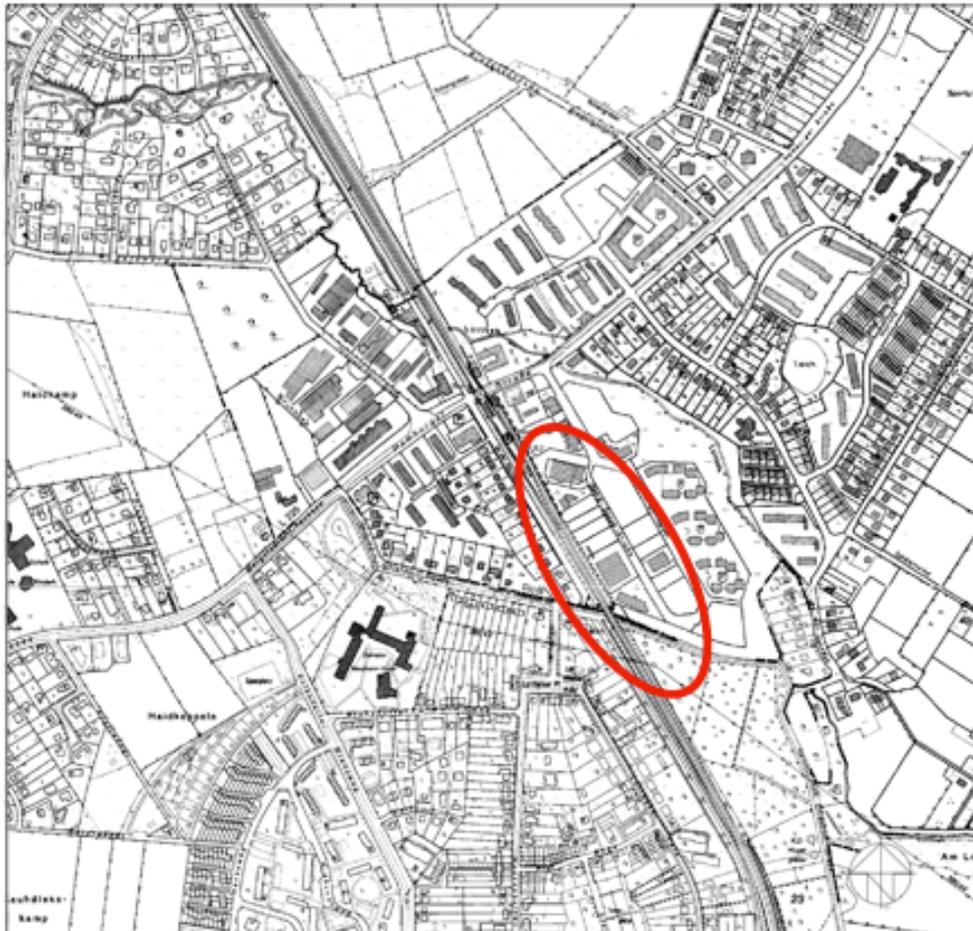


## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. B 14 „Lottbek / Langenkoppel“ 6. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:  
Georg-Sasse-Straße (westlicher Teil)



endgültige Planfassung  
11.12.2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1. Allgemeine Grundlagen .....	3
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.3. Plangeltungsbereich sowie Lage und Bestand des Gebietes.....	3
2. Anlass und Ziele .....	3
3. Städtebauliche Begründung .....	4
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	4
3.1.1. Landes- und Regionalplanung .....	4
3.1.2. Flächennutzungsplanung .....	4
3.2. Bebauung .....	5
3.2.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	5
3.2.4. Gestaltung .....	6
3.3. Grünordnung .....	6
3.4. Verkehr .....	8
3.5. Immissionsschutz .....	9
3.5.1. Gewerbelärm .....	10
3.5.2. Verkehrslärm .....	11
3.5.3. Gesamtlärm.....	12
3.6. Bodenordnung .....	12
3.7. Ver- und Entsorgung .....	12
3.7.1. Schmutzwasser .....	13
3.7.2. Grundwasser .....	13
3.7.3. Oberflächenentwässerung .....	13
3.7.4. Abfallbeseitigung .....	13
3.7.5. Feuerlöscheinrichtungen.....	13
3.7.6. Telekommunikation.....	14
3.8. Städtebauliche Daten .....	14

4.	Umweltbericht .....	14
4.1.	Einleitung .....	14
4.1.1.	Planungsinhalte und -ziele .....	14
4.1.2.	Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung .....	15
4.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
4.2.1.	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung und Darstellung der Umweltauswirkungen .....	16
4.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
4.2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen .....	21
4.2.4.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	23
4.3.	Zusätzliche Angaben .....	23
4.3.1.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	23
4.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	24
4.4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
5.	Kosten und Finanzierung.....	25

Anlagen: Grünplanerischer Fachbeitrag, 11.12.2007,  
Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt  
Schalltechnische Untersuchung vom 10.05.2007  
Lairm Consult GmbH, Hammoor

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Für den Planungsbereich bestehen der Ursprungs-Bebauungsplan B 14, der im Jahr 1986 Rechtskraft erlangte, und die 2. Änderung für einzelne Festsetzungen, die im Jahr 1996 rechtswirksam wurde. Die damals getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 6. Änderung mit Rechtskraft für die überlagernden Bereiche unwirksam.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1 : 1.000 mit Stand vom 08.02.2007.

### **1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

Den grünplanerische Fachbeitrag sowie Teile des Umweltberichtes hat das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt bearbeitet.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde durch das Büro Lairm Consult, Hammoor erstellt.

### **1.3. Plangeltungsbereich sowie Lage und Bestand des Gebietes**

Das Gebiet liegt im Ortsteil Lottbek, in fußläufiger Entfernung zum etwas weiter nördlich gelegenen U-Bahnhof Hoisbüttel und der hier verlaufenden Hamburger Straße / L 225. Das Plangebiet umfasst das gesamte im Ursprungsplan als Gebiet E bezeichnete Gewerbegebiet sowie die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche. Das Gebiet wird entsprechend der Festsetzung durch Gewerbebetriebe genutzt; die Bebauungsmöglichkeiten des Ursprungsplanes sind nahezu vollständig ausgeschöpft.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs befinden sich die als P+R-Anlage dem U-Bahnhof zugeordneten Parkpaletten. Östlich der Georg-Sasse-Straße grenzt ein Mischgebiet an. Im Süden fällt die Plangebietsgrenze mit der Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg zusammen, auf deren Gebiet parallel zur Grenze die Heinrich-von-Ohlendorff-Straße verläuft. Südlich davon befindet sich ein Waldgebiet, zu dem die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 35 Metern einhalten. Im Westen verläuft die Trasse der U-Bahn, auf deren gegenüberliegenden Seite ein Wohngebiet liegt.

## **2. Anlass und Ziele**

Ein im Geltungsbereich der 6. Änderung ansässiger Betrieb plant eine Erweiterung des Betriebes. Vorgesehen ist eine Verlängerung des vorhandenen Betriebsgebäudes Richtung Norden. Hiermit verbunden ist eine Überbauung der hier vorhandenen Stellplätze.

Zukünftig sollen diese im Schwerpunkt im südlichen Grundstücksteil sowie im Bereich der heutigen öffentlichen Grünanlage, die sich südlich des Grundstückes an der Grenze zur Freien und Hansestadt Hamburg befindet, untergebracht werden. Der unmittelbar nördlich der Landesgrenze verlaufende Knick soll erhalten bleiben. Im Zuge der 6. Änderung sollen des Weiteren einzelne Änderungen von Festsetzungen vorgenommen werden, die sich im Zusammenhang mit der Anpassung an die aktuelle rechtliche Situation und Anforderungen an die Bauleitplanung (insbesondere bezüglich der Immissionen) ergeben.

Die Gemeinde Ammersbek verfolgt mit der 6. Änderung das **Ziel**, die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Expansion der Betriebe im Geltungsbereich zu schaffen. Auf diese Weise können die Arbeitsplätze am Ort erhalten und ggf. die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht werden. Gleichzeitig wird durch die Nutzungsintensivierung einer Flächenneuanspruchnahme in der Landschaft entgegengewirkt.

Der Geltungsbereich umfasst dabei das gesamte Gewerbegebiet E, um so auch im Sinne einer Gleichbehandlung einheitliche Regelungen in dem Gebiet zu haben. Mit den aktualisierten baurechtlichen Regelungen soll der gewerbliche Standort und damit auch die hier vorhandene kleinteilige Nutzungsmischung aus Gewerbe und der östlich angrenzenden Misch- und Wohnnutzung gestärkt werden. Die Inanspruchnahme der ursprünglich als schmale Grünstreifen vorgesehenen Grünfläche ist nach heutiger städtebaulicher Beurteilung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie aufgrund der isolierten Lage und geringen Dimensionierung des Grünstreifens sinnvoll.

Mit der Überplanung erfolgt gleichzeitig eine Anpassung an die aktuelle BauNVO 90.

### **3. Städtebauliche Begründung**

#### **3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

##### **3.1.1. 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 Achsenraum, die den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung darstellen sollen. Zudem liegt das Plangebiet im direkten Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle Hoisbüttel, die sich ca. 300 m nördlich der Mitte des Geltungsbereiches befindet. Die Planungsabsicht des Erhalts und der Schaffung neuer Arbeitsplätze an diesem Standort steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

##### **3.1.2. Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt im Plangebiet gewerbliche Bauflächen und im Süden eine Grünfläche dar. Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. B 14 soll die als Grünfläche dargestellte Fläche nun als Gewerbegebiet bzw. Fläche für Stellplätze festgesetzt werden, so dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zunächst betroffen ist.

Die Abweichung des Bebauungsplanes von den nicht parzellenscharfen Darstellungen

des Flächennutzungsplanes ist jedoch aufgrund der geringen Größe der Grünfläche im vorliegenden Fall vertretbar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer zukünftigen Änderung entsprechend angepasst.

## 3.2. Bebauung

### 3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird wie bisher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf eine Emissionskontingentierung, die in der textlichen Festsetzung 5.2 festgesetzt wird. Sie ist erforderlich aufgrund der integrierten Lage mit benachbarter Wohnbebauung westlich des Bahndammes und Mischgebietsnutzungen östlich. Eine genaue Erläuterung der diesbezüglichen Festsetzungen erfolgt in Kapitel 3.5.

Weil das Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches mit Gewerbebetrieben vollständig belegt ist, also insofern nicht mit einer „nicht vertretbaren Einzelhandelsagglomeration“ zu rechnen ist und weil es sich um ein „wohnungs- und verbrauchernahes“ Gebiet handelt, sieht die Gemeinde im Sinne einer planerischen Zurückhaltung keine Veranlassung die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet durch besondere Festsetzungen zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen zu steuern.

### 3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das über die **Grundflächenzahl** (GRZ) definierte Maß für die maximale Überbauung des Grundstückes wird auf 0,8 festgesetzt (bisher 0,7). Die gegenüber dem der 2. Änderung des B-Plans Nr. 14 geringfügige Erhöhung wird für die Intensivierung der Nutzung erforderlich und entspricht dem Ziel, eine weitere Expansion der vorhandenen Betriebe zu ermöglichen. Die GRZ von 0,8 ist die gemäß § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die maximale **Gebäudehöhe** beträgt wie bisher (2. Änderung) 12 m. Ebenso wird die maximale Zulässigkeit von drei **Vollgeschossen** beibehalten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert und unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur der aus städtebaulicher Sicht gebotenen Verhinderung unmaßstäblicher Gebäude entsprochen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist angesichts der Umstellung auf die aktuelle BauNVO nicht mehr erforderlich.

### 3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 75 m, um so den aktuellen Anforderungen an gewerbliche Gebäudeabmessungen gerecht zu werden. Diese Abweichung ist aufgrund Lage an der Bahn-Trasse und gegenüber dem Mischgebiet städtebaulich vertretbar. Durch die zur Straße hin festgesetzten Bäume wird das Gebäudevolumen zudem optisch reduziert.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen**, definiert durch Baugrenzen, bleiben gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert.

Für die durch einen Betrieb zusammenhängend genutzten Grundstücke Georg-Sasse-Straße 28-32 sind **Stellplatzflächen** in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Eine anderweitige Nutzung dieser Flächen mit festen baulichen Anlagen über Geländeneiveau, z.B. für Nebenanlagen oder auch als Lagerfläche ist nicht zulässig, um einen

städtebaulich sanften Übergang in die naturbestimmten Bereiche südlich und östlich zu schaffen. Die Stellplätze sind offen herzustellen, d.h. eine Überdachung ist nicht erlaubt. Damit wird auch sichergestellt, dass bauliche Anlagen zu dem auf Hamburger Gebiet vorhandenen Wald einen ausreichenden Abstand einhalten. Des Weiteren wird erreicht, dass die Stellplätze im Schwerpunkt im südlichen Randbereich und hinter den Gebäuden angeordnet sind, so dass auf den vorderen, der Straße zugewandten Flächen mehr Platz für eine städtebaulich ansprechende Gestaltung (z.B. Grünflächen, Fußwege) bleibt. Grundsätzlich können aber auch hier, außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen, Stellplätze untergebracht werden.

### 3.2.4. Gestaltung

Aufgrund der Lage und der Art der Nutzung bestehen geringere Anforderungen in Bezug auf Festsetzungen zur Gestaltung. Es sollen Extreme mit störender Wirkung auf das Umfeld vermieden werden. Vor diesem Hintergrund sind extreme Farbgestaltungen der Fassaden (leuchtende, reflektierende Farben) ausgeschlossen. Des Weiteren sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und hinsichtlich ihrer Höhe auf die tatsächliche Höhe des jeweiligen Gebäudes beschränkt. Dies gilt auch für frei stehende Werbeanlagen. Auch Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Grundsätzlich ist eine blendfreie Ausführung erforderlich.

### 3.3. Grünordnung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde ein grünplanerischer Fachbeitrag durch das Büro LP Jacob, Norderstedt angefertigt, der als Anlage Teil der Begründung wird. Die wesentlichen Inhalte werden in den Umweltbericht aufgenommen.

Die in dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag empfohlenen Festsetzungen wurden, sofern bodenrechtlich möglich und städtebaulich sinnvoll, in den B-Plan übernommen. Im Folgenden werden die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes erläutert sowie wichtige Hinweise aus dem Fachbeitrag wieder gegeben.

Der zu pflanzende **Gehölzstreifen** an der nördlichen Plangebietsgrenze wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im Sinne der Ziele entfällt die öffentliche Grünfläche im Süden. Der an der Plangebietsgrenze verlaufende und nach § 25 LNatSchG als Biotop geschützte **Knick** wird jedoch als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen, vorhandene Lücken sind zu schließen.

In Ergänzung zum vorhandenen Knick ist östlich der Stellplatzanlage die **Neuanlage eines Knicks** festgesetzt. Zur Sicherung und zügigen Entwicklung der Maßnahme werden der Aufbau des Knicks sowie die Pflanzqualitäten festgesetzt.

Nördlich bzw. westlich wird ein **Knickschutzstreifen** festgesetzt, der von jeglicher Bebauung frei zu halten und entsprechend der Festsetzung als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten ist. Das Relief und der Boden sind zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit Ausnahme von Versickerungsmulden unzulässig. Die Errichtung von Zäunen ist nur nördlich bzw. westlich des Knickschutzstreifens zulässig, damit für die Fauna eine direkte Verbindung vom Wald zum Knick verbleibt und gestalterisch der offene, landschaftsbetonte Charakter am Fußweg entlang des Waldes verbleibt. Gleichzeitig wird der Knick / Knickschutzstrei-

fen durch diese Anordnung des Zaunes auch vor dem Befahren mit Kfz von Seiten des Grundstückes geschützt.

Neben diesen baurechtlich möglichen Festsetzungen wird für die gemäß § 25 LNatSchG geschützten Knicks darauf hingewiesen, dass eine fachgerechte **Knickpflege** erfolgen soll, indem diese alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die Fristen des § 34 (6) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Ein Knicken vor oder während der Brutzeit darf nicht erfolgen. Mit Baubeginn sind die zu erhaltenden Knicks und Knickschutzstreifen gegenüber den Bauflächen auszuzäunen und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei der Anlage der Wiesenfläche im Knickschutzstreifen soll eine arten- und krautreiche Wiesenmischung eingesät werden. Die Flächen sind max. einmal pro Jahr zu mähen (ab August). Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist unzulässig.

Die städtebaulich wichtigen **Bäume** werden in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzt. Weitere neu zu pflanzende Bäume sichern eine Durchgrünung des insgesamt durch eine hohe Versiegelung geprägten Bereiches und leisten dadurch einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklima sowie zur Integration in das Stadtbild. Je vier angefangener Stellplätze ist mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Grundstruktur der Anordnung (insbesondere zur öffentlichen Straße ausgerichtet) festgesetzt, die genaue Positionierung jedoch nicht. Zum dauerhaften Erhalt von Bäumen innerhalb versiegelter Flächen wurde eine minimale Freifläche von 10 qm je Baum und ein Schutz vor Überfahung festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze **während der Bauzeit** geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften getroffen werden müssen (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und diese von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten sind.

Für eine sachgerechte Anlage und auch den dauerhaften Erhalt der Gehölze, Knicks und Bäume sind weitere **Erhaltungs- und Anpflanzgebote** im Text (Teil B) festgesetzt, die sich insbesondere auf die Pflanzqualitäten und Pflanzvorschriften beziehen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die hier am Siedlungsrand besonders wichtigen Eingrünungsmaßnahmen sich schnell entwickeln und auch bei späterem Abgang einzelner Pflanzen für die dann erforderlichen Ersatzmaßnahmen Pflanzqualitäten gewählt werden, die eine zügige Schließung entstehender Lücken gewährleisten.

Zum **Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes** werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die sich auf die Art von Versiegelungen sowie die Versickerung von Oberflächenwasser beziehen. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf den nicht überbauten Flächen wieder herzustellen ist.

Die Festsetzung von **Natriumdampflampen** für die Außenbereiche erfolgt zum einem zum direkten Schutz von Insekten, die hier am Siedlungsrand im Übergang zum Wald verstärkt vorhanden sind. Zum anderen dient die Festsetzung dem mittelbaren Schutz von Fledermäusen, mit deren Vorkommen auch im Plangebiet zu rechnen ist und die in engem ökologischen mit den Insekten stehen (vgl. Umweltbericht).

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 LBO Schleswig-Holstein alle nicht überbauten Flächen oder für andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch

anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten sind.

### **Eingriff / Ausgleich**

Die B-Plan-Änderung bereitet zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Hierfür ist naturschutzrechtlich ein Ausgleich zu erbringen. Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des grünplanerischen Fachbeitrags besteht ein Kompensationsbedarf, der planextern sowohl als Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen und für den Verlust des Feldgehölzes als auch Knickersatzmaßnahmen für die Beseitigung des nördlichen Knicks durchzuführen auszugleichen ist.

Da die Gemeinde Ammersbek derzeit nicht auf verfügbare Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet zurückgreifen kann, wird das benannte Kompensationsdefizit durch Maßnahmen in dem Ausgleichsflächenpool des Kreises Stormarn in der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst gedeckt. Für die Flächen wird kurzfristig eine Vorvereinbarung zwischen der Stiftung Naturschutz und der Gemeinde geschlossen, die den Umfang der Maßnahmen und die Zuordnung zur 6.Änderung des B-Plans B14 enthält. Nachdem die Stiftung Naturschutz ein Entwicklungskonzept erarbeitet hat, können die entsprechenden Flächen und Maßnahmen benannt werden.

Zur Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme ist folgende Zuordnungsfestsetzung getroffen worden: „Die Ersatzmaßnahmen des Ausgleichs entsprechend dem grünplanerischen Fachbeitrag, außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst werden als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)“

### **3.4. Verkehr**

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Hamburger Straße / Landesstraße L 225, die etwa 50 m nördlich der Plangebietsgrenze verläuft. Hiervon ausgehend wird das Plangebiet durch die Georg-Sasse-Straße erschlossen, die mit einer Wendeanlage abschließt. Von Nordosten her mündet die Straße Langenkoppel in die Wendeanlage. Eine Durchfahrt von der Wendeanlage in die Straße Langenkoppel ist nicht vorgesehen. Da das Plangebiet lediglich eine Grundstückstiefe umfasst ist keine weitere Erschließung erforderlich.

Für den **ruhenden Verkehr** stehen entlang der Georg-Sasse-Straße ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Die notwendigen privaten **Stellplätze** haben die Eigentümer auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO). Für die durch einen Betrieb zusammenhängend genutzten Grundstücke Georg-Sasse-Straße 28-32 sind Stellplatzflächen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die Anordnung soll im Schwerpunkt südlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes innerhalb der ehemaligen Grünfläche erfolgen. Weitere Stellplatzflächen sind hinter den Gebäuden in dem der U-Bahn zugewandten Bereich vorgesehen. Davon unabhängig können Stellplätze auch in anderen Grundstücksbereichen untergebracht werden.

Das Plangebiet ist durch den **Öffentlichen Personennahverkehr** (ÖPNV) sehr gut erreichbar. Die U-Bahn-Haltestelle Hoisbüttel befindet sich ca. 300 m nördlich zur Plangebietsmitte und wird außer von der U 1 (Hamburg Ohlstedt – Hamburg Zentrum) von diversen Buslinien angefahren.

### 3.5. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 14, 6. Änderung sollen in dem vorhandenen Gewerbegebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für betriebliche Erweiterungen geschaffen werden. Dies soll u. a. durch Ausweisung neuer Gewerbeflächen südlich der vorhandenen Gewerbeflächen zu Gunsten des Betriebes der D+H Mechatronic AG erfolgen. Hier ist der Bau einer Stellplatzanlage mit etwa 72 PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Der derzeitige gültige Bebauungsplan setzt für die Gewerbeflächen Emissionsbeschränkungen in Form von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sowie weitere Einschränkungen bzgl. zulässiger Nutzungen und der Gebäudegestaltung fest. Diese Festsetzungen wurden durch die schalltechnische Untersuchung entsprechend des aktuellen Standes der Technik und der rechtlichen Situation überprüft.

Im Rahmen der Vorsorge bei 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, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

- Wohnbebauung westlich der Hochbahntrasse: die nächstgelegene Wohnbebauung (An der Hochbahn) ist gemäß Bebauungsplan Nr. B 11 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, weiter westlich liegt eine Nutzung als reines Wohngebiet (WR) vor (aufgrund der größeren Entfernung und Abschirmung durch die vorhandene Bebauung nicht beurteilungsrelevant);
- Bebauung an der Georg-Sasse-Straße (Ostseite): Ausweisung als Mischgebiet (MI) gemäß Bebauungsplan Nr. B 14;
- Wohnbebauung östlich der Langenkoppel: Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Bebauungsplan Nr. B 14;
- Wohnbebauung an der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße (westlich Hochbahntrasse): Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) gemäß Bebauungsplan Volkssdorf 20 / Bergstedt 21 der Freien und Hansestadt Hamburg;
- Wohnbebauung an der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße (östlich Hochbahntrasse): Ausweisung als Wohngebiet (W1o) gemäß Baustufenplan Volkssdorf der Freien und Hansestadt Hamburg, hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit wird der vorhandenen Nutzung entsprechend von einem reinen Wohngebiet (WR) ausgegangen.

### 3.5.1. Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Für den Prognose-Nullfall wurden für die Gewerbegebietsflächen die bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. B 14 zugrunde gelegt. Für die Vorbelastungen von den gewerblich genutzten Mischgebietsflächen an der Georg-Sasse-Straße wurden pauschale flächenbezogene Emissionen angesetzt, die die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der bisherigen Situation berücksichtigen.

Für den Prognose-Planfall wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 14, 6. Änderung eine neue Emissionskontingentierung in Anlehnung an die DIN 45691 durchgeführt. Dabei konnten für die Gewerbeflächen dieselben Emissionskontingente wie bisher beibehalten werden, so dass für die Betriebe gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine zusätzlichen Einschränkungen bestehen. Zur Sicherung der Verträglichkeit des Betriebes der D+H Mechatronic AG werden für das Betriebsgrundstück einschließlich der neuen Erweiterungsfläche in Bezug auf die Immissionsorte östlich der Hochbahntrasse um 5 dB(A) höhere Emissionskontingente zugelassen. Die Emissionsbeschränkungen für das Plangebiet wurden derart gewählt, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden bzw. die Überschreitungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) beschränkt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Im Prognose-Nullfall werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Im Prognose-Planfall ist dies weiterhin der Fall, da die Emissionskontingentierung entsprechend erfolgte. Verbleibende Richtwertüberschreitungen an einigen wenigen Immissionsorten sind auf die Betrachtung der Gesamtbelastung zurückzuführen und liegen in dem gemäß TA Lärm zulässigen Maß von 1 dB(A). Im Vergleich mit dem Prognose-Nullfall sind im Prognose-Planfall Zunahmen zwischen 0,1 dB(A) und etwa 7 dB(A) zu erwarten. Diese Zunahmen sind jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm eingehalten werden.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der geplanten Erweiterung der D+H Mechatronic AG am vorgesehenen Standort zu prüfen, wurde eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt.

Für den Tagesabschnitt zeigt sich, dass aufgrund des tatsächlichen Betriebes der D+H Mechatronic AG ein Emissionskontingent von LEK = 60 dB(A) für die Immissionsorte im Osten nicht ausreichend ist. Daher erfolgt eine richtungsabhängige Festsetzung mit einem Emissionskontingent von 65 dB(A) für Immissionsorte östlich der Hochbahntrasse, um dieses Kontingent für den vorhandenen Betrieb dauerhaft zu sichern. Der Schutz der Nachbarschaft ist sichergestellt, da auch unter der Berücksichtigung der anderen gewerblich genutzten die Anforderungen der TA Lärm überall erfüllt werden. Für den Nachtabschnitt (22:00 bis 06:00 Uhr) ist festzustellen, dass etwa 10 PKW-Bewegungen auf der neuen Stellplatzanlage auf der Erweiterungsfläche immissionsschutzrechtlich zulässig sind.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Für die Emissionskontingente in der Nacht werden Werte festgesetzt, die mit 45 bzw. 50 dB(A) unter den gem. DIN 18005 im Allgemeinen für GE angenommen Emissionswert von  $L_{w''} = 60$  dB(A) liegen. Somit bestehen in den beiden Gebieten G<sub>Ee</sub> 1 und G<sub>Ee</sub> 2 Einschränkungen gegenüber den regelmäßig zulässigen Emissionswerten eines Gewerbegebietes. Die Einschränkungen sind zum Schutz der Nachbarschaft erforderlich. Sowohl für den Tag als auch für die Nacht werden richtungsabhängige Festsetzungen der Emissionskontingente getroffen, die sich abhängig von dem jeweiligen Immissionsort (westlich der Hochbahntrasse bzw. östlich der Hochbahntrasse) unterscheiden.

Das Nachweisverfahren zur Einhaltung der Emissionskontingente ist im Plan festgesetzt. Diese Festsetzung wird im vorliegenden Fall als notwendig angesehen, da aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und der Vergleichbarkeit mit vorhergehenden Untersuchungen nicht das Nachweisverfahren der neuen DIN 45691 (2006) verwendet wurde, sondern lediglich eine Anlehnung an diese DIN erfolgt ist. Bei Anwendung der neuen DIN 45691 könnten um bis zu 5 dB(A) höhere zulässige Beurteilungspegelanteile auftreten, so dass der Schutz der Nachbarschaft nicht gewährleistet wäre.

In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen von/zur D+H Mechatronic AG werden die Kriterien der TA Lärm zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nicht erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und die geplante Betriebserweiterung der D+H Mechatronic AG mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der geplanten Anlagen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

### **3.5.2. Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet.

Die maßgeblichen Belastungen aus Verkehrslärm sind im vorliegenden Fall durch den Schienenverkehrslärm der Hochbahntrasse (HVV-Linie U1) gegeben. Der Straßenverkehrslärm ist demgegenüber an den maßgebenden Immissionsorten von untergeordneter Bedeutung, da es sich im Wesentlichen um Anliegerstraßen handelt, teilweise in Tempo-30-Zonen. Die Emissionen des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes (insbesondere die Hamburger Straße) werden durch die vorhandene Bebauung im Untersuchungsgebiet weitgehend abgeschirmt. Auch der Betrieb des nördlich an das Plangebiet angrenzenden P+R-Parkhauses ist an den maßgeblichen Immissionsorten und im Plangebiet nicht relevant.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Nahbereich der Schienenstrecke die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 tags und nachts überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert für reine und allgemeine Wohngebiete von 59

dB(A) tags wird eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert für reine und allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) jedoch teilweise überschritten.

Im Prognose-Planfall sind aufgrund der zusätzlichen Abschirmung durch den geplanten Erweiterungsbau im Plangebiet teilweise Abnahmen der Beurteilungspegel aus Schienenverkehrslärm zu erwarten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind auf den geplanten Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden eingehalten.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Aus dem Schienenverkehrslärm ergeben sich Lärmpegelbereiche III und kleiner. Durch den nicht explizit berücksichtigten Straßenverkehrslärm sind keine anderen Lärmpegelbereiche zu erwarten. Unabhängig vom Verkehrslärm ist in Gewerbegebieten grundsätzlich Lärmpegelbereich III umzusetzen, so dass aus dem Verkehrslärm keine zusätzlichen Anforderungen resultieren.

Die grundsätzlichen Anforderungen zur Realisierung des Lärmpegelbereiches III in Gewerbegebieten ergibt sich aus DIN 4109, Abschnitt 5.5.6. Da dies jedoch im Rahmen der Baugenehmigung häufig nicht beachtet wird, erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Plan (vgl. textliche Festsetzung 5.1).

### **3.5.3. Gesamtlärm**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass je nach Lage der Immissionsorte der Schienenverkehrslärm oder der Gewerbelärm pegelbestimmend ist.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass die Zunahmen des Gesamtlärms an den maßgebenden Immissionsorten in den reinen und allgemeinen Wohngebieten unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), überwiegend sogar im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter liegen.

Lediglich an den dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten im östlich gelegenen Mischgebiet sind höhere Zunahmen um bis zu etwa 6 dB(A) tags zu erwarten. Diese Zunahmen sind jedoch unbedeutend, da der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten wird. In der Nacht liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

## **3.6. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Umsetzung der Festsetzungen nicht erforderlich.

## **3.7. 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.

### **3.7.1. Schmutzwasser**

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

### **3.7.2. Grundwasser**

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "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. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Drainagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

### **3.7.3. Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird zu einem Großteil wie bisher abgeführt. Damit ein Teil des anfallenden Wassers vor Ort verbleiben kann, werden innerhalb des Knickschutzstreifens Versickerungsmulden angelegt, in denen soviel Oberflächenwasser der Stellplatzflächen wie möglich zu versickern ist.

Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

### **3.7.4. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

### **3.7.5. Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. In dem überplanten Gebiet ist eine maximale Überbauung mit einer Grundflächenzahl 0,8 bei bis zu maximal drei Vollgeschossen festgelegt. Bei einer überwiegenden Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmende Umfassungswänden und einer harten Bedachung liegt der Löschwasserbedarf laut Tabelle bei 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Sind jedoch Bauvorhaben mit nicht feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungswänden oder mit weicher Bedachung vorhanden oder geplant, ist ein Löschwas-

serbedarf von bis 192 m<sup>3</sup>/h anzunehmen. Dieses gilt auch für Gebäude, welche die gemäß der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau möglichen Erleichterungen wie z.B. eine Erweiterung der Brandabschnitte auf >2500 m<sup>2</sup> ohne selbsttätiger Feuerlöschanlage, in Anspruch nehmen. Sollten derartige Gebäude oder Anlagen geplant werden, ist im Baugenehmigungsverfahren der entsprechende Löschwasserbedarf nachzuweisen.

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. Zur zusätzlichen Sicherung des Grundschutzes wird eine frostfreie Entnahmestelle im Rahmen der Verlegung der Lottbek in einem Radius von 300 m Umkreis zum Plangebiet vorsehen. Der Feuerschutz im Ortsteil Lottbek ist durch die Ortswehr der Gemeinde Ammersbek sichergestellt.

### 3.7.6. Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden.

### 3.8. Städtebauliche Daten

	Fläche
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	1,58 ha
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,59 ha</b>

## 4. Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

### 4.1. Einleitung

#### 4.1.1. Planungsinhalte und -ziele

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 14 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Expansion der ansässigen Betriebe im Gewerbegebiet „Lottbek / Langenkoppel“ geschaffen. Neben der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken von bisher 0,7 auf 0,8 wird eine bislang als Grünfläche festgesetzte Fläche im Süden des Geltungsbereichs als Bestandteil der gewerblichen Baufläche als Stellplatzanlage festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert von der Hamburger Straße über die Georg-Sasse-Straße. Der ruhende Verkehr der gewerblichen Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Für den zusammenhängenden Betrieb im Süden des Änderungsbereiches wird die o.g. Stellplatzfläche festgesetzt.

Das Oberflächenwasser dieser Stellplatzanlage soll in Versickerungsmulden, die innerhalb des Knickschutzstreifens entlang des südlichen Knicks angeordnet sind, abgeführt werden, ansonsten wie bisher über die vorhandene Kanalisation in das Rückhal-

te Becken mit Vorflut in die Lottbek.

Für das anstehende verbindliche Bauleitverfahren sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden, nach denen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

#### **4.1.2. Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung**

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) enthält für den betrachteten Landschaftsraum keine übergeordneten Vorgaben. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) trifft ebenfalls keine Aussagen für das Plangebiet.

Im Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg (2006) sind die im Süden an den Änderungsbereich angrenzenden und sich weiter nach Süden erstreckenden Flächen als Waldflächen dargestellt, welche milieuübergreifend als Bestandteil einer Landschaftsachse im Freiraumverbund fungieren. Das dazugehörige Artenschutzprogramm (1997) stellt die ausgedehnten Waldflächen als Landschaftsschutzgebiet und naturnahe Laubwälder dar. Die Kennzeichnung der Lottbekniederung als Verbindungsbiotop betrifft nicht den Plangebietsbereich, sondern liegt weiter nordöstlich.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben aus dem Landschaftsplan und der bisherigen Bauleitplanung und Grünordnungsplanung berücksichtigt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek (1998) sind die Flächen dem jetzigen Bestand und dem rechtskräftigen B-Plan entsprechend als gewerbliche Bauflächen und der Grenzstreifen an der südlichen Grenze als Grünflächen dargestellt.

Der bisherige B-Plan und Grünordnungsplan setzen für den Grünstreifen sowohl vorhandene als auch geplante Knicks mit dazwischen liegender naturnah zu entwickelnder Grünfläche fest.

Im Geltungsbereich sind keine flächigen Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Sämtliche Knickstrukturen unterliegen unabhängig von ihrer Vegetationsstruktur dem Schutzstatus des § 25 (3) LNatSchG.

FFH-Schutzgebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der besondere Artenschutz gemäß BNatSchG ist hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß § 10 (2) Nr. 10 und 11 sowie § 19 (3) BNatSchG zu berücksichtigen, nach denen Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, unzulässig sind.

## **4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung ist für das Plangebiet die reale Situation vor Ort. Gleichzeitig ist aber auch die planungsrechtliche Situation aufgrund der bisherigen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

#### **4.2.1. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung und Darstellung der Umweltauswirkungen**

##### **Mensch einschließlich Erholung**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für die Änderung des B-Plans wurde die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen ermittelt:

Wohnbebauungen mit der größten Bedeutung für die Wohnfunktionen befinden sich westlich der Hochbahntrasse sowohl auf Ammersbeker als auch auf Hamburger Gebiet, an der Heinrich-von-Ohlendorf-Straße östlich der Hochbahntrasse (auf Hamburger Gebiet) und östlich der Langenkoppel im B-Plan B 14 (vgl. LAIRM CONSULT). Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Wohnfunktion stellen die Bebauungen östlich des Plangebiets entlang der Georg-Sasse-Straße dar, welche im B-Plan als Mischgebiet ausgewiesen sind.

Die geringste Bedeutung für die Wohnnutzung haben die Gewerbeflächen im Plangebiet selbst.

Eine Nutzung des Plangeltungsbereiches für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion ist nur auf den öffentlichen Wegen möglich. Wesentliche Freiraumfunktionen übernimmt der südlich an den Geltungsbereich anschließende Fuß-/Radweg entlang der Heinrich-von-Ohlendorf-Straße mit Anschluss an die Georg-Sasse-Straße. Hingegen sind die sonstigen Flächen nutzungsbedingt für die Erholungsnutzung nicht zugänglich.

##### Bewertung der Auswirkungen

Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen auf die Wohnfunktionen sind in der schalltechnischen Untersuchung die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm, Verkehrslärm und Gesamtlärm ermittelt worden.

Für den *Gewerbelärm* ist insgesamt festzustellen, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Im Prognose-Nullfall werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Im Prognose-Planfall ist dies weiterhin der Fall, da die Emissionskontingentierung entsprechend erfolgte. Verbleibende Richtwertüberschreitungen an einigen wenigen Immissionsorten sind auf die Betrachtung der Gesamtbelastung zurückzuführen und liegen in dem gemäß TA Lärm zulässigen Maß von 1 dB(A). Im Vergleich mit dem Prognose-Nullfall sind im Prognose-Planfall Zunahmen zwischen 0,1 dB(A) und etwa 7 dB(A) zu erwarten. Diese Zunahmen sind jedoch nicht beurteilungsrelevant, da die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus Gewerbelärm eingehalten werden.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit der geplanten Erweiterung der D+H Mechatronic AG am vorgesehenen Standort zu prüfen, wurde eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt.

Insgesamt ist bzgl. des Gewerbelärms festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und die geplante Betriebserweiterung der D+H Mechatronic AG mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

Die maßgeblichen Belastungen aus *Verkehrslärm* sind im vorliegenden Fall durch den Schienenverkehrslärm der Hochbahntrasse (HVV-Linie U1) gegeben. Der Straßenver-

kehrslärm ist demgegenüber an den maßgebenden Immissionsorten von untergeordneter Bedeutung, da es sich im Wesentlichen um Anliegerstraßen handelt, teilweise in Tempo-30-Zonen. Die Emissionen des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes (insbesondere die Hamburger Straße) werden durch die vorhandene Bebauung im Untersuchungsgebiet weitgehend abgeschirmt. Auch der Betrieb des nördlich an das Plangebiet angrenzenden P+R-Parkhauses ist an den maßgeblichen Immissionsorten und im Plangebiet nicht relevant.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Nahbereich der Schienenstrecke die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 tags und nachts überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert für reine und allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) jedoch teilweise überschritten.

Im Prognose-Planfall sind aufgrund der zusätzlichen Abschirmung durch den geplanten Erweiterungsbau im Plangebiet teilweise Abnahmen der Beurteilungspegel aus Schienenverkehrslärm zu erwarten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind auf den geplanten Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden eingehalten.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Aus dem Schienenverkehrslärm ergeben sich Lärmpegelbereiche III und kleiner. Durch den nicht explizit berücksichtigten Straßenverkehrslärm sind keine anderen Lärmpegelbereiche zu erwarten. Unabhängig vom Verkehrslärm ist in Gewerbegebieten grundsätzlich Lärmpegelbereich III umzusetzen, so dass aus dem Verkehrslärm keine zusätzlichen Anforderungen resultieren.

Bzgl. des *Gesamtlärms* ist zusammenfassend festzustellen, dass je nach Lage der Immissionsorte der Schienenverkehrslärm oder der Gewerbelärm pegelbestimmend ist. Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass die Zunahmen des Gesamtlärms an den maßgebenden Immissionsorten in den reinen und allgemeinen Wohngebieten unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), überwiegend sogar im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter liegen.

Lediglich an den dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten im östlich gelegenen Mischgebiet sind höhere Zunahmen um bis zu etwa 6 dB(A) tags zu erwarten. Diese Zunahmen sind jedoch unbedeutend, da der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten wird. In der Nacht liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

Bzgl. der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die Fußwegeverbindungen nicht betroffen sind.

## **Tiere und Pflanzen**

Die Erfassung der Vegetation und die Zuordnung der Flächen zu den Biotoptypen erfolgten im April 2007. Detaillierte Beschreibungen zu den Biotoptypen und zum floristischen und faunistischen Potential können dem Grünplanerischen Fachbeitrag und der Ökologischen Potentialabschätzung entnommen werden.

Das Plangebiet wird wesentlich durch die gewerblichen genutzten Grundstücke mit nur geringem Grünanteil geprägt. Es handelt sich überwiegend um jüngeren Einzelbaumbestand sowie Ziergehölzbestände, welche nur eine geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt haben.

Hingegen ist der gehölzgeprägte Grünstreifen an der südlichen Plangebietsgrenze, welcher von zwei parallel verlaufenden Knicks mit dazwischen liegendem Feldgehölz gebildet wird, von höherer Wertigkeit als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt.

Der südliche der beiden Knicks ist deutlich älter und weist mächtige Überhälter auf, während der nördliche Knick erst im Zusammenhang mit der Realisierung des Gewerbegebietes entsprechend der Festsetzungen des B-Plans entstanden ist. Unabhängig von ihrer qualitativen Ausbildung zählen alle Knicks zu den nach § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützten Beständen. Sie stellen ein wesentliches Struktur- und Landschaftselement mit hohem Biotoppotential/Biotopverbundpotential dar, wobei die Biotopvernetzungsfunktion ganz wesentlich aus der linearen Ausprägung resultiert.

Das Feldgehölz aus heimischen Sträuchern ist zwar nicht gesetzlich geschützt, hat jedoch im Verbund mit den Knicks ebenfalls eine hohe Bedeutung für den Naturschutz.

Bzgl. der Belange des Artenschutzes wurde als Ergebnis der ökologischen Potentialabschätzung festgestellt, dass

- ein Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten nicht zu erwarten ist und besonders geschützter Pflanzenarten äußerst unwahrscheinlich ist,
- Tagesverstecke für (streng geschützte) Fledermäuse in den älteren Gehölzen des südlichen Knickbestandes nicht ausgeschlossen werden können,
- das Vorkommen streng geschützter Vogelarten sehr unwahrscheinlich ist,
- aus dem Spektrum der besonders geschützten Vogelarten in den Gehölzbeständen typische und häufige Gebüschbrüter wahrscheinlich sind und
- Vorkommen von seltenen oder anspruchsvollen Arten der sonstigen Tierartengruppen nicht zu vermuten sind.

### Bewertung der Auswirkungen

Die B-Plan-Änderung führt infolge der Überplanung der Grünfläche zu Verlusten von Flächen und Elementen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Vorhabensbedingt gehen sowohl der den Bauflächen zugewandte, jüngere Knick (geschütztes Biotop) als auch das Feldgehölz verloren. Damit verbunden ist der Verlust von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt. Lediglich der südliche grenzbildende, ältere Knick bleibt erhalten. Infolgedessen rückt der Siedlungsrand *Ammersbeks* weiter nach Süden Richtung Landesgrenze, die Grünzone verschmälert sich entsprechend. Zudem wird der Biotopverbund des umlaufenden Grüngürtels, der den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-B-Plans B 14 umgibt, im vorliegenden Abschnitt verringert.

Aus der Sicht des Artenschutzes werden die Eingriffe wie folgt eingeschätzt (vgl. *Planula*):

Mit dem älteren Knick einschließlich des Altbaumbestandes bleibt dessen potentielle Quartierseignung (Tagesverstecke für Fledermausarten) erhalten. Es ist aus gutachterlicher Sicht auszuschließen, dass aus dem Verlust des Gehölzes als mögliche Jagdstruktur eine Beeinträchtigung der lokalen Population vorkommender Fledermausarten resultiert. Somit ist hinsichtlich streng geschützter Tierarten kein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG zu erwarten.

Für die potentiell vorkommenden europäischen Vogelarten (Allerweltsarten der Siedlungsbereiche) ist nicht zu erwarten, dass durch Realisierung der Maßnahme wesentliche Habitate verloren gehen, die nicht ersetzbar sind. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen oder der Verlust von regelmäßig wiederkehrend besetzten Brutplätzen zu erwarten. Dennoch tritt mit der Rodung der Gehölzbestände eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten einzelner besonders geschützter Vogelarten ein, was einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand darstellt.

### **Boden**

Infolge der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der damit verbundenen Überbauungen und Versiegelungen sind die Oberflächenform und die Bodenverhältnisse weitgehend überformt. Aus naturräumlicher Sicht zählen die anstehenden Böden aber auch nicht zu den bedeutsamen, seltenen oder empfindlichen Standorten. Von Bebauung frei gehalten ist im Bestand nur der 20 m breite Grünstreifen am Südrand des Gewerbegebietes im Übergang zu den Waldflächen auf Hamburger Gebiet.

Gemäß Altlastenerfassung im Kreis Stormarn liegen im Geltungsbereich des B-Plan B14 (6. Änd.) keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Gleichzeitig wird jedoch daraufhin hingewiesen, dass die Altlastenerfassung im Kreis Stormarn noch nicht abgeschlossen ist. Aufgrund weiterer Hinweise auf Altstandorte oder künftiger Nutzungsänderungen bei Grundstücken können jederzeit weitere Eintragungen in das Kataster erfolgen.

### Bewertung der Auswirkungen

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden: Mit der Erhöhung der GRZ und der Ausweisung von Stellplatzflächen auf den bisherigen Baugrundstücken ist keine weitergehende Versiegelung von Bodenflächen verbunden, da nach den bisherigen Festsetzungen des B-Plans in Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung bereits eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % und maximal 0,8 zulässig ist.

Zu einer erstmaligen Versiegelung bisher unbefestigter (Grün-)Flächen kommt es hingegen im Bereich der überplanten Grünfläche, die nun für die Stellplatzanlage in Anspruch genommen wird. Da es sich bei den betroffenen Standorten jedoch nur um Flächen mit einer durchschnittlichen Wertigkeit für das Schutzgut Boden handelt und die betroffene Fläche im Verhältnis zum gesamten Gebiet des B-Plans B14 vergleichsweise gering ist, ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

## **Wasser**

Bzgl. des Wasserhaushaltes liegen ebenfalls keine Besonderheiten vor: Mit Ausnahme eines angelegten Zierteiches auf dem südlichen Gewerbegrundstück, der u.a. von Regenwasser gespeist wird, kommen im Änderungsbereich und im Umfeld keine Gewässer vor. Die Niederung der *Lottbek* befindet sich in 200-250 m nordöstlicher Entfernung. Für die Grundwasserverhältnisse ist von grundwasserfernen Standorten auszugehen.

### Bewertung der Auswirkungen

Vor dem Hintergrund der grundwasserfernen Standorte kommt es durch die Vorhaben nicht zu Eingriffen in den Grundwasserhaushalt.

Allerdings ist mit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, Bodenversiegelung bzw. -überbauung eine weitere Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate verbunden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Bereich der zulässigen Überbauungen und Versiegelungen und der vergleichsweise geringen Zunahme der zusätzlich befestigten Fläche ist jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes auszugehen.

## **Klima/Luft**

Für den Klima- und Lufthaushalt übernehmen die überplanten Flächen angesichts ihrer Lage und Nutzung größtenteils keine besonderen (ausgleichenden) Funktionen; vielmehr zählen die stark versiegelten Flächen zu den kleinklimatisch und lufthygienisch belastenden Standorten. Eine Ausnahme bildet nur der erwähnte Grünstreifen am Südrand, der aufgrund seiner Bestockung diesbezüglich positive Wirkungen hat. Diese sind im Verbund mit den angrenzenden Waldflächen zu sehen.

### Bewertung der Auswirkungen

Mit dem Verlust der Vegetationsstrukturen und den zusätzlichen Versiegelungen gehen zwar kleinklimatische Veränderungen einher, diese sind im Gesamtzusammenhang vor dem Hintergrund der Gesamtgröße des Gewerbegebietes einerseits und den angrenzenden Waldflächen andererseits aber als unerheblich einzustufen.

Auch der Verlust der lufthygienischen Funktionen der Gehölzbestände hat nur kleinstufige und im Gesamtzusammenhang unwesentliche Bedeutung. Von zusätzlichen betriebsbedingten Luftbelastungen ist nicht auszugehen, da im Gewerbegebiet keine emittierenden Nutzungen zugelassen sind und die Zunahme der Zielverkehre nur unerheblich ist.

## **Landschaft**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird zum einen durch die innerörtliche Situation und zum anderen durch die angrenzenden Grünbestände geprägt. So dominiert im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches der bauliche Charakter. Der noch junge Baumbestand trägt hier noch nicht wesentlich zur Durchgrünung bei. Lediglich der gehölzgeprägte Böschungsbewuchs auf dem Bahndamm stellt für das Gewerbegebiet eine grüne Kulisse dar. Hingegen bildet der mit Feldgehölzen und Knicks bestandene Grünstreifen am Südrand einen deutlichen Rahmen und Abschluss des besiedelten Bereichs sowie einen Übergang zu den Waldflächen auf Hamburger Gebiet.

### Bewertung der Auswirkungen

Mit der Beseitigung des Knicks und des Feldgehölzes geht der Verlust des zwischenzeitlich gewachsenen Siedlungsrandes und der Pufferzone zwischen dem gesamten B-Plangebiet und angrenzender Grünverbindung (entlang der Heinrich-von-Ohlendorf-Straße) einher, welche besonders von den Straßenräumen aus und im Wohnumfeld erlebbar sind. Hier sind die Anforderungen an die Neugestaltung des Siedlungsrandes besonders hoch.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Denkmalschutzgesichtspunkten bedeutsame Objekte sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Sonstige Sachgüter bestehen mit den vorhandenen Gewerbebetrieben und deren Gebäuden und Anlagen.

### Bewertung der Auswirkungen

Es ist nicht von Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern auszugehen.

### **Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern.

Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **4.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Änderung des B-Plans mit Grünplanerischem Fachbeitrag dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen gewerblichen Betriebe. Ohne die Änderung des B-Plans wären die Nutzungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen des geltenden B-Plans beschränkt. Die Erweiterung des südlichen Betriebes im geplanten Umfang wäre ohne Inanspruchnahme der Grünfläche nicht möglich.

Die Grünflächen würden sich weiterhin naturnah entwickeln und Funktionen der Abschirmung, Einbindung, des Biotopverbundes sowie als Lebensraum erfüllen. Zu Verlusten käme es nicht.

#### **4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

##### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Für das Schutzgut Mensch werden Festsetzungen zum Schutz des Plangebiets vor Lärmimmissionen und zum Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches vor Gewerbelärm getroffen:

- Zum Schutz des Plangebiets vor Lärmimmissionen gilt im gesamten Plangel-

tungsbereich unabhängig von der Verkehrslärmbelastung Lärmpegelbereich III.

- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Änderungsbereichs des B-Plans vor Gewerbelärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die festgesetzten Emissionskontingente weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Mit den für Knicks und Bäume während der Bauarbeiten durchzuführenden Schutzmaßnahmen können Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vermieden werden. Ein nachhaltiger Knickschutz wird durch den vorgelagerten Knickschutzstreifen und dessen Einzäunung gewährleistet. Den Belangen des Artenschutzes wird durch Einhaltung der Verbotsfristen für die Beseitigung des Knicks und des Feldgehölzes Rechnung getragen.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Beläge im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlagen begrenzt und damit die Eingriffe in das Schutzgut Boden reduziert. Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Den nachteiligen Auswirkungen auf das Kleinklima durch zusätzliche Versiegelungen sowie Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird durch die Durchgrünungsmaßnahmen auf den Stellplätzen entgegengewirkt.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die B-Plan-Änderung bereitet aufgrund der Umwandlung einer gehölz- und knickbestandenen Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche und deren Teilversiegelung zu Stellplatzzwecken und den daraus resultierenden zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Eingriffe vor. Hierfür ist naturschutzrechtlich ein Ausgleich zu erbringen. Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Planextern sind sowohl Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen und den Verlust des Feldgehölzes als auch Knickersatzmaßnahmen für die Beseitigung des nördlichen Knicks durchzuführen. Diese werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert und dem B-Plan zugeordnet.

Da die Gemeinde Ammersbek derzeit nicht auf verfügbare Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet zurückgreifen kann, wird das benannte Kompensationsdefizit durch Maßnahmen in dem Ausgleichsflächenpool des Kreises Stormarn in der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst gedeckt. Für die Flächen wird kurzfristig eine Vorvereinbarung zwischen der Stiftung Naturschutz und der Gemeinde geschlossen, die den Umfang der Maßnahmen und die Zuordnung zur 6. Änderung des B-Plans B14 enthält. Nachdem die Stiftung Naturschutz ein Entwicklungskonzept erarbeitet hat, können die entsprechenden Flächen und Maßnahmen benannt werden.

Zur Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme ist folgende Zuordnungsfestsetzung getroffen worden: „Die Ersatzmaßnahmen des Ausgleichs entsprechend dem grünplanerischen Fachbeitrag, außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst werden als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)“

#### **4.2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten erstrecken sich hauptsächlich auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs des ansässigen expandierenden Betriebes, da die derzeit vorhandene Stellplatzfläche dem neuen Baukörper weichen muss. Neben den nach Stellplatzerlass erforderlichen Stellplätzen sollen möglichst viele Stellplätze geschaffen werden, um die derzeitige schwierige Parkplatzsituation auf der angrenzenden öffentlichen Straße zu entlasten.

Folgende Alternativen sind geprüft worden:

- Intensive Bemühungen des Betriebes, ein Grundstück in der unmittelbaren Nähe des Betriebes für eine Stellplatznutzung zu erwerben, waren erfolglos.
- Die Anordnung einer Parkpalette auf dem bestehenden Grundstück ist nicht möglich, da die zulässige bauliche Nutzung bereits durch die geplante Erweiterung voll ausgenutzt ist.
- Ein Parkdeck innerhalb des zukünftigen Gebäudes ist zum einen aus Platzgründen nicht umsetzbar, da die gesamte Nutzfläche benötigt wird. Zum anderen würde dieses räumliche Einschnitte in das Gebäude zur Folge haben, die mit den Produktionsabläufen, die sich über die gesamten Etagen erstrecken, kollidieren. Darüber hinaus sprechen die hohen Kosten aus betriebswirtschaftlicher Sicht gegen diese Lösung. Gleiches gilt für eine Aufständigung des Baukörpers zugunsten einer darunter angelegten Parkplatzfläche.
- Eine Tiefgarage ist nicht möglich, da bereits ein Kellergeschoss für den Anbau vorgesehen ist und als Lagerfläche benötigt wird. Weitere Untergeschosse sind aufgrund der hohen Herstellungskosten unzumutbar.

### **4.3. Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für den Umweltbericht wurde auf folgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen:

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

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm sowohl getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorsorge bei 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 öffentli-

chen 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, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf der Grundlage des „Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - IV 63 - 510.335/X 33 - 5120 - vom 3. Juli 1998“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

#### **4.3.2. Maßnahmen zur Überwachung**

Grundsätzlich ist die Gemeinde nach den Vorgaben des BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung eines Bauleitplans verbunden sind, auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu überwachen. Dabei soll sich die Umweltüberwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen beschränken.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist ein besonderes Augenmerk dem Knickschutz zu widmen. Vorgaben hierzu enthält der Grünplanerische Fachbeitrag.

Wesentliche Inhalte des Grünplanerischen Fachbeitrags zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die nicht übernahmefähig in den Bebauungsplan sind, sind über weitergehende Verträge umzusetzen.

Da mit den prognostizierten Umweltauswirkungen der vorliegenden B-Plan-Änderung unter Berücksichtigung ihrer - mit Ausnahme der Knick- und Feldgehölbeseitigung - geringen Erheblichkeit jedoch keine besonderen Unsicherheiten oder Risiken verbunden sind, ergibt sich in diesem Fall auch keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen.

#### **4.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 6. Änderung des B-Plans B 14 der Gemeinde Ammersbek sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für betriebliche Erweiterungen der Gewerbebetriebe geschaffen werden. Hierfür wird zum einen das Maß der baulichen Nutzung erhöht und zum anderen eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche im Süden des Geltungsbereiches in eine gewerbliche Fläche zugunsten von Stellplätzen umgewandelt.

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

Dies gilt unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der Vorbelastungen sowie der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen auch für die übrigen Umweltbelange mit Ausnahme des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Hier ist aufgrund der Beseitigung gesetzlich geschützter Knicks von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Vermeidungs-

maßnahmen werden durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeiten sowie Einhaltung der Verbotsfristen getroffen.

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

Die durch die Eingriffe hervorgerufenen, notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können nicht im Plangebiet durchgeführt werden, sondern sind planextern vorgesehen. Die den Eingriffen der B-Plan-Änderung zugeordneten Flächen und Maßnahmen werden durch Ausgleich auf Ökopoolflächen des Kreises Stormarn in der Gemeinde Trenthorst gewährleistet, die bis zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann somit vollständig erbracht werden.

Im Einzelnen sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz sowie die geprüften Alternativen im Umweltbericht dokumentiert.

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

Maßnahmen zur Überwachung werden nach jetziger Einschätzung nicht erforderlich.

## **5. Kosten und Finanzierung**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek abgesehen von den Aufwendungen für die Kompensation voraussichtlich keine Kosten.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 11.12.2007 gebilligt.

Ammersbek, den .....

.....

(Der Bürgermeister)