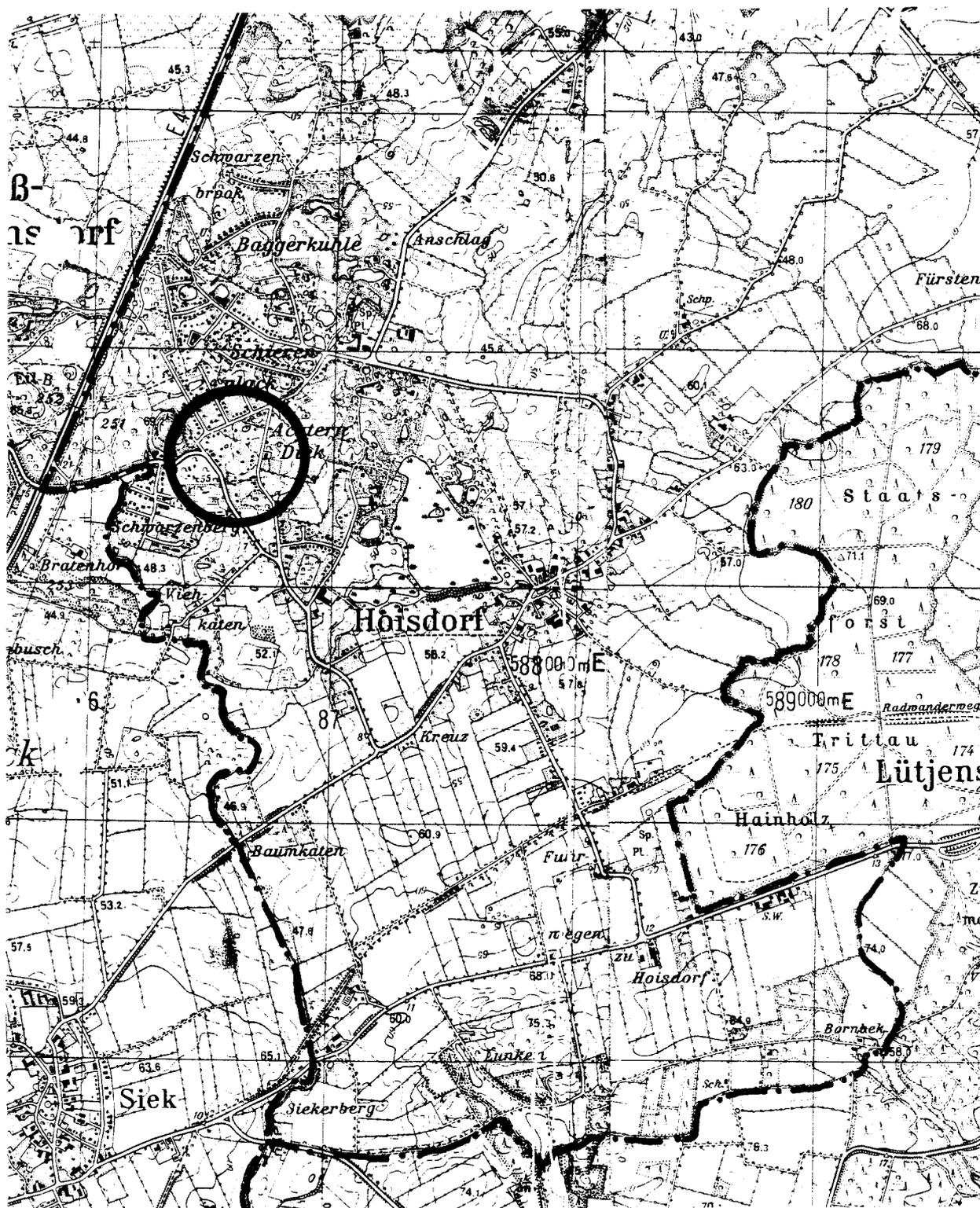


Gebiet: Zwischen den Straßen Achtern Diek,
Oetjendorfer Kirchenweg und Am schwarzen Berg

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

In der Gemeinde Hoisdorf besteht trotz eines relativ starken Wachstums in den vergangenen Jahren weiterhin ein örtlicher Baulandbedarf. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10 besitzt einen ungenehmigten Teilbereich mit der Gebietsbeschreibung „zwischen Achtern Diek und Oetjendorfer Kirchenweg“. Die Beurteilung der Bebauungsmöglichkeit erfolgt deshalb in diesem Bereich zur Zeit nach § 34 BauGB. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Planungsabsichten der Gemeinde sichergestellt und eine verbindliche Überplanung des Teilbereiches durchgeführt werden. Dabei steht im Vordergrund ein größeres unbebautes Grundstück sowie das obsolet gewordene Erschließungskonzept zu überplanen. Es soll sich grundsätzlich an dem rechtskräftigen Teil des Bebauungsplan Nr. 10 orientiert werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I liegt die Gemeinde Hoisdorf im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des Achsenzwischenraumes. Die Achsenzwischenräume stellen ein wesentliches Grundelement des Achsenkonzeptes dar. Sie sind in ihrer bestehenden Struktur als Grünzonen für die Landwirtschaft und Erholung und als ökologische Ausgleichsräume zu erhalten. Dabei kommt Hamburg nahen Gebieten besondere Bedeutung zu. Die Siedlungsentwicklung soll sich danach grundsätzlich am örtlichen Bedarf orientieren.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 1988) mit seinen Änderungen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnbauflächen ausgewiesen. Deshalb ist gemäß § 8 (2) BauGB davon auszugehen, daß der Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt bereits bebaute und für eine Bebauung vorgesehene Grundstücksflächen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten:	nordwestliche Grenzen der Flurstücke 50/11 und 50/10; rückwärtiger Bereich des Flurstückes 47/19 sowie Fläche nördlich u. südlich der Katastergrenze zwischen den Flurstücken 47/18 u. 47/15; nordwestl. Grenze des Flurstückes 47/14 u. eine 3,2 m breite Fläche südwestlich des Flurstückes 47/18.
im Nordosten:	nordöstl. und südöstl. Grenzen des Flurstückes 47/14; tlw. die Flurstücke 47/9 und 47/10; nordöstl., östl. und südwestl. Grenzen des Flurstückes 44/15; östl. Grenzen des Flurstückes 44/20.
im Südosten:	südöstl. Grenzen der Flurstücke 44/20, 44/22 und 44/12.
im Südwesten:	nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Achtern Diek.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und umfaßt ca. 1,85 ha. Lediglich auf einer ca. 3.600 qm großen Freifläche sollen vier Wohngebäude entstehen.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde, umgeben von bebauten Wohnbaugrundstücken. Zum überwiegenden Teil sind lediglich die Wohngebäude in ihrem Bestand zu sichern. Ein größeres Baugrundstück, das mit vier Häusern überplant wird, soll sich mit Hilfe dieses Bebauungsplanes harmonisch in den Bestand eingliedern.

Die Flächen des Plangebiets werden entsprechend der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit die Wohnruhe nicht beeinträchtigt und die Bebauungsabsicht mit Wohngebäuden betont wird, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 mit einer festgesetzten GRZ und GFZ von 0,2 an und verhindert damit bewußt eine ungewollte Verdichtung. So kann eine homogene und aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden. Im Bereich des geplanten Baugebietes war ein Vorbescheidsantrag mit einer GFZ von 0,28 genehmigt worden, so daß dieser Bereich von dem übrigen Plangebiet - betreffend der GFZ - abweicht. Um bei den relativ großen Baugrundstücken eine für die Gemeinde angemessene Gesamtgeschoßfläche zu erhalten, wird festgesetzt, daß auch die Flächen anderer Geschosse als Vollgeschosse (z.B. ausgebaute Dachgeschosse) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind (gem. § 20 (3) BauNVO).

Für jedes Baugrundstück wird eine einzelne überbaubare Fläche festgesetzt, um in diesem Bereich nicht ortstypische Ketten- und Reihenhäuser auszuschließen. Die Anordnung der Baufenster soll zwischen den unterschiedlichen Ausrichtungen der angrenzenden Gebäude vermitteln. Aus obigen Gründen sind pro Baugrundstück maximal nur zwei Wohnungen zulässig. Die Grundstücksgrößen für neu zu teilende Grundstücke sollen mindestens 800 qm betragen, um den vorherrschenden Grundstücksgrößen der angrenzenden Baugebiete zu entsprechen und die typische aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

Die zulässige eingeschossige Bebauung in offener Bauweise in Verbindung mit der maximal zulässigen First- und Sockelhöhe gewährleistet die Einfügung der Neubebauung in die Umgebung. Die geplanten Gebäude sollen sich nicht durch übermäßige Höhe, Massivität und Dichte herausheben.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum bereits bebauten Ortsteil zu erreichen und sie harmonisch einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) sowie Einfriedungen festgesetzt.

Das mit vier Einzelhäusern überplante Grundstück wird mit einer Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie Müllgefäßstandort an der Straße Achtern Diek versehen. Die Stellplatzanlage wird nur einseitig angeordnet, um beidseitig eine Abschirmung durch Hecken zu den benachbarten

Grundstücken zu ermöglichen. Zwei anzupflanzende Bäume sollen zusammen mit den vorhandenen Bäumen die Stellplatzanlage eingrünen und diese von den Gebäuden abschirmen.

Nebenanlagen, Lagerplätze, Stellplätze, Garagen und Carports sind in einer Tiefe von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Straße Achtern Diek nicht zulässig. Damit kann einer baulichen Überfrachtung des Straßenraumes vorgebeugt werden.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch diesen Bebauungsplan kaum berührt, da die Fläche vollständig von bereits bestehender Bebauung umgeben ist und der Bereich mit etwa 3.600 qm vergleichsweise klein ist. Eine baurechtliche Beurteilung nach § 34 ist möglich, rechtlich ist somit nicht von einem Eingriff im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Das Gebiet stellt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 einen nicht genehmigten Teilbereich dar.

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde befindet sich zur Zeit in Aufstellung. In der schutzgutbezogenen Bewertung wird der Verlust bzw. die Beeinträchtigung seltener bzw. empfindlicher Bodenstandorte als Belastung aufgezeigt. Der Plan „Entwicklung (gutachterliche Fassung)“ zeigt für den Änderungsbereich und die angrenzenden Flächen Wohnbebauung auf. Im Bestand existierende, landschaftsbildbestimmende Einzelbäume sind eingetragen.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes (Entwicklung) widerspricht die geplante Bebauung mit Einzelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht, sofern auf die im Bestand befindlichen Einzelbäume Rücksicht genommen wird. Eine tiefergehende Betrachtung sowie eine detaillierte Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sind aufgrund der rechtlichen Situation nicht gefordert.

Historische Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Erhaltenswerte Einzelbäume sowie eine Buchenhecke auf der südlichen Grenze des Flurstücks 44/18 sind in der Änderung des B-Planes mit einem Erhaltungsgebot versehen. Für den Zufahrts- und Stellplatzbereich an der Straße „Achtern Diek“ sind zudem anzupflanzende Einzelbäume, eine Verlängerung der o.g. Hecke sowie eine Heckenneupflanzung im Süden der Zufahrt vorgesehen. Weiterer Bedarf zur Allgemeinen Grünordnung besteht aufgrund der ansonsten bereits vollständig erfolgten Ausgestaltung der Gärten und Freiflächen nicht.

Dauerhafte Ableitungen von Grundwasser durch Kellerdrainagen o.ä. sind zu unterlassen.

c. Immissionen

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße Achtern Diek (L91), deren Verkehrsaufkommen Immissionen hervorruft. So entsprechen vier Baufenster mit ihrer straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von 5-9 m dem Lärmpegelbereich III und müssen daher passive Lärmschutzmaßnahmen erfüllen. Mit Hilfe der überschlägigen Lärmberechnung nach DIN 18005 erhält man den Beurteilungspegel Lr 58,7 dB für den Tag und 49,9 dB für die Nacht, wenn man

von der Verkehrsbilanzierung der L 90, Zählstelle 0624 beim Kilometer 1,9 östlich des Plangebietes mit 3.365 Kfz/24 h ausgeht. Es ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61,7 dB. Damit ist der Lärmpegelbereich II (bis 61 dB) überschritten und Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich. Entsprechende Lärmschutzfestsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen worden.

d. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke wird durch die Straßen Achtern Diek (L 91), Oetjendorfer Kirchenweg und Am schwarzen Berg gesichert. Nicht direkt an die Straßen grenzende Grundstücke werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Das unbebaute größere Baugrundstück erhält eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 12 Stellplätzen. Dies entspricht 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Von dieser aus führt ein Geh- und Leitungsrecht zu den einzelnen Baugrundstücken. Hiermit wird der Gedanke verfolgt, Lärmimmissionen und eine verstärkte Flächenversiegelung durch den Verzicht auf direkt neben den geplanten Häusern angeordneten Parkmöglichkeiten zu vermeiden. Das Flurstück 50/9 ist über das Flurstück 50/80, das Flurstück 47/9 über das Flurstück 47/10 vom Oetjendorfer Kirchenweg erschlossen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt, soweit möglich, auf den Baugrundstücken. Nicht versickerbares Wasser wird durch das Netz des Abwasserverbandes Siek abgeführt. Versickerungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde mit Anschluß an das Netz des Abwasserverbandes Siek.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem der Schleswig AG in Ahrensburg sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch das Netz der Hamburger Gaswerke.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr sind vorhanden.

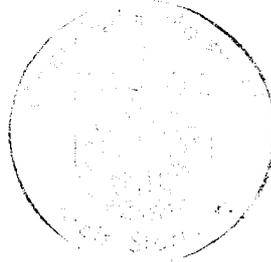
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, ca. 6 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, SuN Lübeck, 23546 Lübeck Tel. 0451-488-4550, abgestimmt werden.

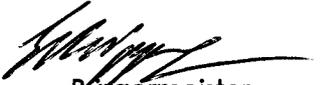
4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Plan Nr. 10A der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.06.1999 gebilligt.

Hoisdorf, 02. Nov. 1999

Planverfasser:




Bürgermeister


PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT