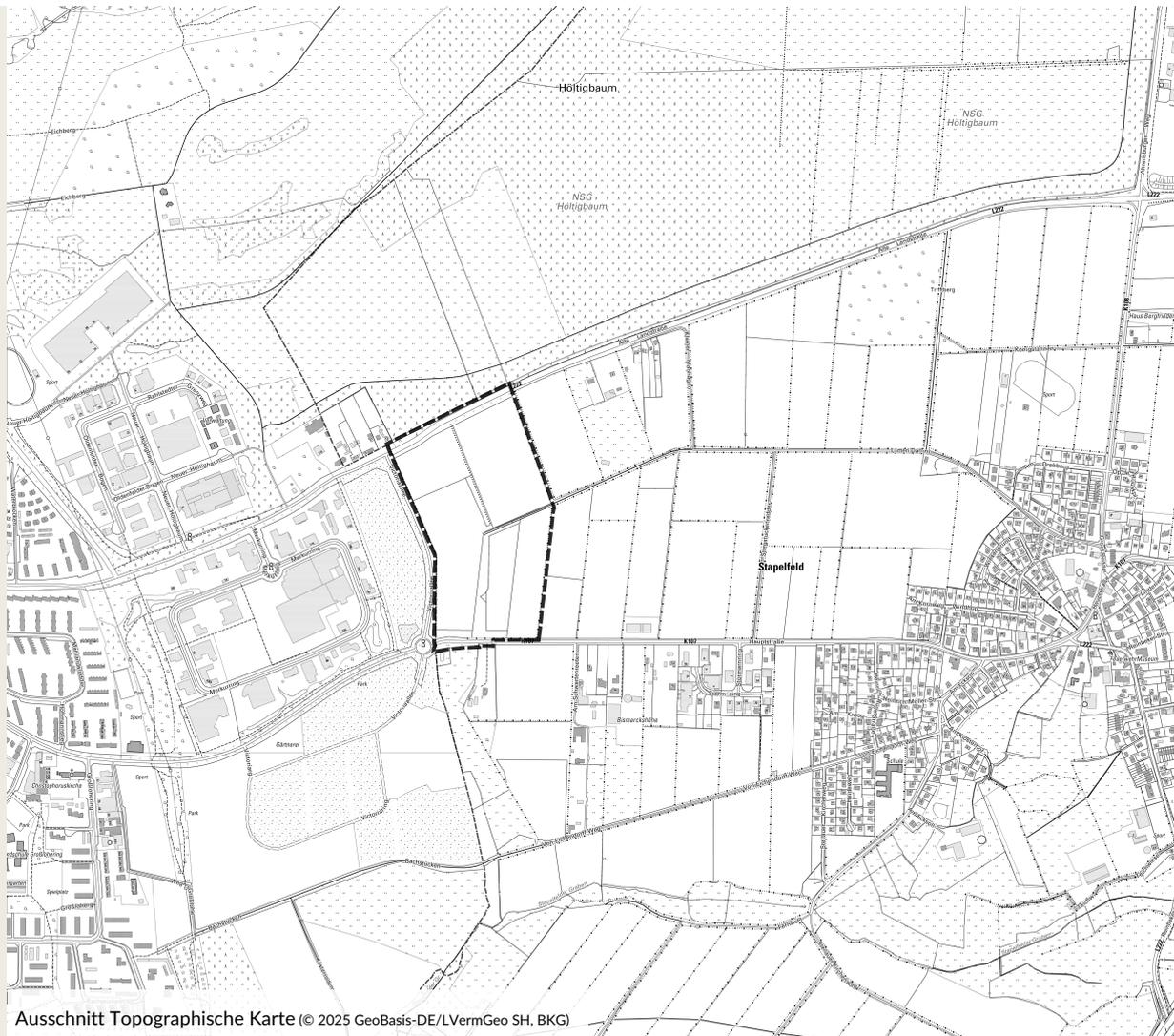


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 16 1. Änderung der Gemeinde Stapelfeld

für das Gebiet:  
südlich "Alte Landstraße" (L222), nördlich "Hauptstraße" (K107),  
östlicher Gemeindegrenze zu Hamburg



Ausschnitt Topographische Karte (© 2025 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

Vorentwurf

21.05.2025 (Bau- und Umweltausschuss)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>3</b>
4.1 Städtebauliche Festsetzungen .....	3
4.2 Verkehr .....	4
4.3 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	4
4.4 Emissionen und Immissionen.....	4
4.5 Ver- und Entsorgung .....	4
4.6 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten .....	4
4.7 Nachrichtliche Übernahme - Waldbestand .....	4
<b>5 Untersuchungsrahmen Umweltbericht .....</b>	<b>5</b>

## 1 Grundlagen

### Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld hat in ihrer Sitzung am 02.06.2025 beschlossen, die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 16 aufzustellen.

Der 1. Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 werden nur wenige städtebauliche Festsetzungen geändert.

In der vorliegenden Begründung wird nur auf die geänderten städtebaulichen Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 verwiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im Normalverfahren nach BauGB aufgestellt werden, da trotz der geringfügigen Änderungen die Grundzüge betroffen sind.

### Projektbeteiligte Planungs- und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

### Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** der 1. Änderung wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst den Geltungsbereich des Ursprungplans.

## 2 Anlass und Ziele

Die Gemeinde Stapelfeld hat im Rahmen der Planung des gemeinsamen Gewerbegebietes Hamburg / Stapelfeld den Bebauungsplan Nr. 16 aufgestellt.

Die Festsetzungen sollten dazu verhelfen, ein attraktives Gewerbegebiet zu erschaffen. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass einige der städtebaulichen Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke die Ansiedlungen von Betrieben erschweren. Daher sollen bestimmte Festsetzungen überarbeitet werden. Das naturschutzfachlich-landschaftsplanerische sowie das Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzept bleiben unverändert.

Geändert und vereinfacht werden im Wesentlichen folgende Punkte:

- Vorgaben zur Unterbringung der Stellplätze
- Modifizierung der Festsetzungen zur Fassadengestaltung

Festsetzung von Baugrenzen statt Baulinien

Dies erfordert die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

Das Planungsziel ist somit die Vereinfachung von städtebaulichen Festsetzungen ohne Veränderung des Grünordnungs-, Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzeptes.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### Regional- und Landesplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 berührt nicht die Ziele der Regional- und Landesplanung für die Gemeinde Stapelfeld.

#### Flächennutzungsplan

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stapelfeld stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung gewerbliche Baufläche dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht widersprochen

### 4 Städtebauliche Begründung

Es erfolgt an dieser Stelle nur die Begründung der geänderten Festsetzungen. Für die sonstigen Festsetzungen sowie die Inhalte der Fachplanungen wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

#### 4.1 Städtebauliche Festsetzungen

##### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Eckbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche sollten entsprechend des ursprünglichen Konzepts städtebaulich betont werden, daher wurde im Ursprungsplan neben der maximalen Gebäudehöhe von teilweise 20,0 m eine Baulinie festgesetzt. Bereits im Ursprungsplan lag der Fokus dabei nicht auf einer exakten Ausrichtung der Gebäude auf der Baulinie, so dass mit der zulässigen Abweichung bis zu einer Tiefe von 1,0 m von der Baulinie die Möglichkeit einer Aufweichung der Festsetzung geschaffen wurde.

In der 1. Änderung werden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, um entsprechend des Planungsziels die städtebaulichen Festsetzungen zu vereinfachen und die Ansiedlung von Betrieben zu erleichtern. Es ist weiterhin städtebauliches Ziel, dass die Eckbereich betont werden, dies wird allerdings nicht durch eine Baulinie zwingend festgesetzt.

##### Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung 12.1 zur Fassadengestaltung wurden getroffen, um ein Gewerbegebiet mit einem attraktiven Gesamteindruck und hohem Wiedererkennungswert sowie einer städtebaulichen Einheitlichkeit bei einer gleichzeitigen individuellen Gestaltung zu schaffen.

Die Festsetzung des Ursprungsplans, dass Fassaden zu den öffentlichen Verkehrsflächen in rot-braunen Ziegel zu gestalten sind, wird dahingegen geändert, dass dies nur für Fassaden von Büro- und Verwaltungsgebäude gilt, die sichtbar zur öffentlichen Verkehrsflächen sind. Bei kombinierten Nutzungen der Gebäude gilt diese Festsetzung nur für den Büro- und Verwaltungsteil.

Dem städtebaulichen bzw. gestalterischen Grundgedanken wird damit weiterhin entsprochen. Aufgrund der gestiegenen Baukosten wird durch die Änderung der Festsetzung die Ansiedlung für Gewerbebetriebe erleichtert.

## 4.2 Verkehr

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat keine Auswirkungen auf das vorliegenden Grundkonzept der inneren und äußeren Erschließung.

### Ruhender Verkehr

Die Festsetzung 4.1, dass die Stellplätze grundsätzlich nur unter den Gebäuden oder in Tiefgaragen unterzubringen sind, wird gestrichen. Diese Festsetzung ist eine übermäßige Reglementierung, durch die gewerbliche Ansiedlungen deutlich erschwert werden. Die Streichung der Festsetzung soll somit die wirtschaftliche Entwicklung fördern. Gestalterisch anspruchsvolle Gewerbegrundstücke können durch eine entsprechende Gestaltung der Stellplatzanlagen durch Bäume bzw. PV-Anlagen weiterhin erfolgen. Es wird empfohlen, aufgrund der Flächeneinsparung bei größeren Stellplatzanlagen (gemeinschaftliche) Parkpaletten zu errichten und diese entsprechend attraktiv zu gestalten.

## 4.3 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz sowie Natur und Landschaft oder die grünordnerischen Festsetzungen.

## 4.4 Emissionen und Immissionen

Durch 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entstehen keine Änderungen an Emissionen oder Immissionen.

## 4.5 Ver- und Entsorgung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

## 4.6 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten

Es wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

## 4.7 Nachrichtliche Übernahme - Waldbestand

Es wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

## 5 Untersuchungsrahmen Umweltbericht

Es wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung keine Auswirkung auf die Schutzgüter hat, da das naturschutzfachlich-landschaftsplanerische sowie das Erschließungs- und Oberflächenentwässerungskonzept unverändert bleibt.

Zum Entwurf werden Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern ergänzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird wir um Hinweise zum Untersuchungsrahmen des Umweltberichts gebeten.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld am  
--:--:--

Stapelfeld, den .....

.....  
(Der Bürgermeister)