

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. B7, „Grootkoppel“ 4. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:
Grootkoppel,
nordöstlich Ohlstedter Straße,
östlich Melkweg, nördlich Lübecker Straße



Endgültige Planfassung
16.09.2003

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen.....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3. Plangeltungsbereich	2
2. Anlass und Ziele	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Landes- und Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	4
4. Planinhalt	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung	5
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4.4. Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
4.5. Gestaltung.....	7
5. Grünordnung	7
5.1. Ausgangssituation	7
5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
5.3. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	8
5.4. Bilanzierung.....	9
6. Wald	12
7. Verkehrserschließung	12
7.1. Überörtliche Anbindung.....	12
7.2. Innere Erschließung	13
7.3. Private Stellplätze	13
7.4. Öffentliche Parkplätze.....	13
8. Emissionen und Immissionen	14
9. Bodenordnung	16
10. Ver- und Entsorgung	16
10.1. Schmutzwasser.....	16
10.2. Oberflächenentwässerung.....	17
10.3. Stromversorgung.....	18
10.4. Abfallbeseitigung.....	18
10.5. Feuerlöscheinrichtungen	18
10.6. Telekommunikation	18
11. Städtebauliche Daten	19
12. Kosten und Finanzierung	19
 Anhang	
Bebauungs- und Erschließungsvarianten für den Teilbereich A2.....	20
Lärmtechnische Berechnungen für den Teilbereich A2	22

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B7, 2. Änderung und Ergänzung „Grootkoppel“, der im Jahre 1986 Rechtskraft erlangte. Die Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden nach Rechtskraft der 4. Änderung für die überlagernden Bereiche unwirksam.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung `90 (PlanzV `90) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die durch örtliche Vermessung aktualisierte Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1 : 1.000 mit Stand vom 20.02.2002.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

Die Grünordnung wurde durch das Büro Hess und Jacob, Norderstedt, die lärmtechnischen Berechnungen durch das Büro Lärmkontor Hamburg erarbeitet

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er setzt sich aus den Teilbereichen A1 und A2 zusammen und umfasst insgesamt eine Fläche von 4,9 ha für die bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B7, 2. Änderung besteht.

Teil A1 wird westlich durch den Melkweg und südlich durch Lübecker Straße - B434 begrenzt. Nördlich und östlich bildet der Übergang von der bestehenden Bebauung zur freien Landschaft die Plangebietsgrenze. Im Anschluss befindet sich hier auf einer im F-Plan als Waldfläche dargestellten Flächen ein vor kurzem gepflanzter Forst (vgl. Kap. 6)

Teil A2 liegt nord-östlich der Ohlstedter Straße, südlich der bestehenden Erwerbsgärtnerei und nördlich der bestehenden Reihenhaus-Bebauung. Nordöstlich schließt ebenfalls die erwähnte Forstfläche an.

2. Anlass und Ziele

Anlass der Planung im **Teilbereich A1** sind verschiedene, der Gemeinde vorgetragene Bauwünsche der Eigentümer für eine Nachverdichtung der sehr großen Grundstücke („Bauen in 2.Reihe“, Anbau, Neubau oder Teilung von Grundstücken).

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt, den Wünschen der Eigentümer im Gebiet „Grootkoppel“ zu entsprechen sowie aus folgenden rechtlichen Gründen und übergeordneten Anforderungen des Gesetzgebers, Möglichkeiten für eine Innenentwicklung zu schaffen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1(5) BauGB) ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a(1) BauGB) mit großen Baugrundstücken, wie sie zum Großteil im Bereich Grootkoppel vorliegen, nicht mehr vereinbar. Innenentwicklung geht vor neuen Bauflächen "auf der grünen Wiese".

Die bisherigen Festsetzungen verhinderten durch das geringe Maß der baulichen Nutzung und die kleinen überbaubaren Flächen eine weitere Ausnutzung der z.T. großen, ehemals für die landwirtschaftliche Selbstversorgung vorgesehenen Grundstücke.

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Eingliederung der geplanten Veränderungen in die bestehende Bebauung mit einer behutsamen Bebauung des Innenbereiches unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und dem wertvollen Grünbestand.

Im **Teilbereich A2** befindet sich seit der Aufstellung des überlagerten B-Plans B7, 2. Änderung eine Brachfläche. Der alte B-Plan sah hier die Errichtung eines Kinderspielplatzes vor. Die Entwicklung in diesem Teil von Hoisbüttel hat gezeigt, dass an dieser Stelle direkt am Ortsrand kein Bedarf für einen Spielplatz besteht. Die in Hoisbüttel vorhandenen Spielplätze decken den Bedarf an sinnvolleren Standorten ausreichend ab, so dass die gemeindliche Brachfläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Die Gemeinde will an dieser attraktiven Ortsrandlage, die trotzdem nur 300 bis 400m vom Rathaus und dem Dorfgemeinschaftshaus entfernt ist, in unmittelbarem Anschluss an die vorhandenen Bebauung Grundstücke für die Wohnbebauung erschließen. Auf diese Weise kann bei dem erheblichen Siedlungsdruck in den Hamburger Umlandgemeinden einer Siedlungsentwicklung auf der „grünen Wiese“ entgegenge wirkt werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers für Doppelhäuser in verdichteter Bauweise. Dabei soll der vorhandene Grünbestand durch geschickte Integration in die Planung weitgehend erhalten bleiben und der Siedlungsrand eingegrünt werden.

Die der Begründung im Anhang beigefügten Bebauungsskizzen A-D mit Reihenhäusern als Fortsetzung der vorhandenen Reihenhausstruktur südlich angrenzend verdeutlichen den Diskussionsprozess in den gemeindlichen Gremien für diesen Bereich.

Als Ergebnis der Diskussionen über die Verdichtungsmöglichkeiten und einen an diesem Ort sinnvollen Gebäudetypus wird die Erschließungsvariante C mit einer im Gegensatz zu den Reihenhäusern aufgelockerteren Doppelhausbebauung bevorzugt. Entsprechend ist der Entwurf des B-Plans aufgebaut.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Achsenzwischenraum.

Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Die Einwohnerentwicklung ist einer Begrenzung unterworfen. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll aber eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden.

In der Gemeinde Ammersbek soll sich im Ortsteil Hoisbüttel-Dorf die Entwicklung am örtlichen Bedarf orientieren. Zur Klärung der besonderen regionalplanerischen Situati-

on wurde ein Gutachten zur Wohnungsentwicklung in der Gemeinde Ammersbek erarbeitet.

Das Gutachten ist mit der Landes- und Regionalplanung abgestimmt und sieht für den Geltungsbereich des B-Plans B7, 4. Änderung zusätzlich 33 Wohneinheiten vor. Durch die Konkretisierung der Planung und die gemeindliche Diskussion ist durch die nunmehr vorgesehene Doppelhausbebauung inzwischen eine geringere Anzahl von Wohneinheiten zu erwarten. Durch die B-Plan-Änderung werden voraussichtlich bis 2010 maximal 20 Wohneinheiten in Doppelhäusern (Teil A2) und ca. 8 zusätzliche Wohneinheiten im übrigen Geltungsbereich entstehen, die im Rahmen des örtlichen Bedarfs zu sehen sind.

Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Die Planungsabsicht der Innenentwicklung, die die Gemeinde mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. B7 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist im Teilbereich A1 des Plangebiets für den Bebauungsplan Wohnbauflächen aus. Da es sich bei der 4. Änderung des B-Plans B7 nur um eine Nutzungsintensivierung der vorhandenen Wohnbebauung handelt, entsprechen die Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für den Teilbereich A2 wird im Flächennutzungsplan südlich gemischte Baufläche und nördlich Grünfläche „Spielplatz“ dargestellt. Um den Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu genügen, hat die Gemeinde Ammersbek parallel zum B-Plan-Verfahren den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich A2 zur Auslegung beschlossen. Danach werden zukünftig entsprechend den Zielen des B-Planes Wohnbauflächen dargestellt.

Außerdem wird im F-Plan nördlich und östlich des Teilbereichs A2 bisher Fläche für Wald dargestellt. Damit dem Waldabstandsstreifen gemäß Landeswaldgesetz Rechnung getragen wird und gleichzeitig sinnvoll zu bebauende Grundstücke im Wohngebiet entstehen, wird nach Absprache mit der zuständigen Unteren Forstbehörde im F-Plan ein in diesem Fall ausreichend breiter Streifen von 25m aus der Waldnutzung herausgenommen und zukünftig als Grünfläche „Sukzession“ dargestellt. Parallel stellt die Gemeinde ein Antrag auf Waldumwandlung. (vgl. auch Kapitel 6, „Wald“)

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplans setzt im **Teilbereich A1** im der Bundesstrasse abgewandten Teil Reines Wohngebiet fest. Dies entspricht der realen Wohnnutzung im Bestand und den Festsetzungen des zugrunde liegenden B-Plans B7, 2. Änderung.

Im südlichen Teil des Bereichs A1 zur Bundesstraße wird nunmehr Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf diese Weise wird ein erweitertes Nutzungsspektrum entlang der verkehrsreichen B 434 gewährt; für Nutzungen, die eine gute Erreichbarkeit erfordern, aber trotzdem eine gute Verträglichkeit mit der überwiegenden Wohnnutzung aufweisen. Eine reine Wohnnutzung an diesem Ort ist städtebaulich nicht (mehr) gewünscht.

Auf dem Flurstück 53/30 wird eine Fläche für Gemeinbedarf „Polizei“ festgesetzt. Diese Fläche war im alten B-Plan B7, 2. Änderung noch ca. doppelt so groß, in östlicher Richtung bis zur Einmündung Grootkoppel festgesetzt. Aufgrund des verringerten Platzbedarfs der Polizei ist das restliche Grundstück für die Funktion der Polizei ausreichend. Die schnelle Zu- und Abfahrt zur Bundesstraße wird gewährleistet. Das Grundstück Grootkoppel 1 kann zukünftig durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes dem Wohnen oder anderen hier zulässigen Nutzungen dienen.

Im **Teilbereich A2** ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gerechtfertigt und sinnvoll, um den Ziel „Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers für Doppelhäuser“ gerecht zu werden. Die Anforderungen an diesen Nutzungstypus und das mögliche Nutzungsspektrum gem. BauNVO passen gut für diese Fläche im dörflichen Zusammenhang am Rand des Ortes Hoisbüttel. Die Fläche grenzt unmittelbar an das im alten B-Plan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzte Grundstück, das als Erwerbsgärtnerei genutzt wird.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die u.U. mit höheren Verkehrsbelastungen verbunden sind, werden nicht Bestandteil des B-Planes, da diese nicht mit dem Planungsziel eines ruhigen Wohnquartiers vereinbar sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der maßstäblichen Einfügung der geplanten Neubebauung in den Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich daher aus den bestehenden Festsetzungen für die angrenzenden Baugebiete ab und ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen - hier Firsthöhe - bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Um die gewünschte zusätzliche Verdichtung zu ermöglichen, wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,3 im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Der alte B-Plan sah im Teilbereich A1 nur eine GRZ von 0,15 vor.

Mit den neuen Festsetzungen bleibt das Maß der baulichen Nutzung immer noch deutlich unter dem § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert für allgemeine und reine Wohngebiete von 0,4. Auf diese Weise wird trotz der Verdichtung für eine ausreichende Durchgrünung des Einfamilienhausgebietes gesorgt.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** von I passt sich dem Bestand an. Nur im Teilbereich A2, Wohngebiet WA3 wird eine Zweigeschossigkeit möglich, um hier für das Doppelhausquartier eine höhere Verdichtung zu schaffen.

Um eine unerwünschte und über das bestehende Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude zu unterbinden, die das städtebauliche Gefüge erheblich stören würde, setzt der Bebauungsplan **Firsthöhen** über der maßgeblichen Erschließungsstraße fest:

im Teilbereich A1 max. 9,50 m und

im Teilbereich A2 mit max. 8,0 m am neu entstehenden Ortsrand etwas niedriger.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die **Bauweise** differiert im Geltungsbereich je nach baulichen Anforderungen

Im Teilbereich A1 soll die Möglichkeit von Einzel- und Doppelhäusern als mögliche Verdichtungsform vorgesehen werden. Weitere Verdichtungen durch

z.B. Hausgruppen sind in diesem Teil des Ortes Hoisbüttel nicht passend und nicht gewünscht.

Im Teilbereich A2 sind im Wohngebiet WA3 gem. der Zielsetzung für diesen Bereich nur Doppelhäuser zulässig, damit hier eine einheitliche Gebäudestruktur und ein zusammengehöriges Wohnquartier entsteht. Im Wohngebiet WA4 wird entsprechend dem Bestand eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Im Teilbereich A1 werden durch die „sägezahnartige“ Anordnung der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche die Haupt-Wohngebäude betont, so dass die städtebauliche Ordnung klar zu erkennen bleibt.

Dies korrespondiert mit der Festsetzung, dass im Teilbereich A1 Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen und ähnliches (auch genehmigungsfreie Anlagen) nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind. Sie dürfen also nicht im Vorgartenbereich zur öffentlichen Straße entstehen. Der Charakter des Straßenraumes bleibt gewahrt. Die Beschränkung der Errichtung von Nebenanlagen kommt somit dem Minimierungsgebot nach.

Im Teilbereich A2 wird durch kleine Baufenster die bauliche Struktur des Doppelhausquartiers klar vorgegeben.

4.4. Grundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Damit es trotz der gewollten baulichen Verdichtungsmöglichkeiten nicht zu übermäßigen Grundstücksteilungen und zu einem ungehemmten Anwachsen der Wohnungsanzahl kommt, werden folgende Festsetzungen getroffen, die auch in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise zu sehen sind.

Im Teilbereich A1 wird festgesetzt, dass pro 450 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, maximal jedoch 2 Wohneinheiten je Gebäude. Dadurch wird die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf großzügigeren Grundstücken erreicht. Erst bei Grundstücksgrößen über 900 qm ist eine zweite Wohnung erlaubt, so dass in Doppelhaushälften auf dabei üblichen Grundstücken unter 900 qm nur eine Wohneinheit möglich ist.

Durch die Festsetzung von Grundstücksgrößen von mindestens 600 qm in den Wohngebieten WA1 und WR1 wird verhindert, dass eine weitere Teilung der vorhandenen Grundstücke, die kleiner als 1.200 qm sind, erfolgen kann. Eine weitere Wohneinheit in Form einer Doppelhaushälfte oder Einliegerwohnung können ohne Realteilung gebaut werden, sofern mindestens 900 qm Grundstück vorhanden sind.

In den Gebieten WA2 und WR2 sind Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm vorgesehen. Da hier im Innenbereich ausreichend Platz für weitere Grundstücke ist, sind hier neue Grundstückszuschnitte durchaus erwünscht. Eine geringere Größe als 500 qm führt jedoch zu einer zu starken Verdichtung an dieser Stelle des Ortes.

Im Teilbereich A2 ist im Gebiet WA3 ein stärker verdichtetes Doppelhausquartier gewünscht. Deshalb beschränken sich die Festsetzungen auf die Anzahl der Wohneinheiten. Es ist pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Gebiet WA4 erhält keine diesbezüglichen Festsetzungen

4.5. Gestaltung

Um die Neubauten harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Sie wurden aus Gründen der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Integration der neuen Bau- substanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung und beziehen sich im einzelnen auf:

Form der Dächer

Material und Farbe der Fassaden

Lage, Art und Höhe der Einfriedungen

Material und Farbe von Garagen und Nebenanlagen

Die Höhenbegrenzung der Antennen soll die Anlage von orts- und landschaftsbild- unverträglichen Antennenanlagen verhindern, die höher als die üblichen privaten Hausantennen sind und somit deutlich über die Ortssilhouette ragen.

5. Grünordnung

5.1. Ausgangssituation

Bei den Teiländerungsflächen handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke. Die öffentliche Erschließung ist im Bereich Teil A 1 bereits vorhanden. Im **Teil A 1** sind die Grundstücke mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die rechtskräftige 2. Änderung des B-Plans setzt für diese Flächen eine GRZ von 0,15 fest.

Im **Teil A 2** ist nur das westliche zur Ohlstedter Straße ausgerichtete Grundstück bebaut, der östliche Teil des Flurstückes hingegen nicht. Beim restlichen Teil dieses Teiländerungsbereiches handelt es sich um eine (ruderalisierte) Grünlandfläche, die von der Ohlstedter Straße eine Zufahrt hat. Sowohl die Zufahrt als auch die Grünlandparzelle sind fast allseits von Knicks umgeben, lediglich im Westen der Grünlandfläche ist kein Knick vorhanden. Planungsrechtlich ist die Grünlandfläche in der 2. Änderung des B-Plans als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt, dieser ist jedoch mangels Bedarf nicht realisiert worden. Die bestehenden Knicks sind im geltenden B-Plan ebenfalls festgesetzt, für die Westseite ist ein Anpflanzungsgebot formuliert. Für die Baugrundstücke gilt hier eine GRZ von 0,4.

5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Darstellungen und Festsetzungen der 4. Änderung des B-Plans 7 ermöglichen eine zusätzliche Bebauung in folgenden Bereichen:

Im Teil A 1 wird die GRZ von 0,15 auf 0,3 erhöht. Hinzu kommt die jeweils zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um bis zu 50 % gemäß § 19(4) BauNVO.

Im Teil A 2 wird auf den bereits bebauten Grundstücken eine Änderung der GRZ von jetzt 0,4 auf zukünftig 0,3 (wiederum zzgl. der zulässigen Überschreitungen) festgesetzt. Auf der bisherigen Spielplatzfläche wird mit der Planänderung eine Erstbebauung ermöglicht. Hier werden Flächen für die Erschließung sowie eine Bebauung mit Doppelhäusern mit einer GRZ von 0,3

festgesetzt.

Die randlichen Knicks werden festgesetzt und mit einem von Bebauung frei zu haltenden Streifen gesichert. Ein Teil der Knicks an der Westgrenze der jetzigen Spielplatzparzelle wird durch die Neubebauung überplant.

Es gehen mit den Vorhaben aus **naturschutzfachlicher** Sicht Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einher (Verlust von Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, Verlust an Größe unbebauter Flächen und des Struktureichtums, stärkere bauliche Prägung im Bereich der bisherigen Gartenflächen etc.). Aus **rechtlicher** Sicht des § 8a BNatSchG ist die Eingriffssituation für das Plangebiet wie folgt zu beurteilen:

Die Festsetzungen, die den Bestand festschreiben, bereiten keine Eingriffe vor. Darüber hinausgehende (neue) Baurechte, d.h. zusätzliche Flächen und höhere Ausnutzungsziffern, sowie die Erschließungsflächen sind als Eingriffe zu werten.

Die Beseitigung von Knicks stellt einen Eingriff dar.

5.3. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima sind die Befestigungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Beläge, beispielsweise Pflastersteine, zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Das im Geltungsbereich anfallende unbelastete Oberflächenwasser soll zum Schutz des Wasserhaushaltes soweit möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Damit soll der anfallende Oberflächenabfluss so lange wie möglich im Plangebiet belassen und die Vorflut entlastet werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen des Bauantrags vom jeweiligen Antragsteller zu erbringen. Eine Ausnahme vom bestehenden Anschlusszwang wird dafür erforderlich. Für die neuen Erschließungsflächen ist im Rahmen der Ausbauplanungen zu prüfen, ob Teile in wasser-durchlässigem Material befestigt werden können und der Abfluss über die belebte Bodenzone versickert werden kann (z.B. in den randlich benachbarten Knickschutzstreifen).

Zur Sicherung des wertvollen Gehölzbestandes werden die vorhandenen Knicks entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und die markanten, das Ortsbild prägenden Einzelbäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Bei den ortsbildprägenden Bäumen handelt es sich um Linden, Buchen, Eichen, Kastanien, aber auch Birken, welche zumeist von Bedeutung für den öffentlichen Raum sind, d.h. in den Vorgärten stehen und damit den Straßenraum und das Ortsbild prägen. Weitere erhaltenswerte Bäume befinden sich am Siedlungsrand (zumeist Knicküberhälter), wo sie zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen. Im Bereich der Einmündung zur Planstraße im Teilbereich A 2 ist für den im Wege stehenden Baum eine Verpflanzung zu prüfen.

Eine Erhaltung der Knicks ist jedoch im Bereich der die jetzige Grünfläche nach Süden begrenzenden Knicks nur schwer möglich, da hierdurch die Ausnutzbarkeit der Fläche erheblich eingeschränkt würde. Betroffen sind insgesamt 110 m Knicks.

Zum Schutz der Bäume und sonstigen Gehölze ist bei Bauarbeiten die DIN 18920 verbindlich zu beachten. Erdarbeiten dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Kronent-

raufbereiches vorgenommen werden. Im Kronentraufbereich ist eine Lagerung oder Zwischenlagerung von Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen etc. nicht zulässig.

Entlang der Knicks werden Knickschutzstreifen von 2-3 m Breite festgesetzt, welche von jeglicher baulichen Nutzung, von Bodenverdichtungen und -versiegelungen sowie Höhenveränderungen frei zu halten sind. Zudem sind die Knicks und ihre Knickschutzstreifen mit Beginn der Bauarbeiten mit Bauzäunen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb frei zu halten. Zäune entlang von Knicks müssen einen Abstand von 1 m zum Knickwallfuß aufweisen (gesetzliche Saumzone). Zäune innerhalb von Knicks sind nicht zulässig, unabhängig vom tatsächlichen Grenzverlauf der Grundstücke. Mit den festgesetzten Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen der Wurzel- und Kronenbereiche dieser gesetzlich geschützten Landschaftselemente vermieden werden. Auf öffentlichem Grund sind die Knickschutzstreifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Mit der nachhaltigen Sicherung des Knickbestände wird darüber hinaus die Einbindung der Wohngebiete und Neubauflächen in das Landschaftsbild gesichert, soweit nicht sowieso die angrenzenden, neu gegründeten Waldflächen (einschließlich der vorgelagerten Sukzessionsflächen) diese Funktionen übernehmen.

Entlang der Westgrenze des Teilgebietes A 2 wird auf einem ca. 60 m langen Abschnitt (zur Gärtnerei) sowie auf einem 35 m langen Abschnitt (zwischen WA 3 und WA 4 entlang des Wohnheims) die Anlage eines Knicks festgesetzt, um die Neubauflächen in die Landschaft einzubinden und Knickersatz für unvermeidbare Knickverluste zu schaffen. Für die Bepflanzung und Nachpflanzung von Knicks werden Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums sowie Mindestpflanzgrößen festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die Anpflanzungen dem Standort entsprechen und ihre Funktionen der Einbindung in die Landschaft sowie der Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt erfüllen können.

Die Anpflanzung von Bäumen ist entlang der Fußwegverbindung zwischen Melkweg und Lübecker Straße festgesetzt, wo in dem begleitenden Grünstreifen bereits zwei jüngere Kastanien angepflanzt wurden. Mit der Festsetzung der vorhandenen Fußwegverbindung soll dokumentiert werden, dass auf dem breiten Straßengrundstück auch langfristig keine Kfz-Verbindung zur Bundesstraße erstellt werden soll und hier stattdessen ein breiter öffentlicher Grünbereich mit Baumbestand erhalten bzw. angelegt werden soll. Aus diesem Grunde wird bewusst die Rad- und Fußwegeverbindung nicht als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen ist der Bau von Gründächern am Ortsrand sinnvoll. Diese sind bei einer Dachneigung von 15°, so wie es der Bebauungsplan festsetzt, möglich. Flachere Dachneigungen sollten aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig sein. Ebenso sind Gründächer bei Nebenanlagen und Garagen allgemein zulässig, wenn sie sich in der Gestaltung dem Hauptgebäude anpassen.

5.4. Bilanzierung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist der gemeinsame Runderlass des Innenministerium und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* vom 3.7.98 zugrunde zu legen. Betroffenes Schutzgut ist hauptsächlich der **Boden**. Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind mit den Garten- und landwirtschaftlichen Flächen „Flächen von all-

gemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt" gemäß Runderlass. Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. So weit dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge mindestens im Verhältnis 1:0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die auf der Grundlage des geltenden B-Plans bislang zulässigen Versiegelungsraten der Teilgebiete den zukünftig zulässigen Überbauungen und Versiegelungen gegenübergestellt. Bei der festgesetzten Grünfläche wird angesichts der Zweckbestimmung davon ausgegangen, dass es etwa einen 10 %igen Versiegelungsanteil durch Wege, Spielgeräte, Unterbauten etc. gibt. Für die bestehenden Grundflächenzahlen wird jeweils eine 50 %ige Überschreitung als gegeben angesetzt. Zwar enthielt die zur Zeit der Rechtskraft der 2. Änderung geltende BauNVO (1977) abweichende Regelungen, der Ansatz wird der aktuellen Versiegelung jedoch gerecht.

Baugebiet	Flächengröße in qm	zulässige Bebauung gemäß 2. Änd. in qm	zulässige Bebauung gemäß 4. Änd. in qm	Mehrversiegelung
Teil A 1				
WR 1	12.315	2.771	5.542	2.771
WR 2	10.122	2.277	4.555	2.278
WA 1	4.192	943	1.886	943
WA 2	8.160	1.836	3.672	1.836
Teil A 2				
WA 3 (Nord)	(6.228)			
- Bauflächen	5.343	534	2.404	1.870
- Erschließung	885	88	885	797
WA 3 (Süd)	(2.022)			
- Bauflächen	1.852	1.111	833	- 278
- Erschließung	170	102	170	68
WA 4	1.000	600	450	- 150
BODEN gesamt		—	—	10.135

Bezogen auf die insgesamt errechnete zulässige Mehrversiegelung von 10.135 qm errechnet sich somit ein Kompensationsbedarf von 5.068 qm.

Kompensatorische Funktionen haben gemäß Durchführungserlass aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestaltende Flächen, insbesondere die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten. Entsprechende Festsetzungen sind im B-Plan jedoch nicht getroffen, so dass sich keine Ermäßigung des Ausgleichsbedarfs ergibt.

Mit den vorherrschenden Gartenflächen und der Grünfläche sind überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, so dass für das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen. Zu berücksichtigen ist jedoch der **Baum- und Knickbestand**.

Der auf der Grundlage der ergänzenden Vermessung überprüfte Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt, soweit es sich um besonders prägende oder wertvolle Bäume handelt. Baumverluste treten nur im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein. Die betroffene Birke fällt jedoch aufgrund ihrer Gattung nicht unter die Baumschutzsatzung.

Bei den Knickbeständen beträgt der Verlust durch Überbauung 110 m. Für die Verluste von Knicks wird der Knickerlass des Umweltministeriums (1996) zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich ein Ersatzbedarf von insgesamt 220 m neu anzulegenden Knicks. Ein Teil davon kann durch den an der Westseite des WA 3 festgesetzten Knick (95 m) abgedeckt werden. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 125 lfm Knick.

Beeinträchtigungen des **Klima- und Lufthaushaltes** infolge der Beseitigung von Grünmasse sind nicht in eingriffsrelevantem Maße zu erwarten.

Für das **Landschafts- und Ortsbild** verbleiben keine Beeinträchtigungen, da es sich um eine Bebauung innerhalb bereits bebauter Bereiche handelt und die randlichen Knicks im Übergang zur freien Landschaft die Einbindung gewährleisten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zunächst ein Ausgleichsdefizit von 5.068 qm Fläche für das Schutzgut Boden und ein Knickdefizit von 125 m Länge für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbleibt. Zur Kompensation dieser Defizite verfährt die Gemeinde wie folgt:

Bzgl. des flächigen Ausgleichsbedarfs sieht die Gemeinde keine Möglichkeit, Flächen für Maßnahmen nachzuweisen, da sie nicht im Eigentum entsprechender Flächen ist bzw. keinen Zugriff auf geeignete Flächen hat. Angesichts der Tatsache, dass die Gemeinde schon lange vor der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht regelmäßige und umfangreiche Naturschutzmaßnahmen durchgeführt hat und somit die Belange des Naturschutzes unterstützt hat, hat sie beschlossen, in diesem Fall von einer Kompensation der Eingriffe in den Boden abzusehen. (vgl. folgende Tabelle der von der Gemeinde Ammersbek durchgeführten Maßnahmen). Zudem werden mit der Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebietes Baulandpotentiale ausgeschöpft, wodurch eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Auch dies ist für die Gemeinde ein wichtiger Abwägungshintergrund.

Durchgeführte Naturschutzmaßnahmen der Gemeinde Ammersbek		
Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung
1	Renaturierung von Kleingewässern 1994	Naturgemäße Herrichtung von 12 vorhandenen Kleingewässern und Tümpeln im Gemeindegebiet
2	Extensivierung gemeindeeigener landwirtschaftlicher Nutzflächen 1991 - 2001	Festsetzungen von Nutzungsaufgaben zur naturnahen Bewirtschaftung von ca. 30 ha landwirtschaftlichen Flächen / Entschädigungszahlungen an Landwirte
3	Durchführung von Aufforstungen 1994 und 1996/97	Erstaufforstung von ca. 60 ha gemeindlicher Flächen als Laubmischwald
4	Durchführung einer Waldverjüngung	Durchführung von Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des vorhandenen Waldbestandes auf dem „Schüberg“
5	Ausweisung von Schutzgebieten	z.B. wie Hunnau-Niederung, Heidkoppelmoor, LSG Ammersbek, geschützte Landschaftsbestandteile „Oberlauf Bredenbek“, „Schüberg“, und „Timmerhorner Teiche“.
6	Anlage einer Obstwiese 1995	Pflanzung von Obstbäumen auf einer 1 ha großen ehemals landwirtschaftlichen Fläche einschließlich regelmäßiger Unterhaltung
7	Durchführung von Knickpflegemaßnahmen	Schutz und Entwicklungsmaßnahmen an Knicks im Innen- und Außenbereich des Gemeindegebietes gemäß Knickkartierung
8	Sonstige Naturschutzmaßn. auf gemeindeeigenen Flächen	z.B. Schutz von Einzelbiotopen wie Pflege einer Waldwiese, Sukzessionsflächen, Gehölzrückschnitt an Gewässern.

Bzgl. der bilanzierten Knickdefizite wird zwar nicht der vollständige Knickersatz nachgewiesen. Hier verweist die Gemeinde aber auf den B-Plan 15 Mühlenkoppel, in

dem im Bereich des Friedhofes erhebliche Überschüsse an zusätzlichen Knicks erbracht wurden. Von den im Eingriffsbereich Friedhof festgesetzten Knicks wurde ein Überschuss von 550 m bilanziert (vgl. GOP zum B-Plan 15, Seite 35), die im Sinne einer Ökokontoregelung anzusehen sind. Da zum damaligen Zeitpunkt die rechtlichen Voraussetzungen zur zeitlichen und räumlichen Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich noch nicht gegeben waren, wurde im GOP noch nicht auf eine zukünftige Anrechenbarkeit hingewirkt. Daher wird für das aktuelle Defizit an Knicks im B-Plan 7 nun auf den Überschuss im B-Plan 15 verwiesen und hiermit eine entsprechende Zuordnung vorgenommen.

6. Wald

Nördlich des **Teilbereichs A1** auf den Flurstücken 53/54, Flur 8 der Gemarkung Hoisbüttel weist der Flächennutzungsplan sowie das Waldkataster Wald im Sinne des Waldgesetzes aus. Grundsätzlich wäre hier zu der Bebauung nördlich der Grootkoppel ein Waldabstand von 30m einzuhalten. Im Rahmen der Aufforstung wurde jedoch ein 30m breiter Streifen nördlich der Bebauung bewusst als Sukzessionsfläche angelegt, um den nötigen Abstand von der Bebauung einzuhalten. Die Fläche ist nicht mit Waldbäumen und –sträuchern bestockt, gehört jedoch zum Wald. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Fläche so zu pflegen, dass keine Waldbäume, mit Ausnahme von Waldsträuchern entstehen. Unter dieser Voraussetzung gewährt die untere Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung zu Unterschreitung des Mindestabstandes, so dass die Baugrenzen in der im Vorentwurf vorgesehenen Lage bleiben können. Der Sukzessionsstreifen ist in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt.

Nördlich und östlich des **Teilbereichs A2** befindet sich Wald, zu dem nach Rücksprache mit der unteren Forstbehörde auf Grund der besonderen Situation (Verkehrsfläche, Knick zwischen Wald und Bebauung) ein Abstand von 25m einzuhalten ist. Im Geltungsbereich des B-Planers ist der gesamte Abstand nicht sinnvoll zu planen, ohne dass sehr ungünstig zu bebauende Grundstücke entstehen. Deshalb ist eine Fläche von rund 800 qm innerhalb des Schutzstreifens auf dem Grundstück 53/54 aus dem Waldschutz zu entlassen (Waldumwandlung). Dazu wird parallel zum B-Plan-Verfahren durch die Gemeinde ein gesonderter Antrag zur Waldentlassung gestellt. Im B-Plan wird diese Fläche als Waldabstandsstreifen nachrichtlich übernommen und im F-Plan zukünftig als Grünfläche „Sukzession“ dargestellt.

7. Verkehrserschließung

7.1. Überörtliche Anbindung

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 434 Richtung Süden nach Lottbek und Hamburg und nach Norden in Richtung Bargteheide. Der Teilbereich A2 wird über die Gemeindestraße G113, Ohlstedter Straße an die Bundesstraße angeschlossen. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle in der B 434, die außerhalb des Plangebiets, gegenüber der Einmündung Schrammstwierte / Lübecker Straße liegt. Die Buslinie bindet Hoisbüttel an das Hamburger U-Bahnnetz an (Station Hoisbüttel im Ortsteil Lottbek).

7.2. Innere Erschließung

Die Baugebiete im **Teilbereich A1** sind über die vorhandenen Straßen Grootkoppel und Melkweg auch für die zusätzlich mögliche Bebauung in 2. Reihe ausreichend erschlossen. Sie sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Das vorhandene Profil und der Ausbaugrad haben sich bisher als sinnvoll erwiesen, so dass sie als zukünftig beizubehaltende Querschnitte empfohlen werden (vgl. Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung).

Damit die Zahl der Grundstückszufahrten zur Bundestrasse auf ein Mindestmaß begrenzt wird, sind hier Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind.

Die Art und Weise, wie der relativ große Blockinnenbereich südlich der Straße Grootkoppel in neue Grundstücke aufgeteilt wird, ist zur Zeit nicht abzuschätzen. Deshalb wird zur Erschließung des Innenbereichs darauf verzichtet, im B-Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) mit Angabe der Begünstigten festzusetzen. Dadurch erhält der Plan eine höhere Flexibilität. Die bauwilligen Eigentümer müssen und können sich stattdessen auf privatrechtlichen Wege über die Erschließung und Grundstückszufahrten einigen.

Sinnvollerweise sollten im Wege der nachbarlichen Einigung die GFL zur Erschließung von zwei Grundstücken möglichst mit einer gemeinsamen Zufahrt im Sinne einer Minimierung der Versiegelung gebündelt werden. Grundsätzlich kann jedoch auch eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke einzeln, ohne nachbarliche Einigung erfolgen.

Damit die rückwärtigen Zufahrten der neu erschlossenen Grundstücke nicht zu schmal werden und die neuen Häuser sinnvoll von Kfz erreicht werden können, setzt der B-Plan eine Mindestbreite für Zufahrten fest.

Zwei weitere GFL nördlich der Straße Grootkoppel dienen der Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen und forstlichen Flächen.

Die Erschließung im **Teilbereich A2** erfolgt über die neu anzulegende Planstraße, die als Stich mit einem ausreichend dimensionierten Wendekreis (21m Durchmesser) von der Ohlstedter Straße abzweigt. Die Planstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es wird empfohlen, sie als Mischverkehrsfläche auszugestalten (vgl. Schnitt als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung).

Die einzelnen Grundstücke selbst werden durch Privatwege, festgesetzt als GFL, an die Planstraße angebunden. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass alle Grundstücke von Norden erschlossen werden. Die GFL sind so festgesetzt, dass am Ende eine Wendemöglichkeit für Pkw errichtet werden kann.

Entlang der Ohlstedter Straße werden weitere Zufahrten ausgeschlossen, damit der Verkehrsfluss auf der Hauptstraße nicht behindert wird.

7.3. Private Stellplätze

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO).

7.4. Öffentliche Parkplätze

Bei maximal möglichen ca. 20 angeschlossenen neuen Wohneinheiten im Teilbereich

A2 ergibt sich hier ein rechnerischer Bedarf von rund 7 öffentlichen Parkplätzen, die im öffentlichen Straßenraum (an der Wendeanlage und parallel zur Fahrbahn) nachgewiesen sind.

Die gestiegene Anzahl von Wohngrundstücken im Teilbereich A1 kann einen entsprechend erhöhten Anteil an Parkplätzen auslösen. Detaillierte Festsetzungen über öffentliche Parkplätze werden nicht getroffen, da wie bisher die öffentlichen Straßen im Plangebiet ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz entlang der Fahrbahn bieten. Die abgestellten Kfz haben gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung für die Wohnstraßen Grootkoppel und Melkweg.

8. Emissionen und Immissionen

Der südliche Teil des Plangebiets A1 befindet sich direkt an der B 434, der südwestliche des Plangebiets A2 an der relativ stark befahrenen Gemeindestraße Ohlstedter Straße. Beide Bereiche sind von Verkehrsimmissionen betroffen.

Teilbereich A1

Die Front zur B434 ist bereits bebaut. Die Immissionsbeurteilung erfolgte bisher auf Grund der Festsetzungen des alten Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets statt eines reinen Wohngebietes (vgl. Kap. 4.1) entsteht für die bestehende Bebauung und die in 2. Reihe mögliche neue Bebauung eine geringere Schutzbedürftigkeit. Die bestehende Bebauung schirmt den Schall für die 2. Reihe in gewissem Maße ab.

Aufgrund benachbarter Bebauungspläne im Ortsteil Hoisbüttel geht die Gemeinde davon aus, dass für eine Bebauung, die über den Bestandsschutz hinausgeht, Lärmschutz in der Größenordnung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich ist.

Im Teilbereich A1 ist passiver Schallschutz entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109 notwendig und entsprechend festgesetzt. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ergeben sich ebenfalls aus der DIN 4109. Da die in der DIN angegebenen Schalldämm-Maße nur unter bestimmten Annahmen gelten, muss das erforderliche Schalldämm-Maß in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

Aktiver Lärmschutz (Wälle / Wände) ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Deshalb setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz fest. In den zur B 434 hin orientierten Fronten der ersten Baureihe sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig, da hier eine ungestörte Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann. Solche Fenster sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen und an den Seitenfronten oder an den der B 434 abgewandten Front anzuordnen, um ungestörtes Schlafen zu gewährleisten.

Für die ab zweiter Baureihe liegenden Grundstücke ist der Verzicht auf Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den zur B 434 hin orientierten Fronten empfehlenswert. Es kann allerdings darauf verzichtet werden, wenn gleichzeitig Fenster an den Seitenfronten vorhanden sind oder solche Fenster mit schallgedämpften Lüftungen versehen werden. Sofern keine Fenster an den Seitenfronten, sondern zur B 434 vorgesehen werden, sind schallgedämpfte Lüftungen in den Fenstern erforderlich.

Der Außenwohnbereich in der ersten Baufront ist aufgrund der Lärmimmissionen an der der B 434 abgewandten Front anzuordnen.

Teilbereich A2

Für den neu zu bebauenden Teilbereich 2 wurde aufgrund der zu erwartenden Belastung durch den Kfz-Verkehr auf der Gemeindestraße schalltechnische Berechnungen durchgeführt (vgl. Anlagen Schallimmissionspläne für den Tages- und den Nachtzeitraum sowie die Lärmpegelbereiche).

Für der Einrichtung der noch gültigen Zone-30-Streckengeschwindigkeit auf der Ohlstedter Straße wurden im Jahre 1996 Verkehrsbelastungszahlen ermittelt. Die Zählung vom 22.5.1996 ergab für die Spitzenstunden auf der Grootkoppel eine Belastung von 73 Kfz (Lkw-Anteil 7%) und für die Ohlstedter Straße von 355 Kfz (Lkw-Anteil 5%).

Nach Faustformel kann mit einer Tagesbelastung von „Spitzenstunde x 10“ gerechnet werden. Unter Aufschlag durch den zu erwartenden Verkehrsanstieg seit 1996 und zukünftig wurden für die Berechnungen folgende Verkehrsbelastungen als Tagesdurchschnittswerte (DTV) zu Grunde gelegt:

Straße "Grootkoppel" DTV 800, Lkw-Anteil 7% tags und 3 % nachts, zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h

"Ohlstedter Straße" DTV 4.000. Lkw-Anteil 5% tags und 3 % nachts, zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h innerorts und 70 km/h außerorts (kurzes Pflasterstück).

Ergebnis der Untersuchung ist, dass - wie im Teilbereich A1 auch - ein, wenn auch geringerer passiver Schallschutz bezüglich der Außenbauteile notwendig ist. Es werden für die erste Baufront die Lärmpegelbereiche II und III nach DIN 4109 festgesetzt. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße werden in der Tabelle in den textlichen Festsetzungen mit aufgeführt.

Die ursprüngliche Absicht, zum Schutz der Außenwohnbereiche auf aktiven Lärmschutz zur Ohlstedter Straße zu verzichten, wurde aufgegeben. Es hat sich gezeigt, dass die attraktive Südwestseite der neuen Doppelhäuser als Terrasse nutzbar sein sollte. Zuvor wäre die Anordnung nur in den rückwärtigen und seitlichen Bereichen zulässig. Dem Schutz der Außenwohnbereiche wird insofern ein höherer Stellenwert beigemessen als die städtebauliche Situation an der innerörtlichen Straße. Es ist gemäß textlicher Festsetzung am Rand der Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzwand zu errichten.

Die Höhe und Ausdehnung der Lärmschutzwand wurden in Anlehnung an VDI 2720 wie folgt abgeschätzt: Die zukünftige Bebauung steht in einem Abstand von 14-19 m zur Straßenmitte, die relevant ist für die schallschutztechnische Beurteilung. Die vorgesehene Schallschutzmaßnahme wird in einem Abstand von ca. 6-7 m zur Straßenmitte direkt an die vordere Grundstücksgrenze platziert. Mit einer 2 m hohen Schallschutzwand (die aus Platzgründen einem Schallschutzwall vorgezogen wird) erreicht man etwa 10 dB Minderung. Dieses entspricht einem Schalldruckpegel der Lautstärke, als ob die Außenwohnbereiche auf der Nordseite platziert sind. Damit der Lärmschutz der Außenwohnbereiche vollständig gewährleistet ist, muss die Lärmschutzwand mit gleicher Höhe mindestens 5 m entlang der Planstraße sowie an der westlichen und südöstlichen Plangrenze in das Baugebiet hineingezogen werden.

Die Lärmschutzwand dient gleichzeitig als Sichtschutz für die nahe an der Straße liegenden privaten Terrassen. Da durch Schallreflexionen an der Lärmschutzwand bei der Bebauung südlich der Ohlstedter Straße erhöhte Schallpegelwerte auftreten könnten, sind die Wände schallabsorbierend auszuführen.

Der genaue Nachweis über das eingehaltene Schalldämmmaß und die Schallabsorption ist im Bauantragsverfahren zu führen. Es werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Schalldämmung: mindestens $R_{w,P} = 25$ dB

Schallabsorption: $\Delta L_{A,n,5x} \geq 8$ dB Kennwert nach ZTV-Lsw 88

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit beidseitigem Gehweg in der Nähe des Ortsausgangs sollte zur Wahrung des Ortsbildes besonderer Wert auf die **Gestaltung der Lärmschutzmaßnahme** gelegt werden. Ortsgestalterisch zu empfehlen ist die Ausformung der Wand in Form einer Rotziegelmauer, die ortstypische Elemente einer Gutshofmauer aufgreift, so wie sie in ähnlicher Form einige hundert Meter weiter im Ortskern als historisches Element vorhanden ist. Eine regelmäßige Gliederung durch gemauerte Stützpfiler und eine dorftypische Begrünung können die attraktive Gestaltung abrunden. Die geforderte Absorptionswirkung ist dadurch zu erreichen, dass die äußere Schicht der Wand mit Lochstein-Ziegeln („gedrehte Ziegel“) versehen wird. Alternativ könnte am Ortsrand und dem Übergang zur freien Landschaft eine „Pflanzenwand“ als Steilwall errichtet werden. Derartige Lärmschutzsysteme werden aus Kunststoffelementen (Recycling) unterschiedlich steil übereinander gestapelt und mit Erde gefüllt, so dass eine Bepflanzung ermöglicht wird. In ausgewachsenem Zustand wirken diese als „Grüne Wand“. Auch hier wäre die Absorption gewährleistet. Anbieter solcher Produkte ist z.B. Lüft GmbH, Budenheim.

9. Bodenordnung

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden.

10. Ver- und Entsorgung

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

Stromversorgung durch SchlesWAG

Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke

Erdgasversorgung durch Hamburger Gaswerke.

Die Versorgung kann auch über andere Anbieter erfolgen. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

10.1. Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Hamburg. Die neuen Gebäude sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die neuen Einheiten aufnehmen zu können.

10.2. Oberflächenentwässerung

Für den **Teilbereich A2** wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zusammenfassend kommt sie zu dem Schluss: „Die dezentrale Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser in reinen Versickerungsmulden ist nicht möglich. Der Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen ist eingeschränkt möglich, da diese eine gewisse Speicherkapazität aufweisen. Bei größeren Niederschlagsereignissen und einer großen angeschlossenen Versiegelungsfläche ist allerdings auch hier mit langen Einstauzeiten oder gar Aufstau zu rechnen.“ (UIC, Kiel, 21.10.02, S. 7)

Da eine Versickerung für ökologisch sinnvoll erachtet wird, wird für den **Teilbereich A2** empfohlen (vgl. Hinweis in der Planzeichnung), dass das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche mit geeigneten Maßnahmen wie z.B. über Rigolensysteme zurückzuhalten und soweit wie möglich zur Versickerung zu bringen ist. Wegen der eingeschränkten Sickerfähigkeit des Bodens ist das überschüssige Wasser zentral über einen öffentlichen Staukanal in der Planstraße zurückzuhalten und über den gemeindlichen Regenkanal der Ohlstedter Straße abzuleiten. Die Gemeinde wird im Zuge der Erschließung der Planstraße die Herstellung des Staukanals sicherstellen.

Im **Teilbereich A1**, in dem es nur eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung vorbereitet wird, ist der Nachweis der Sickerfähigkeit nicht notwendig. Grundsätzlich wird deshalb hier eine ökologisch sinnvolle Versickerung angestrebt. Ist dies nicht möglich, soll das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ohne Rückhaltung eingeleitet werden könnte, weil der zugrunde liegende Generalentwässerungsplan bereits eine Verdichtung der Bebauung in die Berechnungen berücksichtigt hat.

Deshalb ist für den **Teilbereich A1** empfohlen (vgl. Hinweis in der Planzeichnung), dass das nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser soweit wie möglich auf privaten Flächen mit geeigneten Maßnahmen wie z.B. über Rigolensysteme mit einem kontrollierten Überlauf in den gemeindlichen Regenkanal zu versickern ist.

Auf den zusätzlich bebaubaren Grundstücksteilen können bzw. müssen Stauraumschächte bzw. Stauraumkanäle erstellt werden. Diese müssen das Volumen eines jährlich auftretenden Niederschlages mit der Dauer von 15 Minuten aufweisen ($r_{(15)1} = 110 \text{ l/s} \times \text{ha}$). Um die Kosten für die Anlieger zu minimieren, kann auch ein vorhandener Übergabeschacht auf den Grundstücken mit einer Abflussdrossel, maximal DN 80, versehen und auf den Grundstücken ein Stauraumvolumen hergestellt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine Überflutung des Schachtes ausgeschlossen wird.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit bzw. schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers ist jeweils im Rahmen des Bauantrags vom jeweiligen Antragsteller zu erbringen, die untere Wasserbehörde führt eine fachtechnische Prüfung der Entwässerungsanträge durch. Für die Versickerung ist eine Ausnahme vom bestehenden Anschlusszwang erforderlich.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Die Erschließter bzw. Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gem. Ge-

setzung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag.

Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

10.3. Stromversorgung

Im östlichen Bereich der Straße Grootkoppel ist eine Transformatorenstation der SchlesWAG vorhanden, die wie im alten B-Plan auch als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird.

10.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen. An den Grundstücken, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden, sind neben der öffentlichen Verkehrsfläche Müllgefäßstandplätze festgesetzt worden, damit die Müllgefäße dort zur Abholung bereit gestellt werden können, ohne den Verkehr auf der öffentlichen Straße zu gefährden. Ein direktes Anfahren der einzelnen Grundstücke durch die Entsorgungsfahrzeuge ist nicht möglich.

10.5. Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht. Nach dem Erlass des Innenministeriums S.-H. vom 24.08.1999 haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Ob die Grundversorgung gesichert ist, wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Feuerwehr geklärt.

Der Feuerschutz im Ortsteil Hoisbüttel ist durch die "Ortswehr Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek" sichergestellt.

10.6. Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit anderen Tiefbauarbeiten sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

11. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	1,91
Reines Wohngebiet WR	2,22
Gemeinbedarfsfläche „Polizei“	0,06
Öffentliche Verkehrsfläche	0,58
Grünflächen	0,09
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01
Gesamtfläche	4,87

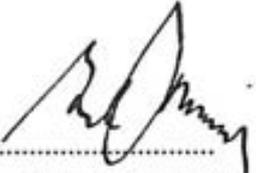
12. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 16. 9. 03 gebilligt.

Ammersbek, den 07. 10. 03




(Der Bürgermeister)