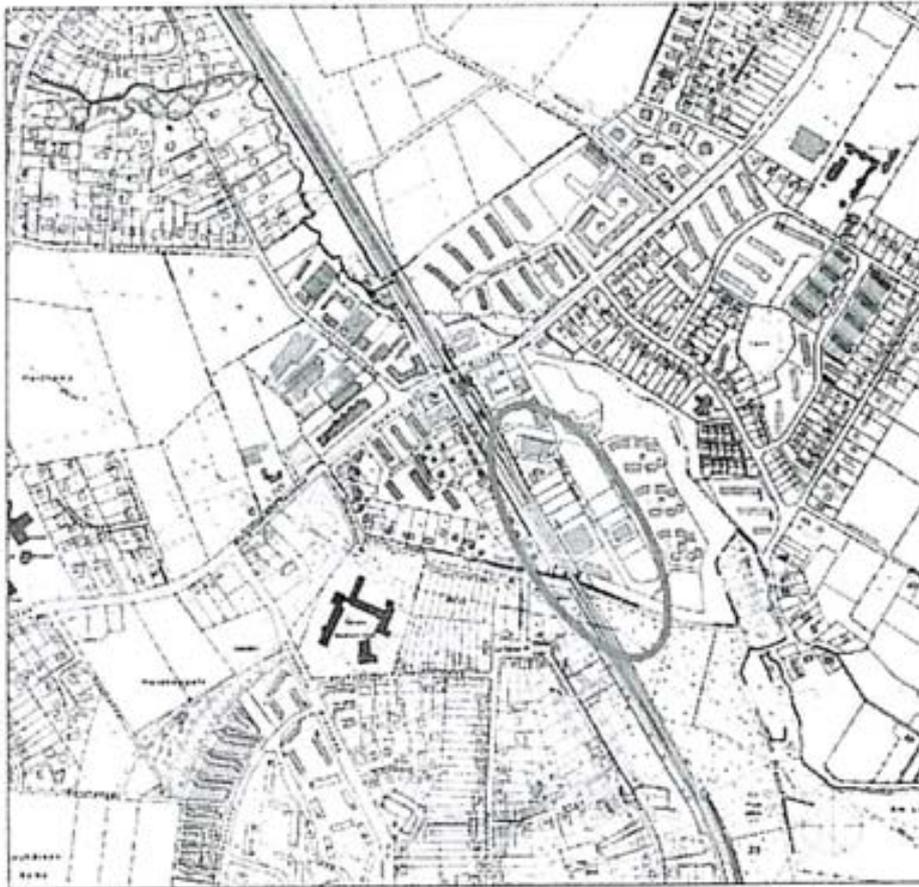

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. B 14 "Lottbek/ Langenkoppel" 6. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

Georg-Sasse-Straße (westlicher Teil)



11.12. 2007

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. B 14, 6. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 11.12. 2007 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lottbek, in fußläufiger Entfernung zum etwas weiter nördlich gelegenen U-Bahnhof Hoisdüttel und der hier verlaufenden Hamburger Straße/ L 225. Das Gebiet wird entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan durch Gewerbebetriebe genutzt. Die Bebauungsmöglichkeiten des Ursprungsplanes sind nahezu vollständig ausgeschöpft. Ziel der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Expansion der Betriebe im Geltungsbereich zu schaffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden für den Änderungsbereich folgende wesentliche Ziele verfolgt und entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt und ggf. Ausbau der am Ort vorhandenen Arbeitsplätze.
- Durch Nutzungsintensivierung wird einer Flächenneuanspruchnahme in der Landschaft entgegengewirkt.
- Stärkung des gewerblichen Standortes und der hier vorhandenen kleinteiligen Nutzungsmischung aus Gewerbe und der östlich angrenzenden Misch- und Wohnnutzung.
- Anpassung an die aktuelle BauNVO 90.

Beurteilung der Umweltbelange

Für den Umweltbericht wurde auf folgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen:

- Grünplanerischer Fachbeitrag zur 6. Änderung des B-Plans B 14 vom Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, vom Juni 2007.
- Ökologische Potentialabschätzung vom Büro Planula, Hamburg, vom April 2007.
- Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult, Hammoor, vom Mai 2007.

Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur

Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden dokumentiert.

Im Umweltbericht wurden Schutzgüter der Umweltprüfung folgendermaßen bewertet:

1. Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden**.
2. Für die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** entstehen durch die Überplanung der Grünfläche Verluste von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Hinsichtlich streng geschützter Tierarten ist kein Verbotstatbestand nach §42 BNatSchG zu erwarten. Durch die Rodung der Gehölzbestände tritt eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten einzelner besonders geschützter Vogelarten ein, was einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand darstellt.
3. Für das **Schutzgut Mensch einschließlich Erholung** ist festzustellen, dass bzgl. des Gewerbelärms die vorliegende Bauleitplanung und die geplante Betriebserweiterung der D+H Mechatronic AG mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind. Die maßgeblichen Belastungen aus Verkehrslärm sind durch den Schienenverkehrslärm der Hochbahntrasse gegeben. Der Straßenverkehrslärm ist von untergeordneter Bedeutung. Bezüglich des Gesamtlärms ist zusammenfassend festzustellen, dass je nach Lage der Immissionsorte der Schienenverkehrslärm oder der Gewerbelärm pegelbestimmend ist. Bezüglich der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
4. Für das Schutzgut **Wasser** ist festzustellen, dass es durch die Vorhaben nicht zu Eingriffen in den Grundwasserhaushalt kommt.
5. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima/ Luft** sind als unerheblich einzustufen.
6. Für das Schutzgut **Landschaft** ist festzustellen, dass mit der Beseitigung des einen Knicks und des Feldgehölzes der Verlust des zwischenzeitlich gewachsenen Siedlungsrandes und der Pufferzone zwischen dem gesamten B-Plangebiet und angrenzender Grünverbindung (entlang der Heinrich-von-Ohlendorf-Straße) einhergeht, welche besonders von den Straßenräumen aus und im Wohnumfeld erlebbar sind. Hier sind die Anforderungen an die Neugestaltung des Siedlungsrandes besonders hoch.
7. Es ist nicht von Beeinträchtigungen von **Kultur- und sonstigen Sachgütern** auszugehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen umfassen vor allem die Beseitigung eines auf der Grünfläche etablierten geschützten Knicks und eines Feldgehölzes sowie weitergehende Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Die damit grundsätzlich verbundene Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderungen der kleinklimatischen Situation sind unter Berücksichtigung der verhältnismäßig geringen Größe der beanspruchten jedoch nur von geringer Erheblichkeit. Für die schutzbedürftigen Wohnfunktionen in der Umgebung wurden bei Berücksichtigung entsprechender Schutzfestsetzungen keine erheblichen Auswirkungen ermittelt.

Dies gilt unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der Vorbelastungen sowie der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen auch für die übrigen Umweltbelange mit Aus-

nahme des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Hier ist aufgrund der Beseitigung gesetzlich geschützter Knicks von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeiten sowie Einhaltung der Verbotsfristen getroffen.

Zu den umweltbedeutsamen Minderungsmaßnahmen im Änderungsbereich zählen im Wesentlichen die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Emissionskontingenten, die Erhaltung des südlichen Knicks, der vorgelagerte Knickschutzstreifen, die Vorgabe von Verbotsfristen für unvermeidbare Gehölzbeseitigungen (Artenschutzbelange), die Durchgrünung der Flächen für den ruhenden Verkehr, schwerpunktmäßig in den öffentlich einsehbaren Bereichen, sowie die Sicherung der Fußwegverbindung zwischen Heinrich-von-Ohlendorf-Straße und Georg-Sasse-Straße.

Die durch die Eingriffe hervorgerufenen, notwendigen Kompensationsmaßnahmen können nicht im Plangebiet durchgeführt werden, sondern sind planextern vorgesehen. Die den Eingriffen der B-Plan-Änderung zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden durch auf Ökopoollflächen des Kreises Stormarn in der Gemeinde Trenthorst gewährleistet. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann vollständig erbracht werden. Im Einzelnen sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz sowie die geprüften Alternativen im Umweltbericht dokumentiert.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Maßnahmen zur Überwachung werden nach jetziger Einschätzung nicht erforderlich.

Verfahrensablauf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Entwurfes (§ 4 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach §2 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2007, als Fristende zur Abgabe der Stellungnahmen wurde der 10.08.2007 angegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.10.2007, als Fristende zur Abgabe der Stellungnahmen wurde der 09.11. 2007 angegeben.

Im Folgenden werden die wesentlichen im Rahmen der beiden Beteiligungen vorgebracht Anregungen zusammenfassen dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB	
Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>[Kreis Stormarn]</p> <p><u>Naturschutz / Landschaftspflege:</u> Angedachte Ausgleichsmaßnahmen werden begrüßt. Ausgleich soll bis Satzungsbeschluss konkretisiert und der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt werden.</p> <p>Hinweis auf die Zuständigkeit des LANU bzgl. artenschutzrechtlicher Bestimmungen</p> <p>Hinweis, dass die Knickbeseitigung durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt werden muss und ein Ausgleich erforderlich wird.</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u> Bitte um Aufnahme von Hinweisen bzgl. Anzeige- und Genehmigungspflichten bei Grundwasserabsenkungen und Versickerungsanlagen.</p> <p><u>Brandschutz:</u> Hinweise auf Anforderungen an die Löschwasserversorgung</p> <p><u>Planzeichnung / Begründung:</u> Hinweise auf einzelne Unstimmigkeiten in der Begründung</p> <p>Anregung zur Überprüfung einzelner textlicher Festsetzungen bzgl. Lärmschutz.</p> <p>Anregung zur Überprüfung einzelner textlicher Festsetzungen zur Gartengestaltung und grünordnerischer Belangen bzgl. ihrer bodenrelevanz / städtebaulichen Begründbarkeit.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Befreiungsanträge wurden beim LANU gestellt.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Festsetzungen wurden überprüft. Sie wurden beibehalten und soweit erforderlich in der Begründung näher erläutert.</p> <p>Die Festsetzungen wurden überprüft. Die Festsetzung bzgl. der Gartengestaltung wurde herausgenommen, die übrigen sind beibehalten worden.</p>
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	
<p>[Forstamt]</p> <p>Hinweis auf Beachtung des Waldabstandes.</p>	<p>Wurde in der Planung bereits berücksichtigt.</p>
<p>[Kreis Stormarn]</p> <p>Bitte um Mitteilung nach Durchführung von Minimierungs-/ Kompensationsmaßnahmen zwecks Überprüfung.</p> <p>Hinweis auf Ergänzung der Begründung bzgl. der Löschwasserversorgung.</p> <p>Anregung einer Zuordnungsfestsetzung für die Ausgleichsflächen</p>	<p>Die Verträge und die Dokumentation der Maßnahmen werden nach deren Abschluss übersandt.</p> <p>Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung mit Bezug auf die Ausgleichsflächen in der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst wurde ergänzt.</p>
<p>[AG - 29]</p> <p>Bitte um Ergänzung des Umweltberichtes bzgl. der künftigen hydraulischen Belastung der Lottbek bei Starkregen.</p>	<p>Wurde im Rahmen des B-Planes nicht berücksichtigt, da in der Begründung nur allgemeine Aussagen aufgenommen werden können. Im Rahmen künftiger Bauanträge werden auch die Entwässerungsanträge geprüft.</p>

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Auslegung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.09.2007 bis 19.09.2007 statt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fand vom 18.10.2007 bis 19.11.2007 als öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB wurden **keine Anregungen** vorgebracht.

Planungsalternativen

Anlass der B-Planänderung war der Erweiterungswunsch eines Betriebes mit der Notwendigkeit der Verlagerung und Vergrößerung der Stellplatzanlage. Alternative Planungsmöglichkeiten erstrecken sich somit hauptsächlich auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs des ansässigen expandierenden Betriebes, da die derzeit vorhandene Stellplatzfläche dem neuen Baukörper weichen muss. Neben den nach Stellplatzerlass erforderlichen Stellplätzen sollen möglichst viele Stellplätze geschaffen werden, um die derzeitige schwierige Parkplatzsituation auf der angrenzenden öffentlichen Straße zu entlasten.

Im Vorfeld der B-Planänderung wurden diverse Alternativen zur Unterbringung der Stellplätze geprüft, die sich jedoch als nicht umsetzbar eingestuft wurden:

- Erwerb eines Grundstück für eine Stellplatznutzung in der unmittelbaren Nähe.
- Anordnung einer Parkpalette
- Parkdeck innerhalb des zukünftigen Gebäudes
- Tiefgarage

Unter der Maßgabe des Erhalts und der Entwicklung des ansässigen Betriebes am vorhandenen Standort besteht bezogen auf den **Standort** keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Bezogen auf das städtebauliche Konzept und den **Planinhalt** bestehen angesichts der o.g. fehlende bzw. nicht angemessenen Alternativen zur Unterbringung der Stellplätze keine sinnvollen Alternativen.

23.01.08

Datum

i.A. 
Unterschrift