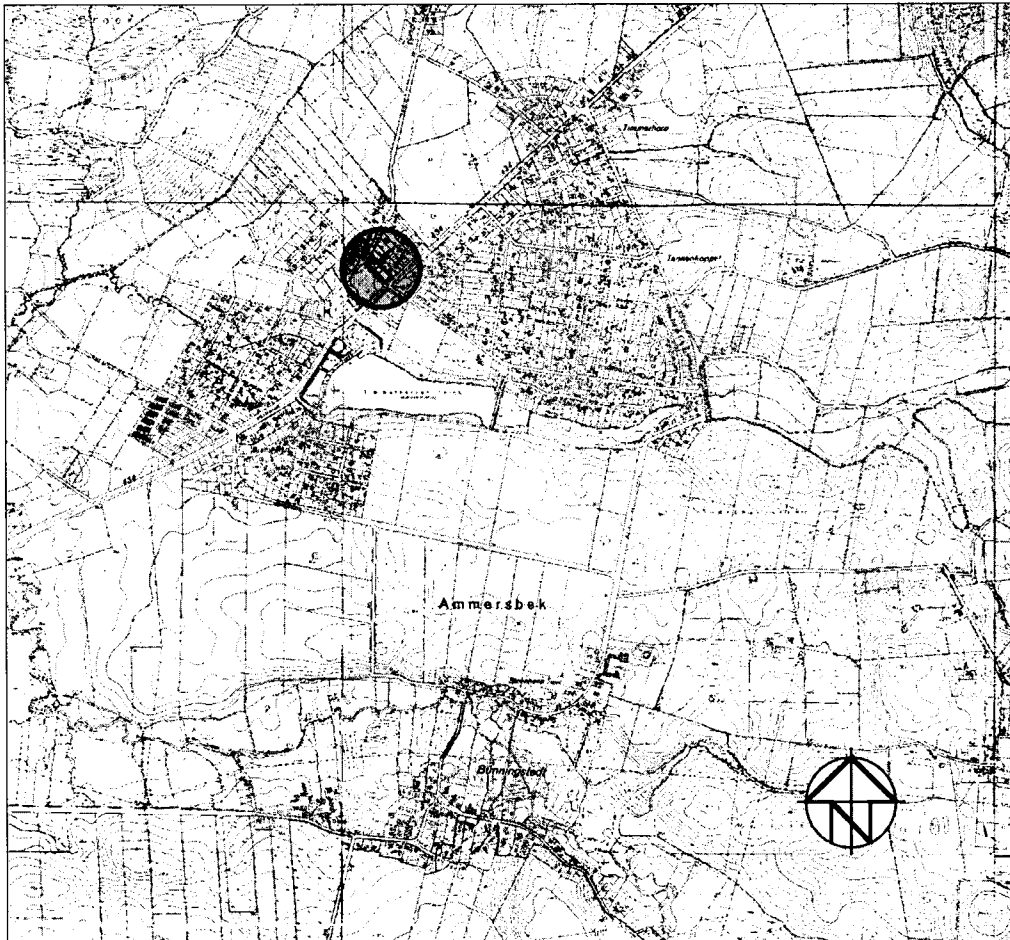


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. A 18 „Klein Hansdorfer Weg“ 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

nordwestlich Alte Landstraße – L 225 (ehem. B 434)
und nordöstlich Weg zu den Tannen



Endgültige Planfassung

14.07.2009

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3. Plangeltungsbereich	2
2. Anlass und Ziele	3
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Landes- und Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	3
4. Planinhalt	3
4.1. Art der baulichen Nutzung	3
4.2. Maß der baulichen Nutzung	4
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
4.4. Gestaltung	4
5. Grünordnung	5
6. Verkehr	5
6.1. Verkehrliche Erschließung	5
6.2. Ruhender Verkehr	5
7. Emissionen und Immissionen	5
8. Bodenordnung	6
9. Ver- und Entsorgung	6
9.1. Schmutzwasser	6
9.2. Oberflächenentwässerung	6
9.3. Abfallbeseitigung	7
9.4. Feuerlöscheinrichtungen	7
9.5. Telekommunikation	7
10. Städtebauliche Daten	7
11. Kosten und Finanzierung	7

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Für den wesentlichen Planungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. A 18 „Klein Hansdorfer Weg“, der im Jahre 1984 Rechtskraft erlangte. Der südliche Teil des Flurstücks 83/32 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans, weil hier der vorgesehene Ausbau des Knotenbereichs (Abbiegespur) vorgesehen war. Inzwischen hat sich herausgestellt, dass der Ausbau nicht erforderlich ist, so dass diese Bereiche als private Baugrundstücke verbleiben können. Sie werden deshalb in den Geltungsbereich aufgenommen. Lediglich ein sehr kleines Dreieck des Flurstücks ist bereits durch den benachbarten Bebauungsplan A 15, 4. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Dreieck wird der Übersichtlichkeit halber mit der gleichen Festsetzung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. A 18 sowie des A 15, 4. Änderung werden nach Rechtskraft der 2. Änderung und Ergänzung für die überlagernden Bereiche unwirksam.

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

Das Verfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2003 nach dem alten Baugesetzbuch (in Kraft bis 23.06.2004, mit Übergangsregeln bis Juni 2006) begonnen; im November 2004 wurde nach Vorentwurfsbeschluss vom 22.06.2004 eine Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (alt) durchgeführt. Anschließend ruhte das Planverfahren. Aufgrund der zwischenzeitlichen Gesetzesnovellen des BauGB ist das Planverfahren nach dem BauGB 2007, in Kraft getreten 01.01.2007, neu zu beginnen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB 2007 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist möglich¹ und wird angewendet.

Als Kartengrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1:1.000 mit Stand vom 26.02.2004.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst zwei bereits teilweise bebauten Grundstücken mit einer Fläche von zusammen rund 2.500 qm nordöstlich „Weg zu den Tannen“ gegenüber dem Einkaufszentrum „Bärentreff“ im Ortsteil Rehagen / Schäferdresch.

¹ Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2. Anlass und Ziele

Während das nördliche Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut ist, befindet sich auf dem südlichen ein Gebäude mit einer Praxis im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss. Durch die B-Plan-Änderung in ein höher verdichtetes Wohngebiet werden die Ziele verfolgt, den zentralen Bereich des Ortsteiles Rehagen / Schäferdresch zu stärken und städtebaulich aufzuwerten, ohne die benachbarte Wohnbebauung zu stark zu belasten.

In den Änderungsbereich einbezogen wird das Eckgrundstück „Weg zu den Tannen / Klein Hansdorfer Weg“, da für den gesamten dem EKZ „Bärentreff“ gegenüberliegenden Bereich aus städtebaulichen Gründen eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden soll.

In der Neuordnung des Bereiches wird des Weiteren die Chance gesehen, die bisher das Ortsbild störende Situation (unattraktiver Stellplatz) im Einmündungsbereich der L225 und „Weg zu den Tannen“ zu korrigieren und auch die Entwicklungsmöglichkeiten des EKZ „Bärentreffs“ zu verbessern.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Landes- und Regionalplanung

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

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

Innerhalb des Ortsteils Rehagen/Schäferdresch bildet das EKZ „Bärentreff“ ein im Sinne der Regionalplanung gewünschtes Nahversorgungszentrum mit kurzen Wegen für die benachbarte Wohnbevölkerung Ammersbeks und auch der Nachbargemeinden. Insofern entspricht die Festigung und Ausweitung des strukturell gefährdeten Zentrums im Sinne der o.g. Zielsetzung den Zielen der Regionalplanung.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung setzt für das nördliche Grundstück ein allgemeines Wohngebiet fest und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung setzt für das nördliche Grundstück im Übergang zur vorhandenen Wohnsiedlung ein allgemeines Wohngebiet fest. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und die benachbarte Wohnnutzung stören würden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) von bisher 0,2 auf 0,4. Damit soll in diesem Bereich eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden, die dem gegenüberliegenden Einkaufszentrum entspricht. Auf diese Weise kann die städtebauliche „Eingangssituation“ in das Wohnquartier Rehagen betont werden. Die maximale Zahl der **Vollgeschosse** wird nicht erhöht und bleibt eins.

Die **Firsthöhe** ist auf maximal 9,5 m über der vorhandenen mittleren Gehweghöhe der Straße, welche die jeweils Grundstücke erschließt, festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass lediglich Gebäude entstehen können, die nur in geringem Maß über die angrenzende Bebauung des Wohngebietes (maximal zulässige Firsthöhe 8,5 m) hinausragen und etwas niedriger als die Gebäudehöhe des vorhandenen EKZ ist.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Zielsetzung einer baulichen Verdichtung im Änderungsbereich wird eine **offene Bauweise** und eine durchgehende **überbaubare Grundstücksfläche** (definiert durch die Baugrenzen) festgesetzt, so dass ein hohes Maß an Flexibilität für die Anordnung der Baukörper erreicht wird.

Mit der Festsetzung, dass **Nebenanlagen** wie Garagen, Schuppen und ähnliches (auch genehmigungsfreie Anlagen) nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind, soll erreicht werden, dass eine von Bebauung freigehaltene Vorzone entsteht. Dies ist für das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straße, das trotz der geplanten Verdichtung den durchgrünten Charakter des Ortsteils widerspiegeln soll, wichtig. Für die an die Nachbargrundstücke angrenzenden Bereiche wird erreicht, dass ein mindestens 3,0 m breiter durch Bepflanzung gekennzeichnete Streifen verbleibt, der angesichts der Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung einen sinnvollen zusätzlichen Schutz zu der benachbarten Wohnbebauung darstellt.

4.4. Gestaltung

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

- Form der Dächer
- die Sockelhöhen
- Material und Farbe der Fassaden
- Lage, Art und Höhe der Einfriedungen
- Material und Farbe von Garagen und Nebenanlagen

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

5. Grünordnung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um einen kleinen bereits bebauten, innerhalb der Ortslage befindlichen Bereich, für den gegenüber dem geltenden Recht eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,4 vorgenommen wird. Hierdurch wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, so dass mit dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einhergehen (Verlust von Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate).

Aufgrund des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Grünordnerische und stadtgestalterische Funktionen haben die festgesetzten Anpflanzgebiete von Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten. Die anzupflanzenden Straßenbäume und flächigen Gehölze tragen außerdem zur Durchgrünung und Abschirmung gegenüber Nachbarn und Verkehr bei.

6. Verkehr

6.1. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Planänderungsgebietes sind über die vorhandene Straße „Weg zu den Tannen“ erschlossen, die direkt in die L 225 / Alte Landstraße (ehemals B 434) mündet. Diese führt nach Norden in Richtung Bargtheide und Richtung Süden zu den Ortsteilen Hoisbüttel-Dorf und Lottbek sowie weiter nach Hamburg. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über eine entlang der L 225 verkehrende Buslinie, die u.a. an das Hamburger U-Bahn-Netz anbindet (Station Hoisbüttel im Ortsteil Lottbek).

Ein sehr kleiner Teil des südlichen Grundstückes, ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, damit der Fußweg im Einmündungsbereich der L 225 (ehem. B 434) und „Weg bei den Tannen“ in ausreichender Breite gesichert ist. Dies entspricht der hier bereits geltenden Festsetzung des B-Plan Nr. A 15, 4. Änderung.

6.2. Ruhender Verkehr

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellanlagen auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO). Dabei ist der Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein vom 16.08.1995, geändert 09.02.1996, zu berücksichtigen. Dieser sieht für Arztpraxen je 30-40 qm Nutzfläche einen Kfz-Stellplatz vor, mindestens jedoch 3 Kfz-Stellplätze je Praxis.

Zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ergibt sich aus der B-Plan-Änderung und Ergänzung nicht, weil in der Umgebung ausreichend Parkplätze vorhanden sind.

7. Emissionen und Immissionen

Das Planänderungsgebiet grenzt direkt an der L 225 (ehem. B 434) an und ist dadurch von Verkehrsimmissionen betroffen. Aufgrund benachbarter Bebauungspläne in Ammersbek geht die Gemeinde davon aus, dass für eine Bebauung Lärmschutz in der Größenordnung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich ist.

Aktiver Lärmschutz (Wälle / Wände) ist aufgrund der geringen Größe des Änderungsbe-

reiches nicht sinnvoll und städtebaulich nicht verträglich. Durch den bewusst größeren Abstand der Baugrenze bis zur Fahrbahnkante ist eine Bebauung in dem besonders belasteten Bereich ausgeschlossen. Für bauliche Veränderungen in den übrigen Bereichen, die über den Bestandsschutz hinausgehen, ist passiver Schallschutz entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche III - IV nach DIN 4109 notwendig und entsprechend festgesetzt. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ergeben sich ebenfalls aus der DIN 4109. Da die in der DIN angegebenen Schalldämm-Maße nur unter bestimmten Annahmen gelten, muss das erforderliche Schalldämm-Maß in jedem Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden.

An den Fronten des Lärmpegelbereiches III und IV sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie medizinische Behandlungs-/Diagnostikräume mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Grundsätzlich wird empfohlen, durch entsprechende Grundrissgestaltung in den zur L 225 hin orientierten Fronten auf Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer zu verzichten und diese bevorzugt an den Seitenfronten oder an der von der L 225 abgewandten Front anzuordnen.

Außenwohnbereiche in der ersten Baureihe sind aufgrund der Lärmimmissionen an der von der L 225 abgewandten Front anzuordnen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Umsetzung der Festsetzungen nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

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

- Stromversorgung durch E.ON Hanse AG (vormals Schleswig AG)
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)
- Erdgasversorgung durch E.ON Hanse AG (vormals HEIN GAS Hamburger Gaswerke GmbH).

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

9.1. Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Ahrensburg. Neue Gebäude sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die durch die geringe weitere Verdichtung entstehenden Mehrbelastungen aufnehmen zu können.

9.2. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird wie bisher über das gemeindliche Regenwasser-Kanalnetz abgeführt. Die nur geringen zusätzlichen Wassermengen durch die theoretisch höhere Versiegelung führen zu keinen Engpässen in den Kanälen. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

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

rem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

9.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und zur Abholung an die dafür ausreichend bemessene öffentliche Straße bereitzustellen.

9.4. Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit ist in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV – 334 – 166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung sicher zu stellen. Der Feuerschutz im Ortsteil Schäferdresch ist durch die "Ortswehr der Gemeinde Ammersbek" gewährleistet.

9.5. Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden.

10. Städtebauliche Daten

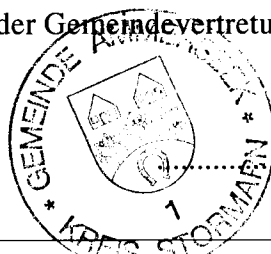
	Fläche
Allgemeines Wohngebiet WA	0,25 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	15 qm
Gesamtfläche	0,25 ha

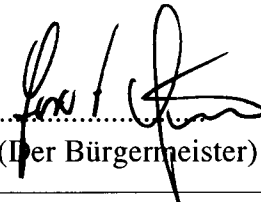
11. Kosten und Finanzierung

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 14.07.2009 gebilligt.

Ammersbek, den 11.01.2010




(Der Bürgermeister)