

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für den Bereich:
„nördlich der Hamburger Straße,
westlich der Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg“



Endgültige Planfassung

01.03.2023 (Bauausschuss)

28.03.2023 (Gemeindevertretung)

4. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	3
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	4
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	4
2 Anlass und Ziele.....	4
3 Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4 Städtebauliche Festsetzungen	8
4.1 Städtebauliches Konzept.....	8
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5 Verkehr	11
5.1 Äußere Erschließung	11
5.2 Innere Erschließung.....	12
5.3 ÖPNV.....	12
5.4 Ruhender Verkehr.....	13
6 Emissionen und Immissionen	13
6.1 Gewerbelärm.....	14
6.2 Verkehrslärm	15
7 Grünordnung und Artenschutz	16
7.1 Grünordnung.....	16
7.2 Artenschutz	18
8 Oberirdische Versorgungsleitungen	20
9 Oberflächenentwässerung.....	22
10 Ver- und Entsorgung.....	24
11 Altlasten.....	26
12 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung.....	27
13 Flächenangaben	27
14 Kosten.....	28

Anlagen:

- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan Ammersbek Nr. 10, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Jan. 2021
- Lageplan Bäume / Baumfällungen, Mai 2022, tBL Landschaftsarchitekten, Lübeck
- Liste Baumfällungen und Ausgleich, Dezember 2022, tBL Landschaftsarchitekten, Lübeck
- Plan Baumersatzpflanzungen, Dezember 2022, tBL Landschaftsarchitekten, Lübeck
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan nördlich der Bergstedter Chaussee der Gemeinde Ammersbek, Seniorenresidenz und Kita, LAIRM CONSULT GmbH, Jan. 2021
- Orientierende Bodenuntersuchung, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Jan. 2020
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie den Gründungsmaßnahmen im Bereich des geplanten Neubaus einer Seniorenresidenz und Kindertagesstätte, Ingenieurbüro Reinberg, Dez. 2019
- Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Jan. 2021
- Entwässerungskonzept, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, März 2021, ergänzt Februar 2023
- Untersuchungsbericht 380-kV-Freileitung Hamburg Nord – Hamburg Ost zum geplanten Bebauungsplan Nr. 10 (Gemeinde Ammersbek): K2 Engineering GmbH, Jan. 2021
- 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Ammersbek

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 gefasst. Der Ursprungsplan ist rechtswirksam seit Februar 1991.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Für die Festsetzungen ist jedoch die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden gemäß der Überleitungsvorschrift § 25e BauNVO.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen vom 02. Dezember 2019 durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Karsten Sprick und Steve Wachsmuth, Ahrensburg.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine zum Teil brachliegende ehemals gewerblich genutzte Fläche einer Sondernutzung in Kombination mit einer öffentlichen Nutzung (Seniorenresidenz und Kita) zugeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Es handelt sich auch um keine Planung, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Landschaftsplanerische Zuarbeit: tBL Landschaftsarchitekten, Lübeck
- Ausarbeitung des Fachbeitrages Artenschutz: Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg
- Boden- und Altlastengutachten: Hanseatisches Umweltkontor, Lübeck
- Baugrunduntersuchung: Ingenieurbüro Reinberg, Lübeck
- Verkehrs- und Entwässerungsgutachten: Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster
- Lärmgutachten: Lairm Consult, Bargteheide
- Gutachten zur Berechnung von Abständen, magnetischer und elektrischer Felder sowie Schallpegel: K2 Engineering, Leiferde

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Er enthält die Flurstücke 3/1 und 262/3 der Flur 6, Gemarkung Hoisbüttel.

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Lottbek der Gemeinde Ammersbek direkt an der Landes- und Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg. Die direkte Umgebung ist nördlich und östlich überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße Bergstedter Chaussee (L225). Westlich befindet sich auf Hamburger Gebiet eine Brachfläche für die der Bebauungsplan Bergstedt 18 des Bezirks Wandsbek gilt und als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Auch die Bergstedter Chaussee die den Geltungsbereich erschließt, gehört zum Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zurzeit liegt das Plangebiet größtenteils brach. Vor einigen Jahren wurde die Nutzung als Gartencenter aufgegeben. Das Gebiet ist teilweise versiegelt. Darauf befand sich ein großes Gewächshaus des ehemaligen Gartencenters sowie ein Einfamilienhaus; diese Gebäude sind inzwischen abgerissen worden. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft von Nordwest nach Südost eine oberirdische 380 kV-Hochspannungsleitung. Im Westen auf dem Hamburger Stadtgebiet befindet sich ein Knick, dessen Kronen- sowie Wurzelbereich ins Plangebiet hineinragt. Im Norden steht ein kleiner Erlenwald und im Osten befindet sich an der Grenze des Plangebietes eine lichte Baumreihe sowie im Südosten die Zufahrt zum Plangebiet mit von der südlich des Plangebiets verlaufenden Bergstedter Chaussee auf dem Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg.

2 Anlass und Ziele

Vor einigen Jahren wurde das Gartencenter aufgegeben. Seitdem liegt das nördliche Gelände brach und wird zuletzt lediglich als Lagerplatz für Bau- und sonstige Materialien genutzt. Die Gewächshäuser stehen leer oder werden ebenfalls als Lager genutzt. Das Wohngebäude im

Süden ist inzwischen abgerissen. Das Gelände stellt vor dem Hintergrund einer wünschenswerten Innenentwicklung ein besonderes Nachverdichtungspotenzial dar.

Die Gemeinde Ammersbek sieht ein städtebauliches Handlungserfordernis, um den städtebaulichen Missstand des Leerstandes und der Brachflächen zu beheben und um das vorhandene Nachverdichtungspotenzial am Ortseingang aus Richtung Hamburg vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum sowie Kitaplätzen möglichst zeitnah auszuschöpfen.

Für das Gelände gibt es einen Investor/Eigentümer, der es einer baulichen Entwicklung zuführen möchte. Es wird eine Seniorenresidenz mit einem stationären Pflegeheim mit einer integrierten Kita sowie einer Einrichtung für betreutes Wohnen in einem funktionsgemischten Quartier für die zukünftigen Bewohner als auch der Bevölkerung in der Umgebung angestrebt.

Vor dem Hintergrund des o.g. besonderen Anspruchs an ein generationsübergreifendes, lebendiges und verdichtetes Quartier intensiver Nutzungsmischung ist der Standort in sehr zentraler Lage auch und gerade zur umgebenden Bevölkerung hervorragend geeignet. Zu nennen ist hier die Nähe zur U-Bahn-Station Hoisbüttel sowie die Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Zudem befindet sich in fußläufiger Entfernung mehrere Lebensmittelmärkte und -discounter.

Ein Alternativstandort in ähnlicher Lage und ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen (Flächeneinsparung durch Innenentwicklung und Brachflächenrecycling) ist in der Gemeinde Ammersbek nicht verfügbar.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 will die Gemeinde Ammersbek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des o.g. Vorhabens schaffen.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes sind dabei:

- Schaffen der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Seniorenresidenz und Kindertagesstätte
- Grünstrukturen und des Baumbestandes an den Rändern des Plangebietes zu erhalten

Dieser Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a BauGB aufgestellt, wonach mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 im Ortsteil Lottbek befindet sich im baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg/Bergstedt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 stellt den Grundsatz, dass „in allen Teilräumen [...] die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl

„älterer Menschen sowie Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf angepasst werden“ muss. „Die Einrichtungen der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden.“ (vgl. LEP Fortschreibung 2021, Ziffer 5.5 (4 G)).

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I bietet der Ortsteil Lottbek „mit U-Bahnanschluß und Lage an der B 434 gute Voraussetzungen für eine auch künftig verstärkte Siedlungstätigkeit unter Beachtung der engen Verflechtungen mit den angrenzenden Bereichen in Hamburg-Bergstedt.“ (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998, S. 35).

Des Weiteren sollen „neue Einrichtungen der Altenpflege [...] grundsätzlich nicht dezentral, sondern integriert in die bestehenden Siedlungsstrukturen realisiert werden. Anstelle der bisherigen Altenheime sollen andere altengerechte Wohnformen gefördert [...] werden“ (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998, G 6.8).

Daneben bietet die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, in städtebaulich integrierter Lage in nennenswertem Umfang Raum für altersgerechtes Wohnen sowie Pflegeheim und Kitaplätze zu schaffen.

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Die Grundsätze und Ziele zur Entwicklung sehen weiterhin vor, dass in allen Teilräumen die Altenhilfe und Pflege an die deutlich steigende Zahl älterer und teilweise auch pflegebedürftiger Menschen angepasst werden und die Versorgungsstruktur soll entsprechend den zukünftigen Anforderungen ausgebaut und sektorenübergreifend weiterentwickelt werden. (vgl. LEP Fortschreibung 2021 Ziffer 5.5 (4 G)).

Im Hinblick auf die geplante Bebauungsplanänderung ergeben sich somit aus der Fortschreibung 2021 des LEP keine zu beachtenden Änderung gegenüber dem LEP 2010.

Damit steht die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ dar. (siehe Abb. 1).

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 soll die Planungsgrundlage für eine Seniorenresidenz mit Kita geschaffen werden. Hierfür wird gemäß § 10 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz / Kita“ festgesetzt (vgl. Anlage zur Begründung: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Ammersbek). Diese Festsetzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gartencenters für eine neue bauliche Entwicklung als Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz / Kita“

wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, da die Umgebung sowohl durch Gewerbe-, Mischgebiets- und Wohnnutzungen urban und Nutzungsgemischt in Nähe der U-Bahn-Haltestelle geprägt ist. Der Flächennutzungsplan kann durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bauungsplanes angepasst werden.

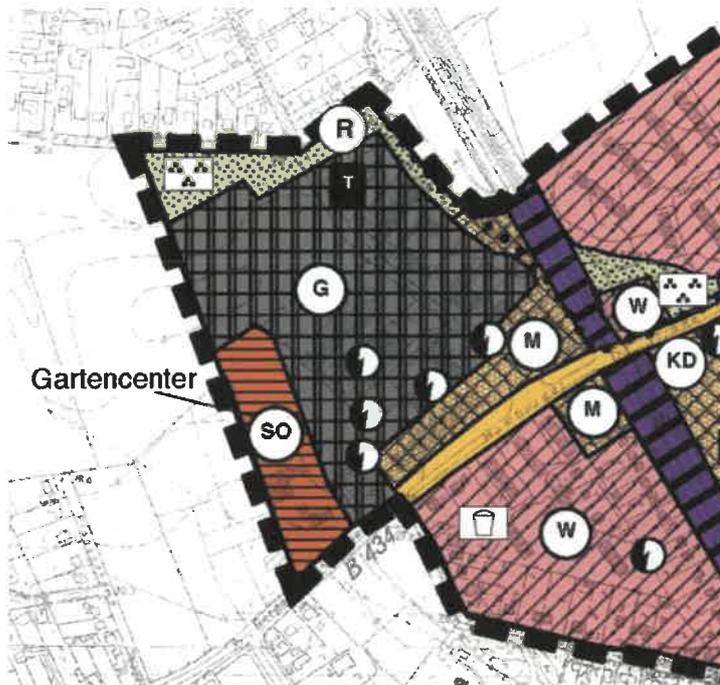


Abbildung 1: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan soll zukünftig als 15. Änderung durch Berichtigung Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz / Kita“ darstellen (vgl. Abb. 2). Die Planurkunde ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

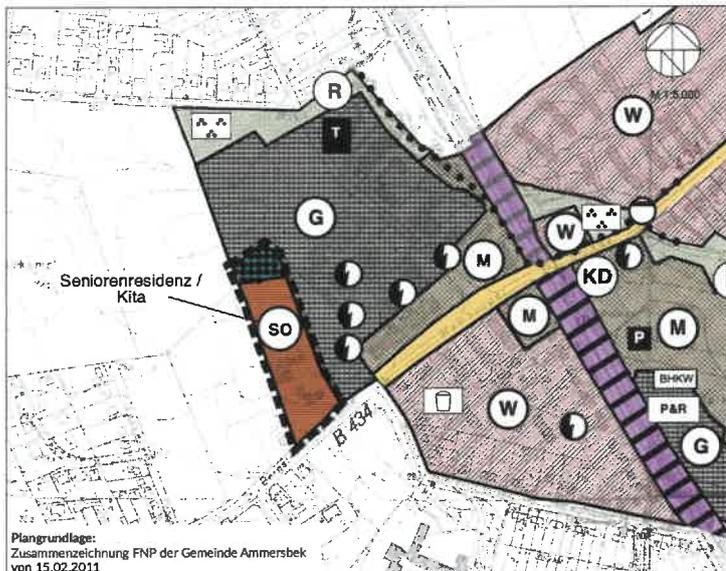


Abbildung 2: Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplanes, 15. Änderung durch Berichtigung (ohne Maßstab; vgl. Anlage)

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf wurde vom Investor / Eigentümer in Abstimmung mit Architektur + Stadtplanung (Hamburg) sowie dem Büro Landschaftsarchitektur ter Balk und Wasser- und Verkehrs- Kontor (beide Lübeck) entwickelt (vgl. Abb. 3).

Das städtebauliche Funktionskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, beinhaltet in einer sehr zentralen Lage der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Haltestelle ein gemischtes und verdichtetes Quartier, in dem eine lebendige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Lebensansprüche für unterschiedliche Altersgruppen in den Gebäuden realisiert werden soll. Die gewerblichen Nutzungsanteile, die für eine Seniorenresidenz typisch sind, sollen gleichzeitig der Bevölkerung in der Umgebung dienen, so dass nicht nur die Bewohner, sondern auch die umgebene Bevölkerung in das Gebiet gezogen wird. Mit der baulichen Entwicklung soll ein Quartier mit einem urbanen Charakter geschaffen werden, welches sich in den städtebaulichen Besonderheiten der direkten Nachbarschaft mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, gewerblichen Teilbereichen und einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben einfügt.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept + 3D-Ansicht, Specht Gruppe, Stand: 12. Januar 2021, ohne Maßstab

Es sieht im Norden ein H-förmiges Hauptgebäude für das Pflegeheim mit integrierter Kita vor. In Verlängerung der beiden Gebäudeflügel schließen sich südlich zwei Gebäude in Nord-Süd-Richtung an, die überwiegend das betreute Wohnen aber auch weitere gewerbliche Nutzungen wie z.B. eine Physiotherapie enthalten. An der Bergstedter Chaussee markiert zusätzlich ein Punkthaus mit 5 Geschossen an städtebaulich prägnanter Stelle den Ortseingang vom Ammersbek. Dieses schließt gleichzeitig an das östliche Plangebäude an.

Die Erschließung erfolgt von der Hamburger Straße über eine private Zufahrt zwischen den beiden südlichen Gebäuden durch und endet als Wendepplatz zentral vor dem Hauptgebäude (Pflegeheim). Für den ruhenden Verkehr ist eine größere Sammelstellplatzanlage im südwestlichen Bereich vorgesehen. Zusätzlich befinden sich Stellplätze im Bereich der Wendeanlage.

Es ist nach aktuellem Stand vorgesehen, dass das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben ein durch CO₂-neutralem Ökogas befeuertes Blockheizkraftwerk vorsieht. Aufgrund der hohen Effizienz bei gleichzeitiger lokaler Erzeugung von Energie durch Kraft-Wärme-Kopplung soll hiermit den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz / Kita“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass an diesem Standort die in Kapitel 4.1 erläuterten urban-gemischten Nutzungen mit dem Schwerpunkt Seniorenresidenz und Kita realisiert werden können.

Neben dem zum Betrieb einer Seniorenresidenz benötigten Nutzungen (z.B. Wohnungen für betreutes Wohnen, Betriebswohnungen etc.) und der Kindertagesstätte sind zur Seniorenresidenz ergänzende Nutzungen bzw. Dienstleistungen, wie Arztpraxen, Kiosk, Friseur und Cafés, die gleichzeitig der Bevölkerung der umgebenden Quartiere dienen können, zulässig. Diese Festsetzungen lassen in gewissem Maße eine dem Sonstigen Sondergebiet belebende, jedoch nicht störende Nutzungsmischung zu, ohne den Nutzungszweck des Sondergebietes zu beeinträchtigen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **maximalen Grundfläche** einer **maximal zulässigen Geschossigkeit** sowie einer **maximal zulässigen Gebäudehöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die Festsetzung einer maximalen **Grundfläche** (als absolutes Maß) je Baufenster erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Wegen des schmalen Grundstückszuschnittes und des randlichen zu beachtenden Grünbestands, ist die städtebauliche Ordnung des Gebiets durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für die überbaubaren Flächen besser zu steuern als mit einer sonst üblichen pauschalen GRZ (Verhältniszahl).

Um eine sinnvolle Verdichtung und Wirtschaftlichkeit ohne eine übermäßige Inanspruchnahme von Boden zu ermöglichen werden **vier Vollgeschosse** für das nördliche Hauptgebäude sowie **drei Vollgeschosse** für die südlichen Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

Die Kita im nordöstlichen Anbau des Hauptgebäudes sowie der Eingangsbereich des Hauptgebäudes zur Wendeanlage hin wird **eingeschossig** ausgebildet. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung der westlichen Fassade gewährleistet.

Als städtebaulicher Blickfang sind zur Gestaltung und Betonung eines städtebaulichen Entrées in die Gemeinde Ammersbek im südöstlichen Baufenster **fünf Vollgeschosse** zulässig.

Zur harmonischen Abrundung der Baukörper ist oberhalb des obersten Vollgeschosses der vier- bzw. dreigeschossigen Gebäude ein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig.

Die **maximal zulässige Gebäudehöhe** wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes im nördlichen Baufenster auf 16 m, in den südlichen anschließenden Baufenstern auf 13 m sowie beim fünfgeschossigen Gebäude ganz im Süden auf 19 m festgesetzt. Damit wird eine Geschosshöhe inklusive Zwischendecke von ca. 3 m für die Etagen bei realisiertem Staffelgeschoss ermöglicht und gleichzeitig etwas Spielraum für die Ausführungsplanung ermöglicht.

Durch die Vorgaben des Leitungsbetreibers (50Hertz Transmission GmbH) für Bebauungen innerhalb des Freileitungsschutzstreifens ist im Rahmen der konkreten Bauausführungsplanung eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber erforderlich, um die letztendlich zulässige Gebäudehöhe zu ermitteln (vgl. hierzu auch die Hinweise zur Leitung im Kapitel 8). Gegebenenfalls kann sich aus der Einzelfallprüfung ergeben, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Freileitungsschutzstreifens nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Die zulässige Gebäudehöhe hängt unter anderem von der Dachform sowie dem Material der Dachdeckung ab.

Gemäß § 18 Baunutzungsverordnung muss bei der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe der untere Bezugspunkt festgelegt werden. Im Bebauungsplan werden im Bereich der Baufenster Höhenbezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, die sich an dem heutigen Gelände orientiert. Es gilt der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Für technische Aufbauten einschließlich Fahrstühle und Überdachungen von Treppenhäusern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschritten werden.

Aufgrund der Höhenbegrenzung durch die 380kV-Hochspannungsfreileitung der 50Hertz Transmission GmbH gilt die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Bereich des Freileitungsschutzstreifens nicht.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Seniorenheime und Pflegeeinrichtungen weisen i.d.R. langgestreckte Baukörper auf, damit auf allen Ebenen die Arbeitsorganisation der Pflege ökonomisch durchgeführt werden kann. Die der Planung zugrunde liegende Bebauung erreicht eine Länge von bis zu 70 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die das vorgesehene, städtebaulich qualitätsvolle Baukonzept nachzeichnen, wodurch die Begrenzung der Baukörperlänge in Verbindung mit der maximalen Grundfläche ausreichend definiert ist. Eine Festsetzung der Bauweise ist somit nicht notwendig. Die erforderlichen Grenzabstände werden direkt durch die LBauO definiert.

Durch einen gewissen Spielraum der Baugrenzen zu den geplanten Gebäuden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen wird der Ausführungsplanung eine ausreichende Flexibilität gewährt.

5 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Wasser- und Verkehrskontor (Lübeck) ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. Anlage).

5.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs erfolgt über die Bergstedter Chaussee, die auf dem Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg als sogenannte Hauptverkehrsstraße und in Schleswig-Holstein als L225 qualifiziert ist.

In südwestliche Richtung bindet sie den Geltungsbereich über Hamburg-Bergstedt, Hamburg-Wandsbek und Hamburg-Barmbek an das Hamburger Stadtzentrum an. In Richtung Nordosten führt die Straße nach Bargteheide und Ahrensburg wo über die Sieker Landstraße bzw. den verlängerten Ostring an die Anschlussstelle Ahrensburg der BAB A1 angebunden wird. Der Geltungsbereich ist somit gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Es ist vorgesehen die private Straße als Grundstückszufahrt an die Bergstedter Chaussee anzubinden. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist mit einer Qualitätsstufe C des Verkehrsablaufes ohne Linksabbiegestreifen gegeben. Auch die Leichtigkeit des Verkehrsflusses im Zuge der Bergstedter Chaussee ist ohne bauliche Maßnahmen in Form eines Linksabbiegestreifens oder eines Aufstellbereiches gegeben.

Es wurden im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt in die Bergstedter Chaussee Sichtfelder gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ festgesetzt. Dabei befindet sich lediglich das Sichtdreieck für den Radverkehr innerhalb des Plangeltungsbereichs. Somit nur ein sehr kleiner Teil des Geltungsbereichs von den Sichtdreiecken betroffen. Für diesen Bereich, der das festgesetzte private Sondergebiet betrifft, wird textlich festgesetzt, dass ein Sichtfeld von Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstigen Hindernissen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten ist.

Zur Wahrung der städtebaulichen freiraumgestalterischen Qualität sowie zur Wahrung der ordnungsgemäßen Abwicklung der Verkehre wird ein Bereich zur Ein- und Ausfahrt mittig der südlichen Grundstücksgrenze sowie ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten östlich und westlich entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Sowohl der vorfahrtgeregelte Knotenpunkt „Hamburger Straße (L225) / Heinrich-von-Ohlen-dorff-Straße“ / Bergstedter Chaussee als auch die lichtsignalisierten Knotenpunkte „Bergstedter Chaussee / Volksdorfer Grenzweg“ weisen eine langfristig befriedigende Leistungsfähigkeit auf. Das aus dem B-Plan Nr. 10, 2. Änderung resultierende Verkehrsaufkommen führt am lichtsignalisierten Knotenpunkt „Hamburger Straße (L225) / Ferdinand-Harten-Straße“ lediglich zu einem Mehrverkehr von unter 2 %. Somit besteht hier keine relevante Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes.

Der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer der Freien und Hansestadt Hamburg (LSBG) überplant gegenwärtig den Straßenzug „Bergstedter Chaussee“ auf Hamburger Stadtgebiet im Zuge des Erhaltungsmanagements für Hamburger Straße (EMS-HH). Die Kosten der erschließungsrelevanten Maßnahmen auch auf Hamburger Gebiet sind durch den Vorhabenträger zu begleichen. Nach aktuellem Kenntnisstand muss der Vorhabenträger einen Antrag auf Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gem. § 13 (5) HWG an die BVM/VI 2 über das Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirkes Wandsbek stellen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt, die straßenähnlich ausgebaut wird, von der Bergstedter Chaussee abzweigt und in einem Wendekreis zentral vor dem nördlichen Hauptgebäude mündet.

Die Zufahrt wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine 5,50 m breite Fahrbahn mit einem 2,50 m breiten Gehweg und zugunsten der Ver- und Entsorgung sowie der Allgemeinheit festgesetzt (vgl. Abb. 4) Die Breite der Fahrbahn ist für den Begegnungsverkehr PKW / LKW in Langsamfahrt ausreichend bemessen. Ausgehend von dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sowie der empfohlenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (bis zur Stellplatzanlage) bzw. 10 km/h (bis zur Wendeanlage) gemäß Verkehrsgutachten sind Radverkehrsanlagen nicht erforderlich.

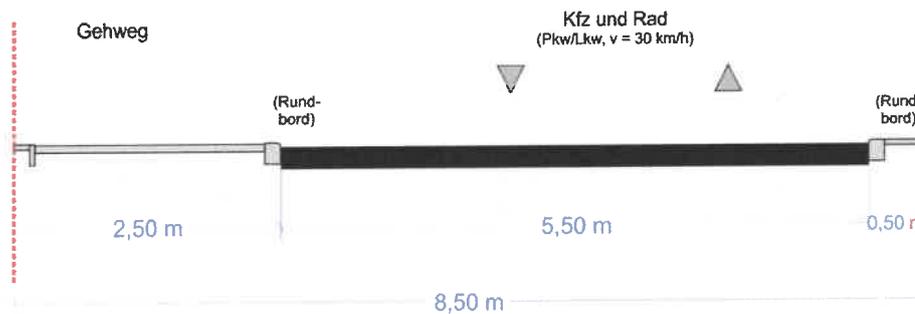


Abbildung 4: Konzeptskizze Straßenquerschnitt Wohnstraße (vgl. Verkehrsgutachten, WVK, 15.01.2021)

Der Wendekreis ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug mit einem Durchmesser von 22 m ausreichend dimensioniert. Für die weitergehende Planung der Wendeanlage ist folgendes zu beachten:

- Die Wendekreismitte muss frei befahrbar ausgestaltet sein.
- Es muss eine Mindestbreite von 5,50 m als Zufahrt zur Wendeanlage sichergestellt werden.
- Der Wendekreisrand muss frei von Hindernissen wie z.B. Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Straßenlaternen und sonstigen baulichen Einrichtungen sein.

Die Hol- und Bringverkehre zur Kita werden über die südliche Stellplatzanlage abgewickelt. Durch eine Schranke im südlichen Bereich zwischen den beiden Gebäuden für betreutes Wohnen soll eine kontrollierte Zufahrt zur Wendeanlage gewährleistet und somit ein Zuparken dieser verhindert werden.

5.3 ÖPNV

Das Gebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. In ca. 350 m Entfernung befindet sich U-Bahn-Haltestelle Hoisbüttel. Direkt an der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich derzeit die Haltestelle „Volksdorfer Grenzweg“. Dort verkehren Buslinien, die eine direkte Anbindung an das Schnellbahnnetz (U-Bahn Haltestelle Hoisbüttel und S-Bahn Haltestelle Poppenbüttel) sowie an die Umlandzentren Ahrensburg und Bargteheide ermöglicht.

In Zuge der parallel zum B-Plan-Verfahren durch die Freie und Hansestadt Hamburg angestrebte Überplanung der „Bergstedter Chaussee“ und nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, der zuständigen Verkehrsdirektion VD 52, dem Bezirksamt Wandsbek, der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM) sowie der Verkehrsbetriebe Hamburg-

Holstein GmbH (VHH) wird eine Verlegung der Busbucht direkt vor dem Geltungsbereich „Volksdorfer Grenzweg“ in Richtung Hamburg angestrebt. Dadurch kann das Plangebiet unter Erhalt der städtebaulichen Qualitäten des städtebaulichen Konzepts sowie bei Erhalt der Straßenbäume verkehrsgerecht an die öffentliche Straße „Bergstedter Chaussee“ angebunden werden.

5.4 Ruhender Verkehr

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde für die Nutzung des Sondergebietes ein Stellplatzbedarf von 32 Stellplätzen ermittelt. Des Weiteren sind aus verkehrsplanerischer Sicht 3 öffentliche Parkplätze vorzusehen, da entlang der Bergstedter Chaussee im Bereich des Vorhabens aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens keine Parkplätze möglich sind. Durch die Gestaltung der südlichen Stellplatzanlagen, die einen öffentlichen Charakter haben werden (vertragliche Sicherung durch städtebaulichen Vertrag), können die Funktionen der o.g. öffentlichen Parkplätze durch die Stellplätze erfüllt werden.

Mit der Planung sind Flächen für insgesamt 32 Stellplätze, sowie 9 weitere Stellplätze im Bereich des Wendekreises überwiegend für den Besucherverkehr der Pfliegerresidenz sowie teilweise für deren Mitarbeiter festgesetzt. Somit sind ausreichend Stellplätze für die geplante städtebauliche Entwicklung vorhanden. Die Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6 Emissionen und Immissionen

Das Büro Lairm Consult hat eine lärmtechnische Untersuchung erstellt (vgl. Anlage). Im Rahmen der Untersuchung wurden der Gewerbelärm der östlich befindlichen Gewerbebetriebe, des westlich liegenden noch nicht realisierten Bebauungsplanes Bergstedt 18 auf Hamburger Stadtgebiet sowie der Verkehrslärm der südlich verlaufenden Bergstedter Chaussee untersucht.

Aufgrund des geplanten urbanen Quartiers für unterschiedliche Generationen, in dem eine lebendige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Lebensansprüche für unterschiedliche Altersgruppen realisiert werden soll und sich somit in den städtebaulichen Besonderheiten der direkten Nachbarschaft mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, gewerblichen Teilbereichen und einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben einfügt, wird eine Schutzbedürftigkeit zugrunde gelegt, die der eines Urbanen Gebietes (MU) vergleichbar ist. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen 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, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von dem aktuell noch nicht realisierten Gewerbegebiet des Bebauungsplans Bergstedt 18 erfolgt über den Ansatz von flächen-

bezogenen Schalleistungspegeln L_w " (bezogen auf eine Fläche von 1 m^2) gemäß des Hamburger Leitfadens „Lärm in der Bauleitplanung 2010“.

Im Südwesten des Plangeltungsbereiches verläuft die 380 kV Leitung Hamburg Nord-Hamburg Ost. Hierbei können witterungsabhängig, ausgenommen bei Trockenheit, Geräuschimmissionen durch Koronageräusche auftreten. Die Freileitung wird bei den nachfolgenden Berechnungen mit berücksichtigt. Als Grundlage wurde vom Ingenieurbüro K2 Engineering die längenbezogenen Schalleistungspegel der Freileitung zur Verfügung gestellt.

6.1 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus der geplanten Nutzung an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Die benachbarten Gewerbegebiete wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur sicheren Seite detailliert nach Genehmigungsunterlagen berücksichtigt. Die Gewerbeflächen bzw. die vorhandenen Betriebe werden bereits durch die benachbarten vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in Ihren Entwicklungsspielräumen eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Beschränkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurden die Beurteilungspegel aus den vorhandenen Betrieben im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ermittelt.

Abschließend wurden durch eine vorweggenommene Verträglichkeitsprüfung die Geräuschbelastungen aus dem Betrieb der betreuten Seniorenwohnanlage, dem betreuten Wohnen und der Kindertagesstätte an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum des Prognose-Nullfalls sowie des Prognose-Planfalls wird an allen maßgebenden Immissionsorten der vorhandenen Bebauung außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts entsprochen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts teilweise überschritten. An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist entsprechend ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seiten) bzw. durch Einbau von Festverglasung oder durch Schallschutzmaßnahmen an Balkonen erforderlich (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.1)).

Ergänzend erfolgte eine exemplarische Prüfung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes innerhalb des Plangeltungsbereiches. Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags an der Nord- und Ostfassade des östlichen Gebäudeflügels der Kindertagesstätte bzw. der Seniorenresidenz überschritten wird.

Im Nachtzeitraum wird aus den benachbarten Betrieben der für Urbane Gebiete geltende Immissionsrichtwert nachts überwiegend eingehalten. Überschreitungen können an der Westfassade des südwestlichen Gebäudes für betreutes Wohnen auftreten.

Bezugnehmend auf die vorweggenommene Verträglichkeitsprüfung der Seniorenwohnanlage, dem betreuten Wohnen und der Kindertagesstätte ist festzustellen, dass im Tages- und Nachtzeitraum an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Weiterhin liegen die Beurteilungspegel tags und nachts mehr als 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes, so dass das

Relevanzkriterium erfüllt wird. Eine Berücksichtigung von Vorbelastungen ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund von Pkw-Fahrten zur/von der geplanten Kindertagesstätte sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nachts an den zu den Stellplätzen an den nächstgelegenen Fassaden der Gebäude für betreutes Wohnen nicht auszuschließen.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel werden die Mindestabstände tags zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Sofern im Nachtzeitraum Pkw-Fahrten und Parkvorgängen auf den zur Kindertagesstätte/Seniorenresidenz gehörenden Stellplätzen stattfinden, sind Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums an den zum Stellplatz gewandten Fassaden der geplanten Bebauung nicht auszuschließen. Auch in Wohngebieten sind vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs üblich. Daher ist im Nachtabschnitt nicht mit erheblichen Belästigungen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu rechnen. Zudem ist in diesem Bereich für das geplante Gebäude aufgrund der Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich.

6.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem Verkehrslärm der Bergstedter Chaussee berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen wurden dem aktuellen Verkehrsgutachten entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre. Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im straßennahen Bereich der Bergstedter Chaussee Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereiches teilweise nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für Urbane Gebiete von 64 dB(A) tags wird ab einem Abstand von 35 m und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird ab einem Abstand von 50 m, gemessen von der Straßenmitte der Bergstedter Chaussee, eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches errichtet werden. Über den Plangeltungsbereich hinaus ist eine Verlängerung in Richtung Westen und Osten aufgrund von Belegenheitsgründen und der Erschließung der benachbarten Grundstücke nicht möglich. Aufgrund der geringen Länge, der geplanten Geschossigkeit und der Erschließung des Grundstückes weisen Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Bergstedter Chaussee zudem nur eine geringe Wirksamkeit auf und sind daher nicht sinnvoll. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches 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 Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (vgl. Textteil B der Planzeichnung, textl. Festsetzung 6.3 mit Abb. 2 sowie textl. Festsetzung 6.4 mit Abb. 3).

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Wert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für Urbane Gebiete von 64 dB(A) innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung der Bergstedter Chaussee bis zu einem Abstand von bis zu 25 m, gemessen von der Straßenmitte, überschritten.
- In den Obergeschossen wird der Orientierungswert für Urbane Gebiete von 64 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Bergstedter Chaussee bis zu einem Abstand von bis zu 35 m, gemessen von der Straßenmitte, überschritten.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von etwa 35 m zur Straßenmitte der Bergstedter Chaussee in geschlossener Gebäudeform zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Urbane Gebiete tags eingehalten wird.

7 Grünordnung und Artenschutz

7.1 Grünordnung

Durch das Landschaftsarchitekturbüro tBL (Lübeck) wurde eine Kurzbewertung prägenden Baum und Gehölzstrukturen erstellt (vgl. Anlage). Dabei wurden die 64 Bäume bewertet.

Das Plangebiet lässt sich hinsichtlich der Grünstrukturen in vier Bereiche untergliedern:

1. Der **westliche Bereich** wird durch einen Knick auf dem Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg mit einigen, großkronigen, überwiegend vitalen Überhältern, welche in das Plangebiet hineinragen, geprägt. Diese stehen auf oder neben Knick und werden teilweise durch Bodenauffüllungen und Materialablagerungen am Rand der ehemaligen Gewächshäuser. In der Planzeichnung wird der Schutz des Knicks durch einen 8 Meter vom Knickfuß ausgehende Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutz festgesetzt.

2. Im **nördlichen Bereich** des Plangebiets befindet sich gem. § 2 Abs. 1 LWaldG ein Erlenwald. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG Schleswig-Holstein ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Schuppen usw.) in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Zudem ist der Waldabstandsbereich langfristig und dauerhaft waldfrei zu halten und zu pflegen.

Der Waldabstand wurde nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

3. Entlang der **östlichen Plangebietsgrenze** befindet sich eine Baumreihe, überwiegend bestehend aus Erlen. Die Baumreihe ist weder im Landschaftsplan noch in der Digitalen Topographischen Karte (DTK) als Knick dargestellt. Im nördlichen Bereich wird die Baumreihe in ihrer Funktion durch Aufschüttungen und Materialablagerungen bis an den Wurzelhals heran, sowie von Nebengebäuden und Versiegelungen auf dem östlich angrenzenden Flurstück außerhalb des Plangebiets stark beeinträchtigt. Allerdings weisen die Bäume trotzdem eine gute Vitalität auf. An der Ostgrenze nach Süden hin verlängert sich die Baumreihe mit wechselndem Baumbestand (u.a. Eiche, Weide, Thuja, Birke, Traubeneiche). Besonders markant ist eine großkronige Eiche mit relativ niedrigem Kronenansatz und kaum Starkästen in der Krone, d.h. nicht mit dem Charakter einer mächtigen Knickeiche. Die südliche Baumreihe wird durch eine niedrige Betontraverse, die nahezu bis an die Stammfüße heranreicht, bedrängt. Zusätzlich ist der Kronentraufbereich der Bäume durch einen mit Schotter befestigten Weg östlich außerhalb des Plangebietes beeinträchtigt. Seit Februar 2022 hat sich hier, bedingt durch umfangreiche zusätzliche Baumfällungen, eine neue Situation ergeben. Die ursprüngliche Baumreihe wurde stark ausgelichtet, so dass es sich z.T. nur noch um frei gestellte Einzelbäume handelt.

4. Im **Süden** befinden verschiedene Bäume (vorwiegend Nadelgehölze) im Garten des Wohnhauses. Als prägend sind hier die drei großkronigen Linden entlang der Bergstedter Chaussee außerhalb des Plangebiets und auf dem Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg zu erwähnen, die mit ihren Baumkronen zum Teil in das Plangebiet hineinragen.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek in ihrer Fassung vom 06.10.2011, rechtswirksam seit dem 28.10.2009 sind alle Bäume (ausgenommen Obstbäume, Nadelbäume, Birken, Pappeln und Weiden) mit einem Stammumfang von 70 cm durch die Satzung geschützt und bei Fällung in einem bestimmten Verhältnis je nach Stammumfang auszugleichen.

Insgesamt entfallen durch die Realisierung der Planung 29 Bäume, was gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek einen Ersatzbedarf in Höhe von 32 Bäumen auslöst. Zusätzlich wurden im Frühjahr 2022 weitere Bäume gefällt, davon 29 ausgleichspflichtige Bäume auf dem Gebiet der Gemeinde Ammersbek und 9 ebenso ausgleichspflichtige Bäume auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg.

Ziel ist es, die Bäume zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Baumfällungen im Geltungsbereich zu pflanzen. Abweichend von der Baumschutzsatzung sollen dabei größere Bäume in einer Qualität von 20/ 25 cm Stammumfang verwendet werden. Dadurch verringert sich die Stückzahl, da mit den größeren Bäumen in kürzerer Zeit positive Effekte für Flora und Fauna

generiert werden können (u.a. durch ein größeres Kronenvolumen zum Zeitpunkt des Pflanzens).

Dabei wird die Umrechnung, 20 Bäume (Stammumfang 20/25 cm) entsprechen der Wertigkeit von 32 Bäumen (Stammumfang 14 cm) zugrunde gelegt. Durch die Festsetzung von 20 standortheimischen Laubbäumen als Hochstamm (Stammumfang 20/25 cm) wird eine ausreichende Kompensation für die ausgleichspflichtigen, gefälltten Bäume innerhalb des Plangebietes erbracht. Sie tragen gleichzeitig für die Durchgrünung des Quartiers bei.

Unter Einbeziehung der im Frühjahr 2022 zusätzlich gefällten Bäume ergibt sich ein Ersatzbedarf in Höhe von insgesamt 44 Bäumen. D.h. es müssen 44 Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 20/25, neu gepflanzt werden, was durch textliche Festsetzung definiert wird.

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes befinden sich zwei ortbildprägende Eichen, die zum Erhalt festgesetzt werden. Die Errichtung von – auch genehmigungsfreien – baulichen Anlagen sowie die Ablagerung von Boden, Baumaterialien oder sonstigen Fremdkörpern ist im Kronentraufbereich sowie innerhalb des 1,50m breiten Schutzstreifens um die Kronentraufe verboten. Davon abweichend sind Oberflächen- und Schmutzwasserleitungen innerhalb des 1,50 m breiten Schutzstreifens um die Kronentraufe zulässig, sofern die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen baumgutachterlich begleitet werden. Es bedarf hierzu im Rahmen der Bauausführungsplanung eine weitere Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn (vgl. Kap. 9).

Zum Schutz des Knicks auf dem Hamburger Gebiet wird ein ca. 6 m breiter Streifen (8 m Abstand gemessen von der Knickmitte) zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Errichtung von – auch genehmigungsfreien – baulichen Anlagen sowie die Ablagerung von Boden, Baumaterialien oder sonstigen Fremdkörpern ist verboten. Der Knickschutzstreifen ist durch eine jährliche Mahd (ab September) extensiv zu pflegen. Davon abweichend sind Oberflächenwasserleitungen innerhalb eines 1,50 m breiten Streifens an der knickabgewandten Seite zulässig, sofern die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen baumgutachterlich begleitet werden. Es bedarf hierzu im Rahmen der Bauausführungsplanung eine weitere Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Wandsbek.

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass mindestens 70% der Dachflächen zu begrünen sind. Um den Erhalt der Begrünung zu sichern, ist zudem festgesetzt, dass dabei eine Substratdicke von mindestens 10 cm herzustellen ist. Die Dachbegrünung trägt zur ökologischen Vielfalt des insgesamt hoch versiegelten Bereiches bei und hat ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima und die Regenwasserrückhaltung. Mit dem Mindestanteil von 70% wird berücksichtigt, dass Teile der Dachflächen als Dachterrassen genutzt werden sollen oder für andere bauliche Zwecke wie technische Anlagen, einen Fahrstuhl oder ähnliches benötigt werden. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist möglich.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietes inklusive der Bestandsgebäude. Die Ergebnisse sind in einem Bericht des Dipl.-Biol. Karsten Lutz zusammengestellt (vgl. Anlage).

Das Gebiet wurde am 01. Februar 2020 begangen. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Die Bäume wurden vom

Boden aus einzeln mit dem Fernglas besichtigt und auf potenzielle Fledermaushöhlen untersucht. Die Knicks wurden zudem auf Nester (Kobel) der Haselmaus und auf charakteristische Fraßreste (Haselnussschalen) untersucht.

Der Bestand der **Fledermäuse** wurde mittels einer Potenzialanalyse ermittelt. Gemäß der Verbreitungsübersicht in BORKENHAGEN (2011) kommen in Ammersbek alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Arten vor. Bei der Begehung wurde als potenzielles Fledermausquartier der Dachstuhl des südöstlichen Wohngebäudes ermittelt, welches im Zuge der Realisierung abgerissen werden soll. Weitere potenzielle Quartiersstandorte sind im nördlichen Erlengehölz, in großen Bäumen im westlichen Knick sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze, wo es durch die in Folge des Vorhabens notwendige Verkehrssicherungspflicht der strukturreichen Bäume zu einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung von Fortpflanzungsstätten und Quartieren kommen wird. Konkrete Vorkommen von Fledermausquartieren konnten aber bei der Begehung nicht ausgemacht werden.

Das ehemalige Gewächshaus sowie der alte Heizraum bilden kein potenzielles Fledermausquartier.

Untersucht wurden ebenfalls die vorhandenen Jagdhabitats der Fledermäuse. Diese befinden sich entlang des Knicks und der Gehölzreihen an der Ost- und Westseite des Plangebiets sowie an der Grenze zum Erlenwald im Norden.

Der westliche Knick kann als Flugleitlinie für Fledermäuse, die zwischen den Teichen im Norden und der Auenniederung im Süden wechseln von Bedeutung sein.

Innerhalb des Plangebietes wurden 31 potenzielle **Vogelarten** ermittelt, 25 davon als Brutvögel. Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, sodass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann. Alle Arten brüten bzw. nutzen die Gehölzbereiche vorwiegend an den Rändern.

Durch die Herstellung der Verkehrssicherheit an den Gehölzen verlieren die beiden empfindlichen Gehölzvogelarten Gartenrotschwanz und Grauschnäpper viele Möglichkeiten zur Nestlage. Weitere Beeinträchtigungen von anderen Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von **Haselmäusen** in den Randbereich kann nicht ausgeschlossen werden, sogleich keine Kobel-Reste bei der Begehung gefunden wurden. Auswirkungen auf deren Lebensraum ist nicht zu erwarten.

Weitere potenziell **vorhandene Arten des Anhangs IV** wie Amphibien, Reptilien oder die Käferart Eremit sind aufgrund fehlender artenspezifischer Habitats und Fortpflanzungsstätten nicht zu erwarten.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG ergeben sich folgende **Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit der Vögel (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Rodung von großen Bäumen bzw. Erstbehandlung der Großbäume zur Herstellung der Verkehrssicherheit nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01. Dezember bis 31. Januar) oder Fledermausbesatzkontrolle der zu fällenden Bäume vor Fällung bzw. Durchforstung.
- Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01. Dezember bis 31. Januar) oder Fledermausbesatzkontrolle der abzubrechenden Gebäude vor dem Abbruch.

- Bereitstellung von 6 künstlichen Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel, insbesondere Gartenrotschwanz und Grauschnäpper. Davon sind zwei Nisthilfen im südlichen Bereich des westlichen Knicks und vier Nisthilfen im nördlichen Erlenwald anzubringen. Es müssen Nistmöglichkeiten für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (nicht „Meisenkasten“) sein. Ideal für die meisten Arten ist der sog. „Starenkasten“.

Zu empfehlende Nisthilfen der Firma Hasselfeldt „Nistkästen für Stare und Gartenrotschwanz“ oder der Firma Schwegler „Starenkästen 3SV mit 45mm Fluglochweite“. Die Kosten sowie die Pflege der Nisthilfen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

- Bereitstellung von 5 kleineren künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Bäumen im nördlichen Erlenwald, sowie 2 größere Großraumquartiere als Ersatz für den zukünftig entfallenden Dachboden des Einfamilienhauses im südöstlichen Bereich. Dafür kommen im Grunde alle im Handel erhältlichen Typen in Frage. Sinnvoll wäre eine Mischung verschiedener Kästen um ein möglichst weites Spektrum zu fördern.

Zu empfehlende Kästen der Firma Schwegler: 1FD, 2FN, 3FN, 1FFH; 5 Stück in Mischung dazu 2 mal das Großraumquartier 1FW

Die Kosten sowie die Pflege der künstlichen Fledermausquartiere sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Eine weitere Maßnahme ist die ausschließliche Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung und die Vermeidung von Lichtimmissionen. Es sind LED-Leuchten mit warm-weißer Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von ca. 3.000 Kelvin oder weniger zu verwenden. Die Ausrichtung der Leuchten hat dabei so zu erfolgen, dass diese nicht in Richtung des Fledermaushabitats abstrahlen. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass von diesen ein möglichst geringe Lockwirkung auf Insekten ausgeht.

Im Umgang mit der Außenbeleuchtung ist das gezielte Einsetzen von Licht nur dort, wo es gebraucht wird und das Vermeiden von diffusem „Rundumlicht“ sowie der Verzicht auf nach außen strahlender Beleuchtung sowie der Abschaltung der Beleuchtung in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssen (Verwendung von Bewegungsmeldern, Abschaltzeiten) zu beachten.

8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft von Nordwest nach Südost eine **oberirdische 380 kV-Hochspannungsfreileitung** der 50Hertz Transmission GmbH.

Hierbei ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenmitte zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereichs befindet sich ein Freileitungsschutzstreifen ca. 32 m beidseitig der Trassenmitte mit einem eingeschränkten Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen.

Zum Schutz der 50Hertz – Hochspannungsfreileitungen ist im Bebauungsplan der Freileitungsschutzbereich entlang der Hochspannungsleitung nachrichtlich übernommen.

Auf dem Bebauungsplan erfolgt der Hinweis für die Ausführungsplanung und den zukünftigen Nutzern des Plangebietes zu den oberirdischen Stromleitungen:

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw. Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK,

im Nordosten des Plangebietes vorhandenen, privaten Graben eingeleitet. Eine unterirdisch gelegene Speicherbox drosselt das Regenwasser auf dem Privatgrundstück, bevor es über eine offene Mulde in den Erlenwald eingeleitet wird. Durch die Wasserrückhaltung kann der Graben entlastet und eine Überschwemmung vermieden werden. Daneben kann der Erlenwald, wie auch im Bestand, ausreichend mit Wasser versorgt und erhalten werden.

Anschließend wird das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation in der Ferdinand-Harten-Straßen übergeben und im Nordosten über die vorhandene Einleitstelle der Gemeinde Ammersbek der Lottbek zugeführt. Eine Begrenzung der Einleitung aus dem Graben in die öffentliche Kanalisation in der Ferdinand-Harten-Straßen wird durch die Gemeinde Ammersbek auf 10 l/s begrenzt.

Der Graben verläuft vom Plangebiet über private Grundstücke zur Ferdinand-Harten-Straße. Somit bedarf es einer privatrechtlichen Regelung für die Sicherung der Oberflächenentwässerung.

Der Erlenwald mit einer vorhandenen Senke sowie der vorhandene Graben entlang der nördlichen Plangebietsgrenze dienen als zusätzliche Regenrückhaltung. Um eine Nutzung des Erlengrundes als Regenrückhalteraum zu ermöglichen, ist die Anordnung einer Ablaufmöglichkeit bis zum vorhandenen nördlichen Graben vorgesehen.

Für die fachgerechte Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung ist die Verlegung eines Regenwasser- und Schmutzwasserkanals östlich und westlich der Baufenster entlang der östlichen und westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs erforderlich. Hierfür sind zeitweise Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich des Knickschutzstreifen entlang der Westgrenze sowie innerhalb des 1,50m-Schutzstreifens um die Kronentraufe der zu erhaltenen Bäume entlang der Ostgrenze notwendig. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 sowie Nr. 7.3 sind innerhalb eines 1,50m breiten Streifens innerhalb des Knickschutzbereichs sowie innerhalb des 1,50m-Schutzstreifens um die Kronentraufe der zu erhaltenden Bäume unter baumgutachterlicher Begleitung zulässig. Die Abgrabung im Wurzelbereich hat ggf. durch Handschachtung und Absaugtechnik zu sowie in enger Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Wandsbek sowie des Kreises Stormarn zu erfolgen.

Bei der Entwässerungsplanung von Neubaugebieten soll der Fokus künftig auf eine naturverträgliche Niederschlagsbeseitigung gerichtet werden, deren vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge ist. Hierzu wurden Berechnung gem. des Nachweises nach ARW-1 durchgeführt. Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse gemäß DWA A-138 nicht genehmigungsfähig. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher zwangsläufig erforderlich. Zur Förderung der Verdunstung und der Versickerung erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des vorhandenen Erlenwaldes über eine offene Mulde und im weiteren Verlauf über den vorhandenen Graben gedrosselt. Durch die geplante Drosselung des Abflusses erfolgt ein Einstau sowie eine zeitlich versetzte Ableitung, sodass das Niederschlagswasser versickern und verdunsten kann.

Zusätzlich wird durch die Ausführung der geplanten Dachflächen als begrünte Dächer versucht, die Schädigung des Wasserhaushaltes zu reduzieren, in dem der Abfluss verringert und die Verdunstung gefördert wird.

Aufgrund der Nutzung durch Kinder und z. T. pflegebedürftiger Senioren ist die Anordnung von wasserdurchlässigen Belägen (außer Pflaster) oder von Überflutungsbereichen zur Förderung der Verdunstung in den stark frequentierten Bereichen nicht möglich.

Durch die geplanten Maßnahmen wird nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde

des Kreises Stormarn dem Ansatz der A-RW 1 die Schädigung des Wasserhaushaltes gering zu halten, bestmöglich Rechnung getragen.

In der weiteren Planung sind in Abstimmung mit der Gemeinde Ammersbek und der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn ggf. weitere Nachweise zu führen.

10 Ver- und Entsorgung

Elektrizität- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Gas erfolgt über die zentralen Netze der ortsansässigen Energieversorger.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich als Hausanschlussleitung eine Niederspannungsleitung der Schleswig-Holstein Netz AG (vgl. Abb. 7). Sie ist insbesondere im südwestlichen Baufenster zu beachten. Bei Umlegung wird ein Vorlauf von mindestens 1 Monat benötigt und ist mit dem Leitungsträger im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

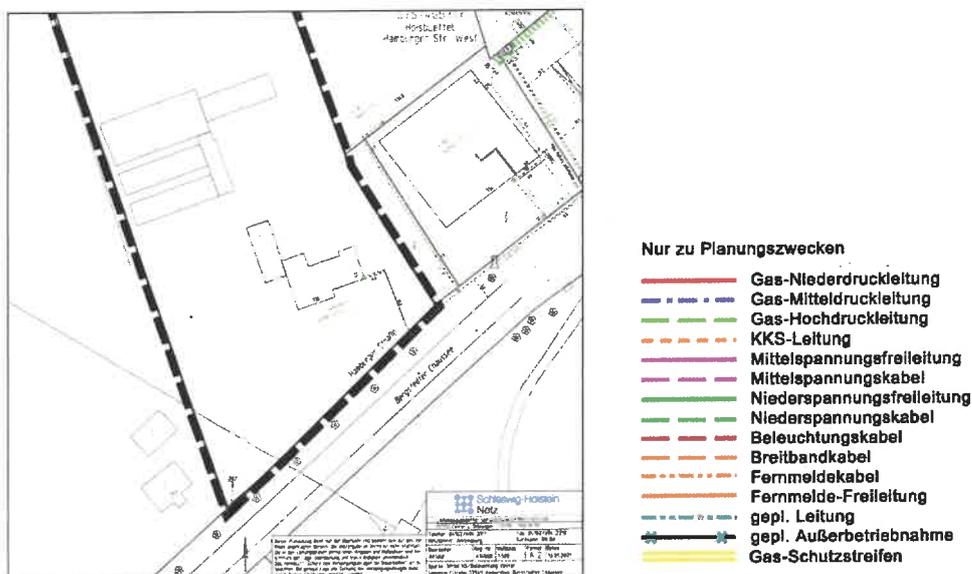


Abbildung 7: Verlauf der Niederspannungsleitung der SH Netz AG

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung obliegt Hamburg Wasser. Die Leitungen liegen in der Bergstedter Chaussee auf dem Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg.

Für die Trinkwasserversorgung durch Hamburg Wasser wird rechtzeitig vor Baubeginn ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit Angaben zu dem zu erwartenden Wasserbedarf in dem Plangebiet gestellt.

Schmutzwasserentsorgung

Aufgrund der geringen Kanaltiefe der öffentlichen Kanalisation in der Bergstedter Chaussee und des nach Norden abfallenden Geländes ist eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im Freigefälle nicht möglich. Die Schmutzwasserbeseitigung in die Kanalisation von Hamburg Wasser auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg erfolgt mittels einer Hebeanlage im Bereich der geplanten Wendeanlage. Neue Gebäude sind an das Hamburger Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die durch die weitere Verdichtung entstehenden Mehrbelastungen aufnehmen zu können.

Zur Abnahme des Schmutzwassers ist durch den Bauherrn ein entsprechender Vertrag mit der HSE Hamburger Stadtentwässerung AöR abzuschließen.

Brunnenanlage

Im Plangebiet befindet sich die Brunnenanlage Gnos, Thomas – Br. 01 für die private Gartenentwässerung. Die Brunnenanlage ist vor Baumaßnahmenbeginn fachgerecht zurückzubauen. Die Rückbaupläne von einem Brunnenbauer sind vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen und abzustimmen.

Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke (HWW) als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht. Nach dem Erlass des Innenministeriums Schleswig-Holsteins vom 30.08.2010 (Verwaltungsvorschrift über die Löschversorgung) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf liegt bei 48 m³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Abhängig von der konkreten Nutzung der Gebäude, der verwendeten Baumaterialien sowie der Größe der Brandabschnitte kann sich der Löschwasserbedarf erhöhen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Brandschutzdienststelle unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Die für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehenen Flächen sind so auszuführen, dass sie mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sind. Die Herstellung weiterer Zufahrten, Bewegungs- oder Aufstellflächen können mit der Brandschutzdienststelle unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH wahrgenommen. Die Befahrung der privaten Straße ist durch eine ausreichend dimensionierten Straßenbreite für den Begegnungsfall PKW / LKW sowie Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wird im Bebauungsplan sichergestellt. Die Zufahrt ist für ein dreiaxsiges 30t-Müllfahrzeug zu ertüchtigen. Es ist entlang der Privatstraße ein durchgängiges Lichtraumprofil vom 4 m zu gewährleisten.

Telekommunikation

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

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich als Hausanschlussleitung ein Telekommunikationskabel der Vodafone GmbH (vgl. Abb. 8). Sie ist insbesondere im südwestlichen Baufenster zu beachten. Bei Umlegung oder Baufeldfreimachung wird ein Vorlauf von mindestens 3 Monat benötigt und ist mit dem Leitungsträger im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

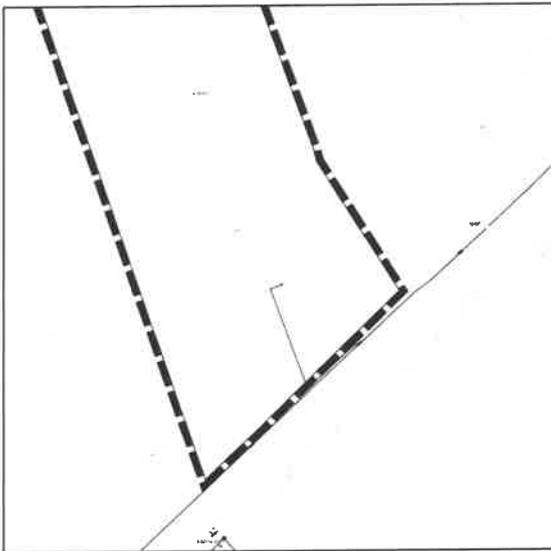


Abbildung 8: Verlauf der Telekommunikationsanlage der Vodafone GmbH

11 Altlasten

Auf Grund der langjährigen Vornutzung des Geländes als Gartencenter sind Bodenverunreinigungen durch Pflanzenschutz- und Düngemittel möglich. Vor diesem Hintergrund wurde vom Büro Hanseatischer Umweltkontor, Lübeck, ein Boden- und Altlastengutachten erarbeitet (vgl. Anlage).

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen: „Auf dem Untersuchungsgrundstück wurden keine Schadstoffgehalte gemäß BBodSchV nachgewiesen, die die Prüfwerte der relevanten Wirkungspfade Boden – Mensch (Direktkontakt) bzw. Boden – Grundwasser überschreiten. Eine schädliche Bodenveränderung liegt nicht vor. Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.“

Ein weiterer Handlungsbedarf für das Untersuchungsgrundstück besteht nicht. Es wird empfohlen, das Grundstück in das Archiv des Altlasteninformationssystems des Kreises Stormarn aufzunehmen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der LAGA Untersuchungen besteht ein abfallrechtlicher Handlungsbedarf bei Tiefbaumaßnahmen auf dem gesamten Grundstück. Es wird empfohlen, Tiefbaumaßnahmen gutachterlich vorzubereiten und begleiten zu lassen. Dabei ist vorrangig eine Verwertung/ ein Wiedereinbau der Böden auf dem Grundstück unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens anzustreben, um die Kosten für eine Verbringung zu minimieren. Der anfallende Bodenaushub ist im Einzelfall durch entsprechende Deklarationsanalysen zu überprüfen. Mögliche Einbau-/ Verwertungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.“

Außerdem ist zu beachten, dass in Bereichen mit hochsensiblen Folgenutzungen, wie Kita

keine flächendeckende Oberbodenuntersuchung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt wurde. Es wird im Rahmen der Ausführungsplanung empfohlen, in den Bereichen der hochsensiblen Folgenutzungen, d.h. die konkreten Kinderspielflächen der Kita oder ev. Nutzgärten, etc. die ehemaligen Gewerbeböden durch eine „Sauberkeitsschicht“ mit abgesichert unbelasteten Böden abgedeckt werden. Als Auftragsmächtigkeit sollte hier der Maßstab der „Grabtiefe“ von kleinen Kindern genommen werden. Die Detailplanungen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie strenger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen der Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodens verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, anzuzeigen.

12 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der/die Grundstückseigentümer/-in und der/die Leiter/-in den Arbeiten.

Das Kulturdenkmal/die Fundstätte ist in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden oder nicht bekannt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

13 Flächenangaben

	Fläche in ha
Sonstiges Sondergebiet	1,21
Wald	0,26
Geltungsbereich gesamt	1,47

14 Kosten

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 28.3.2023 gebilligt.

Ammersbek, den 07.09.2023



(Der Bürgermeister)