

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70

der Stadt Barmstedt

Stand:
Frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bearbeitet im April 2026

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Hauptstraße 83
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Franziska Feldt
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Stadt Barmstedt
Am Markt 1
25355 Barmstedt



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Einleitung**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Übergeordnete Planung**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Landesentwicklungsplan
 - 3.3 Regionalplan
- 4. Städtebauliche Zielsetzung, Festlegung des Planverfahrens, Planerische Konzeption**
 - 4.1 Festlegung des Planverfahrens
 - 4.2 Festsetzungen
- 5. Verkehr/ Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
 - 6.2 Versorgungseinrichtungen
 - 6.3 Abfallentsorgung
 - 6.4 Löschwasser
 - 6.5 Tiefbauarbeiten
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Naturschutz und Landschaftspflege**
 - 8.1 Ausgangssituation
 - 8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
 - 8.3 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung
 - 8.4 Grünordnerische Festsetzungen
- 9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Störfallbetrieb**
- 12. Beschluss**



1. EINLEITUNG

Im Zuge der Planung zur Innenstadtentwicklung Barmstedts besteht seitens der Stadt die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 70 zu ändern.

Für das Gebiet südlich der Straße Am Markt und westlich der Straße Küsterkamp wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Barmstedt beschlossen. Es wird folgendes Änderungsziel verfolgt: die Nachverdichtung und Innenentwicklung der Stadt.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist die beabsichtigte Entwicklung der derzeit teilweise ungenutzten, bebauten Flächen zu einem Mischnutzungsquartier. Vor dem Hintergrund der Belebung der Innenstadt sowie der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Barmstedt soll das Plangebiet einen Beitrag zur Schaffung verschiedener Nutzungen der Daseinsvorsorge, zur Bereitstellung neuen Wohnraums sowie zur Innenstadtnachverdichtung leisten.

Das Vorhaben sieht einen umfassenden Neubau vor: ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, inklusive Gastronomie mit Außenplätzen zum Marktplatz. Für den südlichen Gebäudeteil erhält das Gebäude vier Vollgeschosse. Ziel ist es, das Stadtbild der nächsten Jahrzehnte prägend zu gestalten. Die bisherigen Bestandsbauten weichen aus Gründen der Energieeffizienz, Flächennutzung und Kosten.

Die Planung ermöglicht die seit langem geforderte Umfahrung von der Marktstraße über den derzeit gesperrten Parkplatz des überplanten Grundstücks als Zuwegung zu den Discountern und dem Ärztehaus mit einer Apotheke am Küsterkamp.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 15.07.2025 erneut beschlossen. Ein aktualisierter Entwurf zur städtebaulichen Konzeption des Vorhabens wurde am 19.01.2026 präsentiert.



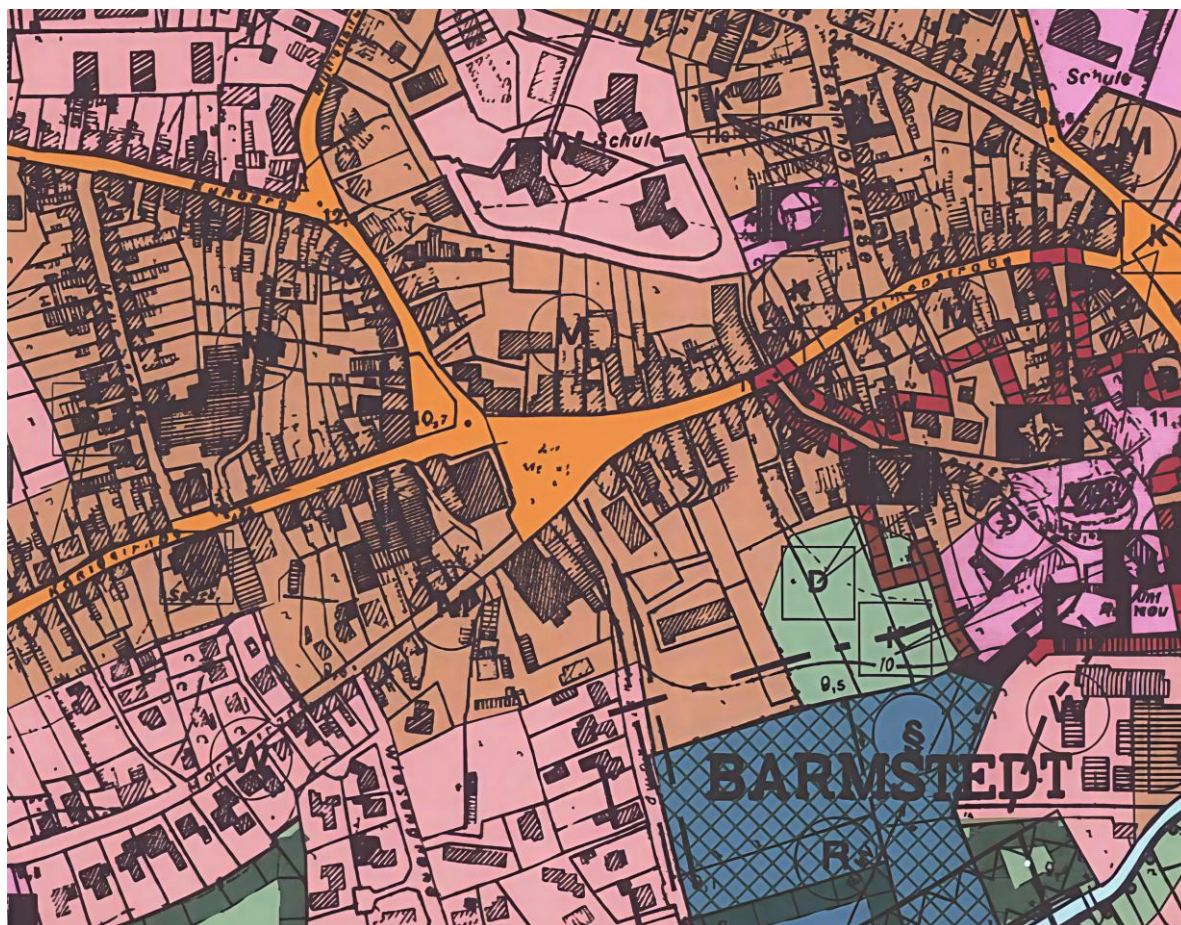
2. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 05.07.2024 (GVOBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. Sch.-H.S. 875, 928)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, 486)
- der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) (GVOBl. 2021, S. 1409)
- der Regionalplan für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998, Entwurf 2023

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt sind für das Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

3.2 Landesentwicklungsplan



Der Landesentwicklungsplan (LEP) von Schleswig-Holstein weist der Stadt Barmstedt eine spezifische Rolle in der Raumordnung zu. Die wichtigste Festlegung betrifft den Status als zentralen Ort.

Die Stadt Barmstedt ist im Landesentwicklungsplan als Unterzentrum eingestuft.

Als Unterzentrum übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für den eigenen Bedarf und den Bedarf des unmittelbaren Nahbereichs (Umlandgemeinden).

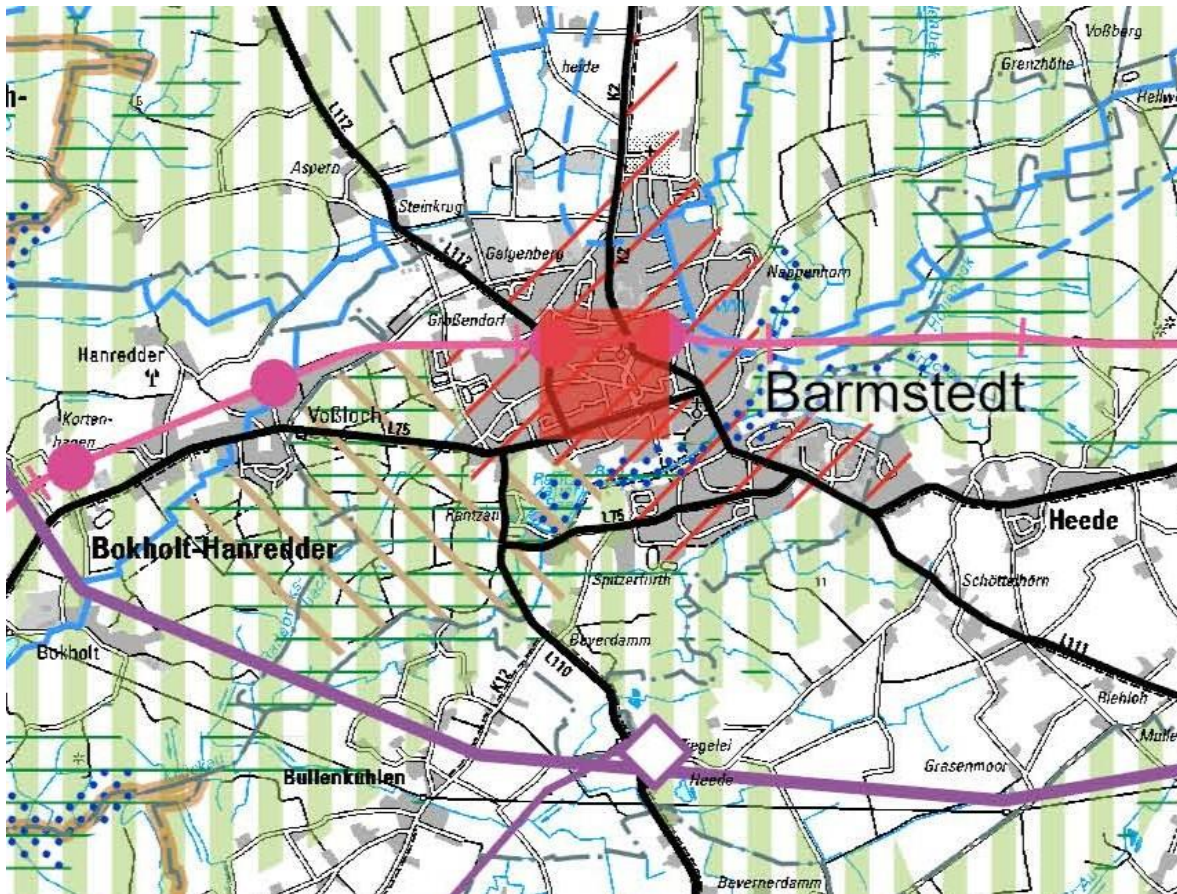
Dazu gehören Angebote der Grundversorgung, wie etwa Schulen, ärztliche Versorgung und Einzelhandel für den täglichen Bedarf.

Die Stadt wird als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet definiert.

Barmstedt liegt im Einflussbereich der Siedlungsachsen, die von Hamburg ausgehen (Metropolregion Hamburg), dadurch entsteht ein besonderer Wachstumsdruck.

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Barmstedt ein Schwerpunkt für die Versorgung im ländlichen Raum des Kreises Pinneberg, der moderat wachsen darf, um seine Funktion als lokales Zentrum zu stärken.

3.3 Regionalplan



Der Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte), der sich derzeit im Beteiligungsverfahren befindet, stuft die Stadt Barmstedt weiterhin als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes mit der Funktion eines Unterzentrums ein.

Hier sind die wesentlichen Punkte, die den Entwurf für Barmstedt charakterisieren:

1. Zentrale Ort-Funktion & Siedlungsentwicklung

Barmstedt übernimmt als Unterzentrum wichtige Versorgungsfunktionen für den Nahbereich und das Umland.

Wohnungsbau: Der Regionalplan sieht vor, dass sich die Siedlungsentwicklung primär auf den bestehenden Siedlungskörper konzentriert, um den Außenbereich zu schonen.

Eigenentwicklung: Der Stadt Barmstedt als zentraler Ort hat eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklungsmöglichkeit für Wohn- und Gewerbeflächen.

2. Gewerbe und Einzelhandel

Die Planungen zu Gewerbeansiedlungen orientieren sich an den Vorgaben des Entwurfs des Regionalplanes zur Stärkung der wirtschaftlichen Basis.

Bezüglich des Einzelhandels betont der Entwurf des Regionalplanes die erforderliche Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots.

3. Landschaft und Umwelt

Zum Schutz des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge legt der Regionalplan Grünzüge fest. Diese begrenzen die bauliche Ausdehnung in bestimmten Bereichen, um wertvolle Naturräume und Knickstrukturen zu erhalten. Soweit das Stadtgebiet davon betroffen ist, werden die Vorgaben beachtet.



4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, FESTLEGUNG DES PLANVERFAHRENS, PLANERISCHE KONZEPTION

4.1 Festlegungen des Planverfahrens

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist Teil des Zentrums der Stadt Barmstedt und ist Standort verschiedener Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnbauten.

Die Stadt stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 mit dem Planungsziel auf, die Struktur im Zentrum mit Wohnen und Gewerbe, in einer harmonischen Anpassung an die vorhandene angrenzende Bebauung, zu sichern und auszubauen.

Der Bebauungsplan liegt gänzlich innerhalb der bebauten Ortslage und erfüllt alle Bedingungen, die erforderlich sind, für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, nach § 13a BauGB.

Im Einzelnen wird das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB folgendermaßen begründet:

Innenentwicklung als Aufgabe der Bauleitplanung:

Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung bedeutet im Zusammenhang mit anderen Vorschriften, dass Außenentwicklungen nachrangig zu behandeln sind. Dabei besitzt die Innenentwicklung eine bestimmte „Privilegierung“.

Nach § 14d Abs. 1 Satz 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bleibt das Verfahren nach § 13a BauGB von der Regelung der Umweltprüfung („Strategische Umweltprüfung“) unberührt. Im Übrigen kommt, was das Verhältnis zur UVP-Pflicht betrifft, § 17 UVPG zur Anwendung. Um jedoch die europarechtlichen Vorgaben zu wahren, sind bestimmte Größenvorgaben zu beachten.

Die in § 13a BauGB festgelegten Größenvorgaben zur Abgrenzung von UVP-Pflichtigkeit entsprechen dem EU-Recht. Im Übrigen sind Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen. Es kann allerdings - städtebaulich ebenso wie umweltrechtlich - nicht gefordert werden, dass generell keine „zusätzlichen“ Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bauliche Vorhaben sind in aller Regel mit Umweltauswirkungen verbunden. Das EU-Recht geht davon aus, dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen. Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wäre der Schwellenwert im Einzelfall bei 5.000 m² Geschossfläche erreicht.

Eine Erleichterung der Innenbereichsvorhaben hat wichtige ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber Außenentwicklungen und dies mit Vergrößerung der Siedlungsräume oder mit einer Zersiedelung der Landschaft.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Übrigen bedarf es keiner Begründung, welches Bebauungsplanverfahren die Stadt wählt; es müssen für das gewählte Verfahren nur die jeweils bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein.



Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt insbesondere Nachstehendes, das insgesamt von der Stadt beachtet wurde, bzw. wird:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Daher wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zum nicht gesetzlich definierten städtebaulichen Begriff der Innenentwicklung hält das Gesetz drei Anwendungsfälle (ohne abschließenden Charakter) vor:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung,
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Fläche, die mit Geschäfts-, Gewerbe- und Wohngebäuden bebaut ist, diese Mischung will die Stadt sichern und erweitern.

Die drei vorgenannten Anwendungsfälle werden somit beachtet und deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Verfahren § 13a BauGB möglich bzw. gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Dies ist hier nicht der Fall.



4.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Abs. 1 1 . BauGB/ § 7 BauNVO festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO)

1.1 Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (siehe Text-Teil B Ziffer 1.2),
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die im § 7 Abs. 3 BauNVO als aufgeführten Ausnahme, Wohnungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nummer 6 und 7 fallen, sind im Plangeltungsbereich zulässig.

Die Errichtung einer Tankstelle ist nicht zulässig.

1.2 Im Kerngebiet der 1. Änderung sind alle Arten von Vergnügungsstätten, hierzu gehören auch Spielhallen, Wettbüros, Discotheken, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs, Multiplex-Kinos und Bordelle, aus städtebaulichen Gründen wegen der Beeinträchtigung des Stadtbildes, der Lärmkonflikte und der unmittelbaren Lage zum Rathaus ausgeschlossen.

1.3 Innerhalb des Kerngebietes wird gemäß § 7 Abs. 4 Nummer 2 BauNVO festgesetzt, dass im Bebauungsplan mindestens 20% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Zwecke vorzusehen sind, die für die im Text-Teil B Ziffer 1.1 unter Punkt 1 - 4 aufgeführten Nutzungen zu verwenden sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.1 An der Straße Am Markt beträgt die Anzahl der Vollgeschosse maximal 3.
Dieser Bereich, der mit drei Vollgeschossen bebaut werden darf, beträgt von der Straße Am Markt aus gemessen mindestens 5,00 m und maximal 20,00 m.
- 2.2 Die baulichen Anlagen entsprechen einer abweichenden Bauweise und dürfen gemäß § 9 (1) 2 BauGB eine Seitenlänge von 50 m überschreiten.
- 2.3 In der Tiefgarage (GTGa) sind mindestens 60 Stellplätze nachzuweisen.
Die Tiefgarage (GTGa) ist innerhalb der überbaubaren Fläche vorzusehen.
- 2.4 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt mit 18,00 m über den unteren Bezugspunkt, die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) bezogen auf

Normalhöhennull (NHN) und dem oberen Bezugspunkt, die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der fertigen Dacheindeckung (FH).

Für die baulichen Anlagen ist eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe nur für die Überbauung von Lifthanlagen, Anlagen der Solarthermie und Photovoltaik sowie Entlüftungsrohre zulässig. Die vorgenannten Anlagen sind so anzuordnen, dass diese vom Markt aus nicht sichtbar sind.

Die Höhe des unteren Bezugspunktes beträgt 10,50 m über NHN.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

3.1 Für bauliche Anlagen, die an die Straße Küsterkamp grenzen, dürfen die Mindestmaße der Abstandfläche des § 6 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden.

5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung Plangebiets erfolgt nördlich über die Straße Am Markt und über den Küsterkamp.



Alle Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsberuhigtes Geschäftsbereich festgesetzt.

Es erfolgt beim Ausbau der Straße die Beachtung der Festsetzung. Die Straßenräume werden in der Ausführung so angelegt wie die bereits ausgebauten Straßen des Stadtzentrums.



6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Zuständiger Träger ist der Abwasserzweckverband Südholstein (azv).

Das Wasserwirtschaftliche Konzept vom Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke sagt aus, dass eine ungedrosselte Menge von 120,94 l/s eingeleitet werden kann; eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist nicht erforderlich.

Eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist damit gewährleistet. Eine Veränderung ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich bereits im Ursprungsplan eine GRZ von 1,0 hatte.

Es sind alle notwendigen Einrichtungen für Schmutzwasser im Plangebiet vorhanden. Im Vergleich zu den bisherigen Nutzungen ist nicht mit einem größeren Anfall an Schmutzwasser zu rechnen.

6.2 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung ist durch das städtische Wasserwerk sichergestellt, das über ausreichende Kapazitäten verfügt. Im Plangebiet sind alle notwendigen Einrichtungen vorhanden. Die notwendige Anpassen des Vorhandenen Versorgungsnetzes an die geänderte Nutzungsstruktur wird bei Bedarf durch den Versorgungsträger (Stadtwerke Barmstedt) vorgenommen.

Die Versorgung mit Strom im Plangebiet erfolgt durch das vorhandene Versorgungsnetz und Versorgungsträger der Stadtwerke Barmstedt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Das für die Versorgung benötigte Gas wird von den Stadtwerken Barmstedt geliefert. Die Verteilung erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke.

6.3 Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

6.4 Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h bzw. 96 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

6.5 Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ressort Bezirksbüro Netze 21, in 25746 Heide und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



7. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Ergebnisse der Untersuchung in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege, werden in den weiteren Schritten des Bauleitplanverfahrens beachtet, im Bebauungsplan, wenn erforderlich, textlich festgesetzt und in der Begründung erläutert.

8.1 Ausgangssituation

8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

8.3 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

9.4 Grünordnerische Maßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Die Fassaden sind mit mindestens 10% ihrer Gesamtfläche mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzung ist nicht an der Fassadenseite an der Straße Am Markt anzuwenden. Die Pflege und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung muss über den Lebenszyklus des Gebäudes sichergestellt sein.

Flachdächer mit einer Dachneigung unter 15° sind mit Pflanzen zu begrünen. Die Pflege und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung muss über den Lebenszyklus des Gebäudes sichergestellt sein.

Die bepflanzten Dächer sind wie nachstehend aufgeführt auszuführen:

1. Die Dächer, die mit Anlagen der Solarthermie oder Photovoltaik erstellt werden sind extensiv zu bepflanzen und zu bewirtschaften.
2. Die Dächer, die ohne zusätzliche Anlagen erstellt werden, sind mit einer intensiv zu



bewirtschafteten Bepflanzung auszuführen. Die Höhe der Bepflanzung muss städtebaulich im Einzelfall festgelegt werden, mit dem Ziel eine harmonisch abgestimmte innerstädtische Bebauung zu erreichen.

3. Der "Innenhof" im Zentrum der baulichen Anlage, der oberhalb des Erdgeschosses vorzusehen ist, ist parkähnlich herzustellen und entsprechend zu bepflanzen.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG wird eine faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt.

Die Kartierung wird beauftragt, diese wird durch das Büro BBS Büro Greuner-Pönicke in Kiel durchgeführt

Der Abriss der Gebäude ist zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar durchzuführen. Sofern durch eine Fledermauskartierung und eine Brutvogelkartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung der Gebäude (bzw. Gebäudestrukturen) nicht erfolgt, ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich.

Dies ist im Einzelfall mit dem Fachbüro und Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg abzustimmen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse werden innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 beachtet. Es erfolgen die entsprechenden Festsetzungen.

Zu dieser Bebauungsplanänderung ist keine weitere schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Die Ziffer 5.1 wurde aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 übertragen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 treffen lediglich die Teilflächen QU. 1 und der Richtungssektor k B zu.

In den Tabellen sind die betroffenen Bereiche mit fetter Schrift gekennzeichnet.



Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00) noch nachts (22.00 - 6.00) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK\ tags}$ [dB(A)]	$L_{EK\ nachts}$ [dB(A)]
QU. 1	60,0	45,0
QU. 2	55,0	40,0
QU. 3	61,0	46,0
QU. 4	61,0	46,0

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ [dB(A)]	
	tags	nachts
A	0,0	0,0
B	4,5	4,5
C	2,5	2,5
D	7,0	7,0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emission- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2-9 durchgeführt worden.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691 wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

11. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).



Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Nachstehende Informationen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Barmstedt übernommen:

Für die Fläche Am Markt 2 liegen Informationen über gewerbliche Nutzungen als Maschinenreparaturwerkstatt (1971) und als Landmaschinenhandel (1971-1981) vor. Auf einem der vorhandenen Pläne ist eine Tankstelle im Bereich des Küsterkamps mit unterirdischen Tankanlagen mit Datum 1964 dargestellt. Der Bereich wurde danach von einem Lebensmittelhandel genutzt. Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit Bauarbeiten auf dem Grundstück sind der unteren Bodenschutzbehörde nicht gemeldet worden.

Für die historische Adresse Am Markt 6 liegen der Unteren Bodenschutzbehörde Informationen auf gewerbliche Nutzungen vor. Diese Hausnummer ist aktuell nicht mehr vergeben; das Gebäude wurde für den Erweiterungsbau der Volksbank (Küsterkamp 1) abgebrochen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat angeregt, im Bereich der ehemaligen Tankstelle zu sondieren.

Die ehemalige Tankstelle liegt allerdings unter bereits vor längerer Zeit erstellten Stellplätze und anderen versiegelten Freiflächen. Sondierungen sind deshalb zurzeit nicht möglich. Sollten in der Zukunft jedoch durchgreifende bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen, können dann (erst) bei Bedarf entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Eine Durchsicht der städtischen Hausakten hat ergeben, dass die Tankstelle vor dem Eingangsbereich des heutigen Lebensmittelmarktes lag. In den Hausakten finden sich diverse Hinweise, dass die Tankstelle im Zuge der Umnutzung der Landmaschinenwerkstatt zu einem Lebensmittelmarkt zurückgebaut wurde. Insbesondere konnte dem Grundstückseigentümer mit einem Schreiben vom 11.11.1981 bestätigt werden, dass anlässlich einer Ortsbesichtigung die Demontage der Tankanlagen festgestellt werden konnte. Die Stadt Barmstedt geht deshalb davon aus, dass keine Gefahren von der ehemaligen Tankstelle ausgehen.

Sollten bei Baumaßnahmen allerdings Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z.B. durch Folien oder Container).



12. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 am __.__.____ gefasst und die dazu gehörige Begründung gebilligt.

Barmstedt, den

Siegel

-Bürgermeister*in-