

# **Gemeinde Wacken**

## **Bebauungsplan Nr. 16**

### **"Wohngebiet Gehrn"**

für das Gebiet „südlich der Straße 'Gehrn' in einer Tiefe von ca. 150 m“

## **Anlage 1 zur Begründung**

### **Innenentwicklungsanalyse der Gemeinde Wacken**

#### **Auftraggeber**

Gemeinde Wacken  
über das Amt Schenefeld  
Holstenstraße 42-48  
25560 Schenefeld

## Gemeinde Wacken

# Innenentwicklungsanalyse

**Bearbeitungsstand:** 21.10.2019

### **Auftraggeber**

TEG Nord  
Grossers Allee 19  
25767 Albersdorf

### **Auftragnehmer**

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

### **Projektbearbeitung**

Projektleiter: Dipl.-Ing. Tom Schmidt  
(048 35) 97 77 – 243; [t.schmidt@sass-und-kollegen.de](mailto:t.schmidt@sass-und-kollegen.de)



## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Vorgehen</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Liste der Potenzialflächen</b>	<b>2</b>
	<b>Anlagen (Kartendarstellungen)</b>	<b>5</b>



# 1. Grundlagen und Vorgehen

Die vorliegende Innenentwicklungsanalyse der Gemeinde Wacken wurde aus Anlass der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 "Wohngebiet Gehrn" durch die Ingenieurgesellschaft Sass und Kollegen erstellt.

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) und der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) von 2013 (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im unbeplanten Innenbereich;
- bebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für eine Umnutzung zugunsten von Wohnraum in Frage kommen;
- sowie unbebaute Flächen in Wohngebieten, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.

Die ermittelten Potenzialflächen sind in der **Liste der Potenzialflächen** und den **Übersichtsplänen (Anlagen)** dargestellt.

Die Entwicklungspotenziale werden nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit unterschieden. Entsprechend den zeitlichen Horizonten des Landesentwicklungsplans Schleswig Holstein (Entwurf Fortschreibung 2018) wird angenommen, dass die kurz- und mittelfristigen Potenziale bis zum Jahr 2030 und die langfristigen Potenziale ab 2031 realisiert werden.

Die zeitliche Realisierbarkeit ist gerade bei privaten Flächen schwer einzuschätzen, daher kann diese Einschätzung nur aufgrund von objektiv nachvollziehbaren Kriterien erfolgen, z.B. dem erforderlichen Umfang des baulichen Vorhabens, erkennbaren Beeinträchtigungen durch Immissionen oder dem erforderlichen Erschließungsaufwand. Weiterhin können öffentliche Belange, wie z.B. die des Natur- und Landschaftsschutzes, einer Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen entgegenstehen. Private Gartenflächen, die von den Bewohnern erkennbar intensiv genutzt werden, werden grundsätzlich den langfristigen Potenzialen zugeordnet.

Die Potenzialflächenanalyse wurde mit Hilfe von aktuellen Flurkarten und Luftbildern sowie durch eine Ortsbegehung im August 2019 durchgeführt.

In der nachfolgenden Tabelle und den Übersichtskarten sind die einzelnen Potenzialflächen mit der Angabe ihrer Lage, dem Entwicklungsstand und den Restriktionen sowie mit einer Einschätzung der kurz- bzw. langfristig realisierbaren Wohneinheiten aufgelistet bzw. dargestellt. Die Anzahl der kurzfristig zu realisierenden Wohneinheiten fließt in die Bilanzierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ein.

Im Ergebnis wurden 12 Potenzialflächen identifiziert, auf denen **bis zum Jahr 2030 ca. 13 Wohneinheiten** entstehen können. Weitere 12 Potenzialflächen mit Baumöglichkeiten für weitere ca. 21 Wohneinheiten sind der langfristigen Perspektive ab dem Jahr 2031 zugeordnet.

## 2. Liste der Potenzialflächen

ID-Nr.	Adresse, Bezeichnung	Entwicklungsstand, Restriktionen	Wohneinheiten bis 2030 / ab 2031	
01	Hauptstraße 96	Baulücke, Grünlandfläche, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 110 m Entfernung, WAO-Festivalgelände in ca. 220 m Entfernung, Misch-/Dorfgebietscharakter	-	2
02	Hauptstraße 78	Baulücke / Nachverdichtung, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 160 m Entfernung, WAO-Festivalgelände in ca. 120 m Entfernung, gewerbliche Nutzung (Wacken Store) in direkter Nachbarschaft, Mischgebietscharakter	-	2
03	Hauptstraße 93a	Baulücke, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 190 m Entfernung, WAO-Festivalgelände in ca. 160 m Entfernung, Handwerksbetrieb in Nachbarschaft, Mischgebietscharakter	-	1
04	Hauptstraße 66	Baulücke, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 330 m Entfernung, WAO-Festivalgelände in ca. 280 m Entfernung, Mischgebietscharakter	-	1
05	Ziegeleiweg 2	Baulücke, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 370 m Entfernung, WAO-Festivalgelände in ca. 270 m Entfernung, Ziegeleiweg 2b inzwischen bebaut, Grundstück 2a wird mit Zaun-/Heckeneinfriedung als Garten von 2b genutzt	-	1
06	Baugebiet Huuskoppel	B-Plan Nr. 14, WA-Gebiet, Altenpflegezentrum auf Flst 550, Arztpraxis auf Flst 551, Grünfläche auf Flst 549, 2 unbebaute Baugrundstücke	2	-
07	Bokelrehmer Str. Flst 191	Baulücke unbepanter Innenbereich	1	-
08	Rendsburger Weg 7	B-Plan Nr. 7, WA-Gebiet, unbebautes Baugrundstück	1	-

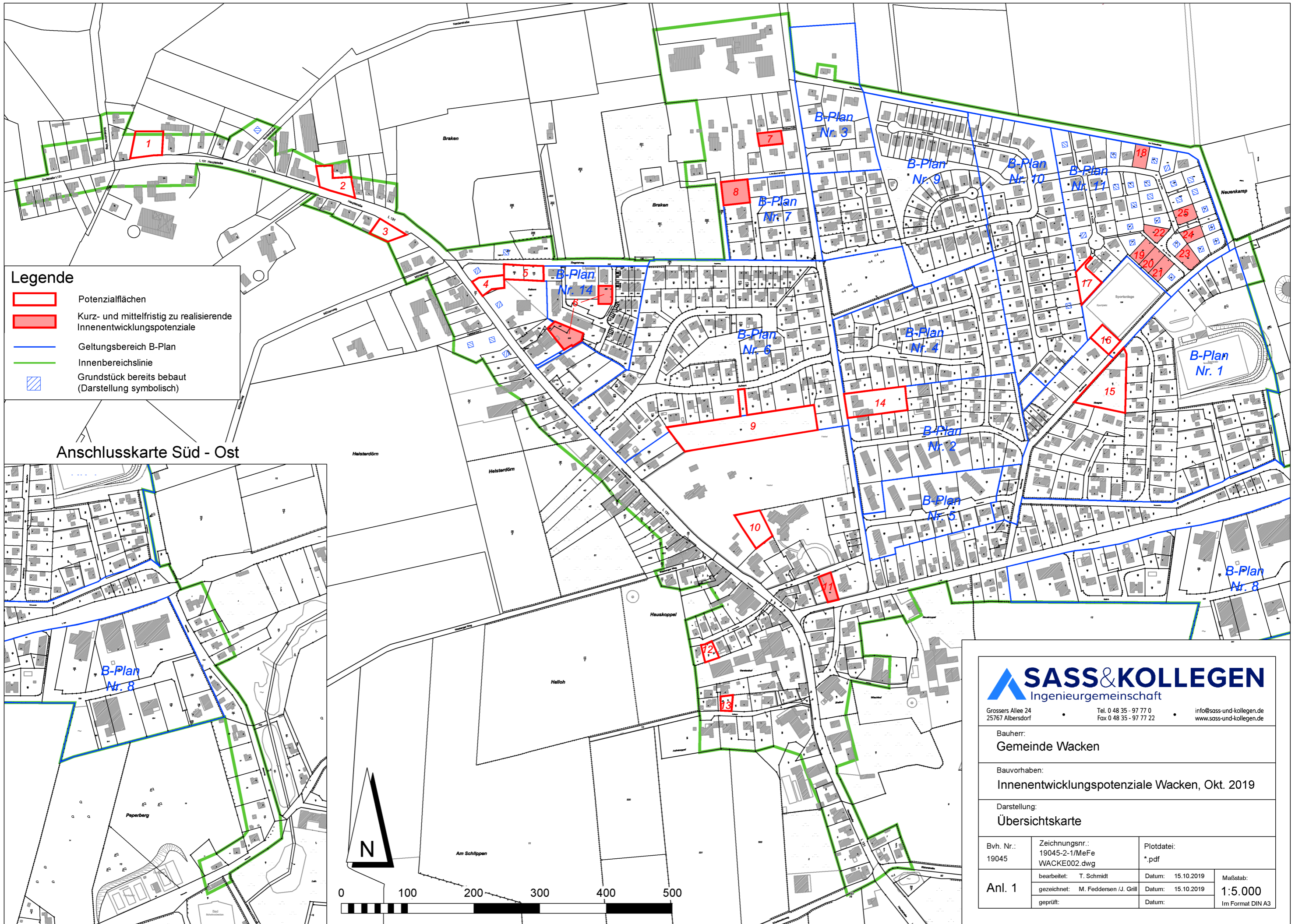
09	Duhorn Flurstücke 170/1, 171/12	Grünlandfläche zwischen Baugrundstücken Duhorn 8 – 28 und Friedhof, Erschließung über Flurstück 171/12, Planungserfordernis, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 450 m Entfernung	-	8
10	Hauptstraße 34	Nachverdichtung in zweiter Reihe, Lagerplatz o.ä., Erschließung über vorhandene Zufahrt, Planungserfordernis, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 350 m Entfernung, große Kita in direkter Nachbarschaft	-	1
11	Schulstraße Flurstück 220 Schenefelder Str. 3	Baulücke, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 220 m Entfernung, Gartenfläche zu Schulstraße 4 mit großer Eiche, steht zum Verkauf	1	-
12	Ostlandstraße 9	Baulücke, landwirtschaftlicher Betrieb in direkter Nachbarschaft, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 300 m Entfernung, inzwischen bebaut	-	-
13	Schlippen Flurstück 27/1	Baulücke, landwirtschaftlicher Betrieb in direkter Nachbarschaft, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 270 m Entfernung, private Gartennutzung mit Hecken- einfriedung	-	1
14	Bokelrehmer Str. 8	B-Plan Nr. 2, WA-Gebiet, Nachverdichtung, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 310 m Entfernung, Erschließung über vorderen Grundstücksbereich, kein Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich, Planungserfordernis	-	1
15	Reselithweg 10	B-Plan Nr. 1, WS-Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet), Nachverdichtung, dichter Gehölzbestand, kein zusätzliches Baufenster im B-Plan, Planungserfordernis, Immissionsbelastungen durch Güllebehälter in ca. 380 m Entfernung	-	1
16	Reselithweg 15 Flurstück 130/1	Baulücke, in direkter Nachbarschaft zum Bolzplatz, Garten zu Reselithweg 15	-	1
17	Im Knick 12	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut, Gartenfläche von Im Knick 13	-	1



18	Op de Höh 15	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut	1	-
19	Op de Höh Flurstück 629	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut	1	-
20	Op de Höh Flurstück 630	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut	1	-
21	Op de Höh Flurstück 631	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut	1	-
22	Op de Höh Flurstück 625	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut	1	-
23	Op de Höh Flurstück 633	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut	1	-
24	Op de Höh Flurstück 635	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut	1	-
25	Op de Höh Flurstück 618	B-Plan Nr. 11, WA-Gebiet, noch nicht bebaut	1	-
<b>Summe der Innenentwicklungspotenziale in Wohneinheiten</b>			<b>13</b>	<b>21</b>

## Anlagen (Kartendarstellungen)

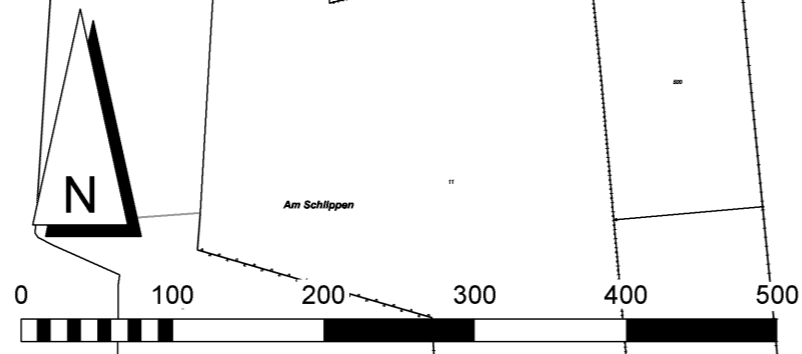
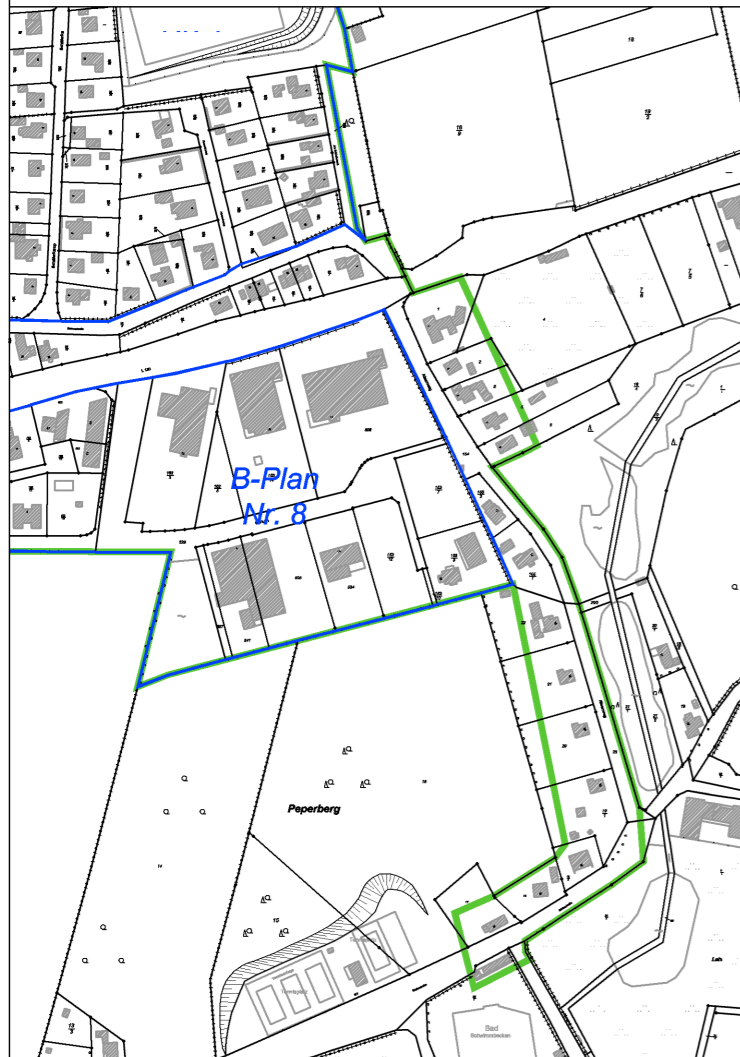
- Anlage 1**    **Übersichtskarte**
- Anlage 2**    **Potenzialfläche Nr. 1**
- Anlage 3**    **Potenzialfläche Nr. 2 - Nr. 3**
- Anlage 4**    **Potenzialfläche Nr. 4 - Nr. 6**
- Anlage 5**    **Potenzialfläche Nr. 7 - Nr. 8**
- Anlage 6**    **Potenzialfläche Nr. 9 - Nr. 11**
- Anlage 7**    **Potenzialfläche Nr. 10 - Nr. 13**
- Anlage 8**    **Potenzialfläche Nr. 9 - Nr. 10, Nr. 14**
- Anlage 9**    **Potenzialfläche Nr. 15 - Nr. 25**



**Legende**

- Potenzialflächen
- Kurz- und mittelfristig zu realisierende Innenentwicklungspotenziale
- Geltungsbereich B-Plan
- Innenbereichsline
- Grundstück bereits bebaut (Darstellung symbolisch)

**Anschlusskarte Süd - Ost**



**SASS & KOLLEGEN**  
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf  
Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22  
info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de

Bauherr:  
**Gemeinde Wacken**

Bauvorhaben:  
**Innenentwicklungspotenziale Wacken, Okt. 2019**

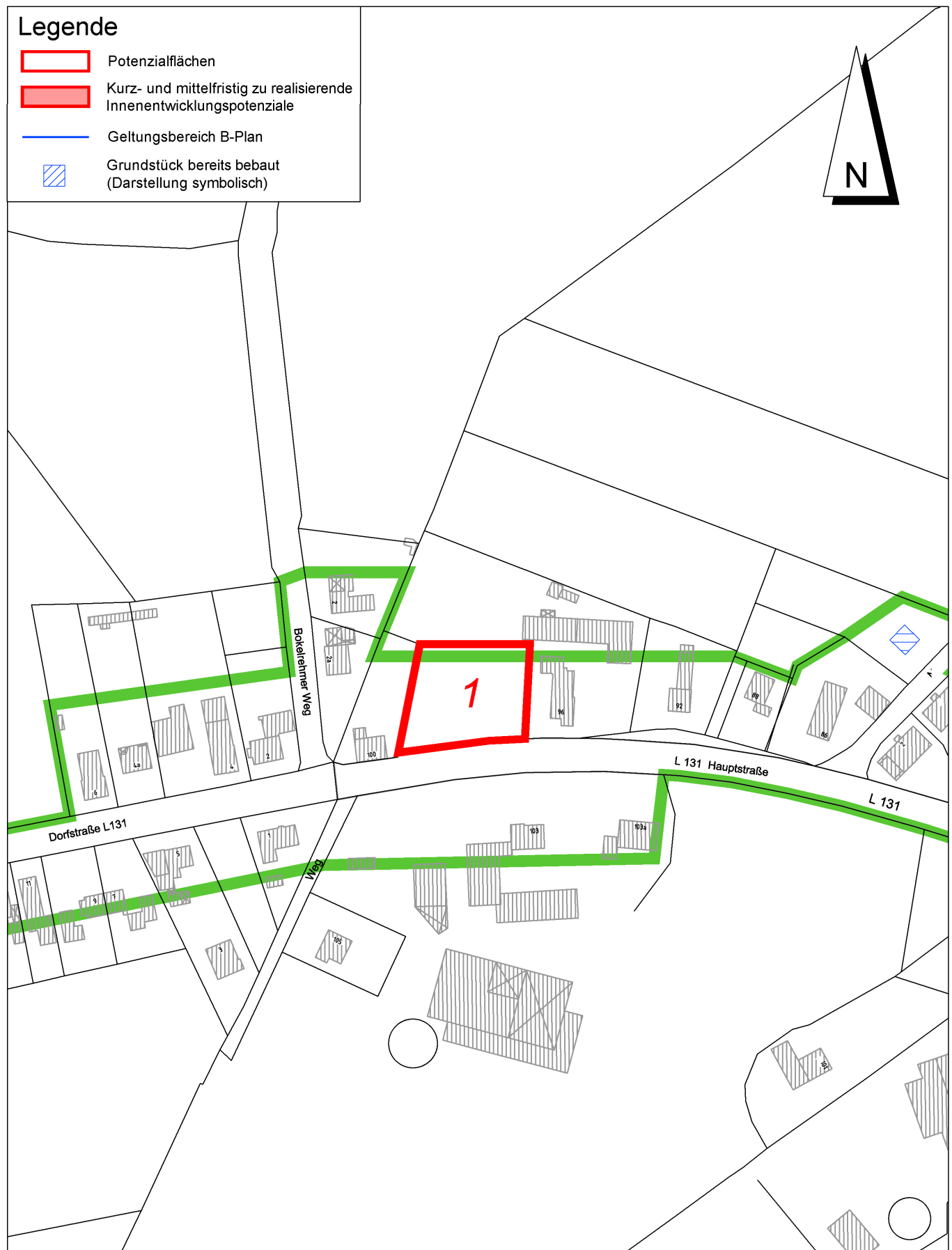
Darstellung:  
**Übersichtskarte**

Bvh. Nr.: 19045	Zeichnungsnr.: 19045-2-1/MeFe WACKE002.dwg	Plotdatei: *.pdf	
Anl. 1	bearbeitet: T. Schmidt	Datum: 15.10.2019	Maßstab: <b>1:5.000</b> Im Format DIN A3
	gezeichnet: M. Feddersen / J. Grill	Datum: 15.10.2019	
	geprüft:	Datum:	

# Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Wacken, Oktober 2019

Anl. 2

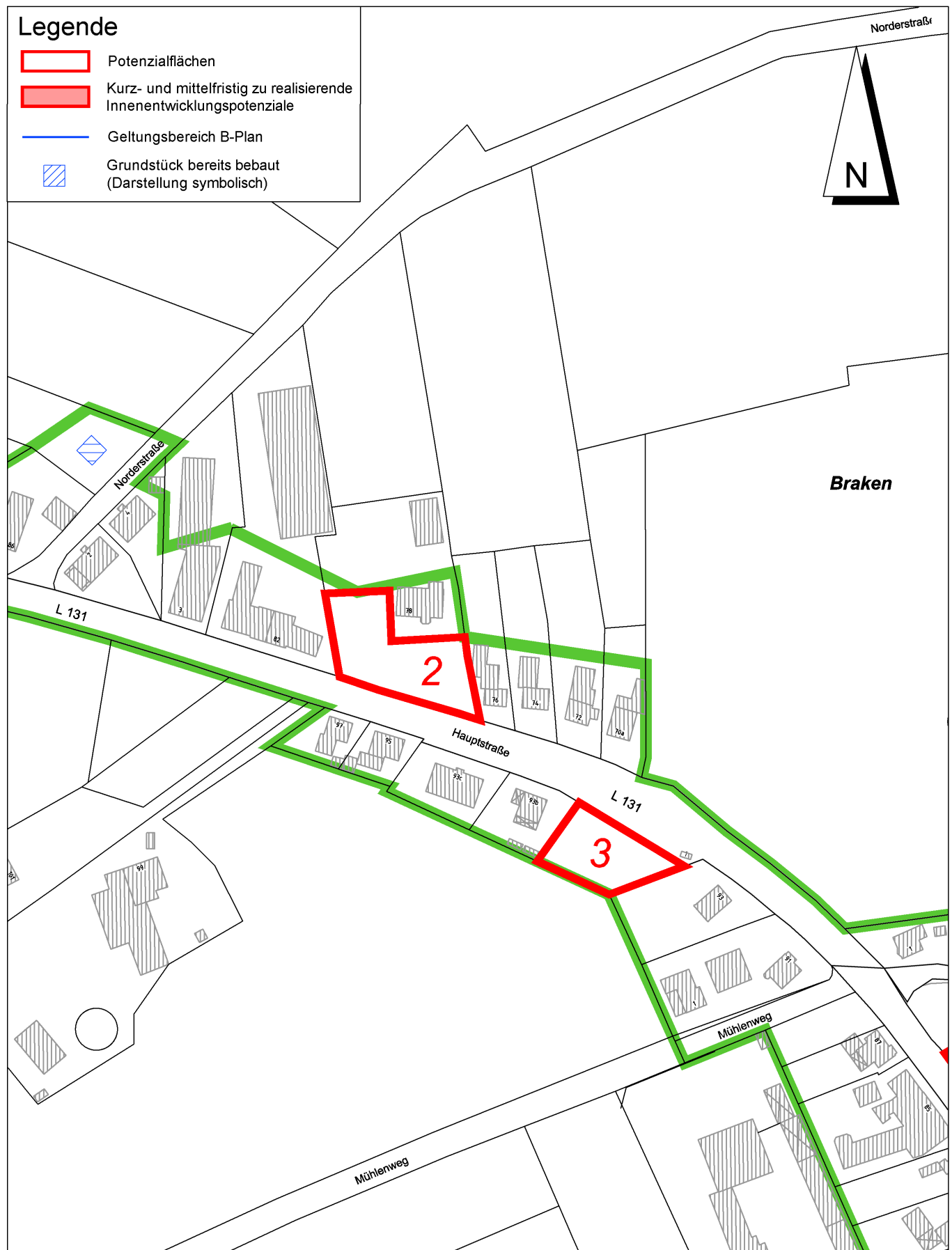


Maßstab 1:2.000  
Im Format DIN A4

# Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Wacken, Oktober 2019

Anl. 3

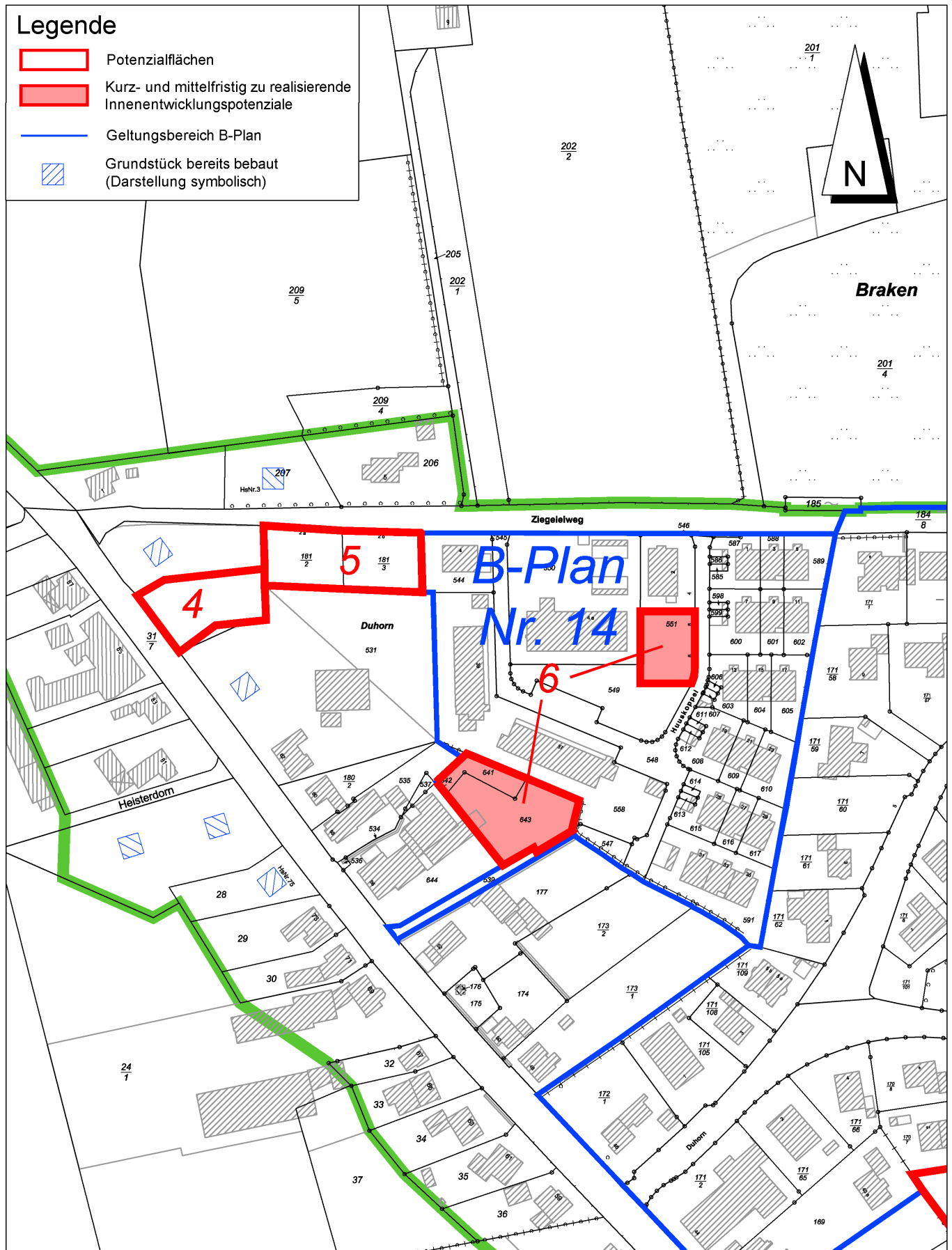


Maßstab 1:2.000  
Im Format DIN A4

# Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Wacken, Oktober 2019

Anl. 4

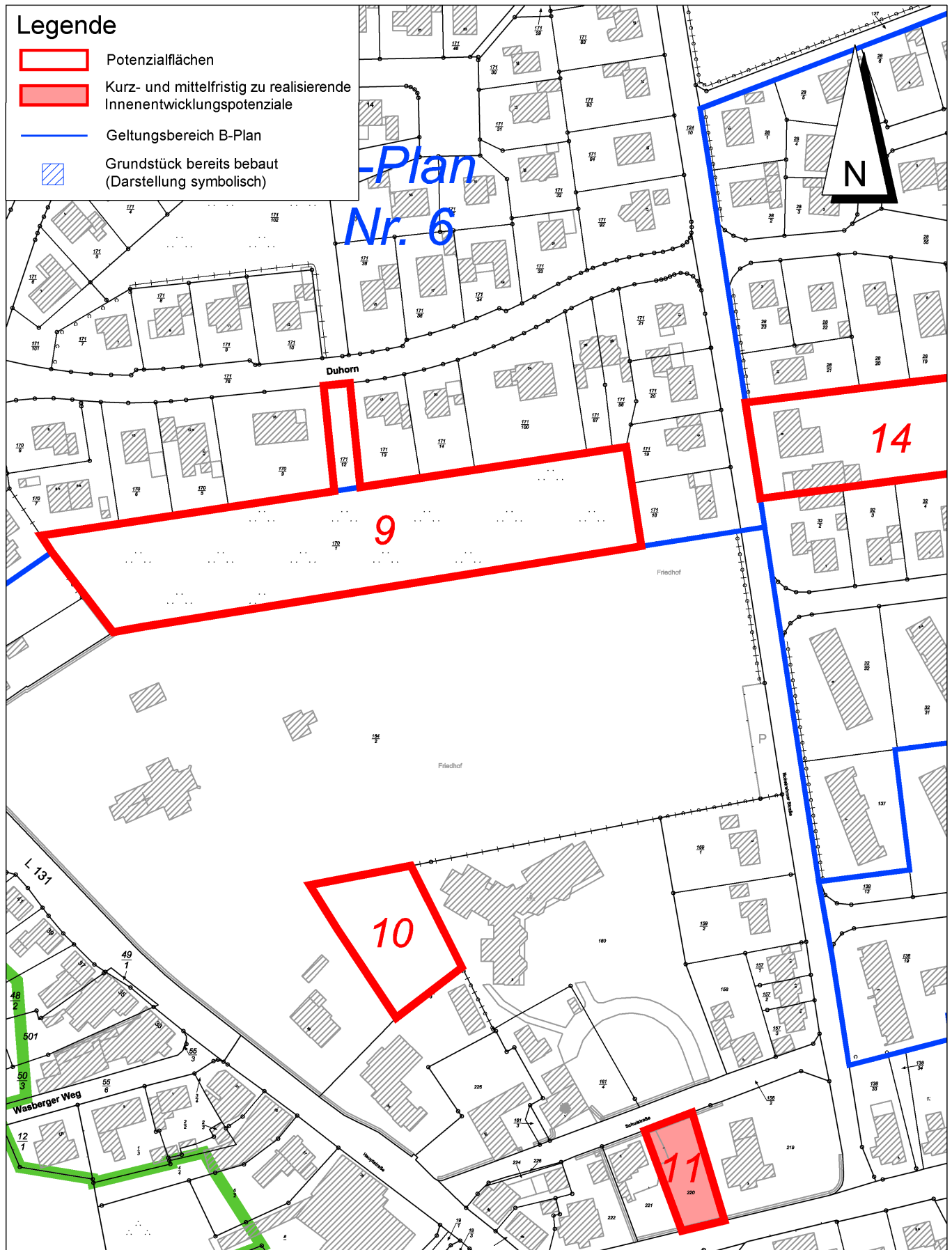




# Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Wacken, Oktober 2019

Anl. 6



Maßstab 1:2.000  
Im Format DIN A4

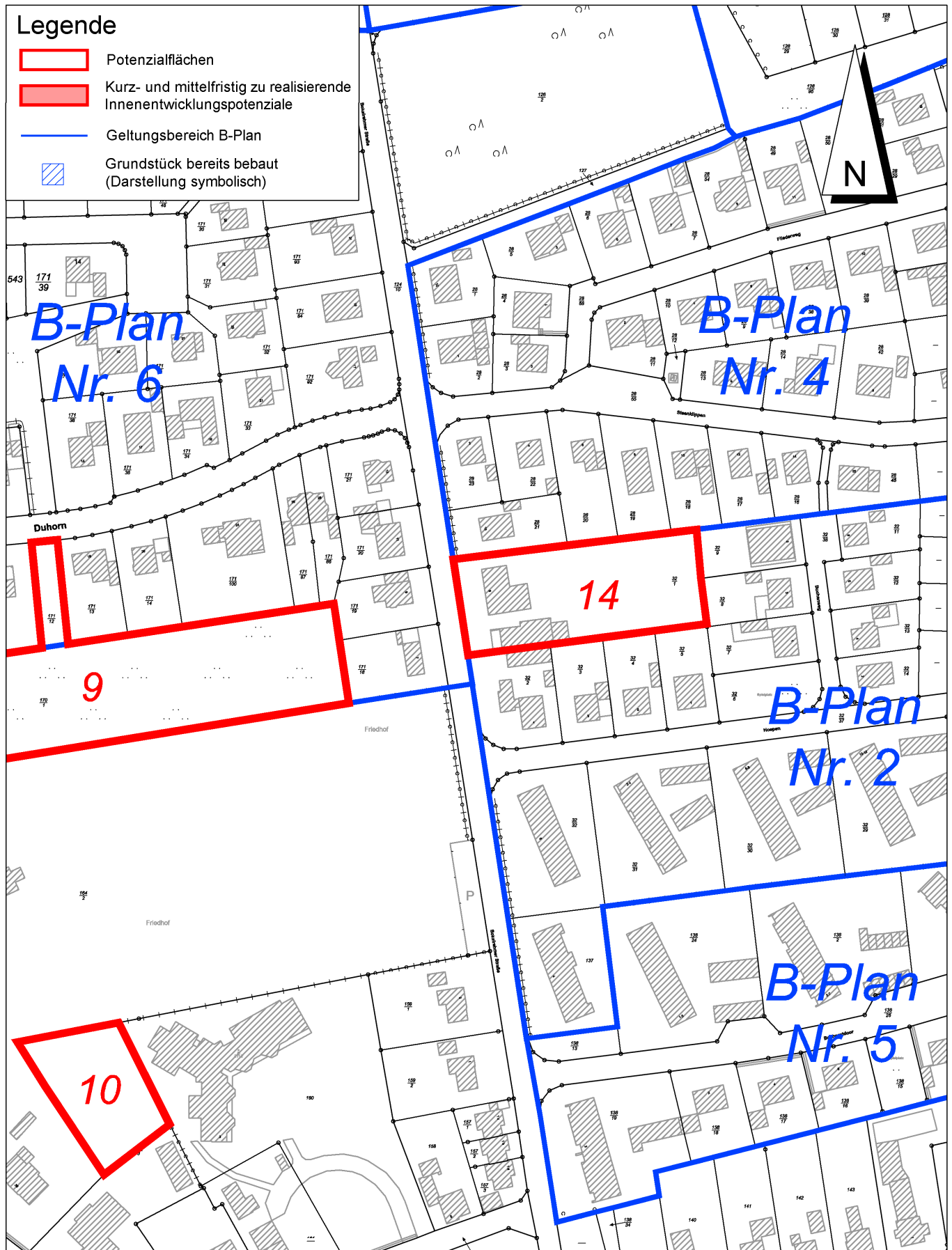




# Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Wacken, Oktober 2019

Anl. 8



Maßstab 1:2.000  
Im Format DIN A4

