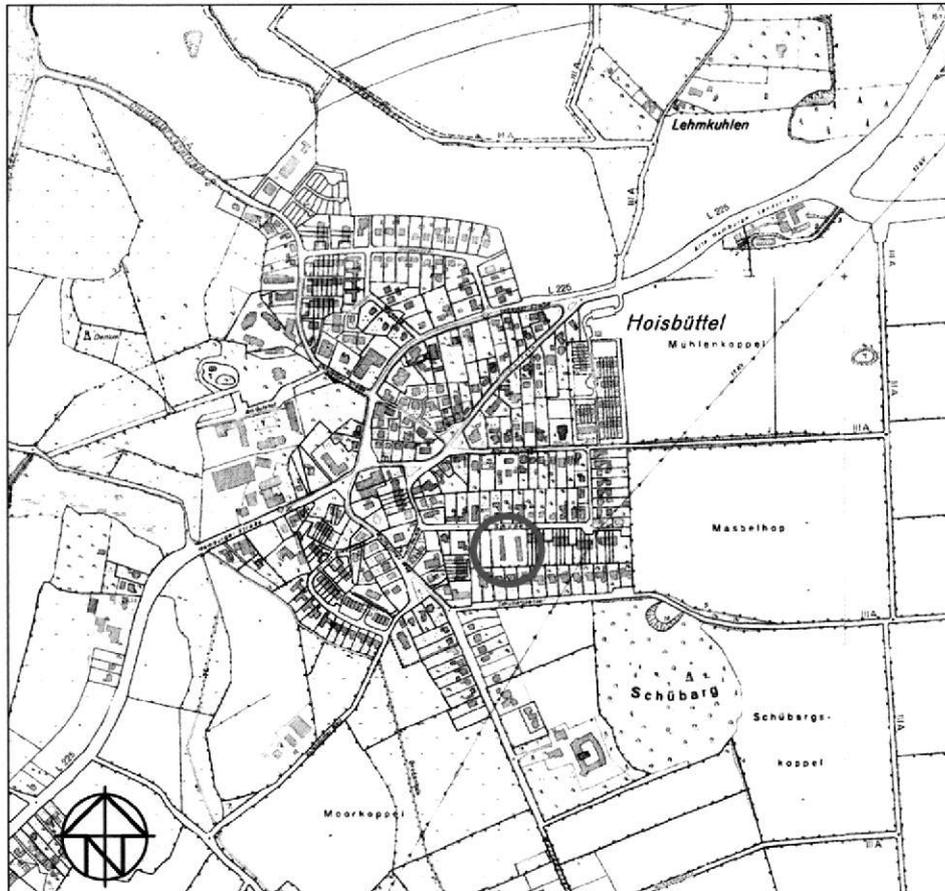


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. B 6 „Am Schüberg“ 3. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:
„Grundstück Am Schüberg Nr. 12-14“



Endgültige Planfassung

04.12.2012

(Gemeindevertretung)

6. Ausfertigung

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand	3
1.4 Übergeordnete Plangrundlagen - Flächennutzungsplan	3
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Bebauung.....	4
4 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	5
5 Verkehr.....	6
6 Altlasten.....	7
7 Ver- und Entsorgung.....	7
8 Kosten	8

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 06.07.2010 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 „Am Schüberg“ aufzustellen. Nach Rechtswirksamkeit der 3. Änderung wird der Ursprungsplan, in Kraft getreten 04.06.1968, um diesen Geltungsbereich überlagert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

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 26.08.2010.

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits bebaut. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

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

Aufgrund der Zuordnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt im südöstlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Hoisbüttel in der Nähe des Schüberges. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst das Grundstück Am Schüberg Nr. 12-14 mit einer Fläche von rund 0,4 ha.

Der Planänderungsbereich befindet sich in einem heterogenen Einfamilienhausgebiet, das in süd-östlicher an den Natur- und Landschaftsraum Schubarg und Maspelhop grenzt. Eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern fand auf den Nachbargrundstücken bereits vereinzelt statt.

Auf dem Grundstück selbst befinden zwei ca. 40 m lange, vermutlich aus den 1960er Jahren stammende Zeilenbauten, die rechtwinklig zur Straße stehen. Die Vegetation der Gartenflächen wird von Rasenflächen dominiert; mittig stehen zwei einzeln stehende Bäume sowie kleineren Sträuchern an den Grundstücksgrenzen.

Die Wohngebäude sind sowohl stadträumlich als auch vom Grundrisszuschnitt nicht mehr zeitgemäß. Die Zeilen fügen sich, bedingt durch ihre Länge und vergleichsweise Eintönigkeit, nicht in das vorherrschende Ortsbild aus freistehenden Einfamilienhäusern und kleineren Reihenhaushausgruppen ein. Die Grundrisse bestehen zur Hauptsache aus Kleinwohnungen, die nicht familiengerecht zugeschnitten sind. Eine bautechnische Untersuchung der Eigentümer der Gebäude hat zudem ergeben, dass eine Sanierung zu vertretbarem Aufwand nicht möglich ist.

1.4 Übergeordnete Plangrundlagen - Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung Wohnbaufläche dar. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 ist die Anfrage eines Investors für eine Neubebauung auf dem Grundstück 49/6 im Sinne einer Baugemeinschaft. Dabei sollen insbesondere ökologische und klimafreundliche Aspekte Berücksichtigung finden. Die bestehenden Reihenhäuser Schüberg 12-14 sind nicht mehr zeitgemäß und sollen durch ein modernes, energieeffizientes und hoch verdichtetes Reihen- und Doppelhausquartier ersetzt werden. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 ist für dieses Vorhaben zu ändern.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 und eingeschossigen Bauweise fest. Die überbaubaren Flächen werden im Ursprungsplan eng um die derzeitige Bestandsbebauung gelegt. Die Vorgärten sind komplett zu bepflanzen. Ein Festhalten an dem damaligen Baukonzept ist aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die zeitgemäße Anforderungen an Wohngrundstücke nicht sinnvoll, so dass ein Planungserfordernis vorliegt.

Ziel der 3. Änderung ist es, die Nutzbarkeit sowie die Flexibilität hinsichtlich Anordnung und Gestaltung der Gebäude im Interesse einer innerörtlichen Nachverdichtung zu optimieren. Die zukünftige Bebauung soll sich dabei in die bestehenden baulichen Strukturen einfügen und gleichzeitig moderne architektonische Formen ermöglichen.

3 **Bebauung**

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Realisierung der o.g. Ziele bleibt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet unverändert. Um eine bessere Ausnutzung der überbauten Grundfläche und moderne Bauformen zu ermöglichen, wird statt der GFZ eine **GRZ** von 0,4 festgesetzt und die **Geschossigkeit** auf maximal zwei erhöht. Das Neubauvorhaben sieht eine Anordnung aus Doppel- und Reihenhäusern mit maximal drei Wohneinheiten vor. Gleichzeitig wird jedoch eine **Firsthöhe** festgesetzt, die den meisten eingeschossigen Satteldachhäusern der Nachbarschaft mit max. 9,0 m entspricht. Die Gebäude fügen sich somit in die umgebende Bestandsbebauung ein.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Sie sind gegenüber dem Ursprungsplan entsprechend der vorgesehenen besseren Ausnutzbarkeit erweitert und zu einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche zusammengefasst, um mehr Flexibilität bei der Gebäudeanordnung zu erzielen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen zulässig ist. Dies entspricht der vorhandenen Baustruktur in den umliegenden Bereichen.

Anzahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit beschränkt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine angemessene Wohnungsdichte zu erreichen und Mehrfamilienhäuser, die für die Lage am Ortsrand nicht angemessen wären, auszuschließen. Außerdem kann so die durch das Baugebiet erzeugte Verkehrsmenge im öffentlichen Raum begrenzt werden.

Nebenanlagen

Des Weiteren wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Stellplätze, Carports und gebäudeartige Nebenanlagen gemäß gem. § 2 (2) LBO außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen unzulässig sind. Dadurch soll bei der vorgesehenen hohen Verdichtung der übrige Bereich des Wohnquartiers frei von Pkw-Verkehr gehalten und mögliche gestalterische Einbußen durch willkürliche Anordnungen von z.B. Carports, Geräteschuppen und Mülleinhausungen in den Gartenbereichen vermieden werden. Durch die Einschränkung auf gebäudeartige Nebenanlagen sind gestalterisch vertretbare und für die Nutzung erforderliche Nebenanlagen, wie z.B. Einfriedungen zulässig.

Gestaltung

Um störende Wirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, werden zusätzlich zu den Festsetzungen zum Maß der Nutzung einige Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Gleichzeitig sollen Gestaltungsspielräume bestehen, die z.B. auch den Bau moderner Architekturformen ermöglichen.

Wie schon im Ursprungsplan, wird für die **Einfriedungen** zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe festgesetzt, um abschottende Zäune, Mauern etc., die die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum reduzieren, zu verhindern. Einfriedungen aus

Laubgehölzen dürfen jedoch höher sein, da diese zu einer Begrünung des öffentlichen Straßenraum beitragen und den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke gleichzeitig ermöglichen, die privaten Gärten vor einer zu starken Einsehbarkeit zu schützen.

Durch die Begrenzung der **Sockelhöhe** wird die Entstehung von Gebäuden mit sehr weit aus dem Boden ragenden Kellergeschossen verhindert, da hierdurch Kubaturen entstehen könnten, die gestalterisch einen Übergang zu einer Dreigeschossigkeit darstellen würden.

4 Grünordnung, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich einige Einzelbäume. Sie sind nicht als ortsbildprägend einzustufen und würden zudem die Ausnutzbarkeit des Grundstückes stark einschränken, so dass keine Erhaltensfestsetzung erfolgt. Allerdings ist im Rahmen der hochbaulichen Überlegungen und der Vorbereitung des Bauantrages zu prüfen, ob der Baumbestand zumindest teilweise erhalten werden kann.

Zur Aufwertung des Straßenraumes wird als Ausgleich für die entfallenden Bäume an der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes die Pflanzung von drei Laubbäumen festgesetzt, die auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Damit sich die Bäume gut entwickeln können, wird ein ausreichend durchwurzelbarer Bodenraum festgesetzt. Es sind die Vorschriften der DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumplantungen zu beachten.

Artenschutz

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei ihrer Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers von Hoisbüttel und ist allseitig von bereits bebauten Baugrundstücken mit entsprechenden Störwirkungen umgeben. Das Grundstück selbst ist ebenfalls bereits bebaut. Die Gebäude umgibt eine Rasenfläche. Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich kleinere Strauch- und Heckenstrukturen.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der aktuellen Ausstattung mit ausschließlich weit verbreiteten Biotop- und Habitattypen, der Lage im Siedlungsraum und den damit verbundenen nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine

geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind. Fledermausquartiere in alten Gebäuden, die ggf. auch erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Abriss der Gebäude sind deshalb rechtzeitige Untersuchungen auf etwaige Fledermausquartiere durchzuführen.

- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung von Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft ausreichend Ausweich-Lebensräume. Rodungen von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen, um eine Vernichtung der Brutstätten sowie eine Störung während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden. Die vorstehenden Aussagen gelten sinngemäß auch eventuell an Gebäuden brütende Vogelarten.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 6 verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht. Auf die Untersuchung der Gebäude auf etwaige Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze vor deren Abriss und sich hieraus ggf. ergebene notwendige Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 oder Ausnahmegenehmigungen bzw. Befreiung gem. § 45 (7) bzw. § 67 BNatSchG wird hiermit hingewiesen.

5 Verkehr

Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist über die nördlich angrenzende Straße Am Schüberg erschlossen, die im westlichen Verlauf über die Dorftwiete und die Hoisbüttler Dorfstraße bzw. Wulfsdorfer Weg in die Lübecker Straße (Landesstraße L225) mündet und den Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Straßennetz besteht.

ÖPNV

Der Bushaltepunkt Hoisbüttel, Ortsmitte befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Lübecker Straße und wird von den Buslinien 8113, 476, 776, 8112 angefahren, die eine ÖPNV-Verbindung zur 2 km entfernten U-Bahnstation Hoisbüttel darstellen.

Nebenanlagen und Stellplätze

Zur Unterbringung der privaten Stellplätze ist an der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes, angrenzend an die Straße Am Schüberg, eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, die Platz für ca. 10 Stellplätze oder Carports bietet.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Nachverdichtung bietet der öffentliche Straßenraum der Umgebung noch ausreichend Raum, um den ruhenden Verkehr möglicher Besucher aufzunehmen. Die abgestellten Kfz haben gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Wirkung für die Wohnstraßen.

6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

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.

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 Einheiten aufnehmen zu können.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen des kommunalen Regenwasserkanalnetzes.

Vor dem Hintergrund, dass gemäß Ursprungsplan bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig war, erfolgt planerisch keine stärkere Versiegelung als bisher.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen (z.B. Terrassen) sollte über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Versickerungsanlagen sind erlaubnispflichtig, bzw. im Fall von Versickerungen über die belebte Bodenzone (Oberboden) anzeigepflichtig. Der Erlaubnisantrag bzw. die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

Der Kreis Stormarn (Untere Wasserbehörde) weist darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. 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 Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen unterzubringen.

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 30.08.2010 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Ob die Grundversorgung gesichert ist, wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Feuerwehr geklärt.

Der Feuerschutz im Ortsteil Hoisbüttel ist durch die "Ortswehr Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek" sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

8 Kosten

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 04.12.2012 gebilligt.

Ammersbek, den 11. APR. 2013

.....
(Der Bürgermeister)