

Gemeinde
Ammersbek

18. JAN. 2019

Anl.: *180119*

Gemeinde Ammersbek

Begründung zum Bebauungsplan Nr. B14 „Lottbek/Langenkoppel“, 8. Änderung

südwestlich Georg-Sasse-Straße und südöstlich der Hamburger Straße
sowie nordöstlich der U-Bahn-Trasse



Stand: 29.10.2018

Ausfertigungsexemplar

Planaufsteller:



Gemeinde Ammersbek
Der Bürgermeister
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Allgemeines..... 5
1.1	Gründe und Planerfordernis..... 5
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 5
1.3	Das Plangebiet..... 6
1.3.1	Lage im Gemeindegebiet6
1.3.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur6
1.3.3	Soziale Infrastruktur7
1.3.4	Kultur- und sonstige Sachgüter.....7
1.3.5	Altlasten8
1.4	Bedarfe..... 8
1.5	Grünordnung..... 9
1.5.1	Allgemeines.....9
1.5.2	Altbaumbestand östlich Bahndamm10
1.5.3	Sonstiger Baumbestand12
2	Planerische Rahmenbedingungen 14
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung 14
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)14
2.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein (1998)14
2.2	Bauleitplanung..... 15
2.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999)15
2.2.2	Landschaftsplan (1996)16
2.2.3	Bestehende Bebauungspläne17
2.2.4	Benachbarte Bebauungspläne.....19
2.2.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte20
2.3	Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025..... 20
3	Ziele dieser Bebauungsplanänderung..... 21
3.1	Erschließung 21
3.2	Naturschutz und Landschaftsplanung 22
3.2.1	Eingriffssituation Natur und Landschaft.....22
3.2.2	Artenschutzrechtliche Prüfung23
3.3	Alternative Flächen..... 26
4	Planinhalte und Planfestsetzungen..... 27
4.1	Städtebauliches Konzept 27
4.2	Art der baulichen Nutzung 28
4.3	Maß der baulichen Nutzung 28
4.3.1	Grundfläche28
4.3.2	Anzahl der Vollgeschosse29
4.3.3	Höhenlage und Höhenbegrenzung der Gebäude29
4.3.4	Bauweise30
4.4	Gestaltung 30
4.4.1	Dachform- und Neigung30
4.4.2	Fassadengestaltung30
4.4.3	Einfriedungen.....31
4.5	Maßnahmen von Natur und Landschaft..... 31
4.5.1	Erhaltungsgebote31
4.5.2	Anpflanzungsgebote.....32
4.5.3	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes33

4.5.4	Grünflächen	34
4.5.5	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	34
4.5.6	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	35
4.5.7	Knickersatz	35
4.6	Erschließung	35
4.6.1	Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz	35
4.6.2	Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz	36
4.6.3	Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr	36
4.6.4	Innere Erschließung	36
4.6.5	Private Stell- und öffentliche Parkplätze	37
4.6.6	Bike & Ride-Anlagen	37
5	Ver- und Entsorgung	38
5.1	Entwässerung	38
5.1.1	Schmutzwasser	38
5.1.2	Niederschlagswasser	38
5.2	Brandschutz	39
5.3	Versorgung	39
5.4	Abfallbeseitigung	39
5.5	Telekommunikation	39
6	Immissionsschutz	40
6.1	Allgemeines	40
6.2	Gewerbelärm	40
6.3	Verkehrslärm	41
7	Hinweise	43
8	Flächenbilanz und Kosten	44
8.1	Flächen	44
8.2	Kosten	44
	Anlagen und Grundlagen	45

Grundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635)
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787),
- die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVObI. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,
- das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung,
- das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop** (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 (GVObI. 2009, S. 52), in der zuletzt geänderten Fassung,
- die **Satzung** der Gemeinde Ammersbek **zum Schutz des Baumbestandes** in der Fassung vom 06.10.2011,
- der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ammersbek mit Stand aus dem Jahr 1998,
- der **Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd**, Fortschreibung 1998,
- der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP) (Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 1262),
- der **Landschaftsplan** der Gemeinde Ammersbek mit Stand aus dem Jahr 1996.

1 Allgemeines

1.1 Gründe und Planerfordernis

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 sollen die bereits bestehenden planrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des östlichen Bahnhofumfeldes der U-Bahnhaltestelle Hoisbüttel den aktuellen Gegebenheiten und Ansprüchen angepasst werden. Zu diesem Zweck werden die planrechtlichen Festsetzungen aus den vorherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. B14 überprüft und verändert, um eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 ist die Fläche des Plangeltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 als gemischte Baufläche dargestellt. Die rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen setzten in diesem Bereich zum Großteil Mischgebiet, im nordöstlichen Bereich eine Fläche besonderer Zweckbestimmung „Markplatz“ sowie im südlichen Bereich eine Parkpalette im Plangeltungsbereich fest.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bei dem hier angestrebten Bebauungsplan handelt es sich um einen Lückenschluss im Innenbereich gemäß § 13a BauGB.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 „Lottbek/Langenkoppel“ mit örtlicher Bauvorschrift kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die festzusetzende zulässige Grundfläche 20.000m² unterschreitet.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche unter 20.000m² die Eingriffe durch den Bebauungsplan als bereits erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes, um auszuschließen, dass bei Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt und ist in die Begründung eingefügt. Hierdurch werden die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung dargelegt, die eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten und die Beeinträchtigungen der Natur minimieren.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Der Bebauungsplanänderung ist zum Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

ewirkung aus und stellt als Brachfläche eine für die räumliche Lage als negativ zu bewertende städtebauliche Raum- und Nutzungsstruktur dar.

Die Bestandsbebauung ist zur Hamburger Straße durch zwei Rotklinkergebäude mit Satteldach und einer großflächigen Versiegelung geprägt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich zwei schmale Flachbauten welche zum einen zur Unterbringung von Garagen und zum anderen als Kegelbahn dienen. Unmittelbar an der Ecke Hamburger Straße / Georg-Sasse-Straße befindet sich eine ungenutzte, eingezäunte Grünfläche.

Die seit langem geplante Wegeverbindung vom Bahnhof entlang des Bahndammes zur Park & Ride-Anlage wurde bislang nicht realisiert. Die Bestandssituation bezüglich der Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern im unmittelbaren Bahnhofsumfeld ist heute nur unzureichend gelöst.

1.3.3 Soziale Infrastruktur

Ammersbek verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es mehrere KiTas, zwei Grundschulen sowie diverse Vereine, öffentliche und soziale Einrichtungen.

Die Grundschule Hoisbüttel sowie drei KiTas befinden sich etwa 800 m entfernt. In ca. 1,2 km Entfernung befindet sich das Sportzentrum des Hoisbüttler Sportvereins.

Die Grundschule Steenhoop, die Kindertagesstätte Bünningstedt sowie ein Schulsportplatz befinden sich etwa 6 km entfernt im Ortsteil Bünningstedt.

1.3.4 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 bedeutende Funde.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

Im nördlichen Plangeltungsbereich an der Hamburger Straße stehen zwei historische Granitstelen, welche in der Vergangenheit als Poller zum Anbinden von Pferden gedient haben. Diese sind denkmalgeschützt und entsprechend den Vorgaben des Archäologischen Landesamtes des Landes Schleswig-Holstein zu behandeln. Für den Abbruch der Bestandsgebäude sowie für die Zeit der Bauarbeiten werden diese Pferdepoller sach- und fachgerecht entfernt und temporär im Bauhof der Gemeinde Ammersbek eingelagert. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Pferdepoller an historischer Stelle wieder aufgebracht.

1.3.5 Altlasten

Im Plangeltungsbereich liegt der Altstandort Hamburger Straße 99 (Az.: 652-43-10-090/5). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tankstelle mit Autowaschbahnen (Nutzungszeitraum 1968-1992, s. auch Lageplan). Die entsprechenden Flurstücke wurden als Flächen der Kategorie A2 archiviert. Unter der Kategorie A2 werden Flächen eingeordnet, von denen aktuell zwar keine wesentliche Gefährdung ausgeht, die bei Nutzungsänderungen jedoch ein höheres relevantes Gefährdungspotential aufweisen können. Hier ist im Zuge von Erdarbeiten mit entsorgungsrelevanten Böden zu rechnen.

Weitere 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; die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.4 Bedarfe

Als unmittelbare Nachbarin der Hansestadt Hamburg liegt die Gemeinde Ammersbek in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dieser. Die Hamburger Straße sowie die U-Bahn Linie U1 schaffen eine direkte und schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Die räumlichen Eigenschaften und Funktionen im Umfeld der U-Bahn Haltestelle Hoisbüttel lassen sich durchaus als urban geprägtes Versorgungszentrum der Gemeinde definieren. Das Vorhabengrundstück konnte diese Funktion in der Vergangenheit nicht erfüllen. Hier besteht seit längerem dringender Handlungsbedarf, um das Umfeld der U-Bahn Haltestelle einer zeitgemäßen und funktionell angemessenen Nutzung zuzuführen. Neben der Unterbringung zentrenrelevanter Nutzungen sollen hier auch Wohnangebote geschaffen werden, welche das bereits breite Wohnungsangebot der Gemeinde weiter ausdifferenzieren. So sind es neben den lagetypischen Wohnangeboten im Eigentumsbereich auch solche im Mietwohnungssektor, die vor allem in einer derart zentralen Lage vorgehalten werden sollten.

Aufgrund der seit Jahren anhaltenden Wachstumstendenzen der Stadt Hamburg entsteht vor allem in den Umlandgemeinden ein enormer Siedlungsdruck. Viele Städte und Gemeinden dienen für die Stadt Hamburg als „Wohnventil“ und nehmen einen Teil des Hamburger Wachstums auf. Ammersbek als direkter Nachbar zu Hamburg hat nicht zuletzt aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung durch den schienengebundenen ÖPNV entsprechende Entwicklungstendenzen vorzuweisen. Eine kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Stormarn (Gertz, Gutsche, Rümenapp, 2013) weist diesen Trend aus und sagt für Ammersbek ein Bevölkerungswachstum von min. 2,5% bis zum Jahr 2030 voraus.

1.5 Grünordnung

1.5.1 Allgemeines

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Siedlungszusammenhang und der vorhandenen baulichen Nutzungen sind die naturräumlichen Gegebenheiten weitgehend überformt. Große Flächenanteile sind überbaut, versiegelt oder spezifisch genutzt, so dass die anstehenden Böden in ihren natürlichen Eigenschaften erheblich verändert sind. Auch der Wasserhaushalt ist nutzungsbedingt beeinflusst, indem der Oberflächenabfluss nur auf kleinen Teilflächen versickert, ansonsten aber über die Kanalisation in die Vorflut abgeleitet wird. Die natürliche Vorflut bildet die Lottbek, die am nordöstlichen Rand des Planänderungsbereiches als relativ naturnahes Fließgewässer verläuft, im Bereich der Querung der Hamburger Straße allerdings verrohrt ist. Entlang der Lottbek bestehen weiter östlich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit begleitenden Wegen, Grünflächen und Spieleinrichtungen, welche eine Grünverbindung mit örtlicher Bedeutung bilden. Der Grünzug stellt infolge seiner Lage im Siedlungsraum zugleich auch eine klimatisch bedeutsame Struktur dar.

Als Bestandsgrundlage liegt eine Vermessung vor, welche zum einen den Baumbestand lage- und maßstabsgetreu enthält, zum anderen auch die Flächen nach ihrer Ausprägung differenziert (befestigte/bewachsene Flächen). Im Bereich der jüngeren Bebauung aus den 1990er Jahren (Wohn-/Geschäftshäuser entlang der Georg-Sasse-Straße und der Parkhäuser) stellen sich die unbebauten Flächen als Grünflächen mit Rasenflächen, Ziergebüschen und jüngerem Baumbestand zur Einbindung der Parkdecks dar. Im Umfeld der Parkdecks existieren zahlreiche Wege mit Anschluss an die Straße. Hingegen liegen die Flächen der Bestandsbebauung im nördlichen Geltungsbereich östlich des U-Bahnhofs Hoisbüttel brach. Die ehemaligen, größtenteils eingefriedeten Gartenflächen weisen Altbaumbestand, verwilderte Ziergehölze und durchgewachsene Wiesenflächen auf. Teilflächen werden zu Park- und Lagerzwecken zwischengenutzt und sind entsprechend befestigt. Beiderseits der Einmündung der Georg-Sasse-Straße in die Hamburger Straße sind zwei ebenfalls brach liegende Flächen vorhanden, die sich als ruderales Grasflur mit randlich aufkommenden Gebüsch zeigen. Teilweise werden diese Flächen für Werbeschilder genutzt, sind ansonsten aber eingefriedet und nicht zugänglich.

Die Uferböschungen der Lottbek sind, wie auch in den übrigen Abschnitten, dicht mit heimischen Gehölzen bewachsen. Der im B-Plan auf der Brachfläche festgesetzte öffentliche Fußweg verläuft mangels bisheriger Verfügbarkeit des Flurstücks direkt am benachbarten Gebäudekomplex entlang. Die Fläche ist daher derzeit nicht in die Nutzung des Lottbekbegleitenden Grünzugs einbezogen.

Südlich der Zufahrt zum Parkdeck ist ein Knickrest vorhanden. Der ursprünglich vorhandene baumdominierte Erlenknick stellt sich im östlichen Abschnitt nur noch als Baumreihe mit ruderalem Unterwuchs dar. Im westlichen Abschnitt ist einer der ursprünglichen Knickbäume (Erle) noch erhalten und eine knickartige Strauchschicht ausgeprägt. Bei den aufgenommenen Einzelbäumen innerhalb des ehemaligen Knickbestandes handelt es sich um jüngere (vermutlich Ersatz-)Pflanzungen.

Die beschriebene Ausgangssituation ist anhand des Bestandsplans nachvollziehbar. (siehe Anlage)

1.5.2 Altbaumbestand östlich Bahndamm

An der Ostflanke des Bahndamms der U-Bahn stehen drei Altbäume, deren Erhalt eingehend in mehreren Gutachten untersucht wurde und zu einem Zielkonflikt mit den städtebaulichen Zielen dieser Planung führt. Dieser Zielkonflikt sowie die diesbezügliche Abwägungsentscheidung werden bereits an dieser Stelle ausführlich dargestellt und entsprechend argumentativ erläutert. Im Weiteren wird Bezug auf dieses Kapitel genommen.

Der Baumbestand wurde in der Bestandsaufnahme und Bewertung differenzierter betrachtet: für die 3 markanten Altbäume östlich des Bahndamms wurde die Vermessung um eine konkrete Aufnahme der tatsächlichen Kronentraufen ergänzt. Bei den drei Bäumen handelt es sich um zwei Blutbuchen und eine Linde mit folgenden Stamm- und Kronendurchmessern in Metern: östl. Buche 1,3/21,0, westl. Buche 0,9/21,0, Linde 1,5/20,0.

Im August 2016 wurde für diese drei Bäume eine Baumkontrolle¹ zwecks Differenzierung ihrer Eigenschaften, der Einstufung ihrer Vitalität, ihrer Verkehrssicherheit und ihrer gestalterischen Bedeutung vorgenommen. Demnach wiesen alle drei Bäume zunächst eine gute Vitalität (schwache Schädigungen) auf. Die beiden Buchen wurden in dieser Untersuchung (Inaugenscheinnahme) als uneingeschränkt erhaltenswert eingestuft, bei der östlichen der beiden wurden Kronensicherungsmaßnahmen empfohlen, um die langfristige Verkehrssicherheit herzustellen. Für beide Buchen wurde eine Erhaltung im Verbund empfohlen. Für die Linde wurde zur langfristigen Baumerhaltung und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit das Erfordernis weitergehender Untersuchungen zur Abklärung der massiven Astungswunde durch einen Baumgutachter formuliert.

Im weiteren Planverfahren wurden mittels eines Verkehrssicherheitsgutachtens für die 3 markanten Bäume weitergehende baumgutachterliche Untersuchungen durchgeführt² (Inaugenscheinnahme und eingehende Baumuntersuchung per Schalltomographie). Im Ergebnis zeigte die westliche Buche trotz einer Fäule im Stammmittelpunkt einen statisch tragfähigen Holzkörper mit gesunden Restwandstärken und ist aus Gutachtersicht zu erhalten. Hingegen führt die ermittelte Stammfäule bei der östlichen Buche zu einer erheblichen Einschränkung der Bruchsicherheit, weshalb im ersten Baumgutachten mit Stand Mai 2017 auch im Hinblick auf eine mangelnde Standsicherheit eine Fällung empfohlen wurde. Bei der Linde wurde trotz Kernfäule ein statisch tragfähiger Holzkörper attestiert. Nach einer Kronenpflege ist der Baum zu erhalten, erfordert aber eine Überprüfung in 2 Jahren.

Ergänzend zu diesem Gutachten wurde für die zur Fällung empfohlene östliche Blutbuche eine weitere Begutachtung des Stammes auf Faulstellen durchgeführt (August 2017).³ Die ausgedehnte Faulstelle konnte bei einer zweimaligen Untersuchung mit dem Schalltomografen nicht bestätigt werden. Eine weitere Baumuntersuchung der östlichen Blutbuche mit dem

¹ durch den FLL-zertifizierten Baumkontrolleur und Landschaftsarchitekten Axel Fichtner (Büro Landschaftsplanung Jacob)

² Baumsachverständiger Dipl. Ing. Hans Bahr, Mai 2017

³ Dipl.-Ing. Henning Müller, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und Baumbewertung, August 2017

Resistographen⁴ bestätigte aus Sicht des ersten Sachverständigen die Holzkörperzersetzung im fraglichen Bereich. Der Widerspruch zwischen den Ergebnissen der beiden Gutachter konnte allerdings nicht endgültig ausgeräumt werden.

In der geltenden 5. Änderung des B-Plans (2004) sowie auch in der 2. Änderung (1997) sowie im Ursprungsplan (1984) ist der Altbaumbestand zum Erhalt festgesetzt. Die nördlich stehende Linde ist in der 5. Änderung zusätzlich durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert, an die sich dann die überbaubaren Flächen des Mischgebietes anschließen. In der 5. Änderung befindet sich lediglich die östliche Buche innerhalb des Plangeltungsbereiches und ist entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Die westliche Buche ist durch die 2. Änderung zum Erhalt festgesetzt.

Die Gemeinde verfolgt seit der Aufstellung des Ursprungsplanes 1984 das planerische Ziel, an der Kreuzung Hamburger Straße / Georg-Sasse-Straße eine Platzsituation zu schaffen. Diese soll der geplanten Funktion sowie der räumlichen Lage angepasst und als Eingangsbereich zur Hauptgeschäftsstraße (Georg-Sasse-Straße) in unmittelbarer Umgebung der U-Bahn Haltestelle entsprechend großzügig gestaltet werden. Es sollen in diesem Zuge Nutzungen mit einer gewissen Aufenthaltsfunktion und Verweilmöglichkeiten etabliert werden.

Der Städtebau wurde im Zuge des Planverfahrens mehrfach geprüft und überarbeitet. Die Größe, Ausformung und Stellung des Baukörpers wurden in mehreren Varianten gegenübergestellt. Eine weitere Verschiebung des Baukörpers in Richtung Osten ist mit Blick auf die genannte geplante Platzsituation sowie die notwendige Größe der Tiefgarage nicht möglich.

Darüber hinaus ist aufgrund des Flächenbedarfs der vorgesehenen Nutzungen und nicht zuletzt durch die Reduzierung der Geschossigkeiten als Ergebnis der politischen Diskussion eine weitere Einschränkung des Gebäudes an der westlichen Seite nicht mehr möglich. In diesem Falle wäre eine Entwicklung des Grundstücks als nicht mehr umsetzbar anzusehen.

Weitere, übergeordnete Ziele der Gemeinde sind neben der baulichen Entwicklung an dieser Stelle und der Schaffung eines öffentlichen Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität, den Lückenschluss in der öffentlichen Wegeverbindung zwischen U-Bahnhof und öffentlicher Park & Ride-Anlage zu schaffen, sowie die Vorplatzsituation am Bahnhof neu zu gestalten und ein umfangreiches Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Bike & Ride) zu ermöglichen. Der Erhalt aller drei Bäume würde an dieser Stelle zu einer wesentlichen Einschränkung dieser Wegeverbindung führen bzw. die Umsetzung an dieser Stelle voraussichtlich unmöglich machen.

Der Belang der Standsicherheit des dritten Baumes, welcher durch den ersten Baumgutachter deutlich in Frage gestellt wird, wird durch die Gemeinde als nicht zu missachten bewertet, so dass der Gemeinde doch gewisse Zweifel bezüglich der Standsicherheit der Baumes verbleiben, insbesondere auch wegen der Bestätigung der Faulstelle durch den Resistographen (Bohrung). Die Gemeinde hat auch ihre Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Raum zu berücksichtigen.

Die Gemeinde entscheidet sich in Kenntnis aller ermittelten Auswirkungen der Planung letztlich bei Abwägung aller Gesichtspunkte dafür, den städtebaulichen Belangen sowie dem Be-

⁴ Baumsachverständiger Dipl. Ing. Hans Bahr, August 2017

lang der Verkehrssicherheit gegenüber den berührten naturschutzfachlichen Belangen (hier: künftiger Entfall der Buche) den Vorzug zu geben.

Im Ergebnis werden die nördlich stehende Linde sowie die westliche Buche in dieser 8. Änderung des B-Planes zum Erhalt festgesetzt. Die östliche Buche wird nicht zum Erhalt festgesetzt und aus städtebaulichen Gründen künftig entfallen.

1.5.3 Sonstiger Baumbestand

Für den sonstigen Baumbestand im Plangebiet wurde auf der Grundlage von Bestandbegehungen eine dreistufige Bewertung vorgenommen: demnach sind die mächtigeren Eichen auf der Bahnböschung durchweg als erhaltenswert eingestuft, die deutlich jüngeren Bäume (so z.B. die den Fußweg begleitenden Eichen und Ahorne sowie die Ahornreihe an der Nordseite des Parkdecks) sowie die Fichten auf dem aufgelassenen Gartengrundstück als bedingt erhaltenswert und einzelne Bäume aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität durch Schädigungen, ihres Schiefwuchses oder einer Konkurrenzsituation als nicht erhaltenswert bewertet.

Eine Erle südlich des Parkdecks, als Solitärbaum äußerst markant und wertvoll besonders für das Ortsbild, wies bei der Begutachtung zum einen eine Stammfußverdickung und zum anderen eine größere Spechthöhle in ca. 4,5 m Höhe mit Verdacht auf eine potentielle Bruchstelle auf. Bei einer eingehenden Untersuchung⁵ wurde erheblicher Befall durch Pilzfruchtkörper im Wurzelbereich konstatiert, der eine erhebliche Beeinträchtigung der Standsicherheit bedeutet. Die Erle wurde daraufhin bereits gefällt.

Zunächst unabhängig von ihrem Zustand unterliegen zahlreiche Bäume aufgrund ihres Stammumfangs der gemeindlichen Satzung zum Schutz des Baumbestandes, nach der nur in besonders zu begründenden Fällen (auch städtebauliche Gründe) Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten erteilt werden können. Der geschützte Baumbestand ist im Bestandsplan zum Grünordnerischen Fachbeitrag gekennzeichnet.

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im März 2017 eine Gebäude- und Baumüberprüfung auf Fledermaus- und Vogelbesatz vorgenommen.⁶ Untersucht wurden zum einen die abzureißenden Gebäude von innen und außen auf Quartiere, Nester, Hinweise auf zurückliegenden Besatz von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten. Zum anderen wurden die drei Altbäume mittels Fernglas (noch vor dem Laubaustrieb) auf potentielle Fledermausquartiere, bestehende und alte Vogelnester, Spechthöhlen, Horste etc. abgesucht. Die höhlenreiche Linde wurde zusätzlich mittels Seilklettertechnik erklettert und es wurden Stammhöhlen endoskopiert.

Im Ergebnis wurden bzgl. des Vorkommens von Fledermäusen keine Individuen in den Gebäuden gefunden, keine Hinweise auf zurückliegenden Besatz erbracht, keine Winterquartierpotenziale und keine Wochenstubenquartiere/Sommerquartiere festgestellt, sondern höchstens Tagesquartiere für möglich gehalten. In den Buchen besteht mangels geeigneter Strukturen (Höhlen, Astlöcher, Spalten) kein Potenzial für Fledermäuse. In den untersuchten

⁵ Dipl.-Ing Henning Müller, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und Baumbewertung, April 2017

⁶ Dipl. Biol. Björn Leupolt

Stammhöhlen der Linde besteht zwar ein Potenzial für Winter- und Sommerquartiere, aber kein aktueller Besatz.

Im Hinblick auf die Artengruppe Vögel wurden an den untersuchten Gebäuden mit Ausnahme eines alten Rauchschnalbenneſtes unter einem Dachüberſtand keine alten oder neuen Vogelneſter gefunden. In den Mauerschlitzten eines Gebäudes beſteht ein Potenzial für niſchenbevorzugende Gebäudebrüter wie Haussperling oder Hausrotschwanz. In den untersuchten Bäumen wurden weder aktuelle oder alte Vogelneſter noch Spechthöhlen oder Horſte größerer Greifvögel feſtgeſtellt.

Der bezeichnerte Altbaumbefand aus 2 Buchen und einer Linde iſt aufgrund des hohen Baumalters (150 bzw. 200 Jahre), der Stammmächtigkeiten, Kronenausdehnung und der Baumhöhen von über 20 m als beſonders landschafts- und ortsbildprägend einzustufen. Sie ſtellen den markanteften Befand im Plangebiet dar. Ihre Baumsilhouetten überragen den Bahndamm und die beſtehenden mehrgeschossigen Gebäudekomplexe entlang der Georg-Saſſe-Straße und verdeutlichen die Maßſtäblichkeit gewachſener und gebauter Strukturen. Im Zuſammenhang mit der früheren Gebäudenutzung als Lottbeker Krug kommt dem Baumensemble auch eine kulturgeſchichtliche Bedeutung zu.

Für das innerörtliche Landschaftsbild übernimmt ebenfalls der hoch aufgewachſene Befand an Ufergehölzen an der Lottbek eine beſondere Bedeutung, die unbebauten Freiflächen ſtellen ſich eher als ungeſtaltete Reſtflächen/Brachen dar.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Daseinsvorsorge und definiert über das Zentrenkonzept zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklungen für die Kommunen. Grundlegendes Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Im LEP ist die Gemeinde Ammersbek dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung verbessert werden. Neben Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe soll die Entwicklung sich an regionalen Grünzügen und Grünzäsuren orientieren.

2.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein (1998)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar. Ammersbek liegt zum Teil innerhalb der Siedlungsachsen und zum Teil im Achsenzwischenraum. Entsprechend soll auch die Entwicklung der Gemeinde differenziert betrachtet werden. Der Entwicklungsfokus soll dabei vor allem auf den Ortsteilen in unmittelbarem Siedlungszusammenhang mit Hamburg oder Ahrensburg liegen.



Abb. 2: Regionalplan (1998, Ausschnitt)

2.2 Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (1999)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek wurde 1999 aufgestellt und seitdem mehrfach geändert. Das Plangebiet ist bereits seit der Urfassung im gültigen FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, so auch diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14. Darüber hinaus sind im Plangebiet zwei Granitstelen als einfache Kulturdenkmale eingetragen.

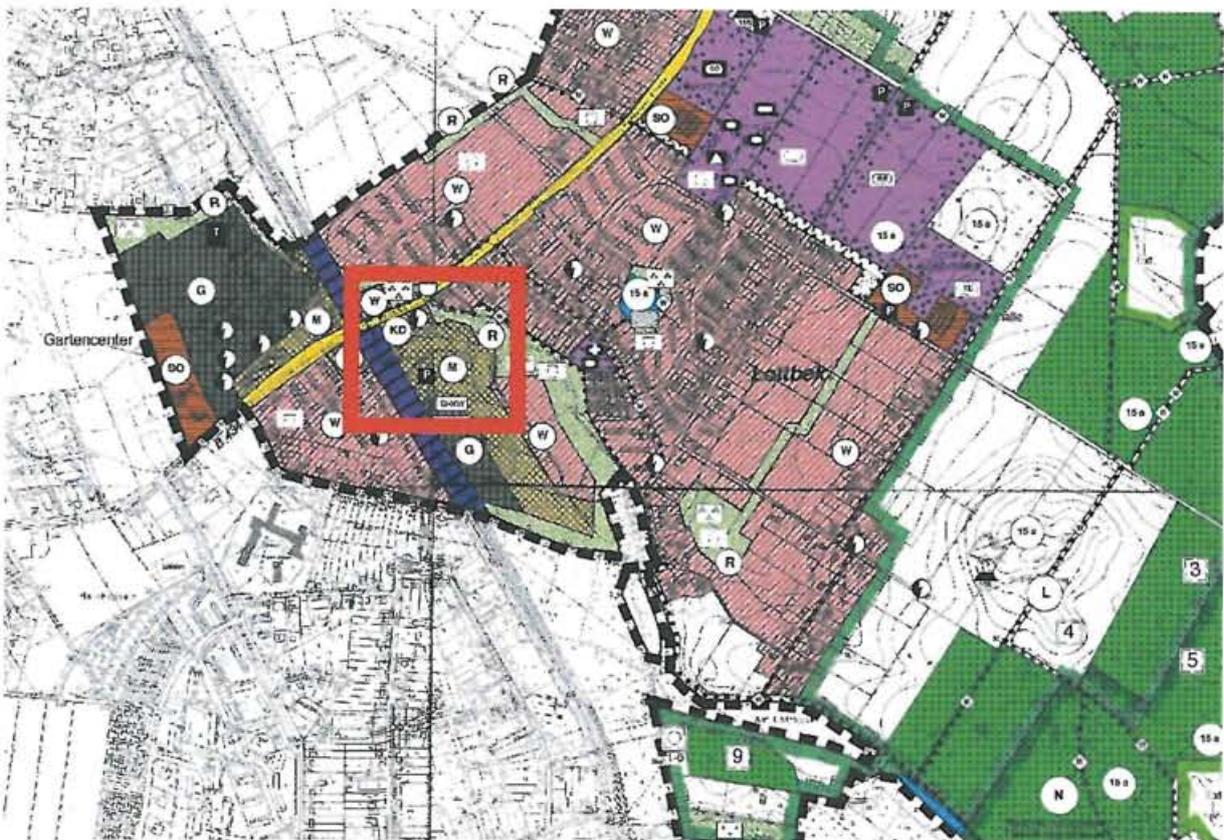


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (2006, Ausschnitt)

2.2.2 Landschaftsplan (1996)

Im Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ammersbek ist die Fläche der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 als geplante Siedlungsfläche mit vorrangiger Wohnfunktion dargestellt. Zudem sind an der Alten Landstraße zwei Granitstelen als einfache Kulturdenkmale eingetragen.



Abb. 4: Landschaftsplan 1996 (Ausschnitt)

2.2.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Plangeltungsbereich dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 „Lottbek/Langenkoppel“ liegt im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. B14 aus dem Jahr 1984 (Teilbereich A). Damaliges Planungsziel war, diese zentral gelegene Fläche einer geordneten Bebauung zuzuführen. Als Zukunftsplanung war die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen, um ansiedlungswilligen, örtlichen Gewerbebetrieben entsprechende Bauflächen vorzuhalten. Der Teilbereich A wurde entsprechend seiner zentralen Lage am U-Bahnhof Hoisbüttel als Mischgebiet ausgewiesen und sollte mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden. Der nordöstliche Bereich des Teilgebietes A war als Marktplatz mit einer südlichen und westlichen Bebauung vorgesehen.

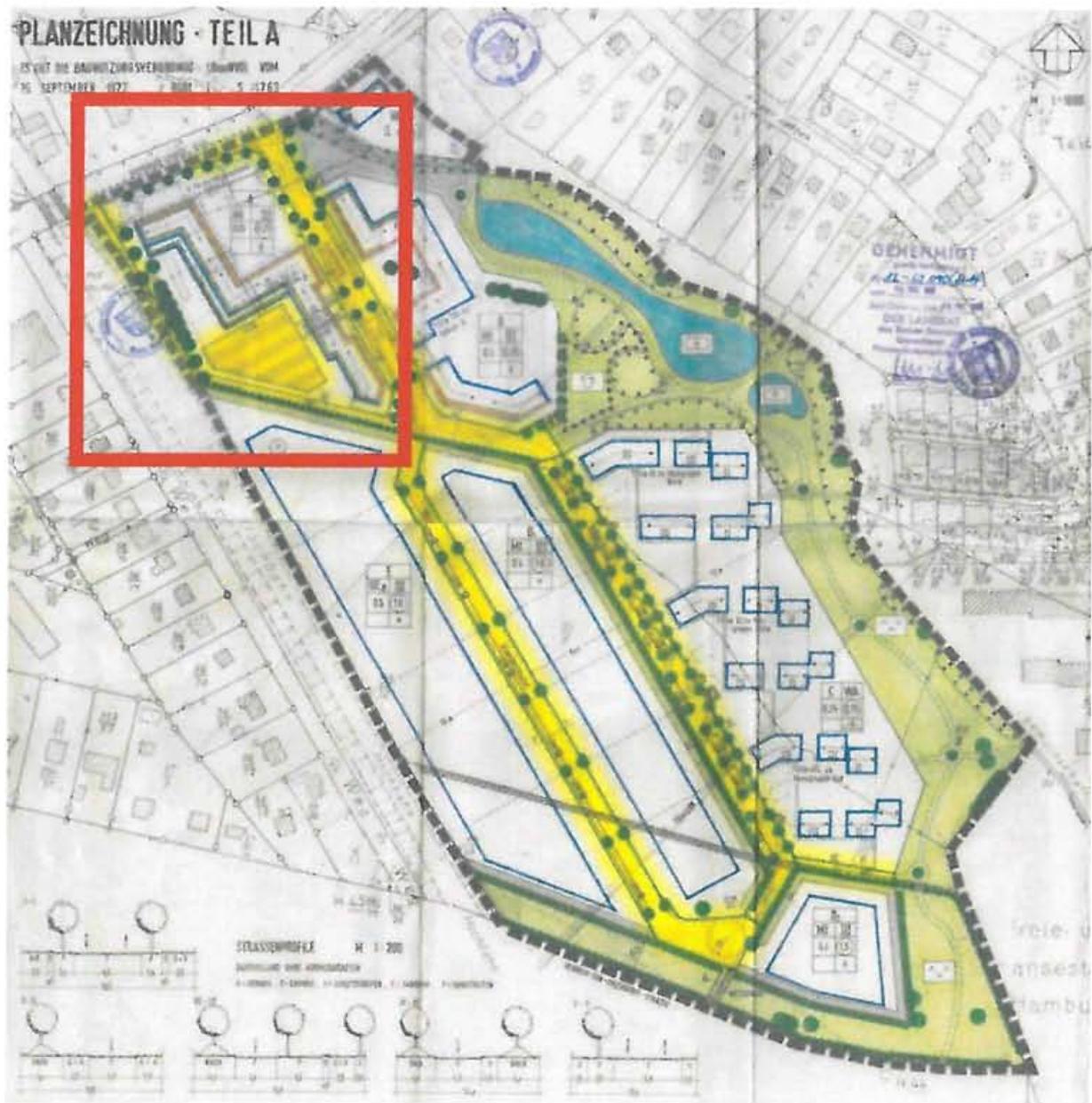


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. B14 (1984)

Im Jahr 1997 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 in Kraft getreten. Diese Änderung umfasst das Gebiet der 8. Änderung sowie südlich angrenzende Teilflächen. Planungsanlass war damals der Wunsch der Gemeinde, in räumlicher Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Hoisbüttel eine Park & Ride-Anlage sowie öffentliche Fahrradstellplätze zu errichten. Außerdem wurden südöstlich der Park & Ride-Anlage die Voraussetzungen für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung des Quartiers geschaffen.

Der zwischen dem Mischgebiet und der südlichen Parkpalette vorhandene grenzbildende Knick wurde seinerzeit durch ein Erhaltungsgebot und die Festsetzung einer Grünfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, gesichert.



Abb. 6: Bebauungsplan Nr. B14, 2. Änderung (1997)

Im Jahr 2004 ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 in Kraft getreten. Diese Änderung beschränkt sich auf den nördlichen Bereich der 8. Änderung. Planungsziel war, die Definition eindeutiger Ziele der Gemeinde Ammersbek bezüglich des bereits im Ursprungsplan

festgesetzten und bislang nicht realisierten Marktplatzes bzw. der ihm umfassenden Bebauung an der Ecke Georg-Sasse-Straße / Hamburger Straße und dessen Festsetzung als öffentlicher Platz.

Zudem wurden die Wegeverbindung entlang des Bahndammes sowie die Fläche für öffentliche Fahrradstellplätze aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. B14 entfernt, weil sich damals gezeigt hatte, dass Fahrradstellplätze an dieser Stelle zu weit vom Zugang der U-Bahn Haltestelle entfernt lagen und aus eigentumsrechtlichen Gründen bis dahin auch nicht realisiert werden konnten.



Abb. 7: Bebauungsplan Nr. B14, 5. Änderung (2004)

2.2.4 Benachbarte Bebauungspläne



Abb. 7: Benachbarte Bebauungspläne, (Jacobsen B-Plan Services)

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. B2 „An der Alten Landstraße“ aus dem Jahr 1976 an. Dieser weist an der Alten Landstraße zum Großteil Fläche für Anpflanzungen und im hinteren Bereich ein Reines Wohngebiet aus. Zudem sind Flächen für Bahnanlagen festgesetzt.

Östlich des Plangeltungsbereiches liegt der Bebauungsplan Nr. B3 „An der Lottbek“. Dieser wurde 1962 aufgestellt und seitdem 7-mal geändert. Der B-Plan Nr. B3 weist im westlichen Bereich angrenzend an den B-Plan Nr. B14 Reines Wohngebiet aus.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die U-Bahn-Trasse der Hochbahn.

2.2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In der geltenden 5. Änderung des B-Plans (2004) ist der Altbaumbestand zum Erhalt festgesetzt. Allerdings sind lediglich die Linde an der Straße sowie die östliche Buche verzeichnet. Die westliche Buche liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des B-Plans. Die nördlich stehende Linde ist zusätzlich durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert, an die sich dann die überbaubaren Flächen des Mischgebietes anschließen. Die festgesetzte Blutbuche steht außerhalb der zulässigen Baufelder. Auch im Ursprungs-B-Plan Nr. B14 (1984) waren die beiden Bäume bereits zum Erhalt festgesetzt. In allen Plänen wurde allerdings weder der konkrete Standort noch die tatsächliche Kronenform und –größe berücksichtigt.

Der parallel zur Südgrenze des Planänderungsbereichs verbliebene Knickabschnitt unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz des § 30 BnatSchG i.V.m. § 21 LnatSchG.

2.3 Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde das „Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025“ beschlossen. Das Leitbild stellt in Abstimmung mit der Landesregierung die strategische Ausrichtung der Gemeinde bezüglich der Wohnraumentwicklung bis zum Jahr 2025 dar. Dabei sind vor allem Aussagen über eine wohnbauliche Entwicklung im Achsenzwischenraum (nach Regionalplan 1998) getroffen worden. Grundsätzlich spricht sich das Leitbild für eine bedarfsgerechte und nach innen orientierte Entwicklung aus. Es werden für die einzelnen Ortsteile unterschiedliche Herausforderungen identifiziert und entsprechende Entwicklungsziele definiert.

Für den Ortsteil Lottbek, in welchem auch diese 8. Änderung des B-Planes Nr. B14 liegt, werden vorrangig eine Nachverdichtung und ein Baulückenschluss als angestrebtes Entwicklungsziel genannt. So sollen weitere Entwicklungen nicht mehr im Außenbereich und nicht auf Kosten von bestehenden Grünflächen erfolgen. Explizit werden die noch nicht umgesetzten Bauungen des B-Planes Nr. B14 genannt, welche als Potenzial realisiert werden sollen.

3 Ziele dieser Bebauungsplanänderung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die bedarfsgerechte und zeitgemäße Weiterentwicklung des Grundstückes Ecke Hamburger Straße / Georg-Sasse-Straße. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 überprüft die bisherigen Inhalte bestehender B-Pläne und schafft die planrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines mehrstöckigen Neubaus mit multifunktionaler Nutzung sowie der Erschließung umliegender Flächen als öffentlich nutzbaren Funktionsraum, angepasst an die bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Georg-Sasse-Straße. Geplant ist eine Nutzung des Hauptbaukörpers mit Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in den unteren Geschossen sowie Dienstleistungsangeboten und Wohnungen in den Obergeschossen. Auch in Maß der Nutzung und Gestaltung soll sich die Bebauung an den bereits vorhandenen Gebäudebestand anpassen.

Weiterhin verfolgt die Gemeinde seit der Aufstellung des Ursprungsplanes 1984 das planerische Ziel, an der Kreuzung Hamburger Straße / Georg-Sasse-Straße eine Platzsituation zu schaffen. Diese soll der geplanten Funktion sowie der räumlichen Lage angepasst und als Eingangsbereich zur Hauptgeschäftsstraße (Georg-Sasse-Straße) in unmittelbarer Umgebung der U-Bahn Haltestelle entsprechend großzügig gestaltet werden. Es sollen in diesem Zuge Nutzungen mit einer gewissen Aufenthaltsfunktion und Verweilmöglichkeiten etabliert werden.

Ebenfalls werden – auch dies seit langer Zeit verfolgte städtebauliche Ziele der Gemeinde – zum einen die Voraussetzungen zur Schließung der heute unterbrochenen Wegeverbindung in Nord-Süd Richtung Zwischen U-Bahnhof und öffentlicher Park&Ride-Anlage sowie zur Realisierung eines umfangreichen Angebots an Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern (Bike & Ride) geschaffen.

Die in dieser Bebauungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Ziele und planrechtlichen Festsetzungen führen zu Zielkonflikten in Bezug auf den Baumerhalt, insbesondere bzgl. eines der drei bestehenden Großbäume im westlichen Plangeltungsbereich. Dieser Zielkonflikt und die diesbezügliche Abwägungsentscheidung werden in Kapitel „1.5.2 Altbaumbestand östlich Bahndamm“ ausführlich dargestellt und entsprechend argumentativ erläutert.

3.1 Erschließung

Für die Erschließung des Neubaugebietes sind folgende Ziele maßgebend:

- gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes
- sichere und störungsfreie Abwicklung der neu hinzukommenden Verkehre
- flächensparende Erschließung innerhalb des Plangebietes
- Gewährleistung der Erreichbarkeit durch Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge

Mit diesem Bebauungsplan werden, entsprechend den übergeordneten Zielsetzungen, Flächen innerhalb der Ortslage und mit direktem Anschluss an die L225 „Hamburger Straße“ entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftsplanung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für den Änderungsbereich ergeben sich aus grünordnerischer Sicht folgende Anforderungen:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung des wertvollen Baumbestandes
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung des Oberflächenabflusses
- Durchgrünung der Verkehrsflächen
- Sicherung kleinklimatischer Funktionen
- Einbindung des neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung der Wegebeziehungen

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende grünplanerische Maßnahmen Berücksichtigung:

- Für den zu erhaltenden Baumbestand, besonders den Altbaumbestand, sowie für den Baumbestand auf der Böschung des Bahndamms werden umfangreiche Schutzmaßnahmen formuliert.
- In den Randbereichen der Bau- bzw. Verkehrsflächen werden neue Baumpflanzungen festgesetzt.
- Die neuen Dachflächen erhalten zu erheblichen Anteilen eine extensive Dachbegrünung.
- Der Abschnitt der Lottbek mit begleitenden Gehölzen wird als Grünfläche und Bestandteil der Grünverbindung gesichert.
- Der knickartige Gehölzbestand zwischen den beiden Zufahrten zu den Parkdecks wird gesichert und ergänzt und als Grünfläche festgesetzt.

3.2.1 Eingriffssituation Natur und Landschaft

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild stellen sich wie folgt dar:

Durch die Festsetzungen der 8. Änderung ergeben sich gegenüber dem bisher zulässigen Maß der Nutzung (5. Änderung) weitergehende Versiegelungen, wodurch zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen werden. Von diesen Beeinträchtigungen betroffen sind im Plangebiet teils befestigte, teils vorgegenutzte oder bewachsene Flächen. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht.

Die durch die weitergehende Überbauung und Versiegelung eintretenden Eingriffe in den Wasserhaushalt sind angesichts der bestehenden baulichen Nutzungen nur von geringem Ausmaß.

Vor dem Hintergrund der planungsrechtlich bereits zulässigen Bebauung, der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Lage im Siedlungskontext ist auch für die bioklimatische Situation keine Erheblichkeit der Eingriffsfolgen auszumachen, zumal der Altbaumbestand mit seinem umfangreichen Grünvolumen überwiegend erhalten bleibt.

Wegen der im Gesamtzusammenhang mit der umgebenden Bebauung vergleichsweise geringen Neubebauung und der benachbarten Hauptstraße Hamburger Straße sind die verkehrsbedingten Zunahmen der Luftbelastungen ebenfalls nur gering.

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gehen brachliegende Flächen verloren, die überwiegend nach geltendem Planrecht auch bereits bebaubar wären. Baumverluste treten in den aufgelassenen Gartenflächen und im Umfeld des bestehenden Parkhauses infolge der geplanten rückwärtigen Erschließung ein. Betroffen ist zumeist jüngerer oder weniger wertvoller Baumbestand. Der besonders wertvolle Altbaumbestand neben dem Bahndamm (Linde, die westliche der beiden Buchen) bleibt teils erhalten. Mit dem Verlust der östlichen Buche ist ein erheblicher Eingriff in den Baumbestand verbunden. Der in diesem Zusammenhang auftretende Zielkonflikt zwischen der städtebaulichen Entwicklung und dem Baumerhalt sowie die diesbezügliche Abwägungsentscheidung werden in Kapitel „1.5.2 Altbaumbestand östlich Bahndamm“ ausführlich dargestellt und entsprechend argumentativ erläutert.

Für den festgesetzten Baumbestand besteht zudem die Gefahr bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen im Wurzel- und Kronenbereich. Infolge der Zufahrt zur rückwärtigen Erschließung verbleibt der Knickrest in einer Insellage innerhalb der Verkehrsflächen. Bau- und anlagebedingte Eingriffe in den Gehölzbestand können nicht ausgeschlossen werden. Um die Beeinträchtigung des Erlenüberhalters so gering wie möglich zu halten und den Baum langfristig erhalten zu können, ist während der Erschließungsmaßnahmen eine baumgutachterliche Begleitung zu gewährleisten sowie entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Baumes zu treffen. In der Summe wird der Knick allerdings so stark beeinträchtigt, dass von einem Verlust seiner ökologischen Funktionen auszugehen ist.

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es durch die Neubebauung auch zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Die bisherigen brachliegenden Freiflächen werden bebaut, was für das Ortsbild als eine Vervollständigung der städtebaulichen Situation und damit als positive Auswirkung zu werten ist. Der Verlust geringermächtiger Bäume bzw. der Nadelbaumgruppe ist für das Ortsbild nicht relevant. Maßgeblich und positiv zu werten ist der Erhalt von 2 der 3 ortsbildprägenden Altbaumbestände. Der Verlust der östlichen Buche ist aber durchaus ein Eingriff in das Ortsbild.

3.2.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 (1) BNATSCHG ist es verboten, wild lebende Tierarten der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu

entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Gemäß § 44 Abs. 5 gelten diese Zugriffsverbote lediglich für Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten. Für andere besonders geschützte Arten liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor. Eine Betroffenheit für streng geschützte Pflanzenarten liegt nicht vor, da diese Arten nicht im Plangebiet zu erwarten sind. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurden die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG für die relevanten Fledermausarten und Brutvögel abgeprüft. Für andere streng geschützte Tierarten wird eine Betroffenheit ausgeschlossen.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Fledermäuse

Eine Tötung von Fledermäusen ist für das Vorhaben nur durch Beseitigung von Quartieren anzunehmen. Potenzielle Winter- und Sommerquartiere befinden sich in der untersuchten Linde, aber kein aktueller Besatz. Die westliche Buche und die Linde werden durch das Vorhaben nicht belangt, sondern bleiben erhalten. Die zu beseitigende östliche Buche hat für Fledermäuse keine Relevanz. Alle weiteren Bäume im Plangebiet besitzen kein Potenzial für Quartiere von Fledermäusen, da sie nicht die erforderlichen Stammdurchmesser und Strukturen aufweisen. Insofern sind in dem Baumbestand, der für das Vorhaben gefällt wird, keine Quartiere von Fledermäusen zu erwarten und für diese Artengruppe keine Einschränkungen erforderlich.

In den abzureißenden Gebäuden können Sommerquartiere (Tagesverstecke) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Abriss ohne vorherige Begutachtung ist im Zeitraum vom 1.12. bis Ende Februar möglich. Soll der Abriss außerhalb dieser Zeit erfolgen, muss unmittelbar vorher eine Kontrolle auf Besatz durch einen Fledermaussachverständigen durchgeführt werden.

Vögel

Bei Einhaltung der gesetzlich erlaubten Fällfristen vom 1.10. bis 28./29.2. können Tötungen oder Verletzungen von Gebüsch- und Gehölzbrütern sicher ausgeschlossen werden. Für Gebäudebrüter liegt die Brut- und Aufzuchtzeit ca. zwischen dem 1.3. und Ende Juli. In dieser Zeit kann ein Abriss der Gebäude nur nach vorheriger Besatzkontrolle (auch auf Fledermäuse, s.o.) durchgeführt werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

Durch die innerörtliche Lage mit benachbarten Hauptstraßen und der Bahnstrecke ist das Plangebiet bereits vielfältigen Störungen durch beispielsweise Licht oder Lärm sowie die Anwesenheit durch Menschen ausgesetzt. Die Bauaktivitäten durch einen Neubau von Gebäu-

den führen zu einem temporär begrenzten erhöhten Störungsaufkommen insbesondere durch Lärm. Langfristig und anlagebedingt ist jedoch nicht mit deutlich höheren Störungen zu rechnen.

Da die Bauaktivitäten nicht nachts stattfinden werden, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung zu den nächtlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse kommt.

Die im Plangebiet zu erwartenden und verbreiteten Vogelarten sind gegenüber akustischen oder optischen Störungen weitgehend unempfindlich, da sie sich als Kulturfolger an die Störungen gewöhnt haben. Weiterhin wäre ein Ausweichen in dieser Zeit in benachbarte geeignete Habitate möglich.

Alle potenziell vorkommenden Arten befinden sich durch ihre weite Verbreitung in einem günstigen Erhaltungszustand. Für die im Plangebiet zu erwartenden Arten werden durch das Vorhaben keine erheblichen Störungen generiert, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen.

Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind alle Orte im Gesamtlebensraum einer Art, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Geht die Funktion einer Lebensstätte dauerhaft verloren, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Für Eingriffsvorhaben gelten die Sonderregelungen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach liegt kein Verstoß gegen das Verbot vor, wenn trotz Beschädigung einzelner Ruhe- und Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. D.h. durch einen Vorrat an potenziell nutzbaren Habitaten im lokalen Umfeld sind durch Verschiebungen keine Bestandsrückgänge der betroffenen Arten zu erwarten. Wenn die Lebensstätte nach dem Eingriff weiterhin verfügbar ist und ihre ökologischen Funktionen aufgrund des geringen Umfangs der zu erwartenden Einschränkungen oder Verluste weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleiben, liegt kein Verstoß gegen diese Schutzbestimmung vor. Es wird damit vorausgesetzt, dass artspezifisch innerhalb eines Aktionsraums weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erreicht werden können.

Fledermäuse

Der Verlust von potenziellen Tageseinstandsquartieren, wie sie sich im Plangebiet in den Gebäuden sowie ggf. auch im zu fällenden, geringermächtigen Baumbestand befinden, ist nicht ausgleichspflichtig, da sie nicht als zentrale Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG gelten. Sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass Fledermäuse ausreichende weitere Quartiere dieser Art im Umfeld finden und in diese ausweichen können. Die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte bleibt trotz Verlust dieser Tagesquartiere im räumlichen Zusammenhang erhalten (vgl. LBV SH 2011).

Essentielle Flugrouten oder Jagdhabitats werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Vögel

Durch das Vorhaben werden wenige Bäume und drei Gebäude entfernt, die potenziell eine Funktion als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel besitzen.

Die zu erwartenden Vogelarten sind überwiegend anspruchslos, störungsunempfindlich, un-gefährdet und nicht obligatorisch auf einen Brutplatz angewiesen. Für diese Arten kann ein Verlust der Funktion der betroffenen Lebensstätten hingenommen werden, wenn langfristig mit keiner Verschlechterung der Bestandssituation im räumlichen Zusammenhang zu rechnen ist.

Zudem sind die entsprechenden Habitate durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet nur kleinflächig vorhanden und starken Störungen ausgesetzt, so dass nur sehr wenige Revie-re für wenige Arten verloren gehen.

Im Umfeld finden sich ähnliche Gehölzstrukturen sowie auch Gebäude für die betreffenden Arten, so dass die Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Es sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die ökologische Funktion der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt somit weiterhin erfüllt, da die betreffenden, potenziell vorkommenden Arten in gleichartige Strukturen in der Umgebung ausweichen können.

3.3 Alternative Flächen

Die Flächen dieses Bebauungsplanes liegen im Siedlungszusammenhang der Gemeinde. Durch die Entwicklung der Flächen im Plangebiet dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 im südöstlichen Bereich der Gemeinde wird eine Fläche im Innenbereich erschlossen und für zentrumsrelevante sowie wohnbauliche Nutzung vorbereitet.

Das Grundstück wurde bereits in der ersten Bebauungsplanfassung im Jahr 1984 beplant. Auch der Flächennutzungsplan hat das Gebiet um die U-Bahn-Haltestelle als Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungen vorgesehen. Aufgrund der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes dieser 8. Änderung und der Tatsache, dass das Grundstück als Brachfläche im Siedlungszusammenhang funktionslos daliegt, kann von einer Prüfung alternativer Flächen an dieser Stelle abgesehen werden.

4 Planinhalte und Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept



Abb. 8: Städtebaulicher Funktionsplan (W+B Architekten, 2017)

Das städtebauliche Konzept zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung im östlichen Plangeltungsbereich sowie am prägenden Altbaumbestand im westlichen Plangeltungsbereich. Dabei wird die bestehende süd-östlich anschließende Struktur übernommen und zunächst in Richtung Westen fortgesetzt. Mit drei Vollgeschossen zieht sich das Gebäude in Richtung Hamburger Straße und dann, im rechten Winkel dazu, entlang der Hamburger Straße und bildet damit entlang dieser eine neue prägende städtebauliche Kante. Das Erdgeschoss zieht sich im Westen über den „Hauptbaukörper“ hinaus, um entsprechende Grundrissgestaltungen für zukünftige Handelsnutzungen vorhalten zu können. Östlich vor dem Gebäude erstreckt sich ein öffentlicher Platz in geringerer Größe als der bisher vorgesehene Marktplatz. Hier soll ein Pavillon den Charakter des Platzes als öffentlichen Raum stärken. Weiterer Konzeptinhalt ist zum einen die Schließung der heute unterbrochenen Wegeverbindung in Nord-Süd Richtung Zwischen U-Bahnhof und öffentlicher Park&Ride-Anlage sowie zum anderen die Realisierung eines umfangreichen Angebots an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Bike & Ride). Somit soll der östliche Vorplatz des Bahnhofes nachhaltig umgestaltet werden und einer zeitgemäßen Funktion und Nutzung zugeführt werden.

Die Bebauungsstruktur soll sich in Gestalt und Maßstab an die umliegende Bebauung und Struktur anpassen und sich in den bestehenden Siedlungskörper einfügen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen und im Folgenden näher erläutert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung soll in erster Linie die Flexibilität bzgl. einer bedarfsorientierten Nutzungsmischung innerhalb des geplanten Gebäudes abbilden.

Ein Großteil der umgebenden Flächen wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bzw. „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Mit diesen Flächenfestsetzungen soll der öffentliche Nutzungscharakter der Freiflächen im Plangebiet gewahrt und planrechtlich langfristig gesichert werden.

Das im Plangebiet befindliche Parkdeck wird als „Sondergebiet: Parkhaus“ festgesetzt. Hiermit soll die weitere, langfristige Nutzung des Gebäudes als Parkhaus sichergestellt werden. Um zukünftigen Kapazitätsengpässen entgegenwirken zu können, wird die zulässige Geschossigkeit in dieser B-Plan Änderung um ein Geschoss im Vergleich zum bestehenden Planrecht erhöht. Die Gebäudehöhe wird in diesem Zusammenhang ebenfalls entsprechend angepasst.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundfläche

Die Grundfläche wird für die jeweiligen Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches als absolute Zahl festgesetzt. Dabei orientiert sich die Grundfläche für die bestehenden Gebäude im Teilbereich **MU3** (500 qm) sowie im **Sondergebiet** (1.400 qm) am Bestand. Die Teilbereiche **MU1** und **MU2**, also die beiden geplanten Neubauten werden mit einer Grundfläche von maximal 2.400 m² bzw. 150 m² entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt.

Es ist vorgesehen, Teile des privaten Grundstückes der öffentlichen Hand zur Realisierung von öffentlichen Wegeverbindungen und Bike+Ride-Anlagen zu übertragen. Da während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Zuschnitt der Grundstücke noch nicht feststand, konnte zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung kein relativer Maßbestimmungsfaktor (GRZ, GFZ) gefunden werden, daher die Festsetzung einer absoluten Grundfläche.

Gleichzeitig sollen allseitig öffentliche Verkehrsflächen bis an die Gebäudefassaden heran geführt werden, um allseitig eine fußläufige Nutzung durch die Öffentlichkeit zu ermöglichen. Diese Grundstücksteile werden nicht vollständig versiegelt.

Aus diesen Gründen ist lediglich ein Teil der jeweiligen Grundstücke jeweils als Urbane Gebiete oder Sondergebiet ausgewiesen worden. Diese sind wiederum zu 100% als überbaubar ausgewiesen. Formal werden daher die Obergrenzen nach §17 BauNVO überschritten, da in den Baugebieten 100% Versiegelung zulässig ist.

Faktisch allerdings stellt sich die Situation anders dar:

In der BauNVO wird grundsätzlich auf das Grundstück und seine Grenzen abgehoben. Die Obergrenzen des §17 haben zum Ziel, den Versiegelungsgrad von Grundstücken zu begrenzen. In diesem Bebauungsplan werden sowohl Grünflächen festgesetzt, als auch nennenswerte Anteile der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden nicht versiegelt, sondern als Grünflächen gestaltet (insbesondere östlich der Georg-Sasse-Straße). Zusammen genommen machen die unversiegelten Flächen mehr als 20% der Flächen des Bebauungsplanes aus.

Die Obergrenze für Urbane Gebiete sowie für Sonstige Sondergebiete von 0,8 ist – bei einer solchen Betrachtungsweise – eingehalten. Die Überschreitung aufgrund einer möglichen vollständigen Bebauung des ausgewiesenen Baufeldes allerdings wird aufgrund der oben genannten Tatsachen städtebauliche begründet und gemäß §17 Abs. 2 mit der Sicherstellung der Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, legitimiert.

4.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im **Teilbereich MU1** differenziert nach den einzelnen Gebäudeteilen mit zwischen Einem und Drei festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es hierbei, zum Einen die Einbindung in das Ensemble entlang der Georg-Sasse-Straße zu gewährleisten. Zum anderen soll entlang der Hamburger Straße ein prägnanter eigener Maßstab gesetzt sowie auf die Höhenentwicklung des Gebäudes der Haltestelle Hoisbüttel eingegangen werden. Dies ist mit der Ausweisung von drei Vollgeschossen vorgesehen.

Sowohl der südwestliche Teil des Teilgebietes **MU1** sowie der Pavillon auf dem Vorplatz (**Teilgebiet MU2**) werden, ihrer untergeordneten Bedeutung entsprechend, mit einem Vollgeschoss ausgewiesen.

Das **Teilgebiet MU3** wird mit drei Vollgeschossen ausgewiesen. Hiermit wird die Ausweisung der bislang gültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes B14 unverändert übernommen.

Für das **Sondergebiet SO** werden vier Vollgeschosse festgesetzt, um die Aufstockung des Parkdecks um zwei Ebenen zu ermöglichen.

4.3.3 Höhenlage und Höhenbegrenzung der Gebäude

Im gesamten Plangeltungsbereich werden die zulässigen Gebäudehöhen über die Anzahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit einer maximalen Höhenangabe über Normal-Null festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten um bis zu 50 cm überschritten werden.

Hiermit wird sichergestellt, dass vor allem der Hauptbaukörper sich in der Höhe in die umgebende Bebauung, insbesondere an das Bestandsgebäude im Osten einfügt:

Für das Hauptgebäude im **Teilgebiet MU1** werden, differenziert nach Dachform und Anzahl der Vollgeschosse, teils 44,50m üNN, teils 46,50m üNN festgesetzt.

Daran anschließend wird für den **Teilbereich MU3** entsprechend der Bestandssituation eine Gebäudehöhe von ebenfalls 46,50m üNN festgesetzt.

Für den eingeschossigen Teilbereich im **MU1** wird eine Gebäudehöhe von 35,00m üNN festgesetzt.

Für den Teilbereich **MU2** wird eine Gebäudehöhe von 34,00m üNN festgesetzt.

Für den Teilbereich **SO** wird eine Gebäudehöhe von 41,00m üNN festgesetzt.

Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude werden über die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes auf Meter über Normal-Null bezogen definiert.

4.3.4 Bauweise

Der Hauptbaukörper sowie der anschließende Bestand (**MU1 & MU3**) werden als geschlossene Bauweise festgesetzt. Somit werden die Voraussetzungen geschaffen, direkt an die Bestandsbebauung anschließen zu können und das Gebäude entsprechend fortzusetzen.

Für **MU1** wird zusätzliche eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese bedingt sich durch eine Unterschreitung der Abstandsflächen

Der Pavillon (**MU2**) sowie das Parkdeck (**SO**) werden entsprechend ihrer solitären Lage als Einzelbaukörper in offener Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise verhindert eine Gebäudelänge von über 50 Metern.

4.4 Gestaltung

4.4.1 Dachform- und Neigung

Um den Anschluss an das Bestandsgebäude im Osten architektonisch und optisch ansprechend zu gestalten ist für den Hauptbaukörper im südlichen Bereich in Verlängerung des Bestandsgebäudes an der Georg-Sasse-Straße 10 (sowie in Fortsetzung entlang der gesamten Georg-Sasse-Straße) die Errichtung eines Satteldaches vorgesehen. In beiden Teilbereichen (**MU3** sowie der südliche Teilabschnitt des **MU1**) sind daher Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° festgesetzt.

Für alle übrigen Gebäude sind flachgeneigte Dächer vorgesehen. Entsprechende Vorgaben werden durch die festgesetzten Gebäudehöhen und Dachformen geregelt. Dachflächen, welche keiner Nutzung unterliegen, sind extensiv zu begrünen.

4.4.2 Fassadengestaltung

Um sich der Bestandssituation in der Georg-Sasse-Straße gestalterisch anzunähern und optisch anzupassen, sind die Fassaden der Vollgeschosse des Hauptgebäudes in roter, brauner Verblendverkleidung (Mauerwerk oder Klinkerriemchen) in Anlehnung an die RAL Töne RAL Töne 3000 – 3011 (rot) und 8014 – 8019 (braun) herzustellen. Die Schmalseiten der Gebäude müssen in Farbe und Material den straßenbegleitenden Fassaden entsprechen.

Dabei dürfen untergeordnete Teile der Fassaden der Vollgeschosse des Hauptgebäudes sowie die Fassaden der Staffelgeschosse des Hauptgebäudes mit anderen Fassadenmaterialien ver-

kleidet werden. Der Anteil dieser Verkleidungen darf maximal 15 % der gesamten Fassadenfläche betragen. Die Farbgebung ist auf die Hauptfassade abzustimmen.

Als Reaktion auf die Bestandssituation wird für das Teilgebiet **MU3** als Fassadenverkleidung ebenfalls Verblendmauerwerk mit rot bis rotbraunen Vormauerziegeln (siehe oben) festgesetzt. Auch hier müssen sich die Schmalseiten der Gebäude an der straßenbegleitenden Fassade orientieren.

4.4.3 Einfriedungen

Um die öffentliche Durchlässigkeit des Quartiers zu gewährleisten, sind Einfriedungen in den Urbanen Gebieten sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgeschlossen. Davon ausgeschlossen sind Einfriedungen die dem Zweck dienen den Bahndamm an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze zu schützen oder von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abzugrenzen.

Die Plätze für Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen.

4.5 Maßnahmen von Natur und Landschaft

4.5.1 Erhaltungsgebote

Um den Schutz der festgesetzten Altbaumbestände nachhaltig zu sichern, sind bereits mit dem Bauantrag im Rahmen eines Baumschutzplans die spezifischen Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs sowie im Endzustand vorzulegen. Die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen (Abriss und Neubau) im Umfeld der festgesetzten Bäume sind daher baumgutachterlich zu begleiten. Die Verträglichkeit mit den Anlieferzonen, Fahrradstellplätzen und Wegeverbindungen ist nachzuweisen. Bei entsprechenden Maßnahmen ist durch die Entnahme der östlichen Buche keine Einschränkung der westlichen Buche zu erwarten. Die erforderlichen Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Auch die sonstigen zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Regelwerke zu sichern. Dies betrifft insbesondere den Baumbestand auf der Bahnböschung, sowie zwischen dieser und dem Parkdeck, wo die rückwärtigen Zufahrten und Anlieferungen erfolgen sollen. Sofern die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereiche plus 1,50 m) im Ausnahmefall entgegen der Vorschriften nicht von Bau- oder Lagerbetrieb frei gehalten werden können, erfordert dies ebenfalls eine baumgutachterliche Begleitung.

Für notwendige Grundwasserabsenkungen (z.B. im Bereich der Baumaßnahmen für die Tiefgarage), die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen, um die Standortbedingungen zu sichern und Schäden auf das Minimum zu reduzieren.

Der vorhandene Knickrest entlang der Zufahrt wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Um die Beeinträchtigung des Erlenüberhalters so gering wie möglich zu halten und den Baum langfristig erhalten zu können ist während der Erschließungsmaßnahmen eine baumgutachterliche Begleitung zu gewährleisten sowie entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Baumes zu treffen. Für alle als Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang

Ersatzpflanzungen entsprechend der Satzung der Gemeinde Ammersbek zum Schutz des Baumbestandes vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen.

4.5.2 Anpflanzungsgebote

Es werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um eine Mindestbegrünung innerhalb des Neubauvorhabens und im Straßenraum zu gewährleisten. Außerdem sollen die Anpflanzungen Lebensräume für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (zur Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes) schaffen, zum kleinklimatischen Ausgleich beitragen etc.

Auch für alle Neuanpflanzungen gilt das Ersatzpflanzgebot bei Abgang.

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs betreffen Pflanzgebote für Einzelbäume und die Begrünung von Dächern.

Die Anpflanzung von 10 Einzelbäumen ist im Randbereich des Neubauvorhabens und der umgebauten Verkehrsflächen standörtlich festgesetzt. Mit den Baumpflanzungen sollen die Verkehrsflächen bzw. Vorflächen der Gebäude gegliedert und durchgrünt werden und die unvermeidbaren Baumverluste ausgeglichen werden. Das Straßenbegleitgrün bezieht auch den Rand des Fußgängerbereiches östlich der Georg-Sasse-Straße mit ein. Die Baumfestsetzungen entsprechen zudem im Grundsatz den Festsetzungen der geltenden 5. Änderung des B-Plans B 14. Sofern die Anzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird, können die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen um bis zu 5 m verschoben werden, um die spätere Gestaltung der Außenanlagen zu berücksichtigen.

Weitere 4 Baumpflanzungen sind im rückwärtigen Bereich entlang der zukünftigen Zufahrt südlich des Parkdecks festgesetzt. Sie sollen die Durchgrünung dieses Bereichs ergänzen bzw. die dortigen Verluste ausgleichen.

Da die Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen erfolgen, müssen gute Wachsbbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder neu zu pflanzende Baum soll mindestens 12 cbm an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdtiefe von 1,5 m zur Verfügung haben. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren durch Kfz zu sichern.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind zudem Mindestpflanzqualitäten vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen. Daher werden für die festgesetzten straßenbegleitenden Bäume als Mindestqualität Hochstämme, 4 x verpflanzt,

mit Drahtballen, 25 - 30 cm Stammumfang vorgegeben, für sonstige Bäume Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang. Die gegenüber der geltenden Planfassung um zwei Stufen größeren Baumqualitäten für die straßenbegleitenden Bäume sollen auch den Verlust der Grünmasse der entfallenden Buche kompensieren.

Als geeignete Gattung bzw. Art ist z.B. der Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) naheliegend, so dass der Bestand entlang der Georg-Sasse-Straße gleichartig ergänzt wird. Geeignet sind aber auch Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Feldahorn etc.

Die Ersatzpflanzung für die überplante östliche Buche richtet sich im Grundsatz nach den Vorgaben der gemeindlichen Baumschutzsatzung, nach deren Berechnungstabelle in Abhängigkeit vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes (hier > 400 cm) 4 Ersatzbäume zu pflanzen sind. Angesichts des besonderen Wertes der betroffenen Buche wird die Mindestgröße der Ersatzbäume von satzungsgemäß mindestens 14 cm Stammumfang auf 25-30 cm Stammumfang erhöht. Die bereits in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind auf die Ersatzpflanzung nicht anrechenbar. Die Standorte der Ersatzpflanzungen sind im Baumfällantrag nachzuweisen. Denkbar ist ein Standort auf der Freifläche östlich der Georg-Sasse-Straße, ansonsten auch außerhalb des Plangebietes.

Im Bereich des Knickrestes und der dortigen Baumreihe soll der Gehölzbestand ergänzt werden, indem die Anpflanzung von Sträuchern zwischen den Verkehrsflächen festgesetzt wird. Die Anpflanzung trägt zur Gliederung der Bauflächen bei und schirmt die Wohn- und Verkehrsnutzungen voneinander ab. Für die Anpflanzungen sind landschaftstypische Knickgehölze in einer Mindestpflanzdichte von 1 Pflanze/ 1,5 qm und einer Mindestpflanzgröße von 60 - 100 cm zu pflanzen.

Weitere Begrünungsvorschriften betreffen die flach geneigten Dächer des geplanten Gebäudes. Unter Berücksichtigung technischer Aufbauten sind die nicht genutzten Flachdächer durch entsprechenden Substrataufbau mit mindestens 8 cm Stärke vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme mindert die negativen Auswirkungen der Freiflächen- und Baumverluste, hat kleinklimatisch und lufthygienisch positive Auswirkungen, reduziert den Oberflächenabfluss und schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

4.5.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen üblicherweise Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate. Für den Planänderungsbereich ergeben sich angesichts der großflächigen Unterbauung der Fläche für die Tiefgarage und die überlagernden Gebäude- und Platzflächen hierfür keine Möglichkeiten. Auch bei den Zufahrten stehen die funktionalen Anforderungen des Verkehrs im Vordergrund, so dass hier geringer versiegelnde Materialien nicht einsetzbar sind. Hingegen sind alle in der Planzeichnung gekennzeichneten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die nicht als Zufahrten dienen, sondern für fußläufige oder Radwegeverbindungen genutzt werden, mit wasserdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Die jeweiligen Randbereiche der Wege und Zufahrten sind gärtnerisch zu gestalten. Dies

betrifft insbesondere die Flächen entlang der Bahn und zwischen den Parkdecks, um den Charakter als innerörtliche Grünverbindungen zu stärken und den Baumschutz zu gewährleisten. Insofern ist in diesen Bereichen auch eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

Im Bereich der Altbaumbestände sind ohnehin nur sehr eingeschränkt Bodenbefestigungen möglich, welche sich nach den Aussagen des in der Ausführungsplanung einzuschaltenden Baumgutachters richten.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten bzw. befestigten Flächen wieder herzustellen, um die Standortbedingungen und die Entwicklung der Vegetation sicherzustellen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes trägt die anteilige Begrünung der Flachdächer des geplanten Neubaus bei (Verzögerung des Wasserabflusses).

Zum Schutz des Bodenwasserhaushaltes in Wechselwirkung mit den (vorhandenen und zukünftigen) Baumbeständen sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, nicht zulässig.

4.5.4 Grünflächen

Zur Sicherung des Biotopverbundes werden die Lottbek und die fließgewässerbegleitenden Gehölzbestände im nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches in seiner Bedeutung als Teil des Grünzuges als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünflächenfestsetzung im Bereich der zu erhaltenden Buche an der Bahn zielt auf die nachhaltige Sicherung der Standortbedingungen dieses wertvollen und empfindlichen Baumes ab.

Die zwischen den Verkehrsflächen der südlichen Zufahrten festgesetzte Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzbeständen wird ebenfalls zusätzlich durch eine öffentliche Grünflächenfestsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die Umgebung des Parkdecks auf dem Flurstück 50/39 wird, entsprechend der Zuordnung dieser Flächen zur vorhandenen Bebauung an der Georg-Sasse-Straße, als private Grünfläche ausgewiesen.

4.5.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Abriss der Gebäude vom 1.12. bis Ende Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger fachkundiger Begutachtung, um auszuschließen, dass sich Fledermäuse oder Vögel im Gebäude aufhalten.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen treten letztlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

4.5.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Grundlage dafür bilden der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (im Folgenden: Runderlass MI/MELUR) und die Festsetzungen des geltenden B-Plans B 14, 5. Änderung, welcher bereits Baumöglichkeiten und damit Eingriffe ermöglicht hat. Maßgeblich ist somit nicht die tatsächliche Bebauung, sondern das Maß der bisher zulässigen Nutzung. Ziel der Bilanzierung ist jedoch, die Auswirkungen der veränderten Planung aufzuzeigen.

Für das Schutzgut Boden ist zu konstatieren, dass einer überbaubaren Fläche der 5. Änderung von 1.630 qm in der 8. Änderung nun 2.370 qm gegenüberstehen. Eine Quantifizierung der Zunahme der Verkehrsflächen ist nicht fassbar, da der bisherige Rechtsplan die Platzfläche durch andere Festsetzungen regelte. Der Zunahme der Überbauung stehen die nun erstmalig getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung gegenüber, die gleichermaßen kompensierend für den Boden- und Wasserhaushalt sowie für den klimatischen Ausgleich wirken.

Für die Durchgrünung ist festzustellen, dass das seinerzeit geforderte Maß der Baumpflanzungen auch in der 8. Änderung des B-Plans erfüllt wird, gleichzeitig aber die Baumstärken um 2 Qualitätsstufen erhöht wurden, was sowohl für das Ortsbild als auch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften positive Wirkungen hat.

Der Verlust der ehemals festgesetzten Buche wird durch ebenfalls höhere Forderungen bei den Ersatzpflanzungen kompensiert.

Die relevanten Beeinträchtigungen des Knickrestes werden durch die knicktypischen Ergänzungspflanzungen im östlichen Abschnitt nur anteilig kompensiert. Es wird weiterer Knickersatz von 25 m Länge erforderlich, der allerdings nicht im Plangebiet und nach erfolgter Suche auch nicht im Gemeindegebiet nachgewiesen werden kann.

Im Ergebnis ergeben sich durch die 8. Änderung des B-Plans mit Ausnahme des Knickeingriffs keine wesentlich größeren Umweltauswirkungen als bisher zulässig.

4.5.7 Knickersatz

Zur Kompensation des Knickersatzbedarfs wird auf ein Ökokonto der Landwirtschaftskammer zugegriffen. Von dem anerkannten Ökokonto in der Gemeinde Poggensee wird eine Knickneuanlage auf 25 m Länge auf dem Flurstück 109 der Flur 3 dem B-Plan zugeordnet.

Die Umsetzung der Zuordnung wird durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der Landwirtschaftskammer, dem Eigentümer der Knickfläche und der Gemeinde Ammersbek und nachfolgend durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger der B-Plan-Änderung abgesichert.

4.6 Erschließung

4.6.1 Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz

Die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz wird im direkten Anschluss der Georg-Sasse-Straße an die Hamburger Straße (L 225) gewährleistet.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße 225, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als verantwortlichen Straßenlastträger wurde einer Unterschreitung dieser Anbauverbotszone um 10,00 Meter zugestimmt. Entsprechend wurde die Baugrenze in dieser Bebauungsplanänderung in einem Abstand von 10,00 Metern zur für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn festgesetzt.

4.6.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Die verkehrlichen Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz werden in der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan detailliert untersucht.

Die Anbindungen des Plangebietes an die Georg-Sasse-Straße erfordern keine zusätzlichen Um-/Ausbaumaßnahmen. Über die signalisierte Einmündung L 225/Georg-Sasse-Straße ist eine leistungsgerechte Erschließung sichergestellt. Für Fußgänger und Radfahrer werden gesonderte Zuwegungen vorgesehen.

4.6.3 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die U-Bahn Haltestelle Hoisbüttel der Linie U1 des Hamburger Verkehrsverbundes. Der Hamburger Hauptbahnhof ist von hier aus in etwa 30 Minuten zu erreichen. Im Zuge der Grundstücksentwicklung ist darauf zu achten, dass der Eingangsbereich zum U-Bahnhof in der heutigen Breite zu erhalten ist sowie der Raum für heute vorhandene Einrichtungen wie bspw. Mülleimer erhalten bleiben.

Die Buslinien 374 und 474 binden das Plangebiet jeweils im Stundentakt über die Bushaltestelle „U Hoisbüttel“ an den Regionalbahnhof Bargteheide (28 min. Fahrzeit) bzw. an die S-Bahn Station Poppenbüttel (18 min. Fahrzeit) sowie an den Regionalbahnhof Ahrensburg (19 min. Fahrzeit) bzw. den Hamburger Stadtteil Duvenstedt an.

Die Bushaltestelle wird weiter durch die Buslinien 774 und 8112 (Schulbuslinien) sowie durch die Linie 627 (Nachtbuslinie) bedient.

4.6.4 Innere Erschließung

Die Erschließung der Teilgebiete MU1 und MU2 für den motorisierten Verkehr wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan in verschiedenen Varianten untersucht. Im Ergebnis ist folgende Erschließung vorgesehen:

Zufahrt der PKW-Verkehre über eine Tiefgaragenzufahrt auf dem nordöstlichen Vorplatz von der Georg-Sasse-Straße aus, Abfahrt der PKW-Verkehrs aus dieser Tiefgarage nach Süden entlang des Bahndamms und nördlich des gemeindeeigenen P+R-Hauses nach Osten zur Georg-

Sasse-Straße zurück. Auf diesem Weg werden auch die Anlieferverkehre für den Einzelhandel im Erdgeschoss des Teilgebietes MU1 (ca. zwei bis drei LKW-Fahrten am Tag) abgewickelt.

Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt unmittelbar von der Hamburger Straße sowie der Georg-Sasse-Straße. Von der U-Bahn-Station Hoisbüttel in Richtung Georg-Sasse-Straße erfolgt eine kreuzungsfreie und überdachte Führung der Fußgänger in einer Arkade im Erdgeschoss des Gebäudes im Teilgebiet MU1 zum Vorplatz und von dort in die Georg-Sasse-Straße.

Die vorgesehene Fußwegeverbindung entlang des Bahndammes schließt eine seit Langem bestehende Lücke im innerörtlichen Wegenetz und ermöglicht in Zukunft die direkte Erreichbarkeit der öffentlichen Park & Ride-Anlage südlich des Plangeltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung.

4.6.5 Private Stell- und öffentliche Parkplätze

Stellplätze aus den Teilgebieten MU1 und MU2 werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht. Insgesamt ist es vorgesehen ca. 35 Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten und ca. 25 Parkplätze für die geplante Einzelhandelsnutzung dort unterzubringen. Die Tiefgarage ist über eine Zufahrt von der Georg-Sasse-Straße zu erreichen und über eine Ausfahrt in Richtung Süden westlich am Parkdeck vorbei zu verlassen.

Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze aus dem Teilgebiet MU3 sind zu einem Großteil in dem Parkhaus (Sondergebiet) untergebracht. Darüber hinaus befinden sich öffentliche Parkplätze entlang der Georg-Sasse-Straße.

4.6.6 Bike & Ride-Anlagen

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des östlichen Bahnhofumfeldes sollen die bestehenden, ungeordneten Fahrradabstellanlagen grunderneuert werden. Es soll zur Förderung der Nutzung des ÖPNV eine attraktive, teils überdachte und abschließbare Bike & Ride-Anlage errichtet werden. Dafür soll diese Bebauungsplanänderung die Möglichkeit eröffnen, entsprechende Nebenanlagen für das Abstellen von Fahrrädern zu errichten. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Entwässerung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und gedrosselt in die Lottbek abgegeben. Es ist geplant, das im Planungsgebiet gesammelte Schmutzwasser wie im aktuellen Zustand in die öffentliche Kanalisation (Bahnhaltestelle Hoisbüttel / Hamburger Straße) einzuleiten.

5.1.1 Schmutzwasser

Das aus den Flächen dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 im Freigefälle anfallende Schmutzwasser ist wie im aktuellen Zustand zu sammeln und dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hamburger Straße an der Hochbahn Haltestelle Hoisbüttel zuzuleiten.

Aufgrund der unklaren Bestandssituation der Lage und Dimension der Schmutzwasserleitung ist diese anhand eines Aufmaßes und einer TV-Untersuchung zu prüfen und für eine mögliche spätere Nutzung zu untersuchen.

5.1.2 Niederschlagswasser

In Absprache mit der unteren Wasserbehörde vom 04.04.2017 wurde einer Einleitung in die Lottbek mit einem landwirtschaftlichen Abfluss von $1,2 \text{ l/(s*ha)}$ zugestimmt. Da die Lottbek als Vorfluter überlastet ist, müsste die Möglichkeit einer eventuell höheren Einleitmenge durch eine Untersuchung des Gewässerabschnittes in Anlehnung an das Merkblatt M2 (Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässern bei der Einleitung von Regenwasser aus Trennkantisation) nachgewiesen werden.

Für die Ableitung des gefassten Oberflächenwassers ist vorgesehen, eine Rückhaltung auf dem Baugrundstück herzustellen. Das gesamte erforderliche Speichervolumen (Anlage 2 des Entwässerungskonzeptes) kann über eine Kombination aus mehreren Rückhalteräumen erzielt werden. Insgesamt ist ein Rückhaltevolumen von rd. 175 m^3 bei einem 5-jährlichen Regenereignis erforderlich.

Um Rückhalteräume zu generieren sind verschiedene Flächen auf dem betrachteten Grundstück nutzbar um unterirdische Rückhalteräume zu erzeugen. Die genannten Flächen sind im Lageplan (Anlage 1 des Entwässerungskonzeptes) farblich dargestellt. Über eine Kombination der einzelnen Rückhalteräume lässt sich das notwendige Rückhaltevolumen erzeugen. Im Konzept ist eine Rückhaltung über Speicherrigolen vorgesehen worden. Im ermittelten Volumen ist der Speicherkoeffizient von 95 % berücksichtigt.

Das zurückzuhaltende Niederschlagswasser wird im Freigefälle gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Im Falle eines stärkeren Regenereignisses wird das anfallende Niederschlagswasser über einen Notüberlauf in den Vorfluter abgegeben.

Nach Aussage der früheren Grundstückseigentümer wird die Georg-Sasse-Straße an der Ecke Hamburger Straße von einer privaten Regenwasserleitung gekreuzt. Diese führt vom betrachteten Grundstück in Richtung des Vorfluters (Lottbek). Die genaue Lage und Dimension der

Leitung sind unbekannt und anhand eines Aufmaßes und einer TV-Untersuchung für eine mögliche spätere Nutzung zu untersuchen. Aufgrund der unklaren Bestandssituation ist die vorhandene Regenwasserleitung nicht in der Erstellung des Konzeptes berücksichtigt worden. Im Kostenansatz (Anlage 3 des Entwässerungskonzeptes) werden die Kosten für das notwendige Volumen von 175 m³ berücksichtigt.

5.2 Brandschutz

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. 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. Der Löschwasserbedarf liegt bei 48-94 cbm/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Ein entsprechender Antrag wurde beim Wassernetzbetreiber bereits eingereicht.

5.3 Versorgung

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

- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)
- Stromversorgung durch die HanseWerk AG

Die Versorgung mit Strom und Erdgas kann auch über andere Anbieter erfolgen.

Zur Wärmeversorgung ist ein Anschluss an das südlich des Plangebietes gelegene BHKW geplant. Kapazitäten wurden abgefragt und können ausreichend in Aussicht gestellt werden.

Hinweis

Für die Wasserversorgung durch die HWW ist rechtzeitig vor Baubeginn ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit Angaben zu dem zu erwartenden Wasserbedarf in dem Plangebiet zu stellen.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH wahrgenommen. Die Müllbehälter sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und zur Abholung im Anlieferungsbereich des Gebäudes unterzubringen.

Depotcontainer für die Entsorgung von Altglas und Altpapier stehen in der Georg-Sasse-Straße bereit, die für die Bürgerinnen und Bürger frei zugänglich sind.

5.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen oder mehrere konzessionierte Anbieter. Die Abstimmungen und Anträge zur Verlegung der Leitungen durch die Anbieter erfolgt im Rahmen der tiefbaulichen Planungen.

6 Immissionsschutz

6.1 Allgemeines

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 14 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einzelhandel am Standort Hamburger Straße zu schaffen. Die Ausweisung ist als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Für die Beurteilung des Verkehrslärms wird aufgrund der örtlichen Situation und der vorherigen Festsetzung im Zusammenhang mit dem Verkehrslärm von einem Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebiets ausgegangen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

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

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der von der Georg-Sasse-Straße unmittelbar südlich des Teilgebietes MU2, während die Ausfahrt im Süden über die Zufahrt zur Anlieferung erfolgen soll.

6.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen und zur Sicherstellung, dass der konkret geplante Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält, wurden die Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Dabei wurde für die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 14 der Gemeinde Ammersbek ein exemplarisches Konzept detailliert berücksichtigt.

Die hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden hierzu nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Im Plangeltungsbereich soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Im Erdgeschoss sind die Geschäfte / Läden vorgesehen und in den Obergeschossen Wohnungen und ggf. Büros. Die Geschäfte sollen im Süden bzw. im Osten des Gebäudes angeliefert werden. Die Pkw-Stellplätze sollen innerhalb einer Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Für die Erschließung der Tiefgarage sollen derzeit zwei Varianten geprüft werden. Zum einen ist eine Zu- und Abfahrt direkt von der Georg-Sasse-Straße vorgesehen. Zum anderen könnten die Zufahrt an der Ostseite von der Georg-Sasse-Straße und die Abfahrt im Süden über die Zufahrt zur Anlieferung erfolgen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante gewerbliche Nutzung in beiden Varianten mit der vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzung verträglich ist und die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Nächtliche Anlieferungen (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) sind aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht möglich. Voruntersuchungen haben ergeben, dass bereits eine Lkw-Zufahrt und/oder Ladegeräusche einer einzigen Anlieferung zu Richtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb der Geschäfte / Läden grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

6.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrs-lärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die maßgebenden Schienenstrecken berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen für die Hamburger Straße, die Georg-Sasse-Straße und die Straße Langenkoppel wurden der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan entnommen.

Die Verkehrsbelastung für den Schienenverkehr wurde von der Hamburger Hochbahn AG zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Unter Berücksichtigung des Straßen- und Gesamtverkehrslärm ergeben sich Zunahmen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Somit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht weiter beurteilungsrelevant.

Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird innerhalb aller Baugrenzen für schützenswürdige Nutzungen überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird ab einem Abstand von ca. 58 m eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen nicht überschritten. Nachts wird der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts im Nordwesten des Plangeltungsbereiches überschritten.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz entlang der Hamburger Straße wird als nicht wirkungsvoll angesehen, da aktiver Lärmschutz zum Schutz der Obergeschosse aufgrund des Abstandes zu den Straßen und der geplanten Geschossigkeit der Wohngebäude eine erhebliche

Höhe aufweisen müsste und dementsprechend nicht wirtschaftlich wäre. Zudem wirkt nicht nur die Hamburger Straße an der Nordseite des Plangeltungsbereiches sondern auch die Bahnstrecke an der Südwestseite auf den Plangeltungsbereich aus. Aus städte-baulicher Sicht und im Hinblick auf die Interessen der Anlieger ist daher ein aktiver Lärm-schutz nicht zu empfehlen.

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

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärm-pegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passiven Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

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 geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in den von Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) betroffenen Bereichen (siehe Abbildung 3) dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasung nicht mehr als 3 dB(A) über dem Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

7 Hinweise

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Vorkommen von Kampfmitteln sind gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012, Anlage „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sollten nur insektenfreundliche Leuchtmittel Verwendung finden.

DIN Normen auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen werden können im Rathaus der Gemeinde Ammersbek, Am Gutshof 3 in 22949 Ammersbek während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Abriss der Gebäude vom 1.12. bis Ende Februar bzw. nach vorheriger fachkundiger Begutachtung, um auszuschließen, dass sich Fledermäuse oder Vögel im Gebäude aufhalten.

8 Flächenbilanz und Kosten

8.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 der Gemeinde Ammersbek mit der Lagebezeichnung südwestlich Georg-Sasse-Straße und südöstlich der Hamburger Straße sowie nordöstlich der U-Bahn-Trasse, umfasst die Flurstücke 50/29, 50/32, 50/35, 50/39, 50/51, 50/52, 55/8 und 55/45 sowie Teile der Flurstücke 50/54, 55/46, 55/50 und 62/15 der Flur 6 in der Gemarkung Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek hat eine Gesamtgröße von 13.640 qm.

Urbanes Gebiet	3.000 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.113 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereich für Fußgänger und Radfahrer	4.920 qm
Sondergebiet: Parkhaus	1.346 qm
Öffentliche Grünflächen	994 qm
Private Grünflächen	1.289 qm
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	13.662 qm

8.2 Kosten

Der Planungsbegünstigte übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ammersbek, den 07.03.2019





(Der Bürgermeister)

Anlagen und Grundlagen

Gebäude- und Baumüberprüfung auf Fledermaus- und Vogelbesatz auf dem Grundstück Hamburger Str. 101 in Ammersbek, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Bedarfserfassung, Gutachten und Monitoring, 12.03.2017

Geotechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf geotechnische Beratung Planung und Projektabwicklung, 02.12.2016

Grünordnerischer Bestandsplan, Landschaftsplanung Jacob Freie Landschaftsarchitektin bdla, 28.08.2017

Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GMBH Beratendes Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz, Januar 2017

Verkehrstechnische Untersuchung, Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, 01.11.2017

Entwässerungskonzept, Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, 23.10.2017

Untersuchung der Erhaltbarkeit einer Roterle, Dipl.-Ing. Henning Müller Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und Baumbewertung, 22.04.2017

Untersuchung des Stammes einer Blutbuche auf Faulstellen, Dipl.-Ing. Henning Müller Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und Baumbewertung, 22.04.2017

Verkehrssicherheitsgutachten Blutbuche, Liegenschaft: Hamburger Straße 102 22949 Ammersbek, Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Forstwirtschaft Hans Bahr

Verkehrssicherheitsgutachten Blutbuche, Liegenschaft: Hamburger Straße 102 22949 Ammersbek, Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Forstwirtschaft Hans Bahr

Verkehrssicherheitsgutachten Linde, Liegenschaft: Hamburger Straße 102 22949 Ammersbek, Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Forstwirtschaft Hans Bahr

Verkehrssicherheitsgutachten Rotbuche, Liegenschaft: Hamburger Straße 102 22949 Ammersbek, Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Forstwirtschaft Hans Bahr