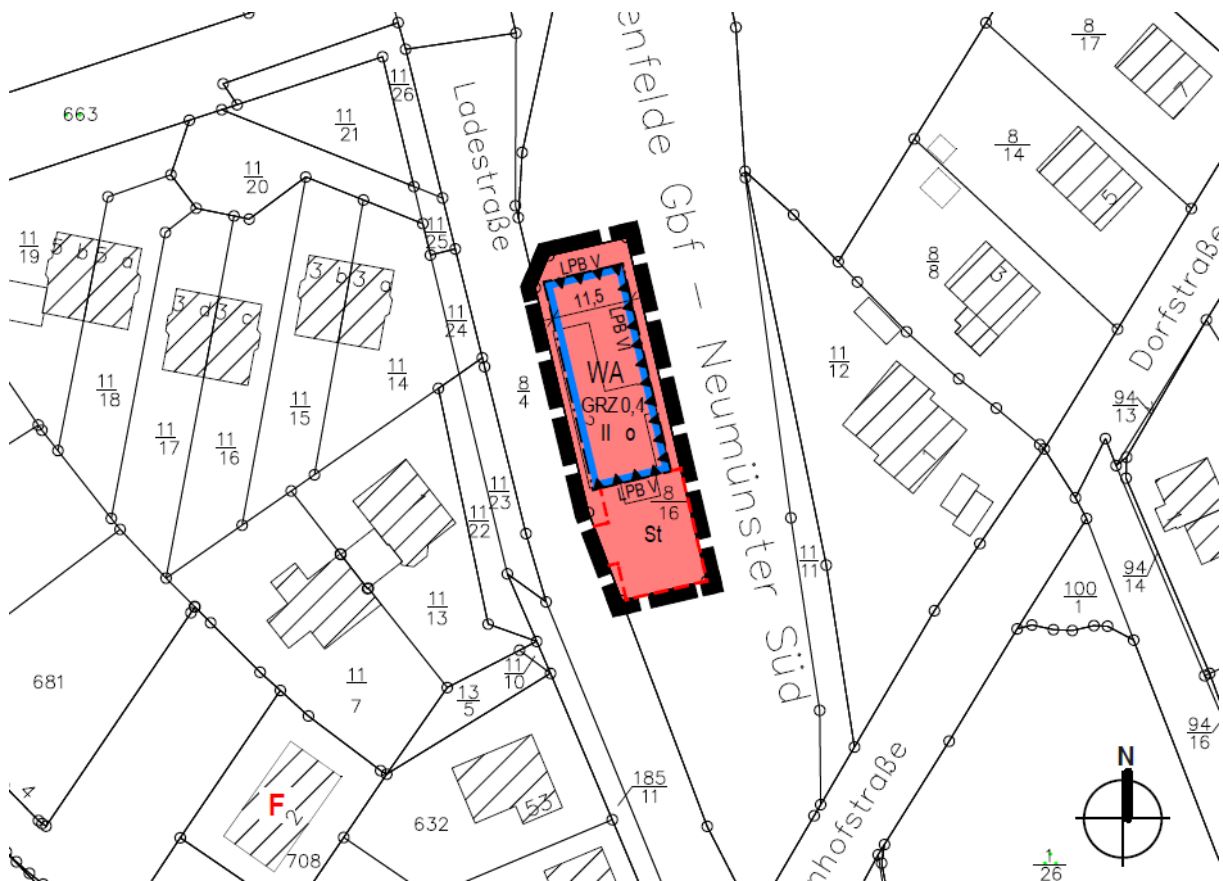


Gemeinde Hasloh

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „östlich Ladestraße“

Für das Gebiet östlich der Ladestraße in einer Tiefe von 15 m, westlich der Bahnlinie Hamburg-Eidelstedt - Neumünster Süd, südlich des Bahnhofs Hasloh in einer Tiefe von 50 m.



Stand zur Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Auftraggeber:

Thipa 341
Vermögensverwaltungs GmbH
Ballindamm 38
20095 Hamburg
www.hasloh.de

Auftragnehmer:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER
GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

Inhalt

1	Allgemeines	1
1.1	Planungsanlass und Planungsziele.....	1
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	1
1.3	Das Plangebiet	3
1.3.1	Anbindung Haslohs.....	3
1.3.2	Lage im Gemeindegebiet.....	3
1.3.3	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild.....	3
1.3.4	Zentralörtliche Einrichtungen	3
1.3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	4
1.3.6	Altlasten	4
1.3.7	Kampfmittel	4
1.3.8	Alternative Flächen	4
1.4	Bedarfe	5
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	5
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP).....	5
2.1.2	Regionalplan 1998/ Regionalplan Entwurf 2023	6
2.2	Bauleitplanung	7
2.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
2.4	Planungsvorgaben Natur und Umwelt.....	7
3	Ziele des Bebauungsplanes Nr. 26	8
3.1	Städtebauliches Konzept	8
4	Festsetzungskonzept.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet WA	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	9
4.2.2	Geschossigkeit und Sockelhöhe.....	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	10
4.4.1	Anpflanzungsgebot für Hecken.....	10
4.5	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	11
4.6	Artenschutzrechtliche Festsetzungen.....	11
4.7	Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift)	12
4.8	Hinweise	13
5	Erschließung	14
5.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	14
5.2	Private Stellplätze	15
5.3	Nebenanlagen	15
5.4	Erwartetes Verkehrsaufkommen.....	15
6	Ver- und Entsorgung.....	15
6.1	Schmutzwasser	15
6.2	Oberflächenentwässerung	16
6.3	Trinkwasser	17
6.4	Abfallbeseitigung.....	17

6.5	Brandschutz.....	17
6.6	Versorgungsanlagen.....	17
7	Immissionsschutz	18
7.1	Allgemeines	18
7.2	Verkehrslärm	18
8	Flächenbilanz	20
8.1	Flächen.....	20
9	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	20
10	Gutachten	22
11	Grundlagen.....	22
11.1	Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen.....	22
11.2	Quellenangaben zur Lärmtechnischen Untersuchung.....	22

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7).

Der Bebauungsplan Nr. 26 „östlich Ladestraße“ wird aufgestellt für das Gebiet östlich der Ladestraße, westlich der Bahnlinie Hamburg-Eidelstedt - Neumünster Süd, südlich des Bahnhofs Hasloh. Er umfasst das Flurstücke 8/16 der Gemarkung Hasloh, Flur 8.

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in Verbindung mit einer Geschäftsfläche in zentraler Lage der Gemeinde Hasloh im Bereich des Bahnhofs.

Über den AKN-Haltepunkt der Linie A1 ist die Gemeinde über die Schiene an Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen angeschlossen. Zukünftig ist eine Umstellung der Strecke auf S-Bahnbetrieb vorgesehen. Nach Aussagen der NAH.SH GmbH 2023 wird eine Elektrifizierung der Strecke und eine durchgängige Verbindung in die Hamburger Innenstadt ohne Umstieg in Hamburg-Eidelstedt in den nächsten Jahren angestrebt. Dadurch wird die Erreichbarkeit verbessert und die Anfälligkeit von Verspätungen reduziert. Den Untersuchungen des Ortsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hasloh aus dem Jahr 2023 folgend, weist das Umfeld des Haltepunkts des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) erhebliche städtebauliche und funktionale Defizite auf. Unter anderem fehlt es an Versorgungseinrichtungen und Angeboten, die das Bahnhofsumfeld zu einem lebendigen und zentralen (Eingangs-)Bereich Haslohs machen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Angebotsausbaus durch die Umstellung auf den S-Bahnbetrieb ergibt sich ein erhöhter Handlungsbedarf zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung dieses Bereiches.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes diente ehemals für Bahnbetriebszwecke. Auf der Fläche befindet sich das mittlerweile brachliegende und baufällige Bahnhofsgebäude. Ziel ist es, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und zu einem Standort für kleinteiligen, zentrumsnahen Wohnungsbau zu entwickeln mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Die künftige Nutzung trägt so zu einer funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes als zentraler Eingangsbereich der Gemeinde bei.

Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Fokus der Ortsentwicklung Haslohs und erfordern die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 26 sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, sofern die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihrem Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des Planes eine bauliche Grundfläche von weniger als 20.000 qm realisierbar ist oder weniger als 70.000 qm Grund-

fläche, sofern eine überschlägige Prüfung ergibt, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und es dürfen in Bebauungsplänen der Innenentwicklung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Die Bebauung ist abgänglich. Somit handelt es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 Folgendes:

- Es erfolgt keine Neuausweisung als Bauland.
- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 718 qm und unterschreitet damit deutlich die bauliche Grundfläche von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter („Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) beeinträchtigt werden. Westlich sowie nördlich außerhalb des Gemeindegebietes in etwa 4 km Entfernung verläuft das FFH-Gebiet DE 2225-303 „Pinnau/Gronau“. Erhaltungsziel ist unter anderem die Erhaltung des Gewässers als naturnahes, mäandrierendes Fließgewässer. Die Pinnau und Gronau sind als Habitat für Neunaugen zu erhalten. Ein weiteres entferntes FFH-Gebiet DE 2325-301 „Ohmoor“ liegt in etwa 5 km Entfernung zum Plangebiet. Ziel des Gebietes ist es, die vorhandenen hochmoortypischen Lebensgemeinschaften zu erhalten und das degradierte Hochmoor zu renaturieren. Aufgrund der weiten Entfernung zu den Gebieten sind keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten.

Fazit: Der Bebauungsplan Nr. 26 wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt sind.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gilt weiterhin:

- Die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist - nach erfolgtem Satzungsbeschluss - im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 qm die Eingriffe durch den Bebauungsplan als bereits erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Es ist zudem keine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „östlich Ladestraße“ berichtigt.

1.3 Das Plangebiet

1.3.1 Anbindung Haslohs

Die Gemeinde Hasloh liegt im östlichen Teil des Kreises Pinneberg im Bundesland Schleswig-Holstein und grenzt an die Stadt Quickborn im Norden, an die Gemeinde Bönningstedt im Süden und an die Gemeinde Tangstedt im Westen. Die östliche Grenze von Hasloh trennt die Gemeinde von der Stadt Norderstedt im Kreis Segeberg.

Die Gemeinde Hasloh liegt direkt an der Bundesstraße 4. Östlich des Ortes verläuft die Bundesautobahn 7.

Durch den Ort führt derzeit die AKN Bahnlinie Hamburg-Eidelstedt-Neumünster Süd (A1). Diese hält auch am Haltepunkt „Hasloh“. Künftig soll der Abschnitt der AKN-Strecke zwischen Hamburg-Eidelstedt und Kaltenkirchen elektrifiziert und als S-Bahn-Strecke ausgebaut werden. Nach Fertigstellung der Ausbaurbeiten können Nutzerinnen und Nutzer der S-Bahnlinie S5 ohne Umstieg in Hamburg-Eidelstedt nach Hasloh und zurück durchfahren.

1.3.2 Lage im Gemeindegebiet

Das ca. 718 qm große Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang Haslohs östlich der Ladestraße, die in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet „Neue Mitte“ sowie zum Bahnhof Hasloh und damit an zentraler Stelle des Gemeindegebietes. Derzeit befindet sich ein abgängiges Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs, das ursprünglich als Bahnhofsgebäude genutzt wurde.

1.3.3 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.26 „östlich Ladestraße“ grenzt im Norden, Süden und Osten an von der Bahn genutzten Flächen. Östlich der direkt an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von Siedlungsflächen mit kleinteiliger Bebauung in Form von Einzelhäusern umgeben ist. Das im Westen angrenzende Wohngebiet „Neue Mitte“ ist geprägt durch Bebauung in Form von Einzel-, Reihen und vereinzelt Mehrfamilienhäusern.

Das Plangebiet ist derzeit bebaut und gehört zu den Flächen für Bahnanlagen. Das Gebäude wurde als Bahnhofsgebäude genutzt und ist abgängig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Fläche innerhalb des Siedlungskörpers wieder nutzbar gemacht.

1.3.4 Zentralörtliche Einrichtungen

Im Plangebiet ist die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit einer kleinen Gewerbeeinheit geplant.

Zwei Kindergärten und eine Grundschule liegen etwa 400 bis 550 m vom Plangebiet entfernt, weiterführende Schulen sind in Bönningstedt und Quickborn sowie in Norderstedt ansässig. In der Gemeinde Hasloh gibt es einige Vereine und Verbände. Eine Zahnarztpraxis sowie eine Naturheilpraxis tragen u.a. zur medizinischen Versorgung innerhalb der Gemeinde bei. Darüber hinaus sind ein Nahversorger (ca. 850 m entfernt) und vereinzelt Dienstleistungsunternehmen in der Gemeinde vorhanden.

1.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. entsprechende Hinweise zu Tage treten sollten, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf Weiteres einzustellen.

Diese Verpflichtung besteht gemäß § 15 DSchG für die Eigentümer und die Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

1.3.6 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.3.7 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

1.3.8 Alternative Flächen

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich vorgeprägten, jedoch derzeit durch ein abgängiges, auffälliges Gebäude mindergenutzten Fläche in zentraler Lage. Die Gemeinde verfolgt seit längerer Zeit das Ziel, diese zentrale Fläche einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Es werden daher keine alternativen Flächen für das Vorhaben in Betracht gezogen.

Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage im Siedlungskern und der bestehenden Erschließung besondere Eignung für die angestrebte Nutzung auf. Zudem ist das Grundstück bereits weitgehend versiegelt, sodass durch die Wiedernutzung keine zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen erforderlich wird.

Darüber hinaus wirkt sich die vorhandene abgängige Bebauung derzeit negativ auf das Ortsbild aus. Durch die geplante Entwicklung wird neben der funktionalen Nachnutzung auch eine städtebauliche Aufwertung des zentralen Bereiches erreicht.

1.4 Bedarfe

Im Zeitraum von 2021 bis 2023 wurde ein Ortsentwicklungskonzept mit integriertem Verkehrskonzept für die Gemeinde Hasloh erarbeitet, das Leitlinien sowie Maßnahmenvorschläge für die künftige Entwicklung der Gemeinde beinhaltet. Die Umsetzung dieser Maßnahmen tragen dazu bei, eine demographiefeste, nachhaltige und zukunftsweisende Ortsentwicklung in Hasloh zu schaffen. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung geeigneter Siedlungsflächen sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen.

Für die künftige Siedlungsentwicklung sind neben dem im OEK definierten moderaten Bevölkerungswachstum für die kommenden 15 bis 20 Jahre vor allem Veränderungen in den Haushaltsstrukturen und Lebensformen maßgeblich. Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten bei gleichzeitig steigender Wohnfläche pro Person führt zu veränderten Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Daraus ergibt sich ein Bedarf an differenzierten Wohnangeboten, die sowohl modernen Wohnansprüchen als auch Aspekten der Barrierefreiheit gerecht werden. Insbesondere lässt sich daraus ein Bedarf an kleinteiligem, barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum ableiten. Diese Wohnformen richten sich vor allem an Haushaltsgründende sowie ältere Menschen.

Zentral gelegene Standorte bieten für diese Zielgruppen günstige Voraussetzungen, da sie eine eigenständige Lebensführung durch kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen unterstützen.

Darüber hinaus beschreibt das Ortsentwicklungskonzept einen Handlungsbedarf zur funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes im Zuge des geplanten Ausbaus der S-Bahnlinie. Ziel ist es, den Bereich zu einem lebendigen, gut angebundenen und gemischt genutzten Eingangsbereich der Gemeinde zu entwickeln.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesregierung ist, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern.

Die Gemeinde Hasloh wird aufgrund der Nähe zum Verdichtungsgebiet um Hamburg im Landesentwicklungsplan als Ordnungsraum eingestuft. In den Ordnungsräumen erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentrale Orte zu konzentrieren. Für Gemeinden in den Ordnungsräumen, die jedoch außerhalb der Siedlungsachsen oder Besonderen Siedlungsräume liegen, wird als Ziel der sog. Wohnbauentwicklungsrahmen festgelegt. D.h., dass bis zum Jahr 2036 insgesamt neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % neu gebaut werden können (bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2020). Das trifft auch auf die Gemeinde Hasloh zu. Es besteht allerdings innerhalb der Ordnungsräume die Möglichkeit, Gemeinden für eine besondere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung festzulegen, sofern diese sich aufgrund bestimmter Voraussetzungen dafür eignen (siehe Kapitel 2.1.2).

Hasloh gilt darüber hinaus als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Das Gebiet westlich des Siedlungskörpers wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen.

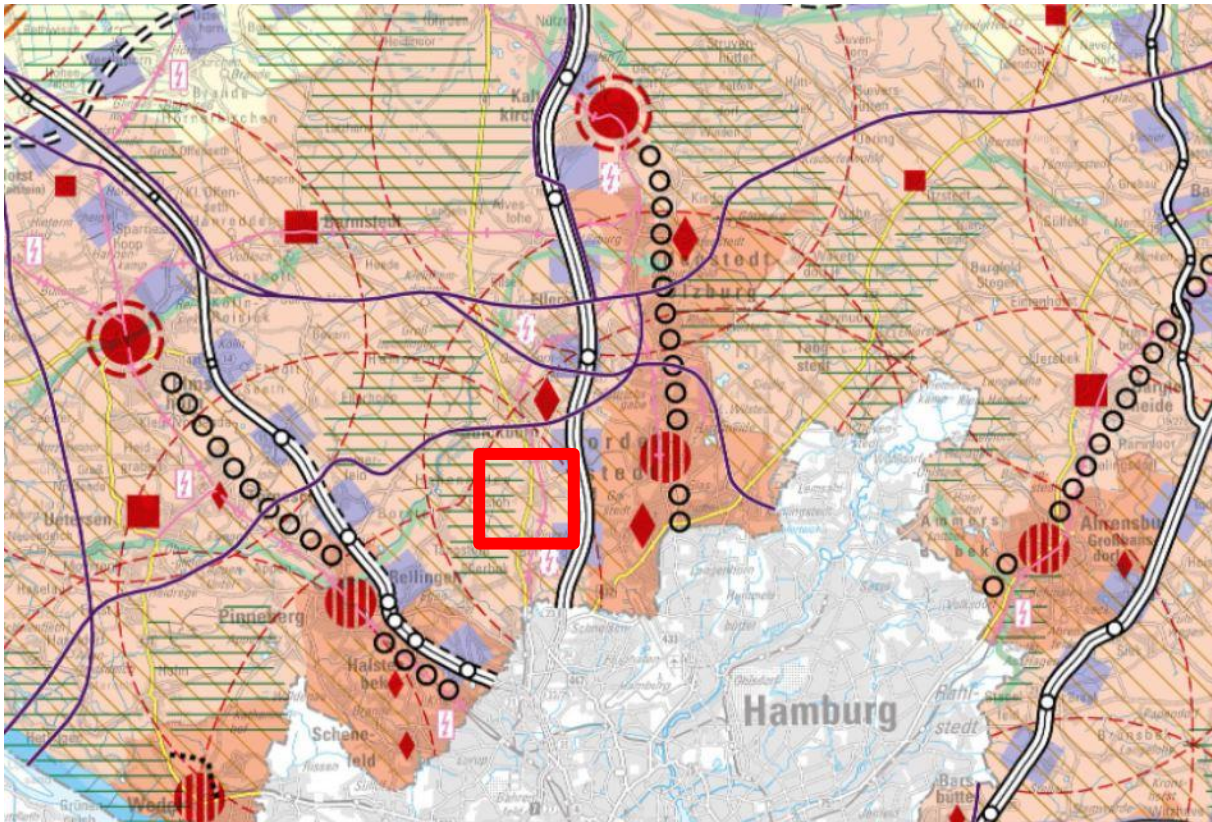


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein (2021)

2.1.2 Regionalplan 1998/ Regionalplan Entwurf 2023

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes sollen weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Hasloh geprüft werden, die über den im LEP festgelegten Wohnbauentwicklungsrahmen von 15 % für den Wohnungsneubau hinausgehen. Der Kreis Pinneberg regte zu diesem Zweck an, der Gemeinde Hasloh eine „besondere Wohnfunktion“ zuzuordnen. Dafür sprechen die Entwicklungen der Neuen Mitte Hasloh sowie die Anbindung an den S-Bahn-Verkehr.

Im Entwurf der Regionalplanaufstellung für den Planungsraum III wird der Gemeinde Hasloh eine besondere Wohnfunktion zugeschrieben. Damit wäre eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens nach Kapitel 3.6.1 Absatz 3 LEP 21 zulässig, wenn diese keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Orte mit sich bringt.

Mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses im Zentrum von Hasloh werden Möglichkeiten zur Bereitstellung von Wohnraum geschaffen. Die Ziele dieses Bebauungsplanes befinden sich damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh

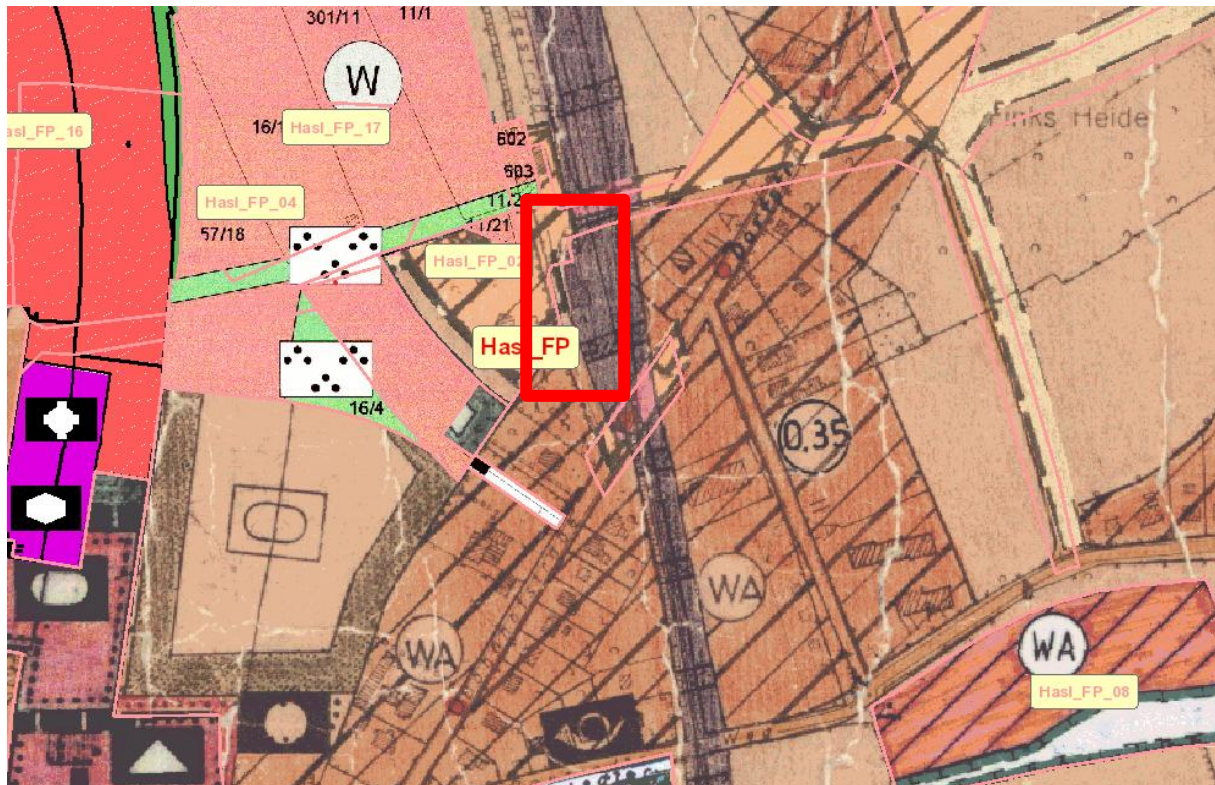


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh (Geoportal Kreis Pinneberg)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh wurde 1973 aufgestellt und seitdem mehrfach geändert. Das Plangebiet ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kann der Bebauungsplan Nr. 26 gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berichtigt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst sowie für die direkt angrenzenden Flächen existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

2.4 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

Landschaftsplan (2009)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hasloh stellt in der Bestandskarte die wesentlichen, heute noch geltenden Biotop- und Nutzungstypen sowie die ackerbaulichen Nutzflächen des Plangebietes dar.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird Bahn-/Gleisanlage dargestellt. Südlich direkt angrenzend befindet sich laut Landschaftsplan eine Öffentliche Grün- und Parkanlage. Auf dem Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe sind keine Biotope vorhanden.

Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 26 stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 26

Im Rahmen des Bebauungsplans ist vorgesehen, die ehemals für Bahnbetriebszwecke dienende Fläche, auf der sich das mittlerweile brachliegende und baufällige Bahnhofsgebäude befindet, einer neuen Nutzung zuzuführen. Es sind kleinteilige, zentrumsnahe Wohnungen mit vergleichsweise geringer Wohnfläche geplant, um die steigende Nachfrage nach kleinen und bezahlbaren Wohnungen für kleinere Haushaltsgrößen, insbesondere für Haushaltsgründer:innen und Senior:innen, zu bedienen.

Die geplanten Wohnungen werden durch eine Gewerbefläche im Erdgeschoss ergänzt, die einen Kiosk, Bäcker o.Ä. aufnehmen soll, sodass eine aktive Erdgeschosszone direkt südlich des Haltepunkts geschaffen und die Zentrumsfunktion gestärkt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung geschaffen werden.

3.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist ein Baukörper mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss in Nord-Süd-Ausrichtung, der ca. 11 Wohneinheiten sowie eine etwa 85 qm große Gewerbefläche im Erdgeschoss beinhaltet. Die Gewerbefläche ist im nördlichen Bereich des Gebäudes zum Haltepunkt „Hasloh“ hin orientiert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Baukörper, ist eine Stellplatzfläche geplant. Die verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über eine Grundstückszufahrt an die Ladestraße.

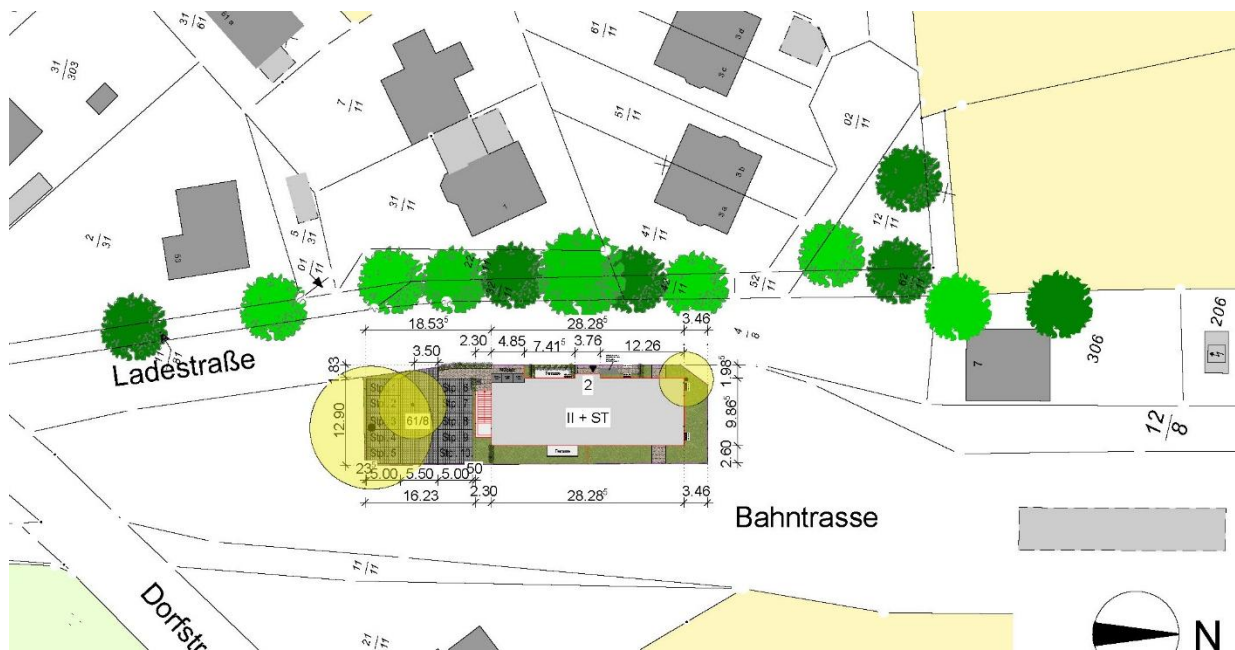


Abbildung 3: Lageplan, Stand 16.10.2023

4 Festsetzungskonzept

Das Festsetzungskonzept soll die städtebauliche Struktur des zugrunde liegenden Funktionsplanes rechtlich sichern und die Umsetzung verbindlich regeln. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Themen. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt die Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die Fläche des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit werden die Ziele der Gemeinde, an diesem Standort kleinteiliges Wohnen für Haushaltsgründer:innen und Senior:innen zu realisieren, sowie einer kleinen Gewerbeeinheit zu Belebung des Bahnhofsumfeldes, gesichert. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohnungen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Entsprechend dient die Festsetzung der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Hasloh, während gleichzeitig im Erdgeschoss ein kleiner Betrieb angesiedelt werden kann.

Um den intendierten Wohncharakter, der auch dem Umfeld entspricht, zu unterstützen und ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten, werden die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen (siehe textl. Festsetzung Nr. 1). Die Nutzungen würden den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes zum Beispiel durch Waschanlagen, Lebensmittelverkauf oder 24h-Betrieb stören sowie unerwünschten Verkehr erzeugen. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund der (von den Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastung für die Wohnnutzung und der Leistungsfähigkeit der Ladestraße.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit begrenzt. Auf diese Weise wird eine für das Umfeld und das Plangebiet selbst verträgliche bauliche Höhe und Dichte erreicht.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei soll eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstückes möglich sein und eine Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Vor dem Hintergrund der zentralen Lage des Plangebietes wird damit eine angemessene bauliche Dichte unterstützt.

Insgesamt darf die GRZ in Allgemeinen Wohngebieten unter Anrechnung aller Nebenanlagen abweichend der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,75 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen über-

schritten werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1). Grund dafür ist der hohe Flächenbedarf der geplanten Grundstücksnutzung hinsichtlich benötigter Stellplätze.

4.2.2 Geschossigkeit und Sockelhöhe

Um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt zu regeln, werden Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhenmessung zur zulässigen Sockelhöhe getroffen. Ziel ist die Einfügung in die bauliche Umgebung sowie ein Korrespondieren mit der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgelegt (siehe textl. Festsetzung Nr.2.4), um eine Anpassung der Gebäudekörper an das Umfeld zu ermöglichen. Dieses besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern.

Die Festsetzung einer Sockelhöhe trägt dazu bei, ein möglichst homogenes Gesamtbild zu erzielen. Als Basis für diese Höhe wird die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses festgesetzt. Diese bildet wiederum die Oberkante der Sockelhöhe, die maximal 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen darf. Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe der Gebäude sowie die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist die Oberkante der Straße vor dem Gebäude, definiert durch die Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in Höhe des Mittelpunktes der gemeinsamen Grenze zwischen Verkehrsflächen und jeweiligem Grundstück (siehe textl. Festsetzung Nr.2.2. und 2.3).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 3). Damit wird ein seitlicher Grenzabstand eingehalten und die Gebäude dürfen eine maximale Länge von 50 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung werden eine lockere Bebauungsstruktur sowie deren Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so zugeschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Ausreichend Abstände zur Verkehrsfläche werden berücksichtigt.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen ein Anpflanzungsgebot für Hecken, die Festsetzung einer Dachbegrünung, Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt sowie Festsetzungen zum Artenschutz.

4.4.1 Anpflanzungsgebot für Hecken

Zur Verbesserung des Naturhaushaltes, zur Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie zur landschaftlichen Einbindung werden Grünfestsetzungen zur Entwicklung einer Mindestbegrünung getroffen. Die Bestimmung, dass für Neuanpflanzungen nur standortgerechte und heimische Lagehölze mit entsprechenden Pflanzqualitäten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen heimischen Tierarten einen nachhaltigen und dauerhaften Lebensraum (siehe Gehölzliste). Blühende und fruchtende heimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die

natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz. Um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu sichern, sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Des Weiteren tragen die Neuanpflanzungen durch Verschattungs-, Verdunstungs- und Filterfunktionen zu einer Stabilisierung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

Zur Sicherung eines Mindestgrünanteils und als Sichtschutz ist eine Heckenpflanzung an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze aus standortgerechten Gehölzen gemäß Gehölzliste in den Hinweisen bis maximal 1,50 m Höhe als geschnittene Hecken vorgesehen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1). Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und die Wohnqualität ist die Anpflanzung von Hecken am Plangebietsrand von hoher Bedeutung.

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, für die Minderung negativer Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung und zum Ausgleich von Grünvolumenverlusten ist die Dachbegrünung. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserrückhaltung und -verdunstung. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer bioklimatisch und lufthygienisch positive Funktionen auch für das nähere Umfeld. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Zudem bietet die vorgesehene Dachbegrünung Ersatzlebensräume für Insekten und Vögel. Zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer auf einem Anteil von mind. 50 % der Dachflächen - bezogen auf die Gebäudegrundfläche - mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Kombination von Dachbegrünungen und technischen Anlagen (bspw. Photovoltaikanlagen) ist zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.2).

4.5 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Zum Schutze des Wasserhaushalts und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und der partiellen Grundwasseranreicherung sollen die Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind nicht zulässig. Der Versiegelungsgrad von Freiflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Weiterhin sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen können, nicht zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2).

Das anfallende Niederschlagswasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist sofern es nicht genutzt wird, auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt mit maximal 5 l/s in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Soweit technisch möglich ist die Rückhaltung oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer vorzusehen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.3).

4.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Das im Plangebiet vorhandene abgängige Gebäude steht seit vielen Jahren leer und ist als potentiell Fledermaus- und Vogelquartier einzustufen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgte im Februar 2026 eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes von außen. Dabei ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine regelmäßige Nutzung des Gebäudeinneren durch Fledermäuse oder Vögel. Um eine Besiedelung der Holzverkleidungen an der Nord- und Südfassade auszuschließen, wird eine Ausflugskontrolle im Juni für sinnvoll erachtet.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist das Gebäude daher vor Abriss durch eine qualifizierte Fachperson auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren und Brutvogel-Nisthabitaten zu prüfen. Sofern bei dieser Prüfung Fledermausquartiere bzw. Nistplätze gefunden werden, sind künstliche Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen unter fachlicher Begleitung im räumlichen Umfeld und vorgezogen vor der Baumaßnahme bereitzustellen. Die Anzahl der Ersatzquartiere bemisst sich nach der Anzahl der durch die Maßnahme verloren gehenden Nisthabitats (siehe textl. Festsetzung Nr.7.1).

Im Bereich der Außenverschalungen des Bahnhofsgebäudes sind potentielle Tagesverstecke und Sommerquartiere von Fledermäusen nicht auszuschließen. Der Abriss des Gebäudes ist daher im unbesetzten Zeitraum vom 01.Dezember bis 28.Februar durchzuführen. Im Falle eines bauzeitlich erforderlichen Abrisses außerhalb dieses Zeitraumes, ist das Gebäude unmittelbar vorher endoskopisch auf Fledermaus- und Brutvogelvorkommen zu prüfen. Erst wenn ein Fledermaus- und Brutvogelvorkommen auszuschließen ist, kann der Abbruch im Anschluss durchgeführt werden (siehe textl. Festsetzung Nr.7.2).

Zum Schutz von Bodenbrütern und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres vorzunehmen (siehe textl. Festsetzung Nr.7.3).

Zudem werden innerhalb des Plangebietes Vorkehrungen zur Vermeidung / Minimierung von Störungen für die Fauna getroffen. Zum Schutz potenziell vorkommender Fledermäuse sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Frei- und Verkehrsflächen und nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner / gleich 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölzflächen ist unzulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.4).

4.7 Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift)

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und um die städtebauliche Intention in eine ortsangepasste Gestaltung zu übertragen, werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Um gleichzeitig eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, werden nur einzelne, grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9 bis Nr. 13).

Neben der Gestaltung der Gebäude selbst wird zu diesem Zweck auch die Gestaltung von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan geregelt. Der Gestaltung des Ortsbildes aufgrund § 86 (1) LBO werden folgende Prinzipien zugrunde gelegt:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich räumlich auf den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und sachlich auf die Dachgestaltung, Außenwandflächen, Müllsammelplätze und Werbeanlagen.

Dachgestaltung

Die Bauvorschrift setzt fest, nur flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 20 Grad zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung von Gründächern und entsprechen dem angestrebten Nachhaltigkeitsanspruch an entstehende Baugebiete innerhalb der Gemeinde.

Außenwandflächen

Diese örtliche Bauvorschrift setzt fest, dass Fassaden aus Verblendmauerwerk oder weißem Putz herzustellen sind. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass ein homogenes Gesamtbild mit der Bebauung in der Umgebung entsteht. Ein Vorgeben des Farbtones ist dabei allerdings nicht vorgesehen, sodass keine zusätzliche Einschränkung für die Bauherrenschaft entsteht.

Müllsammelplätze

Ein weiteres Ziel besteht darin, Müllsammelplätze nicht das Erscheinungsbild des Straßenraumes bestimmen zu lassen. Müllsammelplätze müssen daher im gesamten Plangebiet mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz umgeben sein. Alternativ sind Müllsammelplätze in die Baukörper (Hauptgebäude oder Nebenanlagen) einzu beziehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Sie sind daher ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude zulässig. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig. Dies dient dem Schutz der Nachbarn von Lichtimmissionen. Es ist eine Werbefläche mit einer Gesamthöhe von maximal 0,5 m und einer Gesamtbreite von maximal 2,0 m zulässig.

4.8 Hinweise

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

DIN-Standards

Bei der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau handelt es sich um die Mindestanforderungen und bei der DIN 4109-2 um die rechnerischen Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Januar 2018. Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege (2006):

Die Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch die Gemeinde Hasloh im Rathaus der Stadt Quickborn während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Bodenfunde

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutz

Die in Kap. 5.1 des Bebauungsplans aufgeführte nach § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu berücksichtigende Vermeidung von Verbotstatbestände gilt, unabhängig von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind in jedem Fall bei der Durchführung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist die im Juni/ Juli 2026 vorgesehene Ausflugskontrolle nicht entscheidend für den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens, sondern dient der Quartierskontrolle im Sommer und der Erfassung des vorkommenden Artenspektrums. Sofern hierbei Fledermausquartiere oder Nisthabitate festgestellt werden, ist der Umfang und die vorgezogene Bereitstellung von Ersatzquartieren (d.h. vor Abriss) mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen und von einem Fachgutachter durchzuführen.

Gehölzschutz

Der alte Gehölzbestand an der Ladestraße ist unter Berücksichtigung von DIN 18920 sowie R SBB durch entsprechend Schutzvorkehrungen vor Beeinträchtigungen während der Abriss- und Bauzeit zu sichern. Hierbei ist auch sicherzustellen, dass die in den Straßenraum ragenden Baumkronen nicht beeinträchtigt werden.

Gehölzliste für Hecken

(aus heimischen Sträucher der Qualität 3 x verpflanzt, 80 – 150 cm)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Empfehlung

Da in der Vergangenheit am südlichen Rand des Grundstückes eine Weide gerodet wurde und die vorhandene Birke im Norden nicht erhalten werden kann, wird die Pflanzung von 3 heimischen Laubbäumen (Qualität StU 18-20 cm) im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens und in Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Geeignete Pflanzflächen stehen im Bahnhofsumfeld auf gemeindlichen Grünflächen unmittelbar südlich und nördlich des Plangebietes zur Verfügung.

5 Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Hasloh liegt nördlich von Hamburg-Schnelsen zwischen Bönningstedt und Quickborn. Die Anbindung der Gemeinde, insbesondere an Hamburg, erfolgt über die Bundesstraße B4 (Kieler Straße), die im zentralen Bereich der Gemeinde liegt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 ist über die Ladestraße an den Kfz-Verkehr angebunden. Nach Süden hin geht die Ladestraße in die Bahnhofsstraße über.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die AKN-Haltestelle „Hasloh“, die AKN-Linie A1 fährt zwischen Hamburg-Eidelstedt und Neumünster.

5.2 Private Stellplätze

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb dieser dafür vorgesehenen Flächen und ausschließlich in Form von offenen Stellplätzen zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.2). Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hasloh ist einzuhalten.

5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen, insbesondere Garten-/Gerätehäuser sowie Geräteschuppen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1). Die Festsetzung dient dem Freihalten der Fläche vor weiterer Bebauung. Die Baugrenze ist so festgesetzt, dass die Bebauung sich an der Tiefe der Wohnbebauung des Umfeldes orientiert.

5.4 Erwartetes Verkehrsaufkommen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 hat das Büro Wasser- und Verkehrskontor (WVK) eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet.

Gemäß des Verkehrsgutachtens können die vom Vorhaben erzeugten Verkehre vom Bestandsnetz leistungsfähig und verkehrsverträglich unter Aufrechthaltung von deutlichen Kapazitätsreserven aufgenommen werden. Ein durchgängig verträglicher Begegnungsfall für den Pkw-Verkehr ist in den betrachteten Straßenzügen sichergestellt. Für Begegnungen mit größeren Fahrzeugen bestehen Ausweichmöglichkeiten.

Einzelheiten sind dem Verkehrsgutachten im Anhang der Begründung zu entnehmen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser, Abfall etc. erfolgt über eine Ergänzung / Erweiterung des vorhandenen Leitungs- bzw. Erschließungsnetzes.

6.1 Schmutzwasser

Es ist geplant, das komplette aufgesammelte Schmutzwasser aus dem Plangebiet an den Bestandskanal in der Ladestraße zu übergeben. Im weiteren Projektstadium wird empfohlen, den Zustand der vorhanden Anschlussleitungen zu prüfen und die Anschlusshöhen genau einzumessen.

Die Rückstauenebene für die SW-Kanalisation befindet sich bei +27,41 m ü. NHN (Schachtdeckel 121015 bei +27,26 m ü. NHN zzgl. 15 cm). Alle Entwässerungsgegenstände, die sich unterhalb der Rückstauenebene befinden (vor allem im Kellergeschoss), sind z.B. durch eine Hebeanlage zu sichern. Der SW-Spitzenabfluss aus dem Plangebiet beträgt rd. 0,1 l/s.

Es wird empfohlen, Schmutzwasserkanäle mit einem mind. Durchmesser DN 160 und einem Gefälle von mind. 10‰ zu verlegen. Falls fetthaltiges Abwasser in die SW-Kanalisation eingeleitet wird (z.B. Küche der Gewerbefläche), ist dieses vor der Einleitung mithilfe eines Fettabscheiders mit einem nachgeschlossenen Probenahmeschacht vorzureinigen.

Einzelheiten sind dem Entwässerungskonzept im Anhang der Begründung zu entnehmen.

6.2 Oberflächenentwässerung

Zur Entwässerung des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem drei Möglichkeiten der Regenwasserbeseitigung analysiert und miteinander verglichen wurden.

Variante 1: Gedrosselte Einleitung (5 l/s) in die RW-Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Südholstein.

Die dafür erforderliche Regenwasserrückhaltung kann z.B. als Speicherboxen oder Stauraumkanäle realisiert werden. Die angeschlossenen Dach- und Verkehrsflächen entsprechen der Belastungskategorie I gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2; aus diesem Grund ist keine Vorreinigungsanlage vor der Einleitung in die Kanalisation erforderlich.

Variante 2: Versickerung des kompletten Regenwassers auf dem privaten Grund.

Dafür kann eine unterirdische Versickerungsanlage im Bereich des geplanten Parkplatzes im Süden hergestellt werden. In diesem Fall sollen gering durchlässige Schichten bis rd. 4,0 m unter GOK in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde durch Aushub oder Bohrungen durchstoßen werden, um den Anschluss an tiefer liegende geeignete, durchlässige Bodenschichten (Feinsande) herzustellen. Für Versickerung kann eine Versickerungsrigole mit rd. 10,8 m³ oder zwei Versickerungsschächte Typ B gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 DN 2000 mit einer Gesamttiefe von 3,5 m in Betracht gezogen werden. Das Regenwasser ist vor der Versickerung vorzureinigen. Bei Versickerung über Versickerungsschacht Typ B gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 mit ausreichender Filtersandschicht und vorgeschaltetem Absetzschacht (Oberflächenbeschickung 10 m/h, Horizontalgeschwindigkeit 0,05 m/s) gilt die Reinigungsleistung als nachgewiesen.

Variante 3: Kombination der beiden o.g. Varianten mit einer Kanalisierung des Regenwassers von Verkehrsflächen und einer Versickerung des Niederschlagswassers von Dachoberflächen

In diesem Fall könnte ggf. auf einer Vorreinigungsanlage komplett verzichtet werden; dies ist mit der Unteren Wasserbehörde im Vorwege abzustimmen. Die Versickerung des Regenwassers von Dachoberflächen könnte mit einem Versickerungsschacht Typ B gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 DN 2000 mit einer Schachttiefe von rd. 3,7 m realisiert werden. Die Rückstauvolumina vor der Einleitung in die Kanalisation betragen 0,4 m³ mit einer automatischen Drossel oder 1,3 m³ mit einer Rohrdrossel.

Für die Grundstücksentwässerung des Plangebiets muss kein Überflutungsnachweis erbracht werden, da der Rechenwert AC als Summenwert aller abflusswirksamen Flächen des Grundstücks kleiner als 800 m² ist.

Die Rückstauenebene für die RW-Kanalisation befindet sich bei +27,45 m ü. NHN (Straßenoberkannte bei rd. +27,30 m ü. NHN zzgl. 15 cm). Alle Entwässerungsgegenstände, die sich unterhalb der Rückstauenebene befinden (vor allem im Kellergeschoss, Treppe zum Keller im Süden), sind z.B. durch eine Hebeanlage zu sichern.

Einzelheiten sind dem Entwässerungskonzept im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen der Ermittlung und Bearbeitung der grünordnerischen Belange erfolgte die Festsetzung einer Dachbegrünung. Diese wirkt sich positiv auf die Entwässerungssituation aus, da durch eine Dachbegrünung eine Retentionsfläche entsteht, auf der Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann. Die zuvor dargestellten Entwässerungsvarianten haben dennoch weiterhin bestand.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser, sofern es nicht genutzt wird, auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Die Rückhaltung soll, sofern technisch möglich, oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer erfolgen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.3).

Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, sind unzulässig. Dadurch wird Versickerung auch auf versiegelten Flächen ermöglicht. Zusammen mit der Beschränkung der Versiegelung von Freiflächen auf ein Minimum wird dadurch die Menge des abzuleitenden Niederschlagswasser so weit wie möglich reduziert (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1).

6.3 Trinkwasser

Die Zuständigkeit für geplante Versorgung mit Trinkwasser liegt bei dem Unternehmen Hamburg Wasser.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch den Kreis Pinneberg, Fachdienst Abfall in Verbindung mit dem dualen System Deutschland (DSD).

6.5 Brandschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist die Versorgung mit Löschwasser im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes zu klären. Konzepte zum Brandschutz zukünftiger Bauvorhaben sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

6.6 Versorgungsanlagen

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt. Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: EWE

Wasserversorgung: Hamburg Wasser

Abwasser: AZV Südholstein

Gasversorgung: Schleswig-Holstein Netz AG

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom, EWE TEL

Kabelfernsehen: Kabel Deutschland

Breitbandversorgung: Zweckverband Breitband Marsch und Geest

Die bestehenden Versorgungsanlagen werden bedarfsgerecht ausgebaut.

7 Immissionsschutz

7.1 Allgemeines

In der Gemeinde Hasloh ist östlich der Ladestraße und westlich der Bahntrasse Nr. 9121 Hamburg - Neumünster der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 11 Wohneinheiten und einer kleinen Gewerbeeinheit beabsichtigt.

Es wurde eine Lärmtechnische Untersuchung über Verkehrslärm mit Berechnung nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-19“ und der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Schall-03“ mit anschließender Beurteilung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ erstellt.

Mit der lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auszusprechen.

7.2 Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel in 2,80 m Höhe (EG) Beurteilungspegel bis 73 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und 70 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT an der östlichen Flurstücksgrenze.

Die Ausbreitungsberechnung für die Geschosse des Wohn- und Geschäftshauses im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zeigt, dass die städtebaulich wünschenswerten Orientierungswerte tags im Erdgeschoss, teilweise im 1.OG und im 2.OG nur an der westlichen Fassade eingehalten werden. Nachts wird er an allen Fassaden überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte, die eine Zumutbarkeitsschwelle ausdrücken werden tags und nachts an der westlichen Fassade eingehalten.

Die Gebäudeteile die in mit Verkehrslärm belasteten Bereichen liegen sind daher mit Lärmschutzmaßnahmen zu versehen.

Es werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Schutz der Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel NACHT gemäß DIN 4109-1.

Balkon- und Terrassenverglasung im EG, 1 OG und 2. OG nach Osten hin zur Eisenbahnstrecke Nr. 9121, sowie nach Norden und Süden.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Als planungsrechtliche Vorgabe empfiehlt sich dazu die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109- 1.

In der vorliegenden Situation erfolgt die Bemessung auf Grundlage der Situation mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten der berücksichtigten Straße von heute vorhandenen 30 km/h sowie der Eisenbahnstrecken von 60 km/h bis zu 80 km/h. Die Beurteilungspegel NACHT sind heranzuziehen. Es resultierten die Lärmpegelbereiche V und VI.

Die grafische Darstellung der empfohlenen Festsetzungen für den Geltungsbereich erfolgt in Abbildung 4.

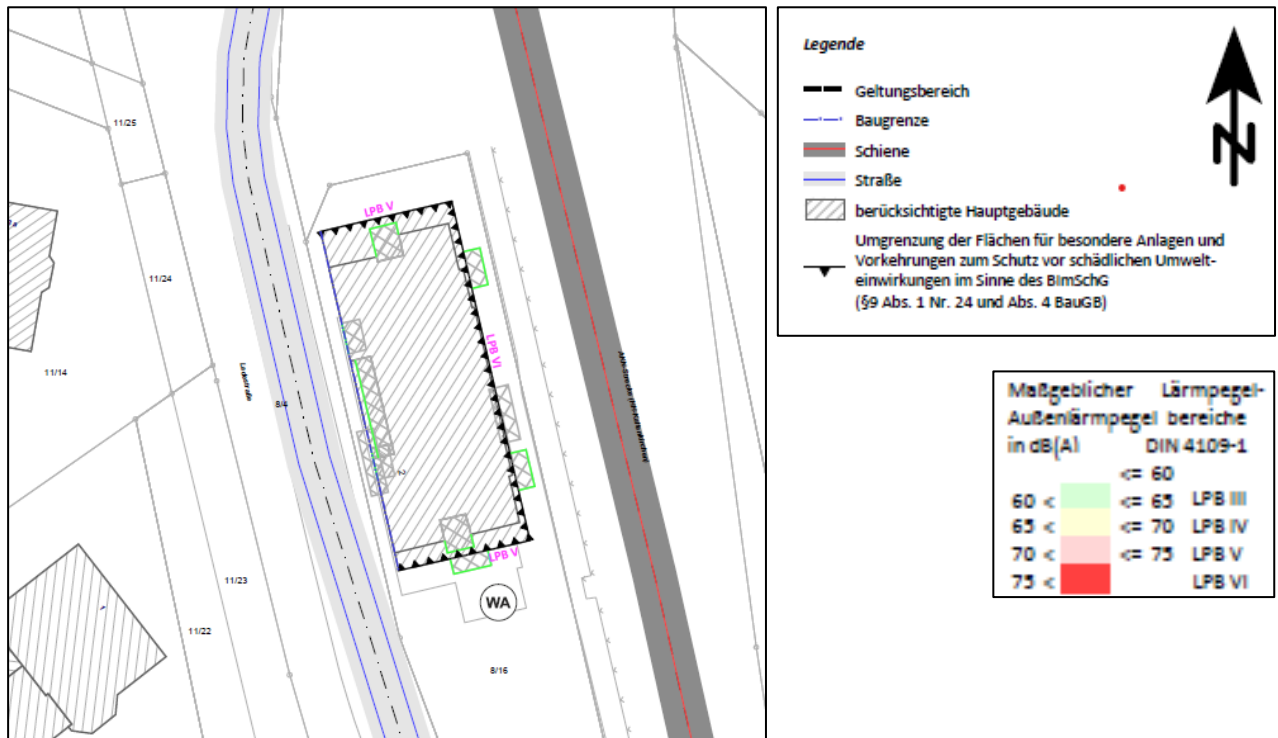


Abbildung 4: Darstellung der Lärmpegelbereiche, Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm WVK

Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der geplanten Bebauung im Geltungsbereich ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 erforderlich.

Zur Verbesserung der Situation werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, diese beziehen auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß der Darstellung in Abbildung 4:

An den Fassaden mit der Bezeichnung LPB V und LBP VI ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

An den Fassaden mit LPB V und LPB VI liegende schutzbedürftige Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

(siehe textl. Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.5)

Einzelheiten sind der Lärmtechnischen Untersuchung im Anhang der Begründung zu entnehmen.

8 Flächenbilanz

8.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Hasloh für das Gebiet östlich der Ladestraße in einer Tiefe von 15 m, westlich der Bahnlinie Hamburg-Eidelstedt - Neumünster Süd, südlich des Bahnhofs Hasloh in einer Tiefe von 50 m beträgt eine Gesamtgröße von 718 qm.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26	718 qm
Allgemeine Wohngebiete	718 qm

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hasloh im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „östlich Ladestraße“.

Die Berichtigung wird für den unten dargestellten Bereich durchgeführt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellte Fläche wird in Wohnbaufläche geändert.

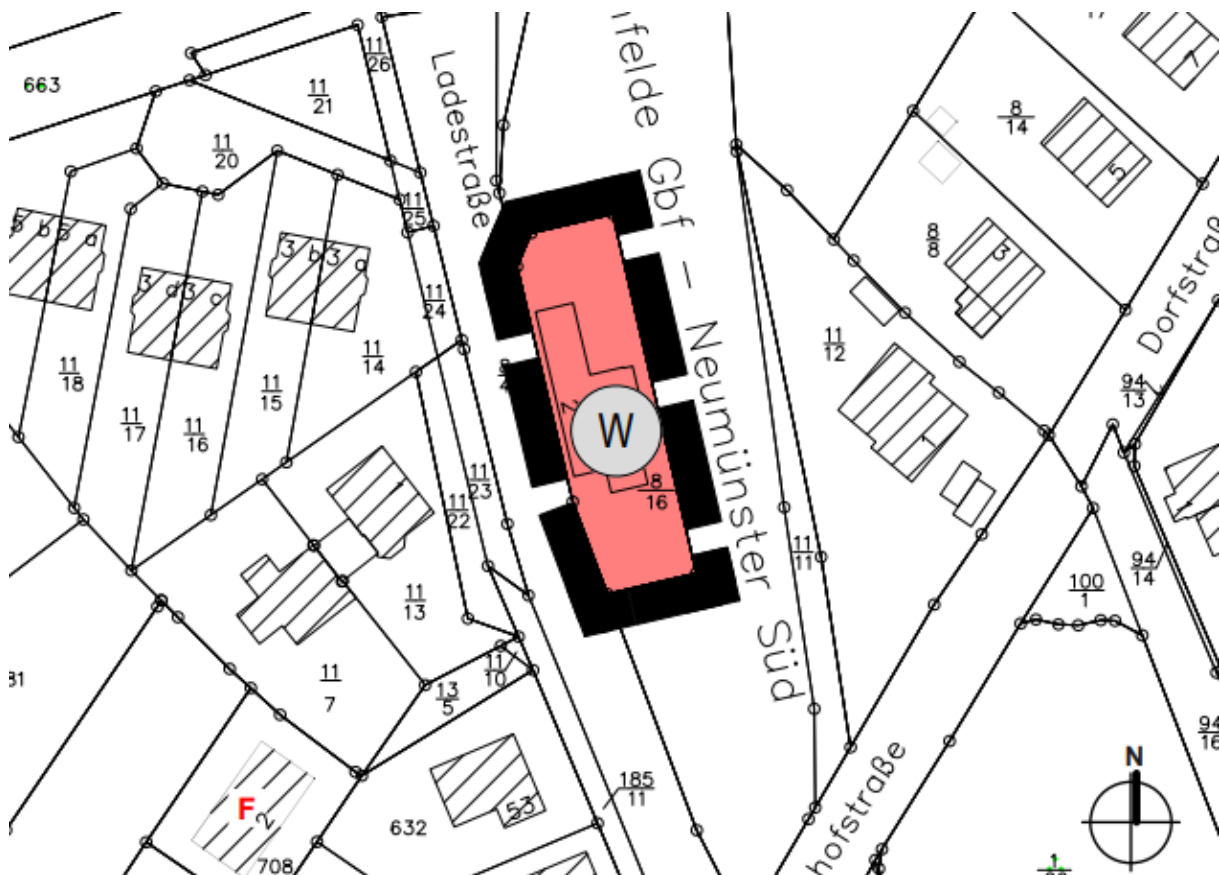


Abbildung 5: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hasloh, den

(Der Bürgermeister)

10 Gutachten

Verkehrliche Stellungnahme, Gemeinde Hasloh, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Zuge der Ladestraße, WVK Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 17.03.2026

Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/16. BImSchV, Gemeinde Hasloh Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Zuge der Ladestraße, WVK Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 17.03.2026

Entwässerungskonzept, Gemeinde Hasloh, Neubau von 11 Wohnungen und einer Gewerbefläche am Bahnhof Hasloh, WVK Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 19.02.2026

Baugrundbewertung und Gründungsberatung, BV Neubau eines Mehrfamilienhauses, Ladestraße Hasloh, Beratenden Ingenieure und Geologen Rohde und Schlesch, Tornesch, 25.06.2018

11 Grundlagen

11.1 Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7)

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6),

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH)** vom 5. Juli 2024, (GVOBl. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung,

der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hasloh aus dem Jahr 1973,

der **Regionalplan für den Planungsraum I**, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998,

der **Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes** Schleswig-Holstein 2023,

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 (LEP)**

11.2 Quellenangaben zur Lärmtechnischen Untersuchung

DIN Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 18005-1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Juli 2023.

DIN Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018.

DIN Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018.