



## 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.....	5
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Städtebau .....	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.3.	Immissionen .....	6
3.4.	Grundwasserschutz.....	10
3.5.	Archäologie .....	10
4.	Ver- und Entsorgung.....	10
5.	Kosten.....	10
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	11
7.	Billigung der Begründung .....	11

## **1. Planungsgrundlagen**

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

Die Stadt Bargteheide möchte der Nachfrage nach Wohnraum entsprechen und den Bedarf an geeigneten Stellen im Stadtgebiet decken.

Das Planvorhaben dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit öffentlichen Belangen. Mit der vorliegenden Planung wird die Stadt den Anforderungen der Landesplanung als Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg gerecht, sich wohnbaulich weiterzuentwickeln. Die Bevölkerungsentwicklung in Bargteheide ist seit Jahren anhaltend hoch und spiegelt den Wohnungsdruck in der Metropolregion Hamburg wider. Die Stadt reagiert auf diese Tatsache, indem sie neue Bauflächen ausweist und planungsrechtlich vorbereitet. Im vorliegenden Fall sollen die zentral im Stadtgebiet gelegenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der angrenzenden verdichteten Strukturen im Süden und Osten baulich nachverdichtet werden.

Die Grundstücke am Voßkuhlenweg eignen sich aufgrund der innenstadtnahen Lage gut, um im Sinne einer Innenentwicklung das innerstädtische Gefüge zu verdichten. An den Geltungsbereich schließen sich bereits verdichtete Wohnformen an.

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für eine städtebauliche Weiterentwicklung und Anpassung an die im Umfeld des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Strukturen geschaffen. Auf diesen Flächen können bis zu 40 Wohneinheiten realisiert werden.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung 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 Baugesetzbuch (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 Bebauungsplanes werden neue Wohneinheiten geplant und einer akuten Nachfrage in Bargteheide entsprochen.

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 (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.

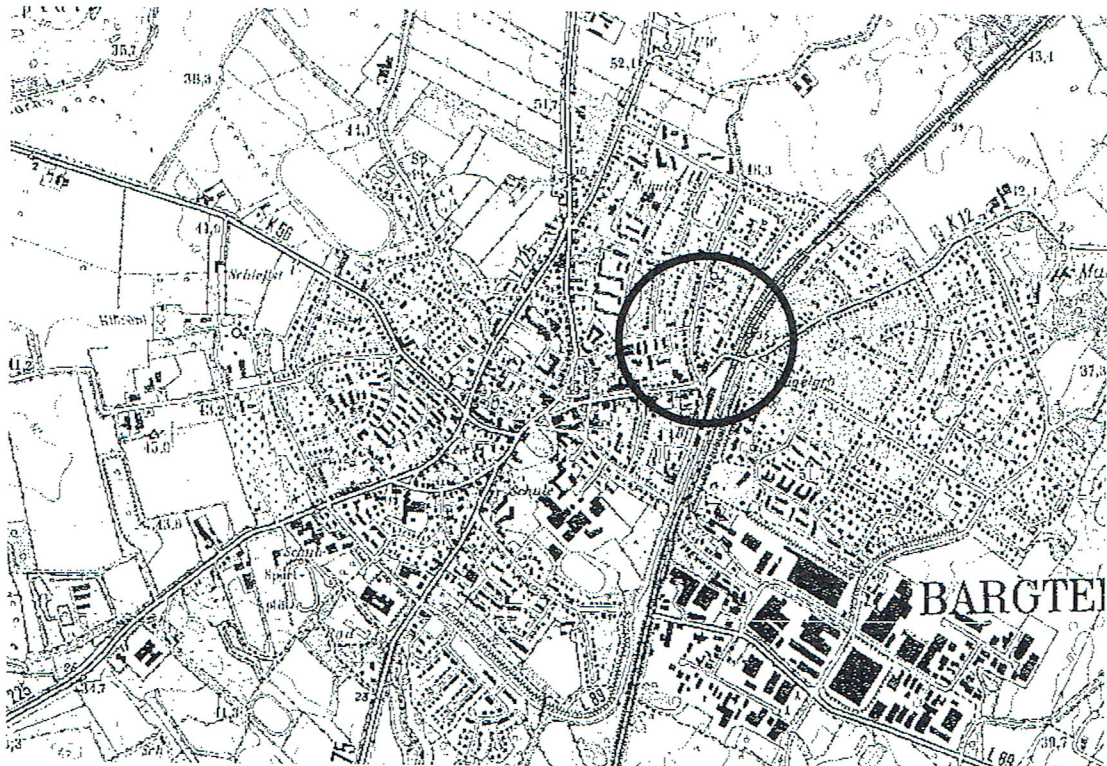
### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Bargteheide gilt der im Jahre 1996 genehmigte Flächennutzungsplan. Das Plangebiet am Voßkuhlenweg ist als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.4. Plangebiet**

Das Gebiet östlich der Straße Voßkuhlenweg und nordwestlich der Raiffeisenstraße liegt im Nahbereich des Zentrums der Stadt Bargteheide. Das Gebiet ist derzeit mit Einfamilienhäusern bebaut, die zum großen Teil starke Altersschäden aufweisen. Östlich, südlich und westlich, gegenüber der Straße Voßkuhlenweg, grenzen bereits mit 2- geschossigen Wohngebäuden bebaute Grundstücke an das Plangebiet. Im Norden schließen sich Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.300 qm.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/16, 7/14, 7/12, 7/10.



Lage des Plangebiets in der Stadt Bargteheide

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge einer Nachverdichtung in zentralörtlicher Lage der Stadt Bargteheide werden vier nebeneinander liegende Grundstücke für eine Wohnbebauung vorbereitet. Ziel der Planung ist es, eine dem Ortsbild entsprechende Wohnbebauung in 2-geschossiger Bauweise zu entwickeln. Die vorhandene ältere, kleinteilige Bebauung entspricht nicht den Potentialen des Standortes und weist energetische Mängel auf. Hier besteht die Möglichkeit, die Grundstücke neu zu ordnen und kompakt zu bebauen. Aufgrund der Festsetzungen, die sich an den Vorgaben der benachbarten, verdichteten Bestandsbebauung orientieren, sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Die angrenzenden Bereiche nördlich des Plangebietes bieten sich für eine weitere Nachverdichtung an.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Stadt will durch die Festsetzung als WA dem Schwerpunkt des Wohnens in diesem Bereich entsprechen. Ausnahmen gem. § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden zum Schutz der Wohnruhe und den verkehrlichen Anforderungen 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 für das Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und 2-geschossige Bauweise festgesetzt werden. Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet. Stattdessen wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung von Firsthöhe und Traufhöhe geregelt. Dadurch wird die maximal mögliche Gebäudehöhe klar definiert und eine Verschattung der Nachbargrundstücke minimiert. Als Bezug wird die Höhe der Verkehrsfläche des Voßkuhlenweges im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt definiert.

Die überbaubare Fläche wird in einem mittig geteilten Baufenster zusammengefasst. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sind Grenzabstände nach Landesbauordnung (LBO) in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe und Vorgaben zur max. Gesamtlänge zu berücksichtigen. Eine massive Dichte durch blockartige, geschlossene Gebäudestrukturen ist nicht beabsichtigt.

Um die Verkehrssicherheit besonders im Einmündungsbereich von Garagen und Carports zu erhöhen, werden diese in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen sowie die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Dadurch wird zusätzlich vermieden, dass der Straßenraum durch Nebengebäude eingeengt wird. Diese Regelung orientiert sich an den Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, der Vorgartenzonen mit gärtnerischer Gestaltung vorsieht.

Befestigte Flächen für Stellplatzanlagen und Zuwegungen sollen in wasserdurchlässiger Ausführung gebaut werden, um Eingriffe in Naturbelange zu minimieren.

Den Anforderungen an die gestiegene Pkw-Nutzung entsprechend, wird ein Schlüssel von 1,5 Pkw pro Wohnung empfohlen. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Oberirdisch sollen nur Besucherstellplätze auf dem Grundstück vorgesehen werden. Um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten und die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken herstellen zu können, darf die zulässige Grundflächenzahl durch Grundflächen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten im Rahmen der Baunutzungsverordnung überschritten werden.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Straße Voßkuhlenweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Die zentrale Lage begünstigt eine gute Anbindung an das öffentliche Busliniennetz und den überörtlichen Regionalbahnverkehr mit Haltestellen an der Rathausstraße in ca. 250 m Entfernung und dem Bahnhof in ca. 600 m Entfernung. Öffentliche Parkplätze sind im Verlauf der Erschließungsstraßen vorhanden.

### **3.3. Immissionen**

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 150 m die Bahntrasse zwischen Hamburg und Lübeck. Südöstlich befinden sich ein offener Parkplatz und die Straße Tremsbütteler

Weg. Im Südwesten verläuft die Rathausstraße. Der Geltungsbereich ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht. Der Gesamtverkehrslärm wird im Plangebiet maßgeblich durch Belastungen aus Straßenverkehrslärm beeinflusst, lediglich im südöstlichen Bereich ist Schienenverkehrslärm pegelbestimmend.

Insgesamt wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags im südwestlichen Teilbereich überschritten. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird im gesamten Geltungsbereich überschritten. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung werden deutlich unterschritten. Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt, entsprechende Anforderungen ergeben sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV. Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Außenwohnbereiche sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf der lärmabgewandten Gebäudeseite auszuführen. Verglaste, nicht beheizte Wintergärten oder Loggien sind generell zulässig.

Zur Klärung der Auswirkungen der von einer möglichen Bebauung des Plangebietes ausgehenden Verschattung wurde eine Verschattungsstudie angefertigt. Es wurden die Gebäude auf den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken als möglicherweise von Schattenwurf berührte Nachbarn berücksichtigt. Im Einzelnen wurden die Auswirkungen auf folgende Gebäude untersucht: Voßkuhlenweg Nr. 16 und Nr. 16a, Westpreußenstraße Nr. 1, Raiffeisenstraße Nr. 7b. Als von Schattenwurf beeinträchtigte Gebäudeteile wurden die südwestlichen Fassaden betrachtet, bei der Intensität des möglichen Schattenwurfes wird zwischen Vollverschattung (voll) und einer teilweisen Verschattung (teil) der Fassaden unterschieden (s. Tabelle).

Die Untersuchung bezieht sich auf die Tage 20. März (Winkel zum Zenit 0°, Tag-Nachtgleiche Frühling), 21. Juni (Winkel zum Zenit 23,45°, Höchststand), 23. September (Winkel zum Zenit 0°, Tag-Nachtgleiche Herbst), 21. Dezember (Winkel zum Zenit -23,45°, Tiefststand) jeweils auf den Zeitraum zwischen 9:00 h und 18:00 h.

Unter der Voraussetzung einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Bebauungshöhe- und Dichte ergibt sich für das Gebäude Voßkuhlenweg Nr. 16 am 20. März sowie am 23. September im Tagesverlauf zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr eine Verschattung der Südfassade für die Dauer von 3 Stunden und eine teilweise Verschattung von 4 Stunden. Das Gebäude Nr. 16a wird lediglich für 2 Stunden voll und für 3 Stunden teilweise verschattet. Die Gebäude Raiffeisenstraße Nr. 7b und Westpreußenstraße Nr. 1 werden nur für 1 Stunde teilweise, und das Gebäude Westpreußenstraße Nr. 1 zusätzlich für 1 Stunde voll verschattet. Für den 22. Juni ergeben sich für alle

Nachbargebäude im gesamten Tagesverlauf keine Beeinträchtigungen durch Schattenwurf aus einer möglichen Bebauung des Planbereiches.

Am 21. Dezember wird das Gebäude Nr. 16 für einen Zeitraum von 5 Stunden verschattet, für die Dauer von 1 Stunde liegt die Südfassade teilweise im Schatten. Das Gebäude Nr. 16a wird für einen Zeitraum von 3 Stunden verschattet, für die Dauer von ebenfalls 3 Stunden liegt die Südfassade teilweise im Schatten. Die Westfassade des Gebäudes Raiffeisenstraße Nr. 7b wird während 1 Stunde teilweise zusätzlich verschattet. Die Südfassade des Gebäudes Westpreußenstraße Nr. 1 ist für 2 Stunden von einer Vollverschattung betroffen und für 1 Stunde liegt die Fassade zum Teil im Schatten.

Voraussetzung für diese Annahmen ist eine Sonnenscheinwahrscheinlichkeit von 100%. Dagegen entspricht die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Sonnenscheindauer am untersuchten Standort lediglich 35 %, während in 65% der Tageszeiten mit Bewölkung zu rechnen ist. Diese Wahrscheinlichkeit wurde bei der Betrachtung nicht berücksichtigt.

Ebenfalls unberücksichtigt sind weitere schattenwerfende Hindernisse wie z.B. Bäume und sonstige Gebäude außerhalb des Plangebietes.

Die Untersuchung stellt insofern den theoretischen Fall einer Verschattung nur durch die mögliche Bebauung des Plangebietes ohne Berücksichtigung der Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Sonnenscheindauer dar.

Des Weiteren ist hinsichtlich einer Verschattung zu berücksichtigen, dass der Ursprungsplan Nr. 8 eine 1-geschossige Bebauung ohne Höhenbegrenzung vorsah, so dass durch diese planerische Vorbelastung bereits eine Bebauung mit ca. 9 m Höhe möglich war. Aufgrund dieser Tatsache und vor dem Hintergrund der zentralen innerstädtischen Lage und der angestrebten städtebaulichen Verdichtung erscheint eine zusätzliche Verschattung der benachbarten Gebäudeteile in dem hier ermittelten Ausmaß vertretbar und der Situation im Stadtgefüge angemessen.

Eine grafische Darstellung (Computersimulation) der Verschattungssituation für die betroffenen Grundstücke wurde mit den Auslegungsunterlagen jedermann zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.



**Bargteheide B-Plan 8 (neu), 2. Änderung**

**Zusätzliche Verschaffung der südwestlich ausgerichteten vertikalen Gebäudeteile Vosskuhlenweg Nr. 16 und Nr. 16a, Westpreußenstraße Nr. 1, Raiffeisenstraße Nr. 7b durch mögliche Bebauung im Plangebiet**

Tag / Zeit	20. März				21. Juni				23. September				21. Dezember			
	Voß.Weg Nr. 16 teil voll	Voß.Weg Nr. 16a teil voll	Westp. Str. Nr.1 teil voll	Raiff.Str. Nr. 7b teil voll	Voß.Weg Nr. 16 teil voll	Voß.Weg Nr. 16a teil voll	Westp. Str. Nr.1 teil voll	Raiff.Str. Nr. 7b teil voll	Voß.Weg Nr. 16 teil voll	Voß.Weg Nr. 16a teil voll	Westp. Str. Nr.1 teil voll	Raiff.Str. Nr. 7b teil voll	Voß.Weg Nr. 16 teil voll	Voß.Weg Nr. 16a teil voll	Westp. Str. Nr.1 teil voll	Raiff.Str. Nr. 7b teil voll
08:00																
09:00																
10:00																
11:00																
12:00	■	■							■	■						
13:00	■	■							■	■						
14:00									■	■				■	■	
15:00									■	■				■	■	
16:00									■	■				■	■	
17:00									■	■				■	■	
18:00									■	■				■	■	

Tabellarische Übersicht der Studie Vitali Schembrowski vom 25. Mai 2016

### **3.4. Grundwasserschutz**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser unter besonderem Schutz steht, wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser 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).

### **3.5. Archäologie**

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadtverwaltung 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.

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

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

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. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 BauGB von der Stadt 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Artenschutzfachliche Hindernisse werden aufgrund der bestehenden Bebauung mit fehlenden Grünstrukturen nicht erwartet. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden Bebauung sind keine besonderen Anforderungen an die innergebietliche Grünordnung zu stellen.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 (neu), 2. Änderung, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 09.12.2016 gebilligt.

Bargteheide, 31. JAN. 2017



*J. Wenzel-Schmidt*

Bürgermeisterin

