

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. A 2 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

Siedlung Daheim / Heimgarten, gelegen an den Straßen „Am Golfplatz“ und „Ahornweg“



Endgültige Planfassung

15.07.2008

(Ausschuss)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen.....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3. Plangeltungsbereich	2
2. Anlass und Ziele.....	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Landes- und Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	3
4. Planinhalt.....	3
5. Grünordnung	4
6. Verkehr.....	5
7. Emissionen und Immissionen	5
8. Bodenordnung.....	5
9. Ver- und Entsorgung.....	5
9.1. Schmutzwasser.....	6
9.2. Oberflächenentwässerung	6
9.3. Abfallbeseitigung.....	6
9.4. Feuerlöscheinrichtungen.....	6
9.5. Telekommunikation.....	6
10. Städtebauliche Daten.....	7
11. Kosten und Finanzierung.....	7

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. A 2 „Siedlung Daheim / Heimgarten“, der im Jahre 1982 als Satzung beschlossen wurde. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes 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. Aufgrund der Gesetzesnovelle ist das Planverfahren nach dem neuen BauGB 2007, in Kraft getreten 01.01.2007, zu betreiben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB 2007 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist möglich¹ und wird angewendet.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 11.05.2007.

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. Er unterteilt sich in zwei Teilbereiche und umfasst zusammen rund 1 ha.

2. Anlass und Ziele

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind vollständig bebaut. Anlass der Planung sind verschiedene, der Gemeinde vorgetragene Bauwünsche von Eigentümern für eine Nachverdichtung der verhältnismäßig großen und tiefen Grundstücke.

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes, das Bestreben einiger Eigentümer für eine Nachverdichtung durch die Schaffung einer entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage zu unterstützen. Die bisherigen Festsetzungen setzten vor allem durch die einzelnen überbaubaren Flächen einer weiteren Ausnutzung der großen Grundstücke enge Grenzen. Ziel ist es daher die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten, durch entsprechende Festsetzungen jedoch mehr Flexibilität als bisher für eine behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung zu schaffen.

Als Beweggründe, die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung zu verbessern, spielten auch folgende rechtliche Gründe und übergeordnete Anforderungen des Gesetzge-

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.

bers eine Rolle. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a(1) BauGB) mit großen Baugrundstücken, wie sie im Plangebiet vorliegen, nicht mehr vereinbar. Durch eine Förderung der Innenentwicklung soll ein Beitrag geleistet werden, das Bauen "auf der grünen Wiese" zu reduzieren.

Insgesamt sollen jedoch die Strukturen und Dichtewerte des Baugebietes Daheim / Heimgarten nicht verändert werden. Insofern sind die festgesetzten GRZ-Werte und die Bauweise „Einzel- und Doppelhausbebauung“ im reinen Wohngebiet (Teilbereich 2) bzw. "offene Bauweise" im allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich1) zu belassen.

Außerdem können die im Bereich Ahornweg nicht realisierten Parkplätze in Senkrechtaufstellung unter Beachtung der verkehrlichen Anforderungen durch eine Umwidmung in Baugebiete den privaten Baugebieten zugeordnet werden, um so die Grundstücksflächen zu erhöhen.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

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 des Bebauungsplans befindet sich im direkten Siedlungsgefüge mit der Nachbarstadt Ahrensburg auf der Achse, auf der gemäß Regionalplan eine Wohnbauentwicklung innerhalb der Gemeinde Ammersbek prioritär stattfinden soll.

Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Die Planungsabsicht einer Nachverdichtung bestehender Einfamilienhausquartiere, welche die Gemeinde mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. A2 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung setzt ein allgemeines bzw. reines Wohngebiet fest und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird entsprochen.

4. Planinhalt

Durch die 2. Änderung bleiben die Festsetzungen zur **Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung** unverändert. Insofern wird diesbezüglich auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen. Es erfolgt mit der 2. Änderung lediglich eine Anpassung auf die aktuelle BauNVO 1990. Es wird darauf hingewiesen, dass die Firsthöhe entsprechend des Ursprungsplanes auf 8,00 m begrenzt wurde. Als Bezugs-

punkt soll die Straßenfahrbahn herangezogen werden (vgl. textl. Festsetzung 1.2). Aktuelle dezidierte Höhenmessungen im aktuellen Geltungsbereich liegen nicht vor. Es handelt sich jedoch um ein Gelände mit gewissen Höhenunterschieden. Sollte es hierdurch zu einer ungewollten Härte kommen (z. B. bei einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich), steht es im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung, wenn als Bezugspunkt die von dem geplanten Gebäude überdeckte mittlere natürliche Geländehöhe herangezogen wird. Gleiches gilt für die maximale Sockelhöhe (vgl. textl. Festsetzung 4.2).

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Zielsetzung eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wird eine erweiterte **überbaubare Grundstücksfläche** (definiert durch die Baugrenzen) festgesetzt, so dass ein hohes Maß an Flexibilität für die Anordnung der Baukörper erreicht wird. Im Änderungsbereich ist aber weiterhin eine offene **Bauweise** im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ausschließlich eine offene **Bauweise** für **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

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.

5. Grünordnung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um einen kleinen bereits bebauten, innerhalb der Ortslage befindlichen Bereich, für den gegenüber dem geltenden Recht keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 vorgenommen wird. Mit den ermöglichten Vorhaben werden aus naturschutzfachlicher Sicht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einhergehen.

Aufgrund des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten 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.

Im Teilbereich 1 wird weiterhin die lineare Gehölzpflanzung entlang der rückwärtigen östlichen Grundstücksgrenze als zu erhalten festgesetzt. Die Gehölze tragen zur Durchgrünung und Abschirmung gegenüber den Nachbarn bei.

Aus Sicht der Gemeinde ist es zur Wahrung eines attraktiven Ortsbildes begrüßenswert den vorhandenen Großbaumbestand soweit als möglich zu erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung des Baumbestandes innerhalb der Verbotsfrist des § 34 (6) LNatSchG nicht zulässig ist. Vor einer eventuellen Beseitigung von Bäumen - auch außerhalb der Verbotsfrist - sind diese auf Vorkommen von z.B. Fledermäusen zu untersuchen. Größere Bäume können z.B. in Baumhöhlen Winterquartiere darstellen, auch Wochenstuben können dort eingerichtet sein. Sollten entsprechende Quartiere etc. in bzw. an den Bäumen vorhanden sein, so dürfen diese nur mit einer gesonderten artenschutzrechtlichen Befreiung, die durch das Landesamt für Natur und Umwelt erteilt wird, gerodet werden.

6. Verkehr

Die Grundstücke des Planänderungsgebietes sind über die vorhandenen Straßen voll erschlossen.

Im Bereich des Teilgebietes 1 bleibt die **Parkplatzsituation** unverändert. Hier ist auch bei der vergleichsweise geringen zusätzlichen Nachverdichtung ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz entlang der Fahrbahn vorhanden.

Der Ahornweg im Bereich des Teilgebietes 2 ist seit der Rechtskraft des Ursprungsplanes nicht den damaligen Planungen entsprechend ausgebaut worden. Die hier vorgesehenen Parkplätze in Senkrechtaufstellung sind nie realisiert worden. Die Parkplatzsituation ist dennoch und trotz der seitdem gestiegenen Motorisierung als entspannt anzusehen, weil die Eigentümer genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken errichtet haben und entlang der Wohnstraßen ausreichend Platz zum Abstellen der Kfz vorhanden ist. Probleme bezüglich des ruhenden Verkehrs sind der Gemeinde im Bereich des Teilgebietes 2 nicht bekannt.

Parkplatzbilanz

Gemäß Begründung des Ursprungsplanes sollten insgesamt ca. **265** öffentliche Parkplätze entstehen, davon **24** Parkstände in Senkrechtaufstellung im Bereich des Ahornweges, von denen wiederum ca. **8** im Geltungsbereich liegen und damit zukünftig entfallen. Stattdessen werden hier ca. **4** Parkstände in Parallelaufstellung entlang der Fahrbahn möglich, so wie sie nördlich und südlich des Teilgebietes 2 entlang des Ahornweges auch im Ursprungsplan angeordnet sind. **In der Parkplatzbilanz des Ursprungsplanes entfallen demnach maximal 4 Parkplätze oder ca. 1,5 % der ursprünglich vorgesehenen Parkplätze.**

Aus diesem Zusammenhang hält die Gemeinde es, auch vor dem Hintergrund der ggf. geringfügig höheren Wohneinheitenzahl für verkehrlich vertretbar, auf die Realisierung der Senkrechstellplätze in diesem Bereich zu verzichten und die Flächen den privaten Baugebieten zuzuschlagen, um so die Nachverdichtungsmöglichkeiten zu erhöhen (Vergrößerung der Baugrundstücksflächen).

Die Eigentümer haben die notwendigen **Stellplätze** 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.

7. Emissionen und Immissionen

Das Planänderungsgebiet liegt in einem ruhigen Wohngebiet und ist nicht von verkehrlichen oder sonstigen Immissionen betroffen.

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:

- Strom- und Erdgasversorgung durch E.ON Hanse AG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW)

Die Versorgung kann auch über andere konzessionierte 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

Zur Reduzierung des Wasserabflusses in die Vorflut empfiehlt die Gemeinde eine Oberflächenwasserversickerung auf den einzelnen Grundstücken. Ist dies nicht möglich, kann die Oberflächenentwässerung auch über das gemeindliche Regenwasser-Kanalnetz abgeführt werden. Eine höhere Versiegelung wird durch die unveränderte GRZ nicht vorbereitet. Die Spitzenbelastungen der Oberflächengewässer soll außerdem dadurch minimiert werden, dass Zufahrten, Wege etc. soweit möglich in wassergebundener Bauweise erstellt werden. 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 besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

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. Nach dem Erlass des Innenministeriums S.-H. vom 24.08.1999 haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

9.5. Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden.

10. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	0,81
Reines Wohngebiet WA	0,16
Gesamtfläche	0,97

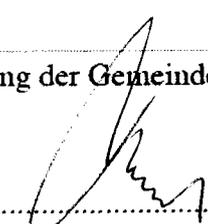
11. Kosten und Finanzierung

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 15.07.2008 gebilligt.

Ammersbek, den 15.07.2008




(Der Bürgermeister)