



## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Städtebau .....	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.3.	Immissionen.....	6
4.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.	Kosten.....	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
7.	Billigung der Begründung.....	9

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Das Gebiet östlich der „Alten Landstraße“ und südlich des „Alten Sportplatz“ liegt im erweiterten Zentrum der Stadt Bargteheide. Das Gebiet ist eine Grünfläche, die sich in einen Abenteuerspielplatz und eine als Fest- und Bolzplatz genutzte Grünfläche unterteilt. Der zu bebauende Teil der Grünfläche diente als Festplatz, welcher inzwischen nicht mehr genutzt wird. Die Einwohner des Quartiers nutzen die Fläche zur Naherholung. Im Zuge einer Nachverdichtung des Innenstadtbereichs soll der als Festplatz genutzte Teil der Grünfläche mit Hilfe des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bebaut werden. Hierdurch können bis zu 30 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Nach dem Landesentwicklungsplan (2010) befindet sich das Unterzentrum Bargteheide im Ordnungsraum um Hamburg und im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg. Bargteheide ist Teil der Siedlungsachse Ahrensburg – Bargteheide – Bad Oldesloe. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. In den zentralen Orten ist über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnraum zu schaffen. In Bargteheide besteht erhöhte Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden neue Wohneinheiten, vor allem im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus geplant und einer weiteren Entwicklung von Bargteheide zur Verfügung gestellt.

Die Entwicklung der Wohneinheiten von 2004 bis 2011 zeigt ein stetes Wachstum an. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt einen Zuwachs von fast 15% in den Jahren 2003 bis 2011 und ist als überdurchschnittlich einzustufen. Dies spiegelt den Wohnungsdruck in der Metropolregion Hamburg wider. Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13b (neu) gibt der Stadt neue Spielräume dem Bevölkerungszuwachs gerecht zu werden und dem vorhandenen Bedarf zu entsprechen.

Weitere übergeordnete Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich gilt der im Jahr 1993 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide. Darin ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Innenstadtbereich, östlich der „Alten Landstraße“ und südlich der Straße „Alter Sportplatz“. Das Gebiet ist Teil einer Grünfläche, deren westlicher Teil ein Abenteuerspielplatz und östlicher Teil eine als Festplatz und zur Naherholung genutzte Wiese ist. Die Bebauung der angrenzenden Grundstücke stellt sich im Norden und Osten des Gebietes aus Gebäuden des öffentlich geförderten Wohnungsbaus aus den 1970/80er und 1990er Jahren zusammen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.000 qm. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grenze des Flurstücks 250.
Im Osten:	Östliche Grenze der Flurstücke 79/20 und 79/21.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 254 und 79/20.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flurstück 254 in einem Abstand von 60 m parallel zu dessen östlicher Grenze.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge einer Nachverdichtung in zentralörtlicher Lage der Stadt Bargteheide soll ein öffentliches Grundstück für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, diese Grünfläche zu Wohnbauland umzuwandeln. Die Freifläche wird nicht mehr als Festplatz benötigt. Die Naherholungsfunktion kann auf der verbleibenden öffentlichen Grünfläche ausgeübt werden. Ein privater Bauträger beabsichtigt, Wohnungen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu entwickeln. Das Grundstück ist bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Das Plangebiet ist bereits durch die Straße Alter Sportplatz erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Planungsziele der Stadt erfolgt durch geeignete Festsetzungen, die eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich der Ortslage vorgeben und diese behutsam ergänzen. Ein Planungserfordernis ergibt sich für den Geltungsbereich durch die Veränderung der Grünfläche in Wohnbaugrundstück.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um dem Schwerpunkt des Wohnens in diesem Bereich zu entsprechen. Ergänzende, nicht störende Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind verträglich und können zu einer Belegung des Quartiers führen. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden zum Schutz der Wohnruhe nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Rahmen der Umgebung. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und der Vorgabe der umliegenden Gebäude soll das Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 im oberen Rahmen der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung entsprochen. Zusätzlich wird eine max. zulässige Gebäudehöhe aufgenommen, die sich an den Höhenentwicklungen der 3-geschossigen Bauweise orientiert und sich in die Umgebung einfügt sowie das Stadtbild in zentrumsnahem Charakter fortführt. Als Bezug wird das Normal-Höhen-Null (NHN) definiert. Die Festsetzung auf 60 m über NHN entspricht einer Gebäudehöhe von 11-12 m, da das Gebiet eine leichte Steigung von 1 m in Nord-Süd-Richtung aufweist.

Um die Verkehrssicherheit besonders im Einmündungsbereich von Garagen und Carports zu erhöhen, werden diese in einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen. Gleichzeitig wird der großzügige Straßenraum mit Baumstandorten entsprochen.

Befestigte Flächen für Stellplatzanlagen und Zuwegungen sollen in wasserdurchlässiger Ausführung gebaut werden. Geschlossene Beton- oder Asphaltoberflächen sind danach nicht zugelassen. Pflasterflächen sind aufgrund des hohen Fugenanteils wasserdurchlässig, sofern kein Betonunterbau erfolgt. Durch diese Maßnahme kann eine Minimierung der Betroffenheiten des Schutzgutes Wasser erreicht werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird reduziert und verzögert abgegeben. Für eine attraktive Durchgrünung des Gebietes und zur Gestaltung der Stellplatzanlagen sind Neupflanzungen von Bäumen bzw. Ersatzanpflanzungen vorgesehen.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein Müllstandort und drei Stellplätze des südlich angrenzenden Wohngebäudes (Alter Sportplatz Nr. 17). Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird der Müllstandort auf das Nachbargrundstück verlagert. Die entfallenden Stellplätze werden der neuen Stellplatzanlage hinzugefügt und für die Bewohner des südlichen Gebäudes zur Verfügung gestellt. Durch die gemeinsame Nutzung von Stellplätzen ist ein platzsparender Umgang mit Freiflächen möglich.

Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft neben der Baumreihe ein öffentlicher Gehweg, der die Fortsetzung des Gehwegs an der Straße Alter Sportplatz darstellt. Um

diese für Fußgänger angenehme Erreichbarkeit der südlichen Gebäude zu bewahren, wird der Gehweg durch ein Wegerecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Für die Stadt Bargteheide gilt eine Ortsgestaltungssatzung, die Aussagen zur Gestaltung der Baukörper und zum Umgang mit Materialien trifft, um einen ortstypischen Charakter zu wahren. Diese Satzung ist in räumliche Teilbereiche gegliedert und trifft im ‚Bereich C‘ Aussagen zum Plangebiet. Diese beziehen sich auf Bestimmungen für Anlagen zur Außenwerbung und werden übernommen. Weiterer Regelungsbedarf wird nicht erforderlich.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Straße Alter Sportplatz an die Alte Landstraße angebunden, die als Landstraße (L 225) klassifiziert war und seit dem 01.01.2013 eine Gemeindestraße ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebiets an der Straße „Am Markt“ (B 75). Die für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Ihre Anzahl richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung sowie des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein und sieht in städtischer Lage einen Stellplatz pro Wohneinheit vor.

Die für die Erschließung vorgesehene Straße „Alter Sportplatz“ muss so hergestellt sein bzw. werden, dass sie mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahrbar ist.

Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

### **3.3. Immissionen**

Trotz eines erhöhten Verkehrsaufkommens der Alten Landstraße ist das Plangebiet aufgrund des Abstands von 80 m zur Straße nicht von erheblichen Immissionen berührt. Das im Jahr 1998 von dem Büro Masuch + Olbrisch erstellte Gutachten „Lärmetechnische Untersuchung für den Innenstadtbereich der Stadt Bargteheide“ stellt für den Bereich des Plangebiets ebenfalls keine erhebliche Lärmbelastung fest.

Der direkt angrenzende Abenteuerspielplatz im Westen des Plangebiets dient der Wohnbevölkerung aus dem Quartier und vor allem deren Kindern als Naherholungsfläche. Die hier entstehenden, zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche sind als sozialadäquat einzuordnen und von der Nachbarschaft hinzunehmen.

### **3.4. Grundwasserschutz**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

### **3.5. Archäologie und Denkmalpflege**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist über die Straße Alter Sportplatz bereits an die vorhandenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im Plangebiet liegen Versorgungsleitungen Strom der SH-Netz AG. Bestehende Versorgungsanlagen sind mit einer Dienstbarkeit abzusichern.

Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Gemeinde bei der Erschließung zu berücksichtigen.

## **5. Kosten**

Durch den Inhalt des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Bargteheide keine Kosten zur Entwicklung des Gebietes.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Dennoch sind die Biotopschutzvorschriften des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sowie die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche einer innerörtlichen Grünfläche, die von Gehölzstrukturen umstellt ist. Dabei wird die südwestliche Plangebietsgrenze von einem Knick mit mächtigen alten Eichenüberhältern definiert. Im Südosten steht eine Lindenreihe. Auch zur nördlich liegenden Straße Alter Sportplatz begrenzt eine Lindenreihe die Grünfläche. Der nordwestlich außerhalb des Plangebiets liegende Teil der Grünfläche ist als Spielplatz ausgestaltet. Der im Plangebiet liegende Teil der Grünfläche wird als Freizeifläche zur Naherholung sowie als Auslauffläche für Hunde genutzt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Vorbereitungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau im Zentrum von Bargteheide vorbereitet. Das Bauvorhaben stellt nicht nur eine Nachverdichtung im zentrumsnahen Bereich dar, sondern hilft zudem, auch benachteiligten Bevölkerungsgruppen günstigen und modernen Wohnraum sowie einen einfachen Zugang zu sozialen, kulturellen und Versorgungseinrichtungen sowie dem öffentlichen Personennahverkehr zu ermöglichen.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Festsetzungen umliegender Bebauungspläne und führt diese fort. Bei der Ausnutzung des Grundstücks spielen wirtschaftliche Aspekte eine große Rolle, da der Bauträger Anforderungen an eine Förderungswürdigkeit erfüllt. Bei der Erhaltung des Knicks steht das Teilstück mit dem Eichenüberhälter sowie die Bäume an der nord- und südöstlichen Grenze des Grundstücks im Vordergrund. Aufgrund der direkten Nachbarschaft der südlich angrenzenden Bebauung und der geplanten Bebauung, kann ein Teilstück des Knicks nicht erhalten werden. Da dieses Teilstück durch die beidseitige Bebauung in seiner ökologischen Funktion stark eingeschränkt wäre, ist eine Rücknahme und Neupflanzung des Knicks außerhalb der bebauten Lage sinnvoller.

Infolge des begrenzten Raumes rückt die Baugrenze bis unmittelbar an den vorhandenen Knickfuß und damit in den gesetzlich definierten Saumstreifen des nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG definierten Biotops. Für den hiermit verbundenen Eingriff, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich und entsprechender Ausgleich zu erbringen. Es werden ca. 30 m Knick / Knicksaumbereich beeinträchtigt, für die nach den Durchführungsbestimmungen eine Knickneuanlage im Verhältnis 1 : 2 erforderlich wird. Im Rahmen der Bauausführung ist dennoch zu prüfen, in wie fern einzelne Gehölze als Siedlungsgrün erhalten werden können.

Im nördlichen Plangebiet kann zum Schutz des Knicks sowie des vorhandenen Überhälters auf 17 m Länge ein Schutzstreifen von 2 m Breite ausgewiesen werden. Die Baugrenze wird in einem Abstand von rd. 8 m zum Knickfuss definiert. Damit wird von einem grundsätzlichen Erhalt des Knicks in diesem Bereich ausgegangen. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen dieses gesetzlich geschützten Knickabschnittes wird ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 erbracht.

Der sich errechnende Ausgleich von 77 lfm Knickneuanlage soll über den Erwerb von Knickökopunkten eines Ökokontos erbracht werden. Die Flächen des Ökokontos befinden sich in der Gemeinde Schmalfeld, Flurstück 13 der Flur 1.

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wurde die Baugrenze an den Kronentraufbereichen eines wertvollen Eichenüberhälters sowie der südöstlich das Plangebiet begrenzenden Lindenreihe definiert. Die Kronentraufbereiche können weitgehend freigehalten werden. Gem. DIN 18 920 sind die Kronentraufbereiche während der Baumaßnahme über entsprechende Schutzzäune zu schützen. Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege (RAS-LP 4) ist zu berücksichtigen. Wurzeln dürfen nicht durch Auf- und Abtragungen beeinträchtigt werden, ggf. sind entsprechende Wurzelvorhänge einzubringen, spezielle Absaugtechniken anzuwenden oder Ausschachtungen von Hand durchzuführen. Freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu versorgen und Krone und Wurzelbereich in Gleichgewicht zu bringen.

Zwei Linden an der Straße alter Sportplatz können durch die Bebauung nicht erhalten werden. Die Stadt Bargteheide verfügt über keine Baumschutzsatzung. Für die beiden mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m vermessenen Bäume wurde ein Ausgleich von 7 Ersatzbaumpflanzungen vereinbart, die im Plangebiet zu erbringen sind. Entsprechende Festsetzungen hierzu wurden getroffen.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13b (neu), 7. Änderung der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 05.12.2014 gebilligt.

Bargteheide, 10 FEB 2015



  
Bürgermeister

