargteheide an zeitgemäße Anforderungen anzupassen, ist ein Neubau des Lebensmittelmarktes sowie eine grundsätzliche Umstrukturierung des Plangebietes beabsichtigt.

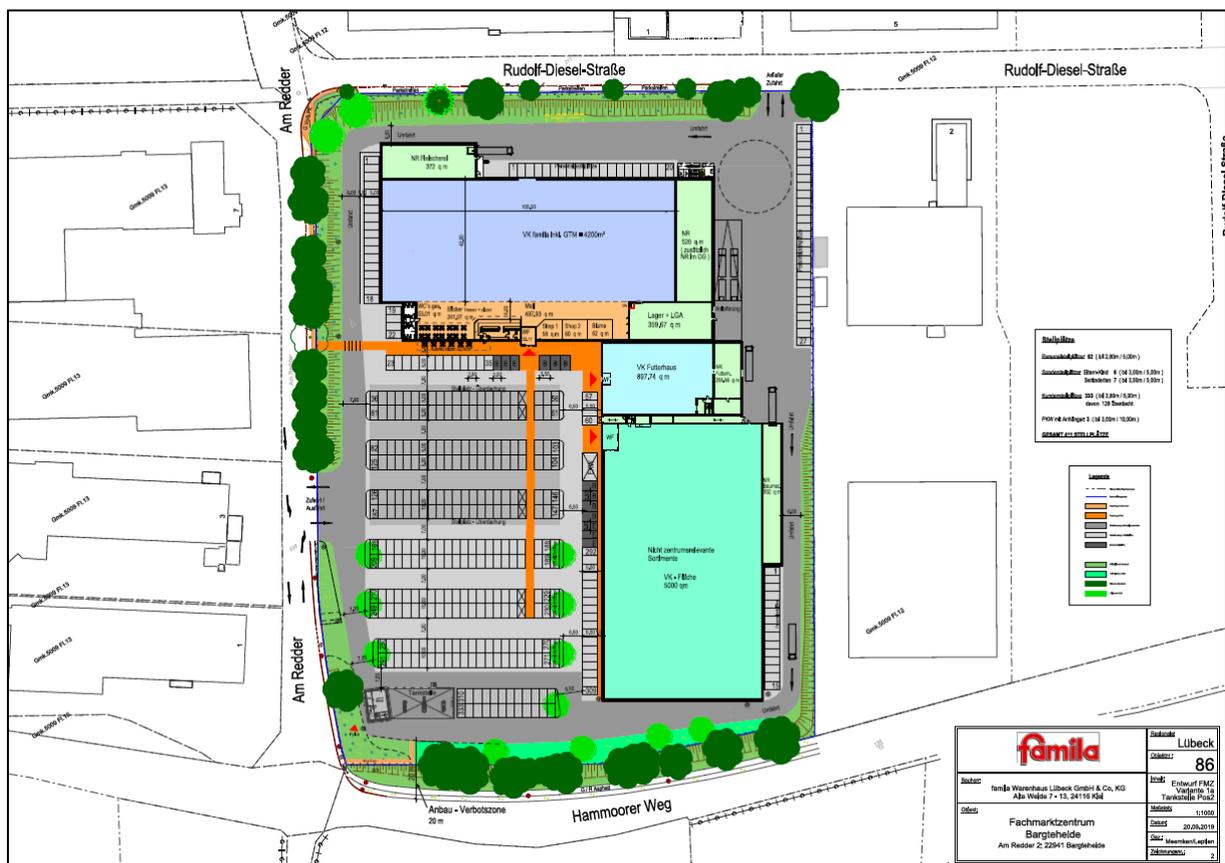


Abbildung 6: Konzeptplanung Fachmarktzentrum Bargteheide,  
Quelle: Familia Warenhaus Lübeck GmbH & Co. KG, September 2019

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.

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

Am Vorhabenstandort ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.200 m<sup>2</sup> zzgl. 500 m<sup>2</sup> Shopflächen in der Mall bzw. Vorkassenzone sowie 100 m<sup>2</sup> temporäre Verkaufseinrichtungen auf den Stellplatzflächen (Spargel, Erdbeeren, Hähnchen und/oder Tannenbäume etc.) beabsichtigt. Die Zulässigkeit einer zusätzlichen Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Größe bis 5.900 m<sup>2</sup> ermöglicht beispielsweise die ergänzende Ansiedlung eines Tierfuttermarktes sowie eines Bau- und Gartenfachmarktes o.ä. Einzelhandelsbetriebe. Die beabsichtigte Errichtung einer Tankstelle mit einer max. Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> am Einzelhandelsstandort erweitert das künftige Angebot zusätzlich.

Die Gliederung des Plangebietes sieht die Errichtung der künftigen Gebäude 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.

## **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 „Einkaufszentrum“ in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“

*Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) gem. 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 10.750 m<sup>2</sup> dient vorwiegend der Unterbringung eines Lebensmittelfrischemarktes für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf sowie der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte.*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:*

- *ein Lebensmittelfrischemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.200 m<sup>2</sup> zzgl. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Mall und den Shops in der Vorkassenzone,*

- nicht-zentrenrelevante Fachmärkte mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 5.900 m<sup>2</sup>,
- Lebensmittelhandwerk, Gastronomie,
- Sozial- und Büroräume,
- Lagerräume,
- eine Tankstelle mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup>,
- temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>,
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
- überdachte und nicht überdachte Stellplätze.

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) sind unzulässig:*

- Drogeriemarkt
- Textil- und Schuhfachmarkt

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 „großflächiger Einzelhandel“ ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKmax) von bis zu 4.200 m<sup>2</sup> (zzgl. Mall und Shops in der Vorkassenzonen) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) handelt und dieser gemäß § 7 + 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (SOEH) sind u.a. ebenfalls Nutzungen der Lebensmittelhandwerke, Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Nutzungen (vgl. Teil B-Text Ziff. 1.1.2) 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.

Im Vorwege 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.

### **5.1.1 Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Neuaufstellung und Modernisierung des Familia Marktes**

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens erfolgt die Prüfung des geplanten Vorhabens, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches sowie weiterer Einzelhandelsstandorte auszuschließen. Ebenfalls erfolgte die Prüfung einer möglichen ergänzenden Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>.

#### Auszug Verträglichkeitsgutachten

*Mit der geplanten Modernisierung des Lebensmittelmarktes FAMILA, der ergänzenden Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie weiterer Fachmarktkonzepte ist das unternehmerische Ziel*

*verbunden, den bestehenden Einzelhandelsstandort den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten. Nicht zuletzt in den benachbarten Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe sind vergleichbare Wettbewerbsstandorte vorhanden, die eine überörtliche Anziehungskraft (auch auf Bargteheide) erzielen.*

*Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren integrierten Nahversorgungsstrukturen).*

*(...)*

*Ein kommunales Einzelhandelskonzept mit einer gerichtsfesten und von der Stadtvertretung beschlossenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches liegt für die Stadt Bargteheide nicht vor. Im Rahmen der vor-Ort Begehungen hat das cima-Erhebungsteam aus diesem Grund einen faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt definiert.*

*Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Rathausstraße in Ost-West Ausrichtung zwischen der Straße Am Markt im Westen und der Bahnhofstraße im Osten. Alle unmittelbar an die Rathausstraße andockenden Grundstücksareale sind in den zentralen Versorgungsbereich integriert.*

*Die ökonomische Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA und der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Bargteheider Innenstadt zu erwarten sind.*

*Im Ergebnis empfiehlt die cima die Neuaufstellung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und die ergänzende Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Standortbereich Lohe/Am Redder nur mit einer reduzierten Gesamtverkaufsfläche zu ermöglichen.*

*Wir möchten die Empfehlung aussprechen, in den weiteren Planungen auf den Lebensmitteldiscounter zu verzichten. In diesem Fall können die geplanten Erweiterungsabsichten des FAMILA Marktes umgesetzt werden; die Auswirkungen auf die Innenstadt Bargteheide wären als zweifelsfrei verträglich zu bewerten.*

*Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass auf die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters verzichtet werden sollte, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bargteheide sowie umliegender Gemeinden sicher auszuschließen.*

*Die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Plangebietes der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A ist im Rahmen der weiteren Planung kein Bestandteil der Planungsinhalte.*

*Die raumordnerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung können im Rahmen des geplanten Vorhabens eingehalten werden.*

*Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.*

*Das Beeinträchtigungsverbot kann dann als erfüllt betrachtet werden, wenn das Planvorhaben mit einer reduzierten Verkaufsflächendimensionierung umgesetzt wird.*

*Die Planvorhaben zur geplanten Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des FAMILA Lebensmittelfrischemarktes und der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters entspricht im Ergebnis dem Kongruenzgebot im Sinne der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2018.*

*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 FAMILA diskutiert. Im Detail plant der Immobilieneigentümer einen Abriss und Neubau der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilie und eine Neuordnung des Standortes. Neben der Neuaufrichtung des Lebensmittelfrischemarktes FAMILA ist die ergänzende Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie weiterer (nicht-zentrenrelevanter) Fachmärkte auf dem bestehenden Grundstückareal vorgesehen.*
- *Der Planvorhabenstandort findet sich in einer vorwiegend gewerblich geprägten Lage im Südosten der Stadt Bargteheide. Dennoch übernimmt der bestehende FAMILA Lebensmittelfrischemarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Bargteheide und der angrenzenden Umlandgemeinden.*
- *Das Planvorhaben überschreitet die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO deutlich. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.*
- *Die ökonomische Wirkungsprognose hat aufgezeigt, dass das Planvorhaben z.T. abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte auslösen dürfte. Das Planvorhaben sollte aus diesem Grund nur mit einer reduzierten Verkaufsflächendimensionierung umgesetzt werden.*
- *Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Planvorhaben die zentralen Anforderungen der Fortschreibung des LEP Schleswig-Holstein 2018 erfüllt: Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot. Ferner ist zu konstatieren, dass auch das Beeinträchtigungsverbot dann als erfüllt angesehen werden kann, wenn die empfohlene Verkaufsflächenreduzierung umgesetzt wird.*

***Aus Sicht der cima ist die Realisierung des Planvorhabens mit der beschriebenen Verkaufsflächenreduzierung 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<sub>max</sub>) sowie die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).*

*Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:*

*Von der festgesetzten 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 würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 54,50 m ü.NHN entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 11,00 m über bestehendem Gelände und fügt sich in Verbindung mit der zulässigen Zahl von einem Vollgeschoss [I] in die bestehende Umgebung ein.

### **5.2.2 Bauweise, Baugrenzen**

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

*In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.*

Als Bauweise für das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ 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.

Durch das großzügig festgesetzte Baufenster, wird die Möglichkeit geschaffen, den künftigen Standort als Einzelhandelsstandort 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 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 „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für die künftigen Gebäudes auf 0,5 begrenzt.

Es erfolgt eine klare Abgrenzung der zulässigen Versiegelung für die geplanten Baukörper sowie die erforderliche Versiegelung für eine ausreichende Zahl von Kundenstellplätze 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 „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 30.000 m<sup>2</sup> betragen.*

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums zur Unterbringung eines Lebensmittelfrischemarktes sowie von nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten, Dienstleistungen und ergänzende Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.750 m<sup>2</sup>. Zur Gewährleistung, dass im Falle einer Grundstücksteilung keine zusätzlichen Ansprüche an die Verkaufsfläche durch ein weiteres Einkaufszentrum geltend gemacht werden können, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums.

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 „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) darf durch Stellplätze, Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen, Garagen 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 Grundstücknutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Um für die geplanten Einzelhandels-einrichtungen 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 10.750 m<sup>2</sup> und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr begründet. Die Fläche des Vorhabenstandortes ist gegenwertig bereits nahezu vollständig versiegelt, so dass es durch die zulässige Versiegelung der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt die Erarbeitung einer Vorprüfung des Einzelfalles, 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 Anlegung zusätzlicher Stellplätze, die nicht überdacht sind, außerhalb des Baufensters bleibt trotzdem möglich.

**5.4 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. 25 a + b BauGB)

*Je angefangene 20 Stellplätze ist auf dem Flurstück 3/31 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. 5 m<sup>2</sup> Fläche zu versehen.*

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

*Die innerhalb der Fläche zum Erhalt 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 ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen.*

Die in den Randbereichen des Plangebietes bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt. 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 neuanzupflanzende Bäume ergänzt 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.

## **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:

Im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 des BauGB nachgewiesen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Aufgrund des bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes und dem vorhandenen Grad der Versiegelung wird nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung durch das geplante Vorhaben ausgegangen. Dieses wird im weiteren Verfahren über eine kombinierte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. BauGB und UVPG nachgewiesen.

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

Aufgrund des bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes und dem vorhandenen Grad der Versiegelung wird nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung durch das geplante Vorhaben ausgegangen. Dieses wird im weiteren Verfahren über eine kombinierte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. BauGB und UVPG nachgewiesen.

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

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine europäischen Schutzgebiete, deren Erhaltungsziele durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

3. 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 Eingriffsregelung**

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 gem. §13a BauGB gegeben sind.

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **6.3 Artenschutz**

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

Eine Ortsbegehung des baulichen Bestandes wurde seitens des Fachgutachters bereits durchgeführt.

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.

Das vollständige Gutachten wird den Unterlagen des Bebauungsplanes im Laufe des weiteren Verfahrens als Anlage beigefügt.

## **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 Einzelhandelsrichtungen separiert.

Eine zusätzliche Lärmbelastung für die im Bereich Bachstraße nächstgelegenen Wohnnutzungen wird sich aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen voraussichtlich nicht ergeben. Aufgrund der gut ausgebauten Infrastruktur sowie die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz über den südlichen Knotenpunkt, werden die Lieferverkehre des Einzelhandelsstandortes über die Straße „Lohe“ abfahren. Nördlich des Plangebietes befinden sich aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzungen, welche durch Lieferverkehre erreicht werden müssen. Auch ergeben sich über eine Anbindung in nördliche Richtung keine Verbesserung von Fahrzeiten zu anderen Einzelhandelsstandortes.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelvollsortimenters sind für den Zeitraum zwischen 07.00 Uhr und 21.00 Uhr vorgesehen, so dass von einem abgeschlossenen Abfahren der Kundenfahrzeuge bis zum Nachtzeitraum von 22.00 Uhr auszugehen ist.

## 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 sowie die Anordnung der Werbeanlagen beschränkt.

### Stellplätze

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) ist je angefangene 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes inklusive mall und Shops in der Vorkassenzone ein Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.*

*Für alle weiteren Nutzungen ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz auf dem Grundstück 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 Bebauungspläne 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 Famila-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.

|   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| 4.700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenter (Famila) mit Mall und Windfang  | je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche<br>1 Stellplatz | 235 Stellplätze              |
| 6.050 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tierfuttermarkt</li> <li>• Bau- und Gartenfachmarkt</li> <li>• Tankstelle</li> <li>• Temporäre Verkaufsstände</li> </ul> | je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche<br>1 Stellplatz | 121 Stellplätze              |
|   |   | <b>356 Stellplätze</b>       |
|   |   | <b>36 Fahrradstellplätze</b> |

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

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

*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 „Abstandsgrün“ die Errichtung einer Stele/Säule zu Werbezwecken bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 52,50 m ü. NHN (9,00 m über Gelände) zulässig.*

*Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün (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.

## **8.1 Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1.1 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.

### **8.1.2 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.

## **9 Erschließung**

---

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

### **9.1 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).

### 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.

Die konkrete Lage der künftigen ÖPNV Haltestelle wird im Rahmen des weiteren Verfahrens abgestimmt. 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 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 Schmutz- und Regenwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Stadt Bargteheide geleitet.

### 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.

## 11 Altlasten, Archäologie, Kampfmittel

---

### Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

### 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.

## 12 Billigung

---

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Bargteheide, den .....

Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:

**GSP**  
Gosch & Prieve  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe