

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. B 11 5. Änderung „Ortsmitte Hoisbüttel“ der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenbek und südlich des Bauhofes
und Rathauses Ammersbek sowie den südlichen Teil des Flurstücks 60/1, Flur 8,
Gemarkung Hoisbüttel



Endgültige Planfassung

11.10.2016 (Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Hinweise zum Verfahren	2
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
2. Bestand und Lage des Gebietes	3
3. Anlass und Ziele	3
4. Übergeordnete Planungen	4
5. Städtebauliche Festsetzungen	6
5.1. Art der baulichen Nutzung	8
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4. Gestaltung	10
6. Wasserfläche und Grünflächen	11
7. Grün und Artenschutz.....	11
8. Verkehr	13
9. Emissionen und Immissionen	14
9.1. Gewerbelärm	14
9.2. Freizeitlärm	15
9.3. Verkehrslärm	17
10. Bodenordnung	18
11. Denkmalschutz	18
12. Ver- und Entsorgung	19
13. Städtebauliche Daten	21
14. Kosten und Finanzierung	21

Anlagen:

- Grünordnerischer Fachbeitrag, Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt
- Schalltechnische Untersuchung, LAIRM Consult, Bargteheide

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 beschlossen, die 5. Änderung des im Jahre 1984 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. B 11 „Ortsmitte Hoisbüttel“ aufzustellen. Für den Geltungsbereich ist bisher die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vom 18.12.2002 rechtskräftig, die nach Inkrafttreten der 5. Änderung unwirksam wird.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Karsten Sprick, Ahrensburg, im Maßstab 1:1.000 vom 17.04.2015 auf Basis eines Auszuges aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1.000.

Der Plangeltungsbereich der Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 2 ha.

1.2. Hinweise zum Verfahren

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine überwiegend mit Hofgebäuden landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet mit Wohnnutzungen und ortsverträglichen gewerblichen Betrieben umgewandelt werden. Mit dieser Entwicklung wird das bisher stark versiegelte Hof- und Betriebsgelände zum Teil entsiegelt und durchgrünt.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13a BauGB liegen vor, da es sich um eine Umwandlung bereits baulich genutzter Flächen handelt und die Größe der überbaubaren Fläche unter der Grenze von 20.000 m² entsprechend des Maßes der baulichen Nutzung liegt.

Zudem wird mit der Bebauungsplanänderung weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplans: Architektur + Stadtplanung, Hamburg,

- Artenschutzrechtliche Betrachtung/grünordnerische Belange: Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt,
- Schalltechnische Untersuchung: Lairm Consult GmbH, Bargteheide.

2. Bestand und Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich am westlichen Rand des dörflich geprägten Ortsteils Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek. Durch die exponierte Lage am Ortseingang von Hoisbüttel hat die Hofstelle eine besondere ortsgestalterische Wirkung. Diese wird insbesondere durch das erhaltenswerte Hauptgebäude der Hofstelle erzeugt, aber auch durch die gesamte Hofstruktur, die landwirtschaftliche historische Prägung des Dorfes Hoisbüttel erkennen lassen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenbek, südlich des Bauhofs und des Rathauses und umfasst die bestehende Hofstelle Hamburger Straße Nr. 10 bis 12, das angrenzende Wohngebäude Nr. 14 sowie die westlich liegenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen bis zur Bredenbek.

Die im Plangebiet ansässige Hofstelle wird derzeit durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb mit angegliederter Reithalle und Stallungen genutzt. Nördlich des Hauptgebäudes sind die Nebengebäude der Hofnutzung sowie die Reithalle im Nordwesten vorhanden. Westlich befinden sich entlang der Hamburger Straße ein zur Hofstelle gehörendes Einfamilienhaus sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus im Westen.

3. Anlass und Ziele

Anlass der Planänderung ist die durch den Eigentümer vorgesehene Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle im Ortszentrum. Eine längerfristige Perspektive der Entwicklung als landwirtschaftlichen Betrieb wird an diesem Standort nicht gesehen. Teile des Betriebes befinden sich bereits an anderer Stelle im Außenbereich Ammersbeks.

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde Ammersbek das **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers zu schaffen. Dabei sollen der Erhalt des Charakters der typischen Hofstrukturen sowie des dörflichen Ortsbildes eine besondere Bedeutung haben. Es soll eine orts- und landschaftsverträgliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur ermöglicht werden, die der exponierten Lage am Ortseingang entspricht und insbesondere Rücksicht auf die benachbarte Bredenbek und die Lage am Niederungs- und Ortsrand nimmt.

Zudem ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (insbesondere zur Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen) sowie die Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Ortsteil Hoisbüttel Ziel der Bauleitplanung.

Der städtebauliche Entwurf sieht entsprechend diesen Zielen eine hofartige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hamburger Straße sowie rückwärtig mit Wohnhäusern vor. Das ortsbildprägende und erhaltenswürdige Hauptgebäude der Hofstelle kann als Ladenlokal bzw. Hofladen umgenutzt werden. Im rückwärtigen Wohnbereich ist die Errichtung von bis zu 55 neuen Wohneinheiten vorgesehen, um den vorhandenen Bedarf an Mietwohnungen in Hoisbüttel zu decken. Es soll ein breites und vielfältiges Angebot an Wohnungen für verschiedenste Nutzergruppen und alle Teile der Gesellschaft entstehen.

Weiteres Ziel ist eine Verzahnung der geplanten hofartigen Bebauungsstrukturen mit dem westlich angrenzenden Niederungsraum der Bredenbek sicherzustellen und diesen zu erhalten; nicht zuletzt, um durch diese Lage eine besondere Wohnqualität zu erzeugen. Außerdem sollen die artenschutzrechtlichen Aspekte im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden.

Die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen sind angemessen gegen Immissionen zu schützen. Neben dem Verkehrslärm von der Hamburger Straße wirken gewerbliche Emissionen vom gemeindlichen Bauhof sowie Freizeitlärm aus den gemeindlichen Einrichtungen auf den Geltungsbereich ein.

4. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Achsenzwischenraums.

Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Der Landwirtschaft sind besondere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Zudem soll die örtliche Entwicklung grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die landwirtschaftlich genutzte Hofstelle einer Wohnbebauung zugeführt, ohne zusätzlichen natürlichen Boden in Anspruch nehmen zu müssen. Mit dieser Entwicklung wird das zurzeit zum Großteil versiegelte Betriebsgelände entsiegelt und durchgrünt.

Raumordnerische Ziele beinhaltet auch der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010), nach dem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen sind (vgl. Landesentwicklungsplan 2010, Nr. 2.5.2, 6Z).

Daneben bietet die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, in städtebaulich integrierter Lage in nennenswertem Umfang (Miet-) Wohnungen zu errichten, für die zur Zeit und absehbar entsprechend aktueller Untersuchungen des Kreises Stormarn insbesondere im mittleren und südlichen Teil des Kreises erheblicher Bedarf besteht.

Damit steht die Planungsabsicht der Gemeinde mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 11 mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dar. (siehe Abbildung 1). Ebenfalls wird westlich der gemischten Bauflächen die Grenze des westlichen Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich übernommen. Ein übergeordneter Wanderweg entlang der Bredenbek und eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) überlagern symbolhaft die Darstellungen.

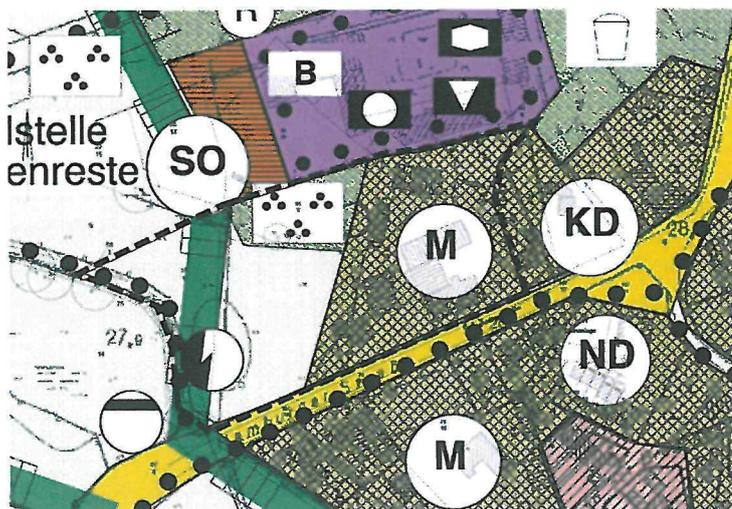


Abbildung 1: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes

Die bisherigen Darstellungen stimmen nicht vollständig mit den zukünftigen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 überein. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß dem § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird.

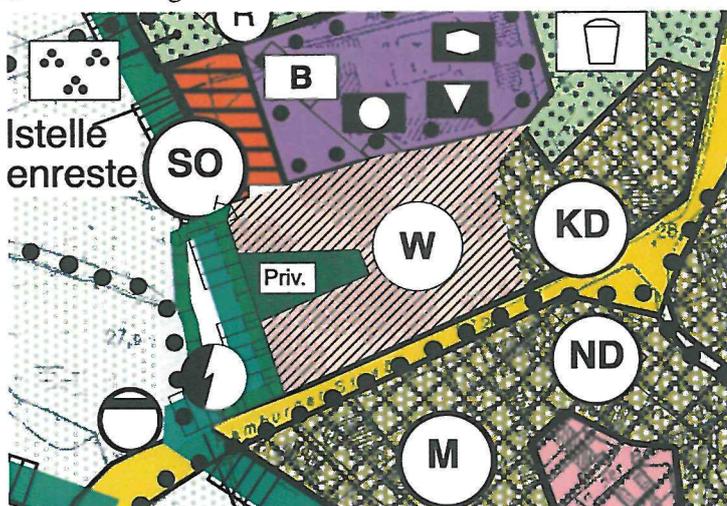


Abbildung 2: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt deshalb eine Anpassung des Flächennutzungsplans. Entsprechend den Zielen der Bebauungsplanänderung entfallen die Grünfläche und die gemischte Baufläche zugunsten einer Wohnbaufläche, die sich nach Westen bis zum Landschaftsschutzgebiet (Darstellung korrigiert) fortsetzt. Die übrige Fläche wird als private Grünfläche sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (siehe Abbildung 2).

Die Berichtigung erfolgt unter Berücksichtigung des Erlasses des Innenministeriums zum Gesetz zur Erleichterung von planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 26.09.2016 im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung.

Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025

Basierend auf dem Beschluss zur Fortschreibung von 2009 wurde im Jahr 2010 das

Leitbild für die Wohnungsentwicklung der Gemeinde Ammersbek bis 2025 fortentwickelt. Dieses sieht die Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs u.a. durch Flächenkonversion (auch für Mehrfamilienhäuser), die Erhöhung der GRZ und GFZ in Bebauungsplänen sowie die Teilung großer Grundstücke und die Bebauung in zweiter Reihe vor (vgl. Leitbild für die Wohnungsentwicklung, Ammersbek 2010 S.14).

Für Hoisbüttel-Dorf bedeutet dies im Planungszeitraum bis 2025 eine Siedlungsentwicklung durch Verdichtung der Innenbereiche. Besondere Bedeutung hat bei einer Siedlungsentwicklung in Hoisbüttel-Dorf hierbei die Schonung des umgebenden, hauptsächlich landwirtschaftlich geprägten Landschaftsschutzgebietes, der ökologischen Ausgleichsflächen und des Hochwasserretentionsraumes um die Ammersbek und die Bredenbek. Deshalb ist in Hoisbüttel-Dorf keine Neuinanspruchnahme von unverbauter Landschaft vorgesehen (vgl. ebenda, S.20).

Die dem B-Planverfahren zu Grund liegende Vorhabenplanung entspricht in ihrer Ausprägung und den benötigten Flächen dem Leitbild der Wohnungsentwicklung der Gemeinde. Es werden lediglich bereits genutzte Flächen in Anspruch genommen und durch besondere Festsetzungen der auch im Leitbild erwähnte schützens- und schenwerte Niederungsraum in die Planung einbezogen und langfristig bauleitplanerisch gesichert.

5. Städtebauliche Festsetzungen

Städtebauliches Konzept

Um den besonderen ortsgestalterischen Anforderungen an die Umnutzung der prägenden Hofstelle gerecht zu werden, ist zum Aufstellungsbeschluss entsprechend den o.g. Zielen ein städtebauliches Grobkonzept durch Architektur+Stadtplanung, Hamburg erarbeitet worden (vgl. Abbildung 3). Dieses sollte gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Grundlage der weiteren Konkretisierung des Bebauungskonzeptes und der Festsetzungen des B-Planes sein. Neben den Anforderungen der Fachplanungen wurde mit einem Funktionsplan der Hochbau durch Büro Unger + Meier, Bargfeld-Stegen konkretisiert (s. Abbildung 4).

Der städtebauliche Entwurf sieht ein neues Wohnquartier vor, dass die ortsbildtypischen landwirtschaftlichen Strukturen bewahrt und bewusst eine Hofsituation bildet. Entlang der Hamburger Straße kann aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und entsprechend dem gemeindlichen Ziel, eine dörfliche Nutzungsmischung zu erhalten und zu ermöglichen, Wohnen und kleine gewerbliche Nutzungen in kleinteiliger Mischung entstehen. Hierzu können die Umnutzung des historischen Gebäudes und ein Neubau, jeweils als Wohnhäuser mit Ladenlokalen zur Nahversorgung im Erdgeschoss (z. B. Hofladen) realisiert werden, die zusammen einen kleinen Platz bilden. Das Wohngebäude am Westrand bleibt erhalten. Um ggf. entstehende Bedarfe zur Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen abdecken zu können, ist es auch denkbar, eine Kita in den Gebäuden zur Hamburger Straße unterzubringen. Da der Bedarf derzeit jedoch nicht konkret ist, wird dies zunächst nur als Nutzungsoption im Wohngebiet betrachtet.

Im rückwärtigen, nördlichen Bereich werden die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude zurückgebaut. Auf der ehemaligen Hofstelle ist die Entwicklung von maximal 55 zusätzlichen Wohneinheiten vorgesehen, um den vorhandenen Bedarf an Mietwohnungen im Ortsteil Hoisbüttel zu decken. Es sollen kleine Wohnungen mit ca. 55 m² bis hin

zu großen Wohnungen mit bis über 100 m² Wohnfläche entstehen, um unterschiedliche Nutzergruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Die rückwärtige Bebauung soll sich im Maß der baulichen Nutzung (Höhen, Gebäudegrößen) und der Materialität/Gestaltung gegenüber dem erhaltenswerten Hofgebäude unterordnen. Durch die mögliche Entwicklung in Bauabschnitten kann auf die Nachfrage nach Wohnraum und die damit verbundenen Eigenschaften wie Wohnungsgrößen und Zuschnitt reagiert werden.

Der ruhende Verkehr soll zum Teil durch offene ebenerdige Stellplätze im Gebiet und begrünte Carports mit Lärmschutzfunktion zu den nördlich angrenzenden Gemeindeflächen (Bauhof) geregelt werden. Des Weiteren ist im nordöstlichen Bereich unter den beiden Wohngebäuden die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die den weiteren Stellplatzbedarf des Quartiers deckt. Auf diese Weise bleiben die Freiraumqualitäten entsprechend den Zielen erhalten.

Die westlich gelegene landwirtschaftliche Fläche soll den offenen Wiesencharakter behalten und die Bredenbek als naturnaher Wasserlauf erhalten bleiben. Die Lagegunst an der Niederung der Bredenbek wird durch Blickbezüge aus dem neuen Wohnquartier städtebaulich aufgegriffen. Eine direkte Verbindung zwischen Niederung und Wohnquartier wird durch eine Grünfläche geschaffen, die den Niederungsraum direkt mit dem Quartier verzahnt und damit eine besondere Wohnqualität für die überwiegenden neuen Wohngebäude schafft.

Nordwestlich des Geltungsbereiches plant die Gemeinde unabhängig von der 5. Änderung des Bebauungsplanes B11 an der Bredenbek ein übergeordnetes Regenrückhaltebecken. Hierfür wird zur Zeit ein gesondertes wasserrechtliches Planverfahren vorbereitet, für das eine ingenieurtechnische Vorplanung durch des Büro Waack + Dähn, Norderstedt vorliegt. Ein kleiner Teil des Regenrückhaltebeckens liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung, weshalb in diesem Teil eine Fläche für Entsorgungsanlagen festgesetzt wird, um die Inhalte der Planungen zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens zu übernehmen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept (A+S, September 2013, ohne Maßstab)



Abbildung 4: Hochbauliches Funktions- und Gestaltungskonzept (Unger + Meier, 29. Januar 2016, ohne Maßstab)

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird mit einer Ausweisung als Wohngebiet unter Erhalt des historischen Gebäudebestandes festgesetzt. Zur Nahversorgung können im allgemeinen Wohngebiet kleingewerbliche Nutzungen untergebracht werden, die zur Hamburger Straße hin die Versorgung des Gebietes und dessen Umfeld sicherstellen können.

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes kann der derzeit hohen Nachfrage nach Mietwohnungen in Ammersbek begegnet werden, in dem in landschaftlich attraktiver und verkehrsgünstiger Lage neuer Wohnraum mit direktem Landschaftsbezug entsteht.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Der Ausschluss der Nutzungen im Wohngebiet erfolgt, da diese aufgrund ihrer flächenmäßigen Größe und ihres Störungsgrades nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes und dessen Lage vereinbar sind.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Diese soll auf 66 Wohnungen begrenzt werden. Derzeit gibt es im Bestand 11 Wohnungen, so dass zusätzlich maximal 55 neue Wohneinheiten errichtet werden können. Dies geschieht, um eine für das Dorf angemessene Verdichtung zu erzielen. So kann auch der Stellplatzbedarf für das Gebiet entsprechend den Anforderungen an den Freiraum angepasst werden.

Um auch Wohnungsnachfragern mit geringerem Einkommen Wohnraum anbieten zu können, soll im städtebaulichen Vertrag ebenfalls geregelt werden, dass mindestens 5 Wohnungen im Geltungsbereich aus den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu fördern sind. Ergänzend dazu soll ebenfalls vertraglich geregelt werden, dass mindestens 50% der Wohnungen barrierefrei zu errichten sind. Dies geschieht, um Zugänge zu den Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Menschen, wie aber auch Familien oder Alleinerziehende mit Kindern zu verbessern.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die maximale Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen - hier First- und teilweise Traufhöhe - bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Für die Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird wie im Ursprungsplanes die maximal zulässige **GRZ** auf 0,4 festgesetzt, um die geplanten Nutzungsmischung aus Wohnen und kleingewerblichen Flächen zu realisieren. Die Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird eingehalten. Es wird dem Ziel des Erhalts der etwas aufgelockerten dörflichen Hofstrukturen mit höherem Garten- und Freiflächenanteil Rechenschaft getragen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA2 wird statt der GRZ eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Dies geschieht, da die private Grünfläche die von der Bebauung freizuhalten ist, als Teil der Grundstücke nicht zur Berechnung der überbaubaren Fläche bei Festsetzung einer GRZ herangezogen wird. Weil ein großer Teil der Grundstücke als private Grünfläche festgesetzt wird, würde eine Bebaubarkeit im Rahmen der Höchstgrenze für die GRZ im allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht auskömmlich sein, um die vorgesehene Bebauung mit einem großen Grünanteil umzusetzen. Für das östliche Baufeld ist eine maximale Grundfläche von 750 m² im WA2 und für das westliche Baufeld WA1 von 450 m² pro Baufenster festgesetzt. Die Größe der maximalen Grundfläche ermöglicht die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung; setzt diesem aber auch eine klar definierte Obergrenze, so dass kein Baurecht für eine übermäßige Verdichtung geschaffen wird.

Im Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Tiefgaragen und ihre Zufahrten um mehr als 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 1.500 m². Dies ist erforderlich und verträglich, weil an dieser Stelle eine Tiefgarage vorgesehen ist, die auch Teile des ruhenden Verkehrs der anderen Baugebiete im Geltungsbereich aufnehmen soll.

Die maximal zulässigen **Vollgeschosse** werden entsprechend des baulichen Bestands auf zwei festgesetzt. Die zulässige Zweigeschossigkeit sichert das erhaltenswerte Hofgebäude und ermöglicht die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung. Zudem trägt die Festsetzung der **Firsthöhe** von 12,0 m im allgemeinen Wohngebiet entlang der Hamburger Straße und 11,5 m im rückwärtigen Bereich zur Einfügung der Neubebauung in den Bestand und die Umgebung bei. Für das Hauptgebäude der Hofnutzung werden eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine maximale **Traufhöhe** von 7,5 m festgesetzt, um das bestehende Gebäude planungsrechtlich zu sichern.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe im WA 1 und WA 2 ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude gemessen ab 28,50 m NHN; diese Höhe ist in etwa die gemäß Vermessung bisher vorhandene Geländehöhe.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe im WA 3 und WA 4 ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude und mit 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Hamburger Straße, gemessen in der Mitte der überbaubaren Fläche. Die Höhe der Hamburger Straße ist der städtebaulich sinnvolle Bezug, da sich die zum Teil vorhandenen Gebäude an dieser Straße orientieren.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden vergleichsweise enge überbaubare Flächen festgesetzt, um den Charakter der Hofstrukturen sowie das dörflichen Ortsbild zu erhalten. Dennoch gewähren sie eine ausreichende und verträgliche Flexibilität für die Umsetzung der Planung.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 ist eine offene Bauweise vorgesehen. Im WA 1 wird die Gebäudelänge durch die überbaubaren Flächen auf maximal 23 m begrenzt, um auf diese Weise zu garantieren, dass eine kleinteilige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entsteht, die sich dem historischen Hofgebäude an der Hamburger Straße unterordnet. Im WA 2 wird eine größere überbaubare Fläche festgesetzt um an dieser städtebaulich wenig auffälligen Lage Flexibilität für die Gebäudestellung zu gewinnen und gleichzeitig die gemeinsame Tiefgarage zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge von 20m wird hier jedoch ebenfalls sichergestellt, das nur Gebäude mit einer ortsbildverträglichen Größe entstehen können.

5.4. Gestaltung

Die Lage des Plangebiets am Eingang zum Ortszentrum Hoisbüttels erfordert gestalterische Festsetzungen, um die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Dies gilt vor allem durch das im Plangebiet zum Erhalt festgesetzte historische Hauptgebäude der Hofstelle.

Die gestalterischen Festsetzungen werden für die Wohngebiete WA 3 und WA 4 daher für Fassadenmaterialien, Dachneigungen, Garagen, Sockelhöhen und Einfriedungen entsprechend den bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 11 vorgesehenen Festsetzungen getroffen, auch aus Gründen der nachbarlichen Gleichbehandlung wegen des Fortbestandes des Ursprungsplanes. Die gestalterischen Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden bewusst offener gefasst, um auch moderne, zeitgenössische Bauformen und -materialien zu ermöglichen und somit einen gestalterischen Kontrast zu dem historischen Gebäude zu ermöglichen. Hier sind neben Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt werden. Diese Maßnahme ist unter anderem aus grünordnerischer Sicht für die landschaftliche Eingrünung und das Mikroklima sowie den Wasserhaushalt positiv zu bewerten.

Erhaltungsgebot

Das durch die Gemeinde im Ursprungsplan auf Grund seiner ortsbildprägenden Qualität gemäß § 172 BauGB zum Erhalt festgesetzte Gebäude wird in der 5. Änderung weiterhin festgesetzt, da die ortsbildprägende Qualität nach wie vor vorhanden ist. Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, weil das Gebäude gemäß § 172 Abs. 3 BauGB insbesondere mit seiner historischen Fassade durch seine äußere Gestalt das Orts- und Landschaftsbild prägt und zur Unverwechselbarkeit der Ansicht des Straßenzuges im Ortsteil beiträgt. Die Festsetzung ist nicht als Denkmalschutzfestsetzung zu verstehen, vielmehr geht es der Gemeinde darum Renovierungen und Umbaumaßnahmen zu ermöglichen, die das Gebäude an moderne Anforderungen anpassen, gleichzeitig jedoch die baulich-räumliche Gestalt des Baukörpers langfristig für das Ortsbild zu erhalten.

6. Wasserfläche und Grünflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung des derzeitigen Verlaufes der Bredenbek wird diese als Wasserfläche festgesetzt. Der die Bredenbek flankierende öffentlichen Wanderweg wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weg festgesetzt. Dieser wird jedoch abweichend von seinem heutigen Verlauf nördlich um das geplante Regenrückhaltebecken gelegt, da aus Sicherheitsgründen voraussichtlich eine Umzäunung der Regenrückhaltung erforderlich ist. Die öffentliche Grünfläche dient gleichzeitig als Zufahrt für die Unterhaltung der technischen Anlage des Regenrückhaltebeckens. Eine Erhöhung für das Befahren mit schwerem Gerät kann durch eine Ausgestaltung mit Schotterrassen so erfolgen, dass dennoch eine naturnahe Gestaltung des Weges erfolgt. Die Gemeinde verfolgt hiermit das Ziel den Niederungsbereich mit dem Bachlauf der Bredenbek als Biotop langfristig mit seiner Naherholungsfunktion zu erhalten.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Satzung des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau, nach der ein 5m breiter Streifen beidseitig der Bredenbek von Bebauung, auch von festen Zäunen, freizuhalten ist.

Zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und dem Erhalt der landschaftlich betonten Struktur des im Achsenzwischenraum gelegenen Ortsteils wird ein Teil der Flächen des Geltungsbereichs als Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Dauergrünland festgesetzt. Hier ist eine an den Standort angepasste Entwicklung von artenreichem Dauergrünland vorgesehen, das extensiv zu pflegen ist. Eine Mahd hat maximal zweimal im Jahr zu erfolgen, der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist unzulässig. Diese Flächen dienen dem Schutz und Erhalt der Niederungslandschaft zur Bredenbek im Westen sowie der naturverträglichen Naherholung durch die Anwohner.

Die private Grünfläche im zentralen Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes soll als offene Grünfläche ohne Abzäunungen dem Charakter einer Hofstelle entsprechen und die Verzahnung mit der Landschaft und die besonderen Freiraumqualitäten wahren. Durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird die Bebauung auch mit Nebenanlagen verhindert, gleichzeitig die Errichtung von spielplatztypischen Spielgeräten ermöglicht. Die Pflanzung von Obstbäumen unterstützt den landwirtschaftlichen Charakter.

7. Grün und Artenschutz

Hinsichtlich der geplanten Wohn- und Wohnumfeldsituation sollen die bislang noch nicht realisierten Knickanlagen am Westrand des Plangebietes zugunsten einer offeneren Gestaltung der angrenzenden Niederungslandschaft in Einzelbaum- und Gebüschpflanzungen umgewandelt werden.

An den in der 3. Änderung des B-Planes B11 formulierten Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege ändert sich grundsätzlich nichts. Die folgenden Zielsetzungen aus dem ursprünglichen Grünordnungsplan gelten für den Änderungsbereich weiterhin unverändert:

- Sicherung des nördlichen Grenzknicke durch Ausbildung eines Knickschutzstreifens, Ausschluss von Versiegelungen und Lagerungen
- Erhalt der Birke vor dem Bauernhaus, Sicherung der Kronentraufbereich vor Versiegelung und Bodenabtrag und -entnahmen

- Anpflanzung von Bäumen entlang der Hamburger Straße und am Ostrand auf Privatgrund (Laubbaumarten)
- Gewährleistung des Schutzes und Entwicklung der Niederungslandschaft im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung (hoch wertvolles, entwicklungsfähiges Naturpotenzial für den Biotopverbund und die Tier- und Pflanzenwelt sowie für eine naturverträgliche Erholung)
- Zuordnung des planexternen Ausgleichs für die damaligen Versiegelungsfolgen (2.300 m² große Sukzession einer Landwirtschaftsfläche)

Ergänzend dazu werden folgende neue Inhalte grünordnerisch und durch Festsetzungen geregelt, sofern dies bodenrechtlich zulässig bzw. möglich ist:

- Das westlich gelegene Grünland behält seinen offenen Wiesencharakter. Ergänzend sind vereinzelte Pflanzungen von Kopf-Weiden und Gebüschern vorgesehen und das Grünland ist extensiv zu pflegen. Somit wird ein städtebaulich freiraumgestalterischer gewünschter Blick aus dem neuen Wohngebiet in die Landschaft sichergestellt.
- Für die innere Erschließung sind zur optischen Gliederung und Einbindung der Verkehrsflächen Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, über eine textliche Festsetzung geregelt werden. So ist je angefangener vier offener Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- Die Ausgestaltung der privaten Grünfläche als privater Spielplatz für das Quartier erfolgt über vereinzelte Baumpflanzungen, vorzugsweise alte Obstbaumsorten, die dem Charakter der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle entsprechen.

Für weitere Details der grünordnerischen Belange und Festsetzungen wird auf den Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

Die aus der in der **artenschutzrechtlichen Prüfung** durchgeführten Konfliktanalyse (vgl. im Detail in der Anlage) in Bezug auf die nach § 44 (1) BNatSchG geltenden Verbote des Tötens und des Störens streng geschützter Arten sowie des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den B-Plan übernommen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich keine Verbotstatbestände, die der Verwirklichung des B-Plans entgegenstehen. Vermeidungsmaßnahmen sind Fällzeiträume und Einschränkungen der Zeiträume für Abriss- und Baumaßnahmen.

Relevante Artengruppen sind aufgrund der Habitatstrukturen sowie der innerörtlichen Lage Fledermäuse und Vögel. Für alle weiteren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten fehlen die notwendigen Habitatstrukturen bzw. die Verbreitungsgrenzen dieser Arten liegen außerhalb des Plangebietes.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus Artenschutzgründen sind die Errichtung von künstlichen Nischenbrüterhöhlen, Nistkästen und Nisthilfen. Diese werden im Bebauungsplans festgesetzt.

Der Nachweis der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird durch die Gemeinde im Zuge des Monitorings bis zum 31.10.2018 vorgelegt, sofern das Vorhaben kurzfristig umgesetzt wird.

8. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Hamburger Straße erschlossen. Die Wohngebiete WA 3 und WA 4 können somit direkt über Zufahrten von der Hamburger Straße angefahren werden. Zur Erschließung der rückwärtig gelegenen allgemeinen Wohngebiete wird eine neue Planstraße in den Geltungsbereich geführt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verläuft mit einer Breite von 6m in nördlicher Richtung und wird zwischen den überbaubaren Flächen leicht versetzt fortgeführt. Diese mündet im nördlichen Geltungsbereich in einer 22m Wendekehre, auf der auch dreiachsige Müllfahrzeuge wenden können. Der Ausbau der Planstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant.

Im Bereich der Mündung der Planstraße in die Hamburger Straße sind zusätzliche Flächen mit öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Aus diesem Grund ist die öffentliche Verkehrsfläche dort mit einer Breite von 16m festgesetzt. Die dadurch entstehende Fläche bietet Platz für ca. 10 Parkplätze flankierend der Fahrgasse.

Die Einmündung der Planstraße ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck abzustimmen. Eine Vorplanung von Waack+Dähn Norderstedt ist der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche hinterlegt, so dass die Flächen ausreichend bemessen sind. Vor Baubeginn sind entsprechende Detailplanunterlagen beim LBV-SH vorzulegen.

Sofern die Anlegung neuer Zufahrten von den Grundstücken zu der Landesstraße 225 vorgesehen ist, sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck für den Bau dieser Zufahrten entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Die notwendigen **Stellplätze** werden auf den Grundstücken bereitgestellt (§ 55 Abs. 5 Satz 1, 1. Halbsatz LBO). Dabei ist der Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist zusätzlich zu offenen ebenerdigen Stellplätzen und Carports ebenfalls die Errichtung einer Tiefgarage für ca. 45 Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 2 vorgesehen. Hierfür ist eine Überschreitung der zulässigen GR für Stellplätze und Nebenanlagen auf bis zu 1.500 m² zulässig, um die Errichtung der im Funktionskonzept vorgesehenen Tiefgarage zu ermöglichen, in der ein Teil des ruhenden Verkehrs zu Gunsten der vorgesehenen Nutzungen untergebracht werden soll (vgl. Kapitel 5). Die Errichtung der Tiefgarage für mind. 45 Stellplätze wird durch städtebauliche Verträge abgesichert, da eine planungsrechtliche Grundlage für eine Festsetzung nicht gegeben ist.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde eine Bilanzierung der Stell- und Parkplätze vorgenommen:

Bilanzierung ruhender Verkehr	
Stellplätze in Tiefgaragen	45
Stellplätze in Carports	18
Stellplätze offen	44
Stellplätze gesamt	107
Parkplätze	10

Das Gebiet wird ebenfalls durch den ÖPNV erschlossen. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Ammersbek, Rathaus“. Dort verkehren Buslinien, die eine direkte Anbindung an das Schnellbahnnetz (U-Bahn Haltestelle Hoisbüttel und S-Bahn Haltestelle Poppenbüttel) sowie an die Umlandzentren Ahrensburg und Bargteheide ermöglicht.

9. Emissionen und Immissionen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet, die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs sowie der Freizeitlärm durch den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses untersucht (vgl. Anlage Lairm Consult, Nov. 2015).

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

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

Die DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für die Beurteilung der Geräusche durch den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses ist die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein heranzuziehen.

Südlich und östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich vorhandene Wohnbebauung, diese ist gemäß Bebauungsplan Nr. B 11 als Dorfgebiet ausgewiesen.

9.1. Gewerbelärm

Zum Schutz des Plangeltungsbereiches wurde geprüft, welche Auswirkungen die vorhandenen Betriebe im benachbarten Dorfgebiet auf den Plangeltungsbereich haben. Hierfür erfolgte eine detaillierte Prognose für die verschiedenen Betriebe.

Es wurden der nördlich des Plangebiets gelegene Bauhof der Gemeinde Ammersbek und der Kfz-Betrieb südlich der Hamburger Straße berücksichtigt.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass aufgrund der Belastung durch den Bauhof der Gemeinde Ammersbek in allen Geschossen der nördlichen geplanten Bebauung, westlich der Zufahrt Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Um die Anforderungen der TA Lärm zu erfüllen, sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Daher wurde entlang der vorgesehen Carportanlage eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 80 m und einer Höhe von 3 m über Gelände für die Berechnungen zugrunde gelegt und festgesetzt. Um die gewünschte lärmindernde Wirkung zu erzielen, ist die Lärmschutzwand dicht, mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 bis 20 kg/m², auszuführen. Ein auf dem Gelände des Bauhofes genutzter Eisenschrottcontainer kann aus Lärmschutzgründen auf den nördlichen Bereich westlich der Betriebshofeinfahrt ohne Einschränkung des Baubetriebes positioniert werden.

Insgesamt ist im Hinblick auf die im Funktionskonzept vorgesehenen Wohngebäude unter Berücksichtigung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahmen festzustellen, dass im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss der geplanten Bebauung die Beurteilungspegel aus den vorhandenen Betrieben den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags einhalten. In den Obergeschossen wird der Immissionsrichtwert bis zu etwa einem Abstand von 30 m überschritten. Dies betrifft das 1. Obergeschoss von zwei nördlichen Gebäuden, westlich der Zufahrt (siehe Abbildung 2 der schalltechnischen Untersuchung, Gebäude A und B) und das 2. Obergeschoss aller Gebäude westlich der Zufahrt (Gebäude A bis C). An den Gebäuden östlich der Zufahrt treten keine Über-

schreitungen auf (Gebäude D und E). Sowohl an den Gebäuden östlich der Zufahrt (Gebäude D und E) als auch an den straßennahen Gebäuden (Gebäude F bis H) treten keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags auf.

Im Nachtzeitraum werden im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) eingehalten. In den oberen Geschossen wird der Immissionsrichtwert bis einem Abstand von etwa 29 m überschritten. Betroffen sind das 1. und 2. Obergeschoss von zwei nördlichen Gebäuden, westlich der Zufahrt (siehe Abbildung 2 der schalltechnischen Untersuchung, Gebäude A und B). An der übrigen geplanten Bebauung (Gebäude C bis H) treten keine Überschreitungen auf.

An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von nicht öffenbaren Fenstern). Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit öffenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Wohnküchen dagegen zählen zu den schutzbedürftigen Räumen. Auch Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.

Der Ausschluss von Immissionsorten kann durch den Einbau von nicht öffenbaren (festverglasten) Fenstern oder durch den Bau einer vorgelagerten geschlossenen verglasten Loggia bzw. einem Laubengang, die akustisch dicht auszuführen sind, erreicht werden. Die unbeheizte Loggia bzw. der Laubengang selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffen sein dürfen. Auch das hinter der Loggia bzw. dem Laubengang gelegene Fenster des schutzbedürftigen Raumes darf zum Öffnen eingerichtet sein.

Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass im Erdgeschoss kein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich ist, da unter Berücksichtigung von Lärmschutz die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Im 1. Obergeschoss von zwei nördlichen Gebäuden, westlich der Zufahrt (siehe Abbildung 2 Gebäude A und B) und im 2. Obergeschoss aller Gebäude westlich der Zufahrt (Gebäude A bis C) werden die Immissionsrichtwerte an der Nordseite der geplanten Bebauung überschritten, so dass der Ausschluss von Immissionsorten erforderlich ist. Für das 1. und 2. Geschoss der betroffenen Gebäude A und B kann dies durch die Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. den Einbau von nicht öffenbaren Fenstern durchgeführt werden. Für das 2. Obergeschoss des Gebäudes C kann dies auch durch den Bau einer vorgelagerten geschlossenen verglasten Loggia bzw. einem Laubengang, die akustisch dicht auszuführen sind, erreicht werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm für den Tageszeitraum und unter Berücksichtigung des Einsatzes von Lärmschutz bzw. des Ausschlusses von Immissionsorten für den Nachtzeitraum entsprochen.

9.2. Freizeitlärm

Zur Ermittlung der Immissionen durch die Nutzung der Stellplatzflächen und Ausstellflächen sowie des Dorfgemeinschaftshauses wurden die Beurteilungspegel aus den lärmintensivsten Lastfällen sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten und nachts innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt. Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse

festzustellen:

Für sonntägliche Freizeitveranstaltungen wird im Erdgeschoss unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) tags bis zu einem Abstand von etwa 8 m gemessen von der nördlichen Plangebietsgrenze und bis zu etwa 25 m gemessen von der östlichen Plangebietsgrenze überschritten. Somit treten an der geplanten Bebauung keine Überschreitungen auf. In den Obergeschossen wird der Immissionsrichtwert ab einem Abstand von etwa 27 m von der nördlichen Plangebietsgrenze eingehalten, so dass an der geplanten Bebauung keine Überschreitungen auftreten.

Für den Nachtbetrieb des Dorfgemeinschaftshauses wird im Erdgeschoss der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung (siehe Abbildung 2 der schalltechnischen Untersuchung, Gebäude A bis C) westlich der Zufahrt eingehalten. In den Obergeschossen wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts im nördlichen Bereich des Plangebietes bis zu etwa einem Abstand von 18 m von der nördlichen Gebietsgrenze überschritten. Geringfügige Überschreitungen im 1. Obergeschoss (Gebäude A und B) liegen im Rahmen der Rechen- und Rundungsgenauigkeiten. Durch die vorgesehenen Staffelgeschosse/ Fassaden im 2. Obergeschoss (Gebäude A und B) wird der Immissionsrichtwert nachts im Rahmen der Rechen- und Rundungsgenauigkeiten eingehalten.

An der östlichen Gebietsgrenze wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts bis zu etwa einem Abstand von 27 m überschritten. Am geplanten Gebäude D östlich der Zufahrt wird somit der Immissionsrichtwert nachts sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen eingehalten. An den Gebäuden E und F wird der Immissionsrichtwert an der Ostfassade im Erdgeschoss und in den Obergeschossen überschritten. An den straßennahen Gebäuden (Gebäude G und H) wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern, die ausnahmsweise zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen).

Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Wohnküchen dagegen zählen zu den schutzbedürftigen Räumen. Auch Außenwohnbereiche sind gemäß Freizeitlärmrichtlinie nicht beurteilungsrelevant.

Der Ausschluss von Immissionsorten kann durch den Einbau von nicht offenbaren (festverglasten) Fenstern, die ausnahmsweise zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen oder durch den Bau einer vorgelagerten geschlossenen verglasten Loggia bzw. einem Laubengang, die akustisch dicht auszuführen sind, erreicht werden. Die unbeheizte Loggia bzw. der Laubengang selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen. Auch das hinter der Loggia bzw. dem Laubengang gelegene Fenster des schutzbedürftigen Raumes darf zum Öffnen eingerichtet sein.

9.3. Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Belastungen der Hamburger Straße wurden der allgemeinen Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen (bast) entnommen. Zur Hochrechnung auf den Prognosehorizont 2025/30 wurde eine allgemeine Verkehrssteigerung von etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr berücksichtigt (Hochrechnungsfaktor: 1,1). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Veränderungen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant sind, da sich Zunahmen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) ergeben.

Für den auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärm zeigt sich, dass im Erdgeschoss bis zu einem Abstand von etwa 70 m von der Straßenmitte der Hamburger Straße der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von bis zu 40 m von der Straßenmitte der Hamburger Straße eingehalten. Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts fast im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird in einem Abstand von etwa 62 m zur Straßenmitte der Hamburger Straße überschritten.

Bei der Beurteilung der Obergeschosse zeigt sich, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in einem Abstand von etwa 80 m zur Mitte der Straße überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird in einem Abstand von bis zu 50 m zur Straßenmitte der Hamburger Straße überschritten. Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts fast im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird in einem Abstand von bis 74 m zur Straßenmitte überschritten.

Aktiver Lärmschutz ist aus städtebaulichen Belegenheitsgründen und der Grundstückszufahrten nicht möglich.

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

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für allgemeine

Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 45 m von der Mitte der Hamburger Straße nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

- In den Obergeschossen wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche ab einem Abstand von bis zu 57 m, gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Hamburger Straße zugewandten Seite Terrassen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Gemäß einer exemplarischen Einzelfallprüfung der Außenwohnbereiche für die geplante nördliche Bebauung wird, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und der geplanten Bebauung an der Hamburger Straße, der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen an der nördlichen Bebauung nicht mehr als 3 dB(A) überschritten. An der straßennahen Bebauung wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Erdgeschoss und in den Obergeschossen an der straßenabgewandten nördlichen Fassade um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Umsetzung der Festsetzungen voraussichtlich nicht erforderlich.

11. Denkmalschutz

Im Umfeld der überplanten Fläche befindet sich ein archäologisches Denkmal gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um eine Mittelalterliche Burganlage (ehemals DB 7; aKD-ALSH-004997).

Bei der durch die 5. Änderung des B-Planes Nr. B11 vorbereiteten Bauvorhaben handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Das Archäologische Landesamt hat im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die Genehmigung nach § 12 (1) 3 DSchG in Aussicht gestellt. Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.¹

¹ Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 Entde-

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt zurzeit über die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger:

- Strom- und Erdgasversorgung durch die HanseWerk AG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)

Die Versorgung mit Strom und Erdgas kann auch über andere konzessionierte Anbieter erfolgen. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Eine Wasserversorgung durch die HWW ist nur möglich, wenn rechtzeitig vor Baubeginn ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit Angaben zu dem zu erwartenden Wasserbedarf gestellt wird.

Sollte eine Verlegung von Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG notwendig sein, ist ein entsprechender formloser Antrag und eine entsprechende Trasse zur Verfügung zu stellen.

Es wird im WA 3 die Zulässigkeit von Versorgungsanlagen festgesetzt. Da durch den Vorhabenträger eine eigenständige Versorgung des Gebietes angestrebt wird, sind hier Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung und der Versorgung mit erneuerbaren Energien zulässig. Da die entsprechenden Anlagen als Nebenanlagen einzustufen sind, ist die Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Ahrensburg. Neue Gebäude sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die durch die weitere Verdichtung entstehenden Mehrbelastungen aufnehmen zu können.

Oberflächenentwässerung

Derzeit plant die Gemeinde ein Regenrückhaltebecken als Einleitstelle 17 westlich des Geltungsbereiches an der Bredenbek (vgl. Kap. 5) Für den in den Geltungsbereich ragenden Teil wird eine Fläche für die Entsorgung, Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Für den Bau des Regenrückhaltebeckens ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wurde bereits in Aussicht gestellt, der entsprechende Antrag muss nach Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht werden.

Zur Reduzierung des Wasserabflusses in die Vorflut empfiehlt die Gemeinde eine Oberflächenwasserversickerung auf den einzelnen Grundstücken. Ist dies nicht möglich, kann die Oberflächenentwässerung auch über die vorhandenen Leitungen des kommunalen Regenwasserkanalnetzes in der Hamburger Straße erfolgen. Die Spitzenbelastungen der Oberflächengewässer soll dadurch minimiert werden, dass Zufahrten, Wege etc. soweit möglich in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen (z.B. Terrassen) sollte über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens wird die Sickerfähigkeit des

ckung oder zu dem Fund geführt haben. 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.

Baugrundes untersucht und ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Versickerungsanlagen sind erlaubnispflichtig, bzw. im Fall von Versickerungen über die belebte Bodenzone (Oberboden) anzeigepflichtig. Der Erlaubnisantrag bzw. die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

Dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und zur Abholung an der dafür ausreichend bemessene öffentliche Straße bereitzustellen. Im Bereich der Wendeanlage sind für die Müllabfuhr entsprechende Stellflächen für die Abfallgefäße von Hinterliegergrundstücken vorzusehen.

Depotcontainer für die Entsorgung von Altglas und Altpapier stehen in unmittelbarer Nähe an der Gemeindeverwaltung bereit, die für die Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich sind.

Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 m³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht. Nach dem Erlass des Innenministeriums S.-H. vom 30.08.2010 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden. Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Bei Anschluss durch die Telekom ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

13. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	1,12 ha
Private Grünfläche	0,16 ha
Fläche für Maßnahmen „Dauergrünland“	0,40 ha
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Weg“	0,08 ha
Wasserfläche	0,06 ha
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltung)	0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,10 ha
	1,98 ha

14. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten. Die Kosten der Erschließung des Wohngebietes sowie der Bauleitplanung trägt gemäß städtebaulichem Vertrag der Begünstigte.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 11.10.2016 gebilligt.

Ammersbek, den 10. FEB. 2017



.....
(Der Bürgermeister)