

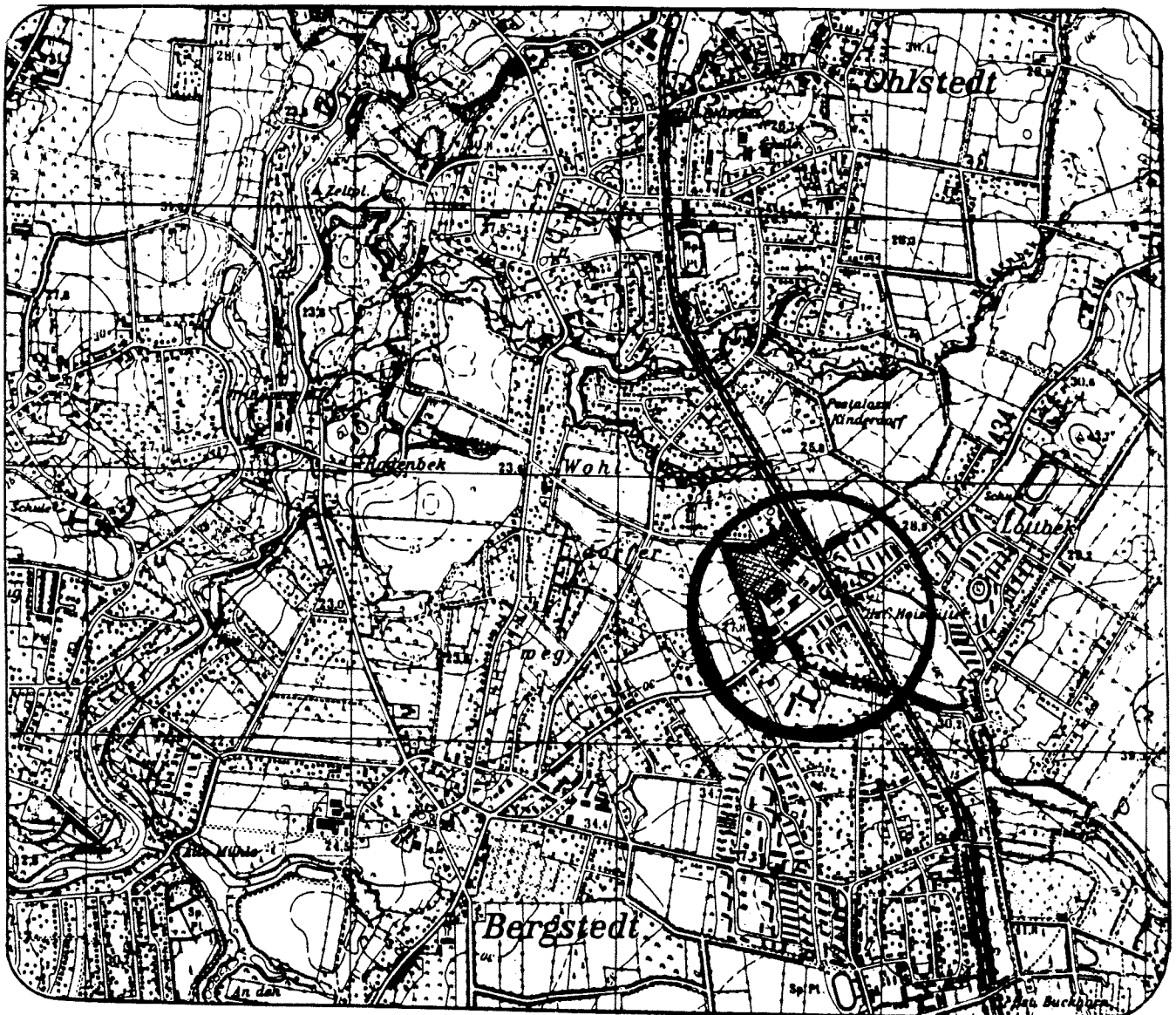
22. AUG. 1990

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.10

der Gemeinde Ammersbek
Ortsteil Hoisbüttel

Gebiet : Gewerbegebiet Ferdinand-Harten-Straße,
"Sonstiges Sondergebiet" nördlich der Bergstedter Chaussee.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand: **SATZUNG**
4. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 10	Seite	3
2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	4
3. Lage des Baugebietes	Seite	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	5
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes		
a) Wasserversorgung	Seite	7
b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	7
c) Gasversorgung	Seite	7
d) Fernwärme	Seite	7
e) Fernsprechversorgung	Seite	7
f) Beseitigung von Schmutzwasser	Seite	8
g) Beseitigung von Oberflächenwasser	Seite	8
h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	8
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	8
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	9
8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	13
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	14
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	14
11. Verschiedenes/Hinweise	Seite	15
12. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	16
13. Beschluß über die Begründung	Seite	16
14. Arbeitsvermerk/Stand der Begründung	Seite	16

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 10

Der Bebauungsplan Nr. 10 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek für den Ortsteil Hoisbüttel der mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 25.10.1971, Az.: 81d-812/2-62.34, genehmigt wurde sowie seiner 7. Änderung, die etwa parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgestellt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 beinhaltet Teilbereiche des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 1. Es ist daher eine Teilaufhebung dieses Planes erforderlich.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob & Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Übernahme der Höhenschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wurde verzichtet, da die geplante Bebauung hiervon nicht beeinträchtigt wird.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 10 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986; in Kraft getreten am 01.07.1987 (BGBl. I Seite 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 /BGBl. I Seite 1763/1986 (BGBl. I Seite 2665),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983 - LBO '83 - (GVObI. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes" (Planzeichenverordnung 1981 - Planz.V.81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. Seite 833).

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Für einen Großteil der im nördlichen Bereich des B-Planes Nr. 10 gelegenen Flächen sah die bisherige Planung die Umgehung der B 434 als gemeinsame Planung der Bundesländer Hamburg und Schleswig-Holstein sowie der ehemaligen Gemeinde Hoisbüttel vor. Diese Planung ist nunmehr aufgehoben worden.

Der Gemeinde ist damit die Möglichkeit gegeben worden, diese Flächen neu zu überplanen und damit sowohl den augenblicklichen Bedarf für gewerblich genutzte Grundstücke zu decken, als auch den mit der Freien und Hansestadt Hamburg vereinbarten Grüngürtel an der Landesgrenze festsetzen zu können.

Gleichzeitig soll das bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzte Betriebsgelände einer Erwerbsgärtnerei als "Sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO mit einer Festsetzung der zulässigen Nutzung als "Gartencenter" festgesetzt werden, um die bauliche und sonstige Nutzung dieses Geländes zu ordnen.

3. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Hoisbüttel, beidseitig der nordwestlichen Verlängerung der Ferdinand-Harten-Straße bis an die Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg sowie nördlich der Bergstedter Chaussee östlich der Landesgrenze.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 10 übernimmt in seinem nördlichen Teilbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, wobei die Grund- und Geschoßflächenzahl für das neue westliche Gewerbegebiet auf 0,6 bzw. 1,2 reduziert werden. Für die geringe Abrundungsfläche östlich der "Ferdinand-Harten-Straße" werden die Festsetzungen des hieran grenzenden Gewerbegebietes übernommen.

Für die Gewerbegebiete setzt der Bebauungsplan nach § 9 (1) 2 BauGB eine "abweichende Bauweise" fest. Gemäß Ziffer 2b des Teiles B -Text- sind dabei die Grenzabstände der "offenen Bauweise" einzuhalten; Baulängen über 50m sind zulässig.

Nach Ziffer 5 des Teiles B -Text- wird für die nach §§ 8 und 11 BauNVO festgesetzten "Gewerbegebiete" und "Sonstigen Sondergebieten (Gartencenter)" nach § 1 Absatz 4 BauNVO festgesetzt, daß im Sinne einer Gliederung der Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 10 und des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 nach untereinander zulässigen Lärmwerten unterschieden wird. Dabei erfolgt eine Einschränkung des zulässigen A-Schallleistungspegels auf maximal 55 dB tags und 40 dB nachts für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10, um die im Norden auf Hamburger Gebiet liegenden Wohnhäuser aber auch die vorgesehenen Grünzonen zusätzlich vor Lärmemissionen zu schützen.

Im Südwesten des Plangeltungsbereiches wird ein "Sonstiges Sondergebiet - Gartencenter -" festgesetzt.

Hier befindet sich eine Erwerbsgärtnerei, die bisher als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt wurde. Es wird hier eine 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 zugelassen. Der rückwärtige

(restliche) Bereich des Betriebsgeländes bleibt unbebaut und wird größtenteils mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher nach § 9(1) 25b BauGB belastet.

Hier soll im Bereich der Landesgrenze eine sonst zulässige andere bauliche Nutzung ausgeschlossen werden, um eine nicht gewünschte Verdichtung der Bebauung zu verhindern.

Im Norden des Plangeltungsbereiches werden die angrenzenden Bereiche zur Freien und Hansestadt Hamburg entsprechend den Darstellung des aufgestellten Grünordnungsplanes als "öffentliche Grünflächen - Parkanlagen -" nach § 9(1) 15 BauGB festgesetzt.

Es soll hier eine naturnah gestaltete Anlage entstehen, die auf den vorhandenen Bestand an Bäumen und Sträuchern weitgehend Rücksicht nimmt. In den östlichen Teilbereich wird ein Regenrückhaltebecken eingefügt.

Für den westlichen Grenzbereich zur Freien und Hansestadt Hamburg wird ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese bestehenden Anpflanzungen werden durch eine weiteres Anpflanzgebot auf eine Breite von ca. 15 m verstärkt. Auch im Bereich des "Sonstigen Sondergebietes - Gartencenter -" wird teilweise ein Anpflanzgebot in 5 m bzw. 3 m Breite zur Verstärkung des auf Hamburger Gebiet liegenden Knicks festgesetzt.

Nach Mitteilung der "Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn befindet sich nördlich der B 434 an der Grenze zwischen der Freien Und Hansestadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein (Gemeinde Ammersbek) ein historischer Grenzstein, der nach § 1 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) als "einfaches Kulturdenkmal gilt. Dieser Grenzstein befindet sich jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 und kann daher nicht nachrichtlich übernommen werden.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ammersbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Ammersbek wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Flächen für notwendige Einrichtungen zum Anschluß des Baugebietes sollen nach Abstimmung ~~mit dem Versorgungsamt~~ festgesetzt werden.

c) **Gasversorgung**

Teile des Gemeindegebietes werden bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Gebietes ist möglich und wird angestrebt.

d) **Fernwärme**

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Ammersbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Bundespost soll ca. 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Erdverkabelung mit Breitbandkabel des gesamten Baugebietes für den Fernseh- und Rundfunkempfang angestrebt wird.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Das gemeintliche Abwassernetz (Schmutzwasser) des Ortsteiles Hoisbüttel ist an das Netz der Freien und Hansestadt Hamburg angeschlossen.

Neue bauliche Anlagen sollen ebenfalls an die zentralen Entwässerungsleitungen der Gemeinde angeschlossen werden.

g) Beseitigung von Oberflächenwasser

Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann durch bestehende Sielleitungen der Gemeinde abgeleitet werden.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Ammersbek empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Ammersbek, Ortswehr Hoisbüttel" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Ferdinand-Harten-Straße ist ausgebaut und besitzt in den bisher anbaubaren Bereichen Fußwege und Parkstreifen.

Für den Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes ist der zusätzliche Ausbau mit Gehwegen und Parkstreifen geplant.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebiets

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Vermessungsbüro Grob & Teetzmann der gesamte Bestand an Einzelbäumen eingemessen. Ebenso wurden bestehende Knicks sowie Baum- und Buschgruppen einschließlich ihrer Überhänge in die Planunterlage übernommen.

Die Festsetzung überbaubarer Flächen nimmt hierauf weitestgehend Rücksicht. Lediglich in den Bereichen, in denen eine angemessene Bebauung ermöglicht werden muß, entfallen die bestehenden Grünbestände, die überwiegend aus Birken sowie Hasel- und Erlenstangen^{gehölz} bestehen.

Auch im Grenzbereich zu den bereits südlich bebauten Grundstücken werden wegen des vorhandenen Bestandes an Bäumen und Sträuchern die bisher überbaubaren Flächen zu Gunsten eines Erhaltungsgebotes reduziert.

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches wurde neben dem vorhandenen Grünbestand ebenfalls der tatsächliche Verlauf der "Lottbek" eingemessen. Auch dieser Bereich wird besonders geschützt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde gleichzeitig durch das Büro Ernst-Dietmar Heß, Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA, Norderstedt, ein Grünordnungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan, der dieser Begründung als Anlage beigelegt wird, kommt zu folgenden Aussagen:

"Durch den Grünordnungsplan als Grundlage des Bebauungsplanes kann die möglichst schonende Bebaubarkeit größerer Flächen gewährleistet werden. Der Grünordnungsplan hat hierbei die Aufgabe wertvolle Vegetationsbestände zu schützen und zu entwickeln, die Einbindung geplanter baulicher Anlagen sicherzustellen sowie die natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes weitestgehend zu erhalten.

Natürliche Gewässer sind mit Ausnahme der Lottbek, die die nordöstliche Grenze des Plangeltungsbereiches bildet, nicht vorhanden. Die Lottbek, ein linker Zufluß der Alster, ist in diesem Bereich erst kürzlich mit Steinschüttungen und Sohlschwellen in einer geschwungenen Linienführung naturnah ausgebaut worden. Ansonsten ist im Plangeltungsbereich insbesondere entlang der Knickbestände eine Reihe von Gräben vorhanden, die je nach Grundwasserstand wasserführend sind oder nicht. Im Nordwesten des Flurstückes 3/1 (Gärtnerei) befindet sich ein ca. 15 m² neuausgebautes Kleingewässer.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist eine Buchenwald- bzw. Eichen-Buchenwald-Gesellschaft.

Prägend sind große Kicks, die vor allem das Flurstück 179/4 umschließen und im wesentlichen aus Eichen, Pappeln, Birken, schwarzem Holunder und Weißdorn bestehen.

Die Lottbek wird begleitet von ausgeprägter Ufervegetation mit Erlen, Pappeln, schwarzem Holunder und Weißdorn.

Im Bereich der Erwerbsgärtnerei befinden sich größere brachliegende Flächen mit Ruderalvegetation.

Der wesentliche Baumbestand im gesamten Planungsgebiet wurde durch die Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann eingemessen und entsprechend dem Kronendurchmesser dargestellt. Dazu gehören auch größere Eichen in den Knicks.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze der §§ 1 und 2 des Landschaftspflegesetzes und der natürlichen Gegebenheiten und Nutzungsansprüche setzt der Grünordnungsplan folgende Zielsetzungen:

1. Sicherung der natürlichen Landschaftselemente Boden, Relief, Gewässer, Uferzonen, Hochstaudenfluren, Gehölzbestände, insbesondere der Knicks und des wertvollen Baumbestandes
2. Erhalt der Durchlässigkeit des Bodens, d.h. Minimierung der Versiegelung
3. Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen
4. Einbindung baulicher Anlagen in das Landschaftsbild
5. Schutz der Wohnbebauung vor ~~Em~~issionen
6. Weitgehender Ersatz verlorengegangener Funktionen des Naturhaushaltes.

Der Grünordnungsplan trifft ^{Aussagen} ~~Festsetzungen~~ zur nachhaltigen Sicherung der prägenden Gehölzbestände (Erhaltungsgebot), zur Vervollständi-

gung der Grünausstattung in bzw. zum öffentlichen Raum, zur Minimierung der Bodenversiegelung, zur Ableitung und Reinigung verschmutzten Oberflächenwassers, zur Regelung einer landschaftsverträglichen baulichen Nutzung und zu Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für bestimmte Teile von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan übernimmt diese Aussagen weitgehendst, soweit sie als planungsrechtlich angemessen und durchsetzbar erscheinen.

Der naturnahe Bereich um das Rückhaltebecken ist dabei unbedingt erforderlich, um die durch die zu erwartende Bebauung des Flurstückes 179/4 hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes möglichst weitgehend zu kompensieren.

Die Knicks haben besonderen Wert als Lebensraum.

Der 15 m breite Gehölzstreifen im Westen dient als Verbindung zweier größerer naturnaher Flächen. Vor allem die im Norden liegenden in ihrem Charakter unbedingt zu erhaltenden Flächen haben eine hohe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Eine Aufwertung erfährt der Bereich durch die Anlage bzw. Umgestaltung von Kleingewässern.

Der absolute Schutz der wertvollen Flächen ist unbedingt notwendig, um die Beeinträchtigung so niedrig wie möglich zu halten.

Dieses gilt insbesondere für die Zeit der Bautätigkeit, in der eine besondere Gefährdung des Grundwassers und der empfindlichen Vegetation gegeben ist.

Die öffentlichen Grünflächen sollen nicht öffentlich zugänglich sein, um die Vegetation in ihrer natürlichen Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

Zur Gewährleistung der geplanten Ausgleichsfunktion sind auch für den Bereich des Rückhaltebeckens öffentliche und private Nutzungen ausgeschlossen.

Eine Knickpflege mit eventueller Nachpflanzung ist im Planungsgebiet unerlässlich. Nur so können die Knicks ihre Funktion nachhaltig erfüllen.

Eine solche Knickpflege beinhaltet jedoch auch, daß diese Knicks spätestens nach 12 Jahren "Auf den Stock gesetzt werden" müssen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg ein Siedlungsgebiet, das hinsichtlich der Bewertung von Schallschutzmaßnahmen als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO zu bewerten ist.

Auch östlich des Geltungsbereiches sind Wohngebiete auf Ammersbeker Gebiet vorhanden, wenn diese auch durch den Damm der Hochbahn vom Gewerbegebiet getrennt sind.

Die Gemeinde hat daher die "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch & Olbrisch mbH.", Oststeinbek, beauftragt, lärmtechnische Untersuchungen vorzunehmen. Das Ergebnis dieser Untersuchungen vom Juli 1988 hat durch entsprechende textliche Festsetzungen (Ziffer 5) seinen Niederschlag gefunden. Danach wird der Bereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Gliederung der Baugebiete

untereinander nach § 1 Absatz 4 BauNVO mit reduzierten flächenbezogenen A-Schalleistungspegeln von 55 dB tags und 40 dB nachts hinsichtlich der zulässigen Lärmwerte reduziert.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen nach dem BauGB zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht vorgesehen, weil die Bereitstellung der für die Erweiterung der Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücks-teile im Wege gütlicher Vereinbarungen erfolgen soll.

Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht annehmbaren Bedingungen möglich ist, sind die entsprechenden Maßnahmen nach dem BauGB, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnis ergeben, vorgesehen.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließung des Baugebietes ist lediglich für den nordwestlichen Teilbereich der Ferdinand-Harten-Straße erforderlich (Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes).

Die nach §§ 127 ff. BauGB entstehenden Erschließungskosten wurden vom Ingenieurbüro Bertz, Lübeck, wie folgt überschlägig ermittelt.

- Die Kostenermittlung erfolgt während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach Festlegung des endgültigen Erschließungsmaßstabes.

~~Somit entstehen Gesamtkosten in Höhe von~~
~~ca. _____ DM. -~~

Die Gemeinde trägt hiervon 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach §§ 127 ff. BauGB. Die übrigen Kosten werden entsprechend den geltenden Satzungen der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt.

11. Verschiedenes/Hinweise

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird auf folgendes besonders hingewiesen:

- a - In der Gemeinde Ammersbek besteht eine Baumschutzsatzung ("Satzung der Gemeinde Ammersbek zum Schutz des Baumbestandes" vom 25.11.1983.).
- b - Die Gemeinde Ammersbek legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf den Baugrundstücken selbst zu versickern.
- c - Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche Brennstoffe" (z.B. Erdgas) zu verwenden.
- d - Den Bauherren wird weiterhin empfohlen, aus Gründen der Gestaltung des Baugebietes eine (teilweise) Fassenbegrünung der Baukörper vorzunehmen.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll unmittelbar nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens realisiert werden.
~~Hierfür wird mit dem Frühsommer 1989 gerechnet.~~

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ammersbek am 28. Februar 1989 gebilligt.

Ammersbek, 19.04.1989



[Handwritten Signature]

(Bürgermeister)

Aufgestellt durch das PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN

Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1

Tel.: 0451/891932

Aufgestellt: 20.11.1987

Geändert/ergänzt am 15.06.1988

(Stand) 06.12.1988

28.02.1989

Lübeck, 19.04.1989

[Handwritten Signature]

(Planverfasser)