



Begründung

zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a
der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn

Für den Bereich nördlich der Straße „Am Maisfeld“, östlich der Straße Kruthorst,
südlich der Kleingartenanlage und westlich der Lübecker Straße (L 82)

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Telefon: 0431 / 596 74 60 - Mail: info@b2k-dni.de

Stand: Die Begründung wurde gemäß Beschluss der Stadtvertretung am 11.05.2023 redaktionell ergänzt, **19.06.2023**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Parallelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)

Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)** | Beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | **§ 1 (7) BauGB | § 10 BauGB**

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen.....	5
3.	Stand des Verfahrens.....	5
4.	Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße.....	6
5.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
5.1	Regionalplan für den Planungsraum I (2000).....	7
5.2	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	8
5.3	Flächennutzungsplan	9
5.4	Bebauungsplan Nr. 16a	9
5.5	Anpassungsstrategie für Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn (2015)	11
5.6	Erste [1.] Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 (2017)	13
6.	Inhalte der Planungen – Festsetzungen	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise und Baugrenzen	17
6.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	18
6.5	Festlegung über äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
6.6	Soziale Wohnraumförderung.....	20
6.7	Grünordnung	20
7.	Erschließung	22
8.	Artenschutz und Landschaftspflege.....	23
8.1	Landschaftspflege	24
8.2	Artenschutz	24
8.3	Resümee	26

9.	Geruchsimmissionen	26
10.	Schalltechnische Untersuchung	27
11.	Ver- und Entsorgung.....	30
12.	Altlasten und Bodenschutz	32
13.	Denkmalschutz.....	32
14.	Kampfmittel	33
15.	Bodenordnende Maßnahmen	33
16.	Wasserwirtschaft.....	33
17.	Auswirkungen der Planung	33

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Stadt Bargteheide steht als Unterzentrum auf der Siedlungsachse als attraktiver Wohnstandort zwischen den Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe sowie im Ordnungsraum zur Hansestadt Hamburg ebenfalls vor der Herausforderung, die stetig wachsenden Nachfragen nach Wohnraum aufzufangen und ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Die Stadt Bargteheide beabsichtigt daher nun, diesem Siedlungsdruck geordnet und in angemessenen Maße entgegenzukommen, damit sich die Schiefelage auf dem lokalen Wohnungsmarkt nicht weiter verschärft.

Die Stadt Bargteheide beschäftigt sich mit der Steuerung des hier vorliegenden Planungsbereichs seit dem Jahr 2005, indem der Ursprungsplan Nr. 16a aufgestellt wurde. Damals war das Ziel, in dem vorgesehenen Mischgebiet eine Nahversorgungseinrichtung als Ergänzung zum bestehenden Angebot der Kindertagesstätte und des Sportplatzes für die bestehenden Wohngebiete zu ermöglichen. Im Jahr 2011 wurde die 1. Änderung des Planes durchgeführt. Im Jahr 2017 nahm die Stadt Bargteheide von ihrer ursprünglichen Planung Abstand und verfolgte das Ziel, die im innerstädtischen Bereich liegende geeignete Fläche der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Im Zuge der 2. Änderung wurde somit die Grundnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und der Bestand an Reihenhäusern in der Baufläche 1 gesichert. Die bis dahin un bebauten Bauflächen 2, 3 und 4 sollten der Nachverdichtung und der damit verbundenen Schaffung von insbesondere sozial gefördertem Wohnraum dienen.

In der jüngeren Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der Bedarf nach gefördertem Wohnungsbau weiterhin besteht. Zwischenzeitlich haben verschiedene Gespräche mit diversen Unternehmen zur Entwicklung der Bauflächen 2 und 3 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16a stattgefunden. Das Ergebnis der Gespräche war, dass basierend auf den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Zuschnitt der Baugrenzen, der Flächen für die Stellplatzanlagen und der jeweiligen Grundflächen, eine wirtschaftliche Darstellung von gefördertem Wohnungsbau nicht möglich ist.

Die Stadt Bargteheide beabsichtigt zur Entlastung des Nachfragemarktes, daher im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung des hier vorhandenen Wohnbaupotenziales im Zuge einer entsprechenden erneuten baurechtlichen Flächenüberplanung.

Im Wesentlichen werden dabei folgende Ziele verfolgt:

- Größere Flexibilität in der Anordnung der Baukörper und Stellplatzanlagen durch eine großzügigere Baugrenze.
- Einbeziehung der Planstraße zwischen den Baufeldern 1, 2 und 3 zur Vergrößerung des Grundstücks.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 zur besseren Ausnutzung der Baugrenzen.
- Steuerung der Gebäudehöhen und Geschossigkeit zur besseren Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur.
- Beibehaltung des Abstandes zum Redder durch den Knickschutzstreifen (Knickrandstreifen).

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr wurde am 30.09.2021 der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16a erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), da zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a erfolgt für ein Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine kleinräumige Entwicklung auf einer unbebauten Fläche im Innenbereich handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend dem Grundgedanken des § 13 a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung darstellt.

Die Kriterien, die einem § 13 a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt im Innenbereich der Stadt Bargteheide.
- ✓ Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzt.

- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten, und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Stadt in dem hier vorliegenden Fall in Bezug auf die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keinen Gebrauch machen.

Im Zeitraum vom 02.03.2022 bis zum 18.03.2022 wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dort eingegangenen Stellungnahmen wurden 09.06.2022 durch den Ausschuss Planung und Verkehr beraten und abgewogen. Die Inhalte der Stellungnahmen sind die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes mit eingeflossen.

Vom 09.06.2022 bis zum 02.02.2023 wurde das Bauleitplanverfahren unterbrochen, um einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben. Das Ergebnis wurde am 02.02.2023 im Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Bargteheide vorgestellt und dort beschlossen basierend auf dem Siegerentwurf die Inhalte des Bebauungsplanes anzupassen.

Am 22.02.2023 wurde durch den Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Bargteheide der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 27.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte ortsüblich in den Zeitraum vom 07.03.2023 bis zum 06.04.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit dem Schreiben vom 02.03.2023 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 11.05.2023 geprüft. Der Entwurf der Satzung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Begründung wurde in der gleichen Sitzung beschlossen.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Stadt Bargteheide liegt im Kreis Stormarn. Bargteheide liegt ca. 27 km nordöstlich von Hamburg und ca. 32 km südwestlich von Lübeck. In der Stadt Bargteheide leben 15.984 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a liegt nördlich der Straße „Am Maisfeld“, östlich der Straße Kruthorst, südlich der Kleingartenanlage und

westlich der Lübecker Straße (L 82). Der Geltungsbereich umfasst Teile der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a. Für die verbleibenden Flächen, die nicht überplant werden, bleiben die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a bestehen.

Die Flächengröße des Plangeltungsbereichs beträgt 5.584 m² (0,55 ha).

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a zu berücksichtigen:

5.1 Regionalplan für den Planungsraum I (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst wurde. Letzterer wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP überholt.



Abbildung 1 Ausschnitt aus der Karte des Regionalplans für den Planungsraum I (2000)

Für die Stadt Bargteheide enthält der Regionalplan folgende Aussagen:

- Die Stadt ist ein Unterzentrum,
- sie liegt auf Siedlungsachse,
- sie verfügt über einen klar definierten baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet,
- die Stadt wird von einer Landesstraße gequert und
- verfügt über eine elektrifizierte Bahnstrecke.

5.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Der seit Dezember 2021 wirksame Landesentwicklungsplan 2021 formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.



Abbildung 2 Ausschnitt aus der Planungskarte des Landesentwicklungsplanes (2021)

In der Plandarstellung des Landesentwicklungsplanes (2021) ist die Stadt Bargteheide als Unterzentrum im Ordnungsraum der Hansestadt Hamburg dargestellt. Bargteheide liegt weiterhin auf Siedlungsachse zwischen Ahrensburg und Bad Oldesloe. Die Stadt ist weiterhin an eine Bundesstraße und an eine mehrgleisige Bahnstrecke angebunden. In Landesentwicklungsplan (2021) sind folgende Ziele und Grundsätze zur wohnbaulichen Entwicklung formuliert:

3.3. Ziel 4 (S. 76) Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechten Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. 3.3. Grundsatz (S. 76) Die Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf den Siedlungsachsen soll geordnet erfolgen. 3.6. Grundsatz 1 (S. 81) In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demographische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich der Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. [...] Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppe soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. [...] Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. 3.6.1 Ziel 2 Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. [...] Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichend Wohnungsbau zu ermöglichen.

Das geplante Vorhaben der Stadt Bargteheide auf der innerörtlichen Fläche die Möglichkeit für sozial geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen, entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

5.3 Flächennutzungsplan

Für die Überplanung des hier zu Grunde gelegten Plangeltungsbereiches sind sowohl Teile der 5. Änd. und der 27. Änd. des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Die 5. Änd. Des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Flurstücke 158 und 159 die im Rahmen der 3. Änd. des Bauleitplanes Nr. 16a dem Wohngebiet zugeschlagen werden sollen. In der Flächennutzungsplan Darstellung ist hier eine „Gemischte Baufläche“ als Zielplanung dargestellt. An dieser Stelle muss der Flächennutzungsplan im Rahmen des Beschleunigten Verfahrens berichtigt werden. Diese befindet sich im Anhang der Begründung.

Für das Flurstück 176 hingegen ist die 27. Änd. des Flächennutzungsplanes heranzuziehen, diese sieht für das Flurstück eine „Wohnbaufläche“ vor. Die Darstellung weicht somit nicht von der Zielplanung, die mit der 3. Änd. des Bauleitplanes Nr. 16a angestrebt wird, ab. An dieser Stelle ist somit keine Berichtigung notwendig.

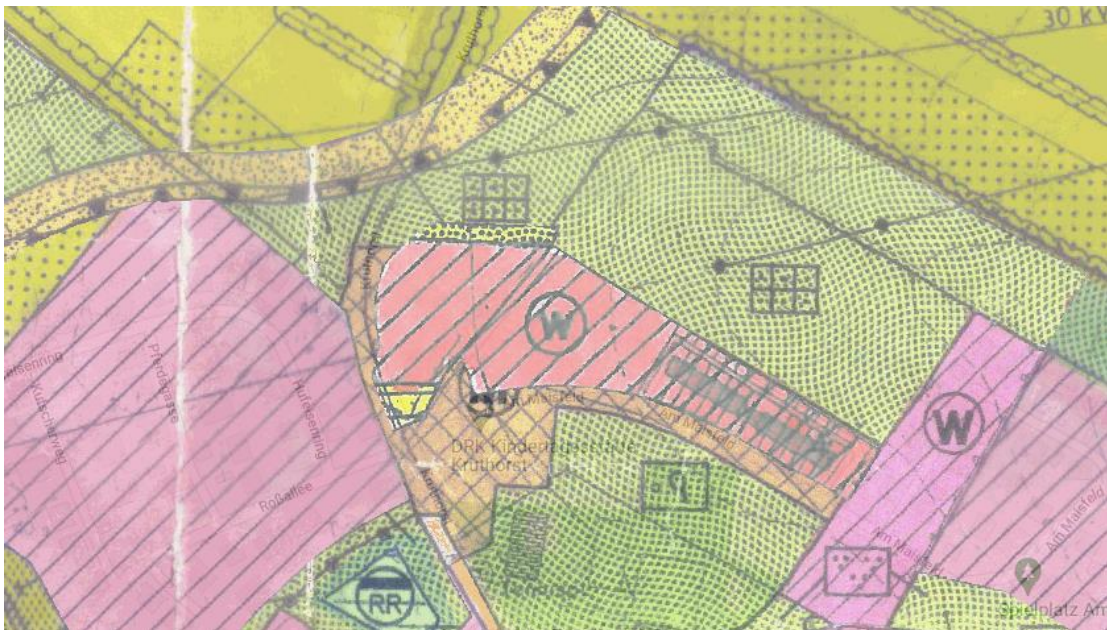


Abbildung 3 Ausschnitt aus der 5. Änd. und 27 Änd. des Flächennutzungsplanes

5.4 Bebauungsplan Nr. 16a

Der Bebauungsplan Nr. 16a „Kruthorst, Am Maisfeld, Kampf“ in seiner Urfassung wurde im Jahr 2005 beschlossen und rechtskräftig. Die Urfassung deckte einen ein großflächigeres Plangebiet ab und berücksichtigte das Gebiet im Norden - nördlich der Tennisanlage, östlich Kruthorst, südlich der künftig vorgesehenen innerörtlichen Verbindungsstraße sowie südwestlich der Dauerkleingartenanlage; im Süden - nordöstlich Jersbeker Straße gerade Nrn. 54 bis 58, nordwestlich/nördlich Kamp ungerade Nrn. 1 bis 27, südwestlich Kruthorst ungerade Nrn. 31 bis 41 teilweise.

Für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung ist in der Urfassung ist ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt worden. Die Baufläche konnte im Rahmen einer offenen Bauweise (o) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,4 (40% der Überbaubaren Fläche) bebaut werden. Die Firsthöhe ist auf 9,5 m bei zwei Vollgeschossen (II) begrenzt.

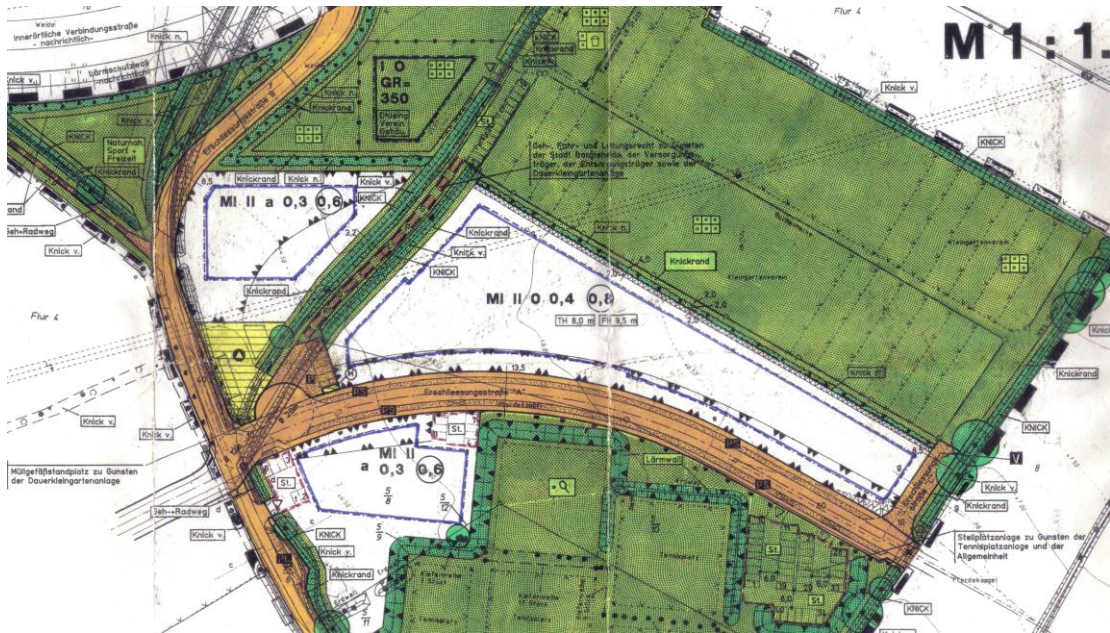


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16a (2005)

Die erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2011 und beinhaltete nur einen kleinen Ausschnitt des Ursprungsplanes für das Gebiet Am Maisfeld ungerade Nummern 53 bis 79 sowie rückwärtige Teile des Flurstückes 176. In der damaligen Änderung wurde der ehemalige Knick entwidmet und eine Anpflanzung mit einer Hecke im Norden des heutigen Plangebiets festgesetzt. Weiterhin erfolgte die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der Reihenhäuser. Das Leitungsrecht wurde zu Gunsten der Stadt Bargteheide, der Versorgungsträger, der Entsorgungsträger sowie der hierdurch erschlossenen Baugrundstücke Am Maisfeld Nr. 53 bis 79 bestimmt.

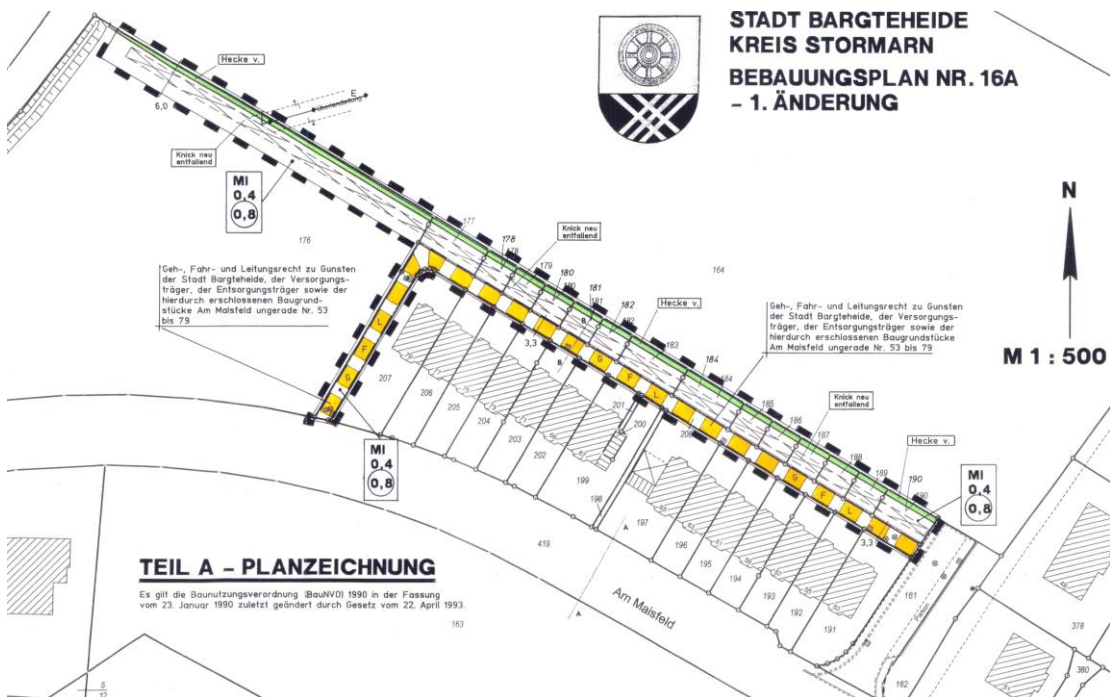


Abbildung 5 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a (2011)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes trat im Jahr 2018 in Kraft und berücksichtigt das Gebiet nördlich der Straße Am Maisfeld, von Nr. 53 bis zur Straße Kruthorst einschließlich deren künftigen Verlegung bis zur geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße. Im Zuge der Planung wurde die Art der Nutzung angepasst und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weiterhin wurden die bestehenden Baugrenzen neu zugeschnitten, um eine Steuerung der Bebaubarkeit vorzunehmen und eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen. Abweichend zu dem Ursprungsplan wurde für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung eine neue Strukturierung vorgenommen. Statt der ehemals durchgängigen Baugrenze wurden zwei Flächen für Nebenanlagen, zwei Baufelder festgesetzt und eine Planstraße vorgesehen. Die Bebaubarkeit für die hier relevanten Baufelder 2 und 3 wurde auf drei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m erhöht. Des Weiteren wurde statt der Grundflächenzahl eine absolute Grundfläche festgelegt. Das Ziel der Planung ist es, eine höhere Ausnutzbarkeit bei weniger Flächennutzung zu ermöglichen.

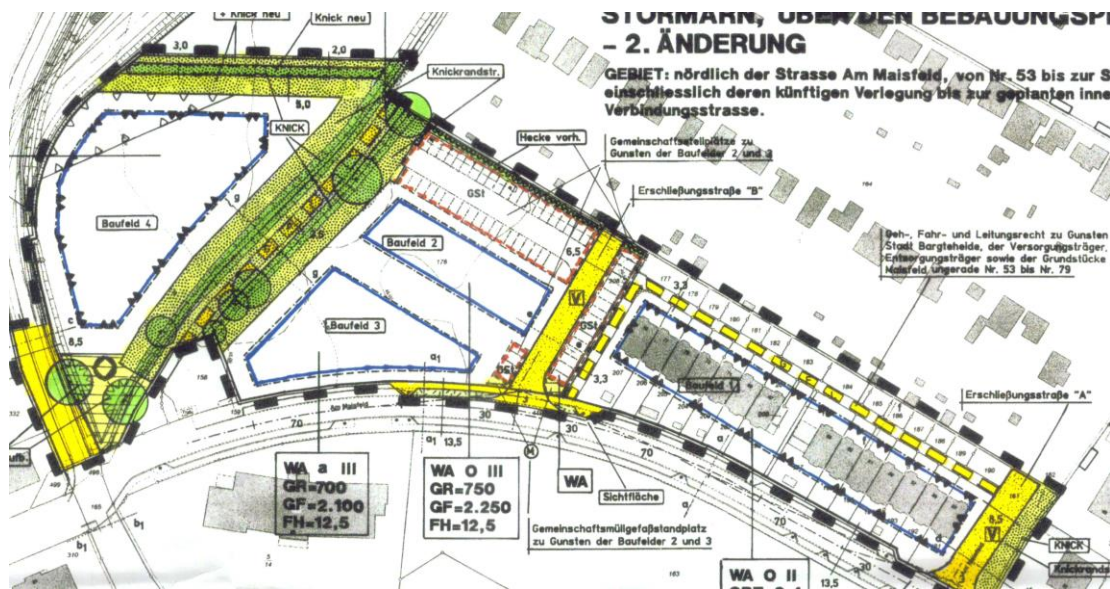


Abbildung 6 Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a (2018)

Die Urfassung und die Änderungen decken nicht die heutigen Bedarfe ab. Die Festsetzungen werden im Zuge der hier vorliegenden Bauleitplanung wie bereits unter 1. Anlass und Ziele der Planung dargestellt angepasst.

5.5 Anpassungsstrategie für Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn (2015)

Bis zum Jahr 2030 wird eine Zunahme von rund 11.100 Haushalten prognostiziert und führt zu einem Neubaubedarf von rund 15.700 Wohneinheiten. Dies führt zu einem regional unterschiedlich ausgeprägten Druck auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der älter werdenden Bevölkerung und der damit einhergehenden Verkleinerung der Haushalte wird der bestehende hohe Bedarf an kleineren Wohnungen weiter ansteigen. Schon im Jahr 2014 wurden die Werte erreicht, welche für das Jahr 2018 prognostiziert waren. Demnach wächst der Kreis Stormarn dynamischer als in der Prognose vorausgerechnet. Insbesondere steigt die Nachfrage nach Wohnraum in attraktiver und zentraler Lage mit einem guten Bahnanschluss, was ein Anstieg der Preise für Miet- und Eigentumswohnungen mit sich bringt.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, hat der Kreis Stormarn gemeinsam mit den kreisangehörigen Städten und Gemeinden die „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“ entwickelt. Hierzu wurden vorab die Wohnbauflächenpotentiale der Städte und Gemeinden dargelegt. Die Herausforderungen sollen mittels bedarfsgerechter Bestandsentwicklung und Nachverdichtung sowie durch nachhaltige Flächenausweisung in höherer Dichte, die sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert, begegnet werden. Im Jahr 2015 verfügte die Stadt Bargteheide über größere planungsrechtlich durch Flächennutzungsplan gesicherte Außenreserven. Die Stadt setzt auf eine Mischung aus Innenentwicklung und eine moderate Außenentwicklung. Aufgrund des ÖPNV-Anschlusses der Stadt Bargteheide ist diese in der Vergangenheit besonders stark gewachsen. Gegenwärtig kann jedoch der hohen Nachfrage im Teilraum Mitte, zu welchem auch die Stadt Bargteheide gehört, durch die vorhandenen Flächenpotenziale nicht begegnet werden.

Bevölkerungsentwicklung

Der Wachstumsdruck durch die anhaltenden Zuzüge auch aus dem Raum Hamburg, wird im Kreis Stormarn weiterhin schwerpunktmäßig auf den größeren Städten und Gemeinden auf der Achse liegen. Dort werden die Bevölkerungszahlen am stärksten zunehmen. Davon ist auch die Stadt Bargteheide betroffen. Das Haushaltswachstum resultiert zum einen aus den anhaltenden Zuzügen, zum anderen aus der Zunahme der 1-2-Personenhaushalte in den Mittelzentren sowie in Bargteheide. Vor allem die Anzahl der Seniorenhaushalte wird dort künftig stark ansteigen. Hingegen werden 4-Personenhaushalte bis zum Jahr 2030 voraussichtlich in fast allen Städten und Gemeinden rückläufig sein. Weiteres siehe erste Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn.

Entwicklung des Angebotes

Die Zahl der neuen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern stieg seit 2009 an. Die meisten dieser Wohneinheiten wurden in den zentralen Orten, wie unter anderem dem Unterzentrum Bargteheide, entwickelt. In der Stadt Bargteheide war im Jahr 2013 ein Anteil von 50-60 % Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen. Ebenso sind 30-40 % der gesamten Wohnungsbestände aus den 1950-70er Jahren. Diese bilden ein wichtiges Potential, einerseits für Nachfrager für Eigenheimen (voraussichtlich Sanierungsbedürftig) sowie andererseits auch für Umstrukturierungsprozesse (Abriss – Neubau oder Sanierung – Ausbau).

Die Baulandpreise der Stadt Bargteheide lagen in den Jahren 2012 bis 2014 für Einfamilienhäuser bei 200-250 € pro Quadratmeter. Der Baulandpreis für Mehrfamilienhäuser wurde nur in den Städten und größeren Gemeinden des Kreises ermittelt. Die ermittelten Grundstückspreise unterscheiden sich kaum voneinander und liegen um die 200-230 € pro Quadratmeter. Der Durchschnittliche Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Jahr 2012 in der Stadt Bargteheide liegt bei 1.400-1.600 € pro Quadratmeter. Der Kaufpreis hängt stark von Baujahr, Lage und Ausstattung des Objektes ab.

Typisierung der Stadt Bargteheide

Die Stadt Bargteheide wird dem Typ A zugeordnet und umfasst die Mittelzentren des Kreises sowie das in den letzten Jahren stark gewachsene Unterzentrum Bargteheide. Die Städte sind über den öffentlichen Nahverkehr gut an Hamburg angebunden und die Zahl der Baufertigstellungen lag in den letzten 10 Jahren bei insgesamt jeweils

über 900 Wohneinheiten. Sie verfügen in der Regel über ein hohes Kauf- und Mietpreisniveau und eine anhaltend hohe Nachfrage.

5.6 Erste [1.] Fortschreibung der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030 (2017)

Seit der Erarbeitung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn im Jahr 2013 liegen neue Ergebnisse und Entwicklungen vor, welche eine Fortschreibung der bestehenden Prognose erfordern. Zum einen hat das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein im Jahr 2016 eine neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht, die auf einen Bevölkerungsrückgang im Bundesland Schleswig-Holstein schließen lässt. Zum anderen liegen differenzierte Daten zur Zahl und Struktur der Privathaushalte vor, welche es ermöglichen, eine fundierte Haushaltsprognose zu erstellen. Ferner wurden größere Abweichungen bezüglich der Zuwanderungen sowohl von Flüchtlingen als auch aus den umliegenden Städten festgestellt. Die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn ist in der Vergangenheit kontinuierlich angestiegen. Eine erhebliche Rolle spielten dabei die überwiegend positiven Wanderungsgewinne für die Gesamtentwicklung des Kreises. Im Jahr 2015 war der höchste Zuwachs zu beobachten, der aus den Flüchtlingszuzug resultierte und somit als Sonderentwicklung zu betrachten ist. Das Jahr 2015 wird im Folgenden daher nicht berücksichtigt.

Im Beobachtungszeitraum von 2000 bis 2014 hat die Stadt Bargteheide einen Zuwachs von 16 %, die 2.183 Einwohnern entsprechen, verzeichnen können. Der Kreisdurchschnitt liegt vergleichsweise bei 8,8 %. Die Stadt Bargteheide verzeichnet in diesem Zeitraum ein leicht negatives Natürliches Saldo, der durch den starken positiven Wanderungssaldo ausgeglichen wurde. Die Fortschreibung bis zum Prognosehorizont 2030 erfolgte unter den folgenden Annahmen:

- Konstante Geburtenrate bis 2030,
- Lineares Absinken der Sterbeziffern bis 2035,
- Konstante Binnenumzugs- und Außenfortzugsraten,
- Außenwanderungssalden sinken bis 2021 ab und bleiben danach weitgehend konstant.

Weiterhin berücksichtigt wurden die bestehenden Flächenpotentiale in den einzelnen Städten und Gemeinden, die beabsichtigten Wohnungsbauvorhaben sowie die Nachverdichtungspotentiale gemäß § 34 BauGB. Als Maßgabe und Rahmen wurde die Einhaltung der Ergebnisse der Landesprognose festgelegt. Basierend auf den vorgenannten Kriterien sind in allen Ämtern und amtsfreien Kommunen des Kreises Stormarn weitere Bevölkerungsgewinne im Beobachtungszeitraum von 2014 bis 2030 zu erwarten. Während der Durchschnitt im Kreis Stormarn für den Beobachtungszeitraum bei 6,4 % liegt, wird für die Stadt Bargteheide ein Zuwachs von 8 % prognostiziert. Ohne Berücksichtigung der Wanderungsgewinne durch die Flüchtlingsbewegungen ergibt sich für die Stadt Bargteheide ein prognostizierter Bevölkerungszuwachs von 6 %. Die relative Bevölkerungsentwicklung (ohne Flüchtlingszuzug) beträgt für den Kreis im Durchschnitt 4,4 %.

Auch bei den Entwicklungen in den Altersgruppen der Bevölkerung zeigen sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Amtsbereichen im Kreisgebiet auf. Während man kreisweit eine leichte Zunahme der Zahl der unter 20-jährigen erwarten kann (+3,5 %), wird für die Stadt Bargteheide ein Rückgang der Altersgruppe um -1 % prognostiziert.

In der Gruppe der 65-Jährigen und Älteren sind kreisweit Bevölkerungsgewinne von 22,6 % zu erwarten. Für die Stadt Bargteheide wird ein Zuwachs dieser Bevölkerungsgruppe von 36 % prognostiziert. In dem Beobachtungszeitraum bis 2030 wird sich demnach eine Verschiebung in der Altersstruktur ergeben.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Haushaltsentwicklung. Im Kreis Stormarn wird eine kontinuierliche Zunahme an Privathaushalten prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 wird ein Zuwachs von insgesamt 9 % erwartet, was einem Plus von 10.200 Haushalten im Vergleich zum Basisjahr 2014 entspricht. Für die Stadt Bargteheide wird ebenfalls ein überdurchschnittlicher Zuwachs von 12 % erwartet. Die Ursachen dafür liegen in der unterschiedlichen Entwicklung der Bevölkerungszahlen als auch in den Veränderungen der Altersstruktur.

Die Zahlen innerhalb der einzelnen Amtsbereiche werden als heterogen beschrieben. Weiterhin ist festzuhalten, dass grundsätzlich ein positiver Entwicklungstrend verzeichnet wird. Dieser ist lediglich geringer als in der vorhergehenden Prognose und im kreisweiten Durchschnitt. Für die Stadt Bargteheide besteht ein Bevölkerungszuwachs und der Bedarf an wohnbaulichen Entwicklungen ist gegeben.

Fazit

Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich künftig noch stärker auf die Städte und Gemeinden mit ihren infrastrukturell gut ausgestatteten Zentren entlang der Siedlungsachse konzentrieren. Hierzu gehört auch die Stadt Bargteheide. Dabei werden zunehmend Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Stichwort bezahlbar, barrierefrei und kleinteilig) in attraktiven Lagen interessant, da neben der Bezahlbarkeit auch die Erreichbarkeit von Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sowie die Anbindung an den ÖPNV eine zunehmende Bedeutung verzeichnet. Die Stadt Bargteheide sollte daher Flächen in stärker verdichteter Bauweise entwickeln.

Aufgrund der langfristigen Rückgänge der jüngeren Haushalte (25 - 45 Jahre) und des steigenden Angebots vorhandener Bestandsimmobilien wird mittel- bis langfristig die Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern in weiten Teilen des Kreises Stormarn voraussichtlich rückläufig sein.

6. Inhalte der Planungen – Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Begründung:

Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenannten Ausschlüsse sind notwendig, um den städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Im Bereich, der im Plangebiet entstehenden und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte, eine

weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und 20 BauNVO)

Das Plangebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen in zwei Bauflächen (BFL) unterteilt, um eine bessere Lesbarkeit sowie Zuordnung der Festsetzung zu ermöglichen.

Höhe der baulichen Anlagen (GHmax)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GHmax) durch Höhenangaben über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Es wird eine GHmax von 58,50 m üNHN festgesetzt, dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 12,50 m. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 2,00 m überschritten werden.

Begründung:

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (üNHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, insbesondere an die unmittelbar westlich geplante Bebauung, anpassen. Die Stadt Bargteheide führt zum gegenwärtigen Zeitpunkt sowohl die Aufstellung der 3. als auch der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a durch. Die Plangebiete befinden sich unmittelbar in direkter Nachbarschaft. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen ebenfalls über Normalhöhennull definiert, sodass sich im Zuge der geplanten Entwicklungen ein stimmiges Bild hinsichtlich der Höhenlage beider Plangebiete ergibt.

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 (üNHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Anzahl mit IV-Vollgeschossen festgesetzt.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einer Nutzungsmischung aus Einzel- und Reihenhäusern, einer Kindertagesstätte und einer Kleingartensiedlung sowie des perspektivischen Wohngebietes im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a. Es wird beabsichtigt einen Übergang zwischen den beiden Quartieren zu schaffen. Weiterhin ist das primäre Ziel eine möglichst hohe Anzahl an sozialgeförderten Wohnungen zu schaffen. Die IV-Geschossige Bauweise ermöglicht eine städtebaulich vertretbare Ausnutzung der Fläche und zugleich die Schaffung der dringend benötigten Wohnungen.

Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Überschreitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 begrenzt.

Begründung:

Die zulässige Grundflächenzahl ist der errechnete %-Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Die Stadt Bargteheide sieht im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a eine Abweichung von dem bestehenden Orientierungswert vor. Ziel der Stadt ist es mit der Erweiterung des zulässigen Versiegelungsgrades eine Steigerung der Nutzungseffizienz der zukünftigen Wohngebäude im Plangebiet zu ermöglichen und den sozialen Wohnungsbau wirtschaftlicher zu gestalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf durch die vorgenannten bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 überschritten werden. Diese Festsetzung ist notwendig, um im ausreichende Maße Stellplätze und Nebenanlagen für die geplante wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen und somit den angrenzenden Straßenraum von dem zu erwartenden ruhenden Verkehr freizuhalten.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 6 Nr. 2 LBO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die notwendigen Grenzabstände dürfen entlang der Straße „Am Maisfeld“ gemäß § 6 Abs. 2 LBO auch auf den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Begründung:

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, sodass unter Einhaltung der Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden können. Die Flexibilisierung der Bauweise ermöglicht hinsichtlich des besonderen Flächenzuschnitts des Plangebietes in Verbindung mit der Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eine Optimierung der zulässigen baulichen Entwicklung.

Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine durchgehende Baugrenze zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. In einzelnen Bereichen wird diese durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung untergliedert.

Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Es wird ein durchgehendes festgesetzt, um eine höchstmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Auf diese Weise kann den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzungen entsprochen und die notwendigen Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grünstrukturen gewährleistet werden.

Flächen für Nebenanlagen und notwendige Stellplätze zur Versorgung des Plangebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22)

Die folgenden baulichen Anlagen PKW-Stellplätze sowie deren notwendige (Lade-)Infrastruktur, Müllsammelstationen, Nebenanlagen sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß der Landesbauordnung S-H (LBO § 63) sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den Flächen für Nebenanlagen (N1 und N2) zulässig.

Abweichend von der vorgenannten Festsetzung sind Fahrrad-Stellplätze im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Begründung:

Die aufgeführten baulichen Anlagen sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Alle anderen Bereiche sind hiervon ausgeschlossen. Die Bereiche zur Straße sowie zu der Maßnahmen- und Erhaltungsfläche sollen davon unberührt bleiben.

Unmittelbar angrenzend zur Verkehrsfläche „Am Maisfeld“ ist im Bereich der Fläche für Nebenanlagen (N1) zusätzlich eine ausreichend dimensionierte Müllsammelstation herzustellen.

Begründung:

Damit an den Abfuhrtagen die Abfallbehälter ordnungsgemäß abgeholt werden können, wird eine zentrale Müllsammelstation vorgesehen. Der Müllsammelstation gewährleistet, dass die Abfallbehälter nicht im Straßenraum stehen.

6.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. 21a BauNVO)

Anzahl der Fahrrad- und PKW-Stellplätze

In der Stadt Bargteheide wurde im Jahr 2020 die 1. Änderung der Stellplatzrichtlinie beschlossen. In der nachfolgenden Tabelle ist der relevante Auszug der Richtwerte für die Stellplätze innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wiedergegeben.

Tabelle 1 Ausschnitt aus der 1. Änderung der Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide (2020)

Nr.	Verkehrsquelle	PKW-Stellplätze	Fahrrad Stellplätze
1.1	je Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	1	1
	je Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1,5	1,5
	je Wohnung ab 90 m ² Wohnfläche	2	2
	je sozial geförderter Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	0,7	0,7
	je sozial geförderter Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1,05	1,05
	je sozial geförderter Wohnung ab 90 m ² Wohnfläche	1,4	1,4

Ferner sind die folgenden Mindestmaße der einzelnen Stellplätze im Rahmen der Herstellung der Stellplatzanlagen zu berücksichtigen.

Tabelle 2 Ausschnitt aus der 1. Änderung der Stellplatzrichtlinie der Stadt Bargteheide (2020)

Art	Mindestmaße
PKW-Stellplatz	2,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe
PKW-Stellplatz für Menschen mit Behinderung	3,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe
Fahrrad-Stellplatz	0,7 m Mindestbreite und 1,9 m Mindesttiefe

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit mind. 1 Fahrrad-Stellplatz und 0,7 PKW-Stellplätze, aber insgesamt mind. 60 PKW-Stellplätze und davon mind. 2 PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderung herzustellen.

Begründung:

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a erfolgt eine Berücksichtigung der 1. Änderung der Stellplatzrichtlinie (2020), um durch die entsprechende Orientierungsgrundlage eine ausreichende Zahl der erforderlichen Stellplätze im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen, in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten, wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird.

Im Plangebiet soll überwiegend sozial geförderter Wohnraum (mind. 70%) entstehen. Hierbei handelt es sich um einen besonderen Bedarfsfall, sodass die Festsetzung der PKW-Stellplätze sich nicht wie in der Richtlinie an der Wohnungsgröße orientiert. Es wird eine Abweichung zugelassen, die einen Stellplatzschlüssel von 0,7 bzw. eine Stellplatzanlage von mind. 60 PKW-Stellplätzen vorsieht. Ferner wird an dem Stellplatzschlüssel für Fahrrad-Stellplätze festgehalten. Die Fahrrad-Stellplätze sind dabei oberirdisch in dem Bereich der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Gebäude nachzuweisen.

6.5 Festlegung über äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO-SH)

Gründächer

Innerhalb der Fläche für des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile.

Auf eine Dachbegrünung kann in den Teilbereichen der nutzbaren Dachflächen, die durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) in Anspruch genommen werden, verzichtet werden. Eine gleichzeitige Nutzung von entsprechenden Dächern für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) ist zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachfläche vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen der Nachbarschaft durch Blendeffekte und des Ortsbildes auszuschließen.

6.6 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Anzahl der ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnungen, welche gefördert werden könnten, wird mit mindestens 70% festgelegt.

Begründung:

Um innerhalb des Plangebietes bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist innerhalb des Plangebietes ein prozentualer Anteil der künftigen Wohnungen als sozialer Wohnraum vorzusehen. Die Stadt Bargteheide sieht sich dem Erfordernis gegenüber der starken Nachfrage nach kostengünstigem und barrierefreiem Wohnraum nachzukommen. In den vergangenen Jahren konnte sozialer Wohnungsbau in der Stadt aufgrund fehlender Baugrundstücke in geeigneter zentraler Lage nur im geringen Maße errichtet werden. Der immer weiter steigende Zuzug in die Stadt von älteren Menschen aus dem dörflichen Umland steigert das Erfordernis bauliche Entwicklung vorzunehmen. Ebenso durch die Nachfrage von berufstätigen Pendlern mit geringerem Einkommen, die auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Hamburg aufgrund der enorm gestiegenen Immobilienpreise keine Möglichkeit sehen, passenden Wohnraum zu bekommen, erhöht den Druck. Mit einem verbindlichen Umfang von 70% der Wohnungen zu Gunsten der sozialen Wohnraumförderung sieht die Stadt Bargteheide den entsprechenden Flächenanteil im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a in einem beachtenswerten Umfang vor.

6.7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b sowie Abs. 6 BauGB)

Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur (Knickerhalt und -schutz)

Bei dem Knick handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz. Der geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Der Knick ist in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Die Knickpflege (auf den Stock setzen) dient dazu, die für einen Knick typische Biotopstruktur und damit die ökologischen Funktionen langfristig zu erhalten. Eine gärtnerische Pflege des Knicks sowie Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Der Knickschutzstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, sonstige Bodenbefestigungen, Bodenabgrabungen und Bodenaufschüttungen sind unzulässig.

Der vorgesehene Knickschutzstreifen soll so weit wie möglich naturnah und blütenreich gestaltet und entwickelt werden. Zu diesem Zweck ist eine flächendeckende Ansaat mit einer an die Region und den Standort angepassten Saatgutmischung erforderlich. Es wird angestrebt, neben standortgerechten Kräutern und Gräsern auch heimische Stauden anzusiedeln. Die Unterhaltung des Knickschutzstreifens soll einmal jährlich

gemäht werden. Ansonsten gilt es, den im Knickschutzstreifen aufkommenden Gehölzaufwuchs durch Mahd zu beseitigen. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen des geschützten Knicks zu vermeiden.

Der Knickschutzstreifen stellt einen Puffer bzw. einen Schutzabstand zwischen der wohnbaulich genutzten Grundstücksfläche und dem zu schützenden Biotop dar. Er dient dazu, Beeinträchtigungen für den Knick zu vermeiden.

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der ehemalige Knick wurde im Rahmen der vorangegangenen Bauleitplanungen entwickelt und verfügt über keinen gesetzlichen Biotopstatus mehr. Allerdings soll der Gehölzbestand mit seinen knicktypischen Bäumen und Sträuchern als gliedernde und eingrünende Gehölzstruktur erhalten werden. Der Bereich wird daher als 'Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt und ist flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die Arten Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder und Schlehe zu verwenden. Die Flächen sind von jeglicher baulichen Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Weiterhin sind die Flächen in regelmäßigen Abständen zu pflegen und einer Entstehung eines Waldes ist vorzubeugen.

Erhalt der Bestandsbäume

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Äste (Totholz) sind zu beseitigen, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit, zum Schutz der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen oder zum Schutz der Standsicherheit der Bäume erforderlich ist. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der gleichen Baumart vorzunehmen.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind diese Bäume durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammenschutz erzielen.

Der Erhalt der Bäume entspricht der Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes. In § 15 Abs. 1 BNatSchG ist bestimmt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind.

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf heimische Brutvögel sind Rodungen nur innerhalb der gesetzlichen Fällzeiten in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind Rodungen von Gehölzbeständen mit einem Stammdurchmesser >20 cm nur zwischen dem 1. Dezember und dem 28/29. Februar des Folgejahres zulässig.

Beleuchtungskonzept

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Abstrahlungen in Richtung des vorhandenen Knicks sind zu vermeiden. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen vollabgeschirmten Beleuchtungskörpern berücksichtigt, die im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen. Die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

7. Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Die hier vorliegende Planung umfasst bislang eine unbebaute Freifläche im nordwestlich gelegenen Stadtgebiet von Bargteheide. Die umliegenden Straßenzüge sind durch die hier bestehenden Wohn- und Kleingartennutzungen geprägt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Verkehrsfläche der Straße „Am Maisfeld“. Für den geplanten Wohnungsbau spielt der individuelle Verkehr sowie öffentliche Personennahverkehr eine entscheidende Rolle. Der fußläufige Verkehr führt von dem Fußweg entlang der Erschließungsstraße in das Plangebiet. Durch dynamisch angelegte Fußwege werden alle relevanten Bereiche innerhalb des Plangebietes erschlossen, dazu zählen die Wohngebäude, die Freiflächen sowie der Müllsammelplatz als auch die Stellplatzanlagen für Fahrräder und die privaten PKW.

Der ruhende Verkehr sowohl für die privaten PKW als auch der Fahrräder wird direkt auf die jeweilige Stellplatzanlage abgeleitet, sodass keine zusätzliche Erschließung im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen wird. Wie bereits erläutert und unter Kap. 6.4 festgesetzt werden je Wohnung 1 Fahrradstellplatz und 0,7 PKW-Stellplätze (aber mind. 60 Stellplätze) vorgesehen, sodass ein Angebot für den Individualverkehr vorliegt.

Ergänzt wird das Angebot durch die bestehenden Mobilitätsalternativen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Stadt Bargteheide hat im Juli 2022 die Einführung von drei Ringbuslinien innerhalb des Stadtgebietes mit einem Fahrplanwechsel zum Dezember 2022 beschlossen. Im Sinne einer klimafreundlichen Verkehrsinfrastruktur ist der ausnahmslose Einsatz von elektrogetriebenen Kleinbussen vorgesehen. Durch die gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch durch einen Anschluss an das Netz des ÖPNVs (Bushaltestelle Am Maisfeld West) durch die Buslinie 8108 (30 Min. Takt) ergibt sich für die künftigen Anlieger die Möglichkeit, innerhalb von Bargteheide sesshaft zu bleiben, auch wenn sich der Arbeitsort außerhalb der Stadt befindet.

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt weiterhin dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken. Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler, sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen.

Somit ist die ÖPNV-Bedienungssituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl. Dies trifft insbesondere auf die Personengruppen zu, welche die zukünftigen Nutzer des Wohnquartiers darstellen.

8. Artenschutz und Landschaftspflege

Hinweis: Die Überprüfung sowie Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Belange und der Landschaftspflege wurde für die Baufelder 2, 3 und 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a durchgeführt. Die Beauftragung erfolgte im Vorfeld der Entscheidung des Ausschusses, wonach nunmehr nur noch die Baufelder 2 und 3 im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a überplant werden. Die Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzuarbeiten.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Er umfasst die Grundstücke Ecke „Am Maisfeld“ und „Kruthorst“, bestehend aus den Flurstücken 158, 159, 164, 176, 208, 561, 566 und 568. Die Grundstücke sind derzeit unbebaut und als Wiese genutzt. Das Plangebiet wird von einem Redder durchquert und im westlichen Bereich von einem weiteren Redder begrenzt. Die Strukturen sollen in ihrer Art und Nutzung erhalten werden.

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16a im Jahr 2017 fanden umfangreiche Erhebungen in Form einer faunistischen Potentialanalyse im Plangebiet statt; auf diese wird für die aktuelle Voreinschätzung zurückgegriffen. In der 2017 erarbeiteten Potentialanalyse wird vom „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen. Dabei wurden der anlagebedingte Lebensraumverlust und baubedingte Tötungsrisiken den artenspezifischen Empfindlichkeiten gegenübergestellt.

Bei einer Ortsbegehung am 20. Dezember 2021 durch das Unternehmen Forstdienstleistungen Jakob Luckhardt wurden die aktuellen Gegebenheiten mit den im Bericht 2017 dargestellten faunistischen Ergebnissen abgeglichen und um weitere Belange der Landschaftspflege ergänzt.

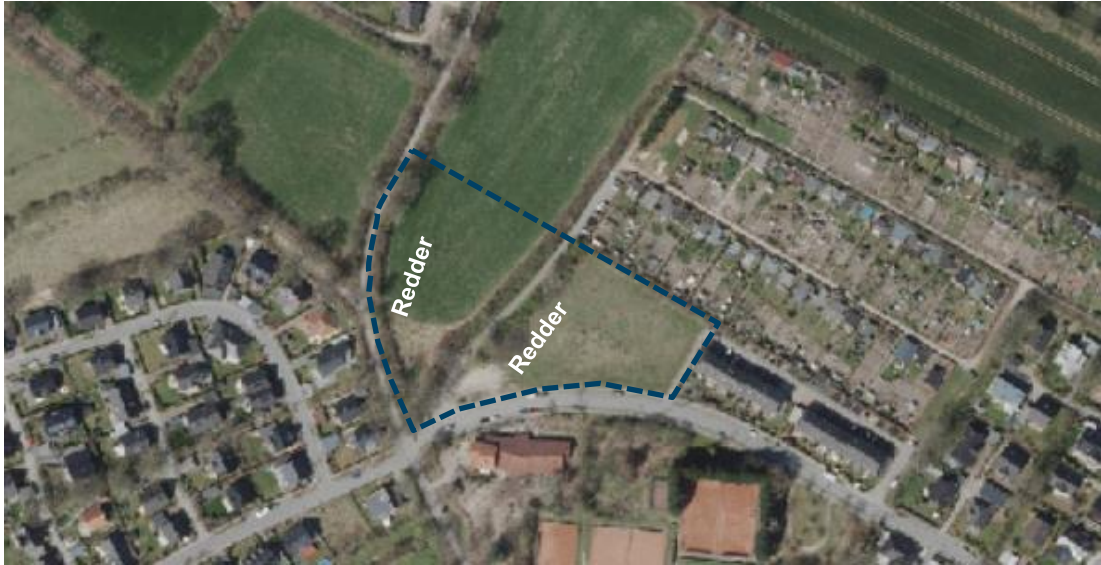


Abbildung 7 Luftbildausschnitt des Plangeltungsbereich, Digitalatlas Nord

8.1 Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Am Maisfeld“ mit angrenzender Bebauung im Osten und Westen und umfasst zwei Grünlandflächen. Südlich der Straße „Am Maisfeld“ befinden sich eine Kindertagesstätte und die Fläche des Bargteheider Tennisclubs. Im Nordosten grenzt eine Fläche für Kleingärten an das Plangebiet. Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches umfasst ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, welche sich über den Plangeltungsbereich hinaus erstreckt. Die östliche Grünfläche des Plangeltungsbereiches stellt sich als artenarmes Intensivgrünland dar.

Weiterhin wird das westliche gelegene und mäßig artenreiche Wirtschaftsgrünland von Knicks eingfasst. Zwischen den beiden Flächen verläuft eine Straße, welche von einem Redder gesäumt wird. Die Knicks und Redder sind ein gemäß § 21 LNatSchG geschütztes Biotop. Daher muss ein Schutzstreifen, bzw. angemessene Ausgleichsmaßnahmen (bspw. bei Entwidmung) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Für die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen kann aufgrund ihrer Nutzung ein Vorkommen der gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Ebenso wird die naturschutzfachliche Wertigkeit der sowie deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit wie auch der Erholungswert als geringfügig eingestuft. Bei einer Überplanung des Gebietes sind ausreichend Grünflächen einzuplanen.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Das Plangebiet stellt Grünflächen dar, welche durch die Landwirtschaft bzw. als Wiese genutzt werden. Die Zufahrtsstraße, welche die beiden Grünflächen voneinander trennt, wird von einem Redder geprägt, welcher Habitatraum für diverse Tierarten bietet.

Grundsätzlich gilt für alle geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb der Baufenster, dass bei Eingriffen (Rückschnitt, Fällung, Rodung usw.) in Hecken, Gebüsch und andere Gehölze die Vorgaben gemäß § 21 LNatSchG zu beachten sind und diese nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres erfolgen dürfen.

➤ Europäische Vögel

Alle heimischen und europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die angrenzenden Gebäude bieten zahlreiche Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten. Die gebietseigenen und umliegenden Gehölze können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvoller Gehölzbrüter dienen. Besonders die Redder bieten auch typischen Knick- und Heckenarten geeignete Lebensstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist auch mit Arten der Offenländer sowie Gehölzbrütern zu rechnen.

Weiterhin dient das Plangebiet als Nahrungshabitat für weitere Arten, welche teilweise weit außerhalb des Betrachtungsraumes brüten. Auch Greifvögel können gelegentlich die Grünlandbereiche als Nahrungs- und Jagdhabitat nutzen.

B) Säugetiere

Fledermäuse: Alle heimischen Fledermäuse stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Tierarten.

Aufgrund der zahlreichen, teils stattlichen Bäume und Gehölze im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld und der in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude, liegen geeignete Fortpflanzungs- und Lebensstätten für einige heimische Fledermäuse vor. Ritzen, Löcher und Baumhöhlen dienen baumbewohnenden Arten gute Voraussetzungen. Auch Tages- und Einzelquartiere können hier vorhanden sein. Weiterhin dürfte das westlich gelegene Grünland als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat genutzt werden.

Die begrenzenden und durchziehenden Redder stellen hochwertige Verbindungselemente zwischen dem südlich gelegenen Siedlungsraum und den nördlichen Offenlandgebieten dar. Vermutlich werden diese von den potenziell vorkommenden Arten als Flugstraße genutzt.

Haselmaus:

Im Jahr 2017 wurden so genannte Nest-Tubes zum Nachweis der Haselmaus in Abschnitten des Redders ausgebracht. Es wurde das Fehlen der Spezies in diesem Bereich festgestellt. Da sich die Habitatstrukturen seither nicht signifikant geändert haben, wird davon ausgegangen, dass die Untersuchungsergebnisse von damals noch immer Bestand haben. Auch die Begehung am 20. Dezember 2021 ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen der Spezies.

C) Amphibien

Südlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Teich, welcher für diverse Amphibien als Laichhabitat genutzt werden kann. Neben den national geschützten Arten wie Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch sind auch Bestände des europäisch geschützten Kammmolchs möglich. Die genannten Arten legen unterschiedlich lange Wanderungstrecken zurück, sodass das Plangebiet durchaus terrestrische Habitatbestandteile beinhalten kann (Sommer- und Winterlebensräume bspw. in Wurzelhöhlen im Bereich der Knickfüße).

8.3 Resümee

Die vorliegende Untersuchung und die 2017 erstellte artenschutzrechtliche Potentialanalyse zeigen auf, dass bei den Planungen keine wertvollen Habitatstrukturen betroffen sind. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich, sofern es zu keinen Eingriffen in Bäume oder Bestandsgebäude kommt.

Für den Fall, dass vorhabenbedingt doch in Bestandsgebäude oder Gehölzstrukturen eingegriffen wird, ist eine biologische Baubegleitung vorzusehen, um dann den evtl. entstehenden Ausgleichsbedarf ermitteln zu können.

Unter Einhaltung folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegenüber:

- Bauzeitenregelung: alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (bspw. Baumfällungen, Gehölz- oder Vegetationsbeseitigungen) dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres stattfinden. Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm dürfen ebenfalls nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres stattfinden.
- Beleuchtungskonzept: Einsatz von fledermausfreundlicher (Straßen) Beleuchtung (LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, gelbliche Lichtfarbe).

9. Geruchsimmissionen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein aktiv betriebener landwirtschaftlicher Betrieb mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a der Stadt Bargteheide wurde durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg ein Gutachten zur Geruchsimmission erstellt.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a hat die Stadt Bargteheide eine Aktualisierung des entsprechenden Geruchsgutachtens erstellen lassen, um mögliche Erweiterungsabsichten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen und Nutzungskonflikte mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auszuschließen.

Das Gutachten wird ebenfalls für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a herangezogen, da die Flächen der beiden Änderungen sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden und das hier vorliegende Plangebiet weiter von dem emissionsrelevanten Betrieb entfernt ist. Gemäß dem vorliegenden Gutachten ergeben sich keine unverträglichen Einwirkungen für das Plangebiet und die angestrebte wohnbauliche Entwicklung. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Geruchsgutachten

Die Stadt Bargteheide plant in 22941 Bargteheide nördlich der Straße Am Maisfeld, östlich der Straße Kruthorst sowie westlich der Kleingartenanlage die Aufstellung des B-Planes Nr. 16a – 4. Änderung zur Entwicklung eines Wohngebietes. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich von Bargteheide und grenzt z.T. an vorhandene Wohnbebauung an. Die Flächen sind zur Zeit unbebaut. Im nördlichen Umfeld befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit immissionsrelevanter Tierhaltung.

Neben dem genehmigten Tierbestand am Standort wird für den landwirtschaftlichen Betrieb zusätzlich ein Szenario dargestellt, in denen immissionsrelevante Erweiterungen am Standort des Betriebes berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der betrieblichen Anlagen in der genehmigten Situation kommt es im Bereich der gesamten Planfläche zu Immissionshäufigkeiten von 4 % bis 9 %

der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit. Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen werden Immissionshäufigkeiten von maximal 8 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit prognostiziert. Der für Wohngebiete anzusetzende Richtwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit wird somit eingehalten. Das Planvorhaben ist unter den gegebenen Annahmen aus Sicht der Geruchsimmissionen grundsätzlich zulässig.

Unter Berücksichtigung der betrieblichen Anlagen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes in der für diesen Betrieb als Szenario dargestellten geplanten Situation käme es auf der gesamten Planfläche ebenfalls zu einer Einhaltung des hier anzusetzenden Richtwertes in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit. Unter den gegebenen Annahmen werden auf der gesamten Planfläche Immissionshäufigkeiten von 5 % bis maximal 10 % der Jahresstunden, im Bereich der geplanten Wohnbauflächen von 6 % bis maximal 9 % der Jahresstunden prognostiziert.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a der Stadt Bargteheide ergeben sich auch im Falle geplanter Erweiterungsabsichten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes weiterhin keine unverträglichen Einwirkungen durch die nahegelegene Tierhaltung.

10. Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a der Stadt Bargteheide wurde durch das Büro LAIRM CONSULT eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf die entsprechenden Ausführungen wird in diesem Zusammenhang Bezug genommen, da auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a für die Fläche des Vorhabengebietes bereits eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen hat. Die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung zum Baufeld 2 und 3 entsprechen dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a der Stadt Bargteheide. Die Berechnungen des vorliegenden Gutachtens ergeben sich keine notwendigen Festsetzungen, da die Immissionsgrenzwerte in allen prognostizierten Fällen sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit für den Plangeltungsbereich gewahrt. Nachfolgend wird ein Auszug des Gutachtens zusammengefasst, dass vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Allgemeines

Die Stadt Bargteheide plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im Baufeld 1 sollen bis zu 2 Vollgeschosse + Staffelgeschosse und in den Baufeldern 2 bis 4 bis zu 3 Vollgeschosse + Staffelgeschosse realisiert werden.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich nördlich der Straße Am Maisfeld, östlich der Straße Kruthorst und südöstlich der geplanten innerörtlichen Verbindungsstraße. Im Osten befindet sich die Lübecker Straße. Südlich des Plangebiets ist eine Tennisanlage mit Stellplatzanlagen vorhanden.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Sportanlage auf die umliegende Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt auf Grundlage der 18. BImSchV.

Sportlärm

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Tennisanlage auf die geplante Bebauung ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt auf Grundlage der 18. BImSchV (1991). Weiterhin wird der Entwurf zur Änderung der 18. BImSchV (2017) berücksichtigt.

Als Belastungen sind die vorhandenen neun Tennisplätze des Tennis-Clubs in Bargteheide und die dazugehörigen Stellplatzanlagen zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung des Sportlärms wurden als maßgebliche Lastfälle der Tennisbetrieb sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten sowie außerhalb der Ruhezeiten betrachtet, da diese Lastfälle die lärmtechnisch ungünstigsten Fälle tags darstellen.

Insgesamt ist festzustellen, dass aus dem Tennisbetrieb der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) tags innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs eingehalten wird.

Im Tennisbetrieb innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nach 18. BImSchV (1991) mit Beurteilungspegeln von etwa 52 dB(A) tags innerhalb der Baugrenzen des Baufeldes 1 überschritten. Innerhalb der Baufelder 2 bis 4 wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten.

Unter Berücksichtigung der um 5 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte innerhalb der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen sowie der abendlichen Ruhezeit gemäß 18. BImSchV (2017) wird der Immissionsrichtwert aus dem Tennisbetrieb im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

Insgesamt ist der Betrieb der benachbarten Tennisanlage mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung der 18. BImSchV (2017) verträglich. Weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Derzeit ist die Straße Am Maisfeld als Sackgasse ausgeführt bzw. nur über die Straße Kruthorst geführt. Mit der Realisierung der innerörtlichen Verbindungsstraße soll die Straße Am Maisfeld zur innerörtlichen Verbindungsstraße geöffnet werden.

In der vorliegenden Untersuchung werden beide Varianten mit und ohne innerörtliche Verbindungsstraße berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden dem Erläuterungsbericht zur lärmtechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren der innerörtlichen Verbindungsstraße und der Zusammenfassung der verkehrstechnischen Stellungnahmen der B-Pläne 16neu/16a entnommen und auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Es zeigt sich, dass durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten sind.

Insgesamt lassen sich folgende Ergebnisse feststellen:

- Verkehrslärm ohne innerörtliche Verbindungsstraße

Für den ist insgesamt festzustellen, dass im gesamten Plangeltungsbereich innerhalb der Baugrenzen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich.

Mögliche Außenwohnbereiche können im gesamten Plangeltungsbereich im Prognose-Planfall ohne innerörtliche Verbindungsstraße frei angeordnet werden, da der Orientierungswert von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswerts von 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete ist eine Festsetzung von schallgedämmten Lüftungen im Prognose-Planfall ohne innerörtliche Verbindungsstraße nicht erforderlich.

- Verkehrslärm mit innerörtlicher Verbindungsstraße

Für den Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße zeigt sich, dass die Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Baufeld 4 überschritten werden. In den Baufeldern 1 bis 3 werden die Orientierungswerte eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird überall innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird im Nordwesten des Baufeldes 4 bis zu einem Abstand von 21 m zur Straßenmitte der Straße Kruthorst überschritten. Dies betrifft jedoch lediglich das 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss, Höhe 11,2 ü. Gelände). Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen.

Hinsichtlich ebenerdiger Außenwohnbereiche (2,0 m ü. Gelände) ist festzustellen, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird, somit können ebenerdige Außenwohnbereiche im Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße frei angeordnet werden. Außenwohnbereiche in den Obergeschossen wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 5 des Gutachtens dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

(...)

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind für den Prognose-Planfall ohne innerörtliche Verbindungsstraße in der Abbildung 1 für

schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 des Gutachtens für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Prognose-Planfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße finden sich in der Abbildung 3 des Gutachtens für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 des Gutachtens für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

11. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungssystem der Versorgungsträgers Holsteiner Wasser GmbH vom Wasserversorgungsbetrieb Bargteheide her sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser werden hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h bereitgestellt werden.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Dies betrifft auch die mögliche Einrichtung von Hydrantenanlagen zu Übungszwecken.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h für 2 Stunden Löszeit) gemäß Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334-166.701 400 und des Arbeitsblattes DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentsorgung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH in Bargteheide. Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Oberflächenentwässerung (Regenwasser)

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den

ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Im Zuge des Verfahrens ist ein Fachbeitrag für die Oberflächenentwässerung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16a durch das Büro Petersen und Partner erstellt worden. Die vollständigen Unterlagen liegen der Begründung als Anlage bei.

Auszug Fachbeitrag für die Oberflächenentwässerung

Die Stadt Bargteheide plant die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 A im nord-westlichen Bargteheide. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die „Wasserrechtlichen Anforderungen (A-RW 1)“ zur Überprüfung der Auswirkungen der Bebauung auf die lokale Wasserhaushaltsbilanz und die Gewässer zu beachten.

Die Berechnungen haben eine extreme Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz im Vergleich zum Referenzzustand gezeigt. Weitere regionale Nachweise zur Rückhaltung von Hochwasserereignissen im Gewässer haben gezeigt, dass für das oberirdische Einzugsgebiet der Einleitungsstelle keine spezifische Rückhaltung zur Erreichung der Ziele nach A-RW 1 erforderlich ist.

Die Einleitungsmenge vom Grundstück in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 35,4 l/s begrenzt und es ist eine Überflutungsberechnung durchzuführen.

Als letztes ist nach den gültigen Normen und technischen Regelwerken das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu behandeln.

Ergänzung zum Fachbeitrag

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro Petersen & Partner weitergehende rechnerische Ergänzungen zum „Fachbeitrag für Oberflächenentwässerung“ erstellt:

1. Bemessungsjährlichkeit der erforderlichen Rückhaltung

Als Ergänzung wurde die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens für ein 2-jährliches Bemessungsereignis durchgeführt. Ergebnis ist $V_{\text{erf}} = 22.884 \text{ m}^3$ (bei $D = 48 \text{ h}$, mit $V_{\text{s,u}} = 377 \text{ m}^3/\text{ha}$ und $A_{\text{u}} = 60,7 \text{ ha}$) Das vorhandene Rückhaltevolumen ist ausreichend groß, um ein 2-jährliches Bemessungsereignis aufzunehmen.

2. Lokaler Nachweis für das verrohrte Vorflutgewässer

Die vorhandene Rückhaltung leitet über ein rd. 400 m langes, verrohrtes Gewässer (Graben Nr. 2.13) des GPV Ammersbek-Hunnau in den Bunsbach (Graben Nr. 2). Der lokale Nachweis wird mit Verweis auf die „Hinweise zum Umgang mit dem A-RW 1“ (LLUR und Innenministerium SH, 09.02.2023) nicht geführt. Es wird ein Ortstermin mit der UWB vorgeschlagen, um den Auslauf des verrohrten Gewässers auf Erosionserscheinungen zu prüfen.

Es ergeht hiermit der Hinweis auf Starkregenereignisse. Diese Ereignisse liegen zum Teil weit oberhalb der Bemessung. Eine entsprechende Vorsorge durch Rückhaltesysteme, Verwallungen, Mulden oder Regenrückhaltebecken ist einzuplanen. Die jeweiligen Eigentümer haben entsprechende Risikovorsorge verantwortlich zu treffen. Es gelten die Bestimmungen der DIN 1986-100.

Der Abwasserentsorgung Bargteheide GmbH ist der Nachweis zu erbringen, dass ausschließlich gering verschmutztes Oberflächenwasser der öffentlichen Einrichtung zugeführt wird. Oberflächenwasser was behandlungsbedürftig ist, z.B. durch einen hohen

Versiegelungsgrad von Parkplatzflächen oder sonstigen Verkehrsflächen muss vor Einleitung in Neubaugebiete durch entsprechende Anlagen behandelt werden.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Stadt Bargteheide ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Für die Versorgung mit Gas ist ebenfalls die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig.

Abfallentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Eine Befahrung des Plangebietes erfolgt nicht. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein Müllsammelplatz (N1) errichtet, welcher der AWSH den Zugang zu den Müllgefäßen an den Abfuhrtagen ermöglicht.

12. Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

Hinweis:

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Nach derzeitigem Stand gibt es keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern im Plangebiet.

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, dennoch wird auf den § 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

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.

14. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Bargteheide nicht zu den Städten und Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

16. Wasserwirtschaft

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand z.B. mittels Drainage ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 WHG).

Die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

17. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Planung werden keine Auswirkungen vom derzeitigen Zeitpunkt gesehen. Durch die Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bestehende Fläche für eine wohnbauliche Nutzung besser ausnutzen zu können. In diesem Zuge werden die Baugrenzen großzügiger geschnitten und eine höhere Dichte ermöglicht. Dies kommt dem Leitgedanken geförderten Wohnungsbau auf der Fläche zu realisieren entgegen. Durch den neuen Zuschnitt und der Festsetzung einer GRZ ist es möglich, bewährte Grundrisse in den Wohngebäuden zu nutzen. Daraus folgt eine wirtschaftliche Möglichkeit geförderten Geschosswohnungsbau realisieren zu können.

Die Begründung wurde am 11.05.2023 durch Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Bargteheide, den

13.07.2023



Unterschrift/Siegel

- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 19.06.2023

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10 | 24106 Kiel
Tel: (0431) 596746 -0 | Fax: -99