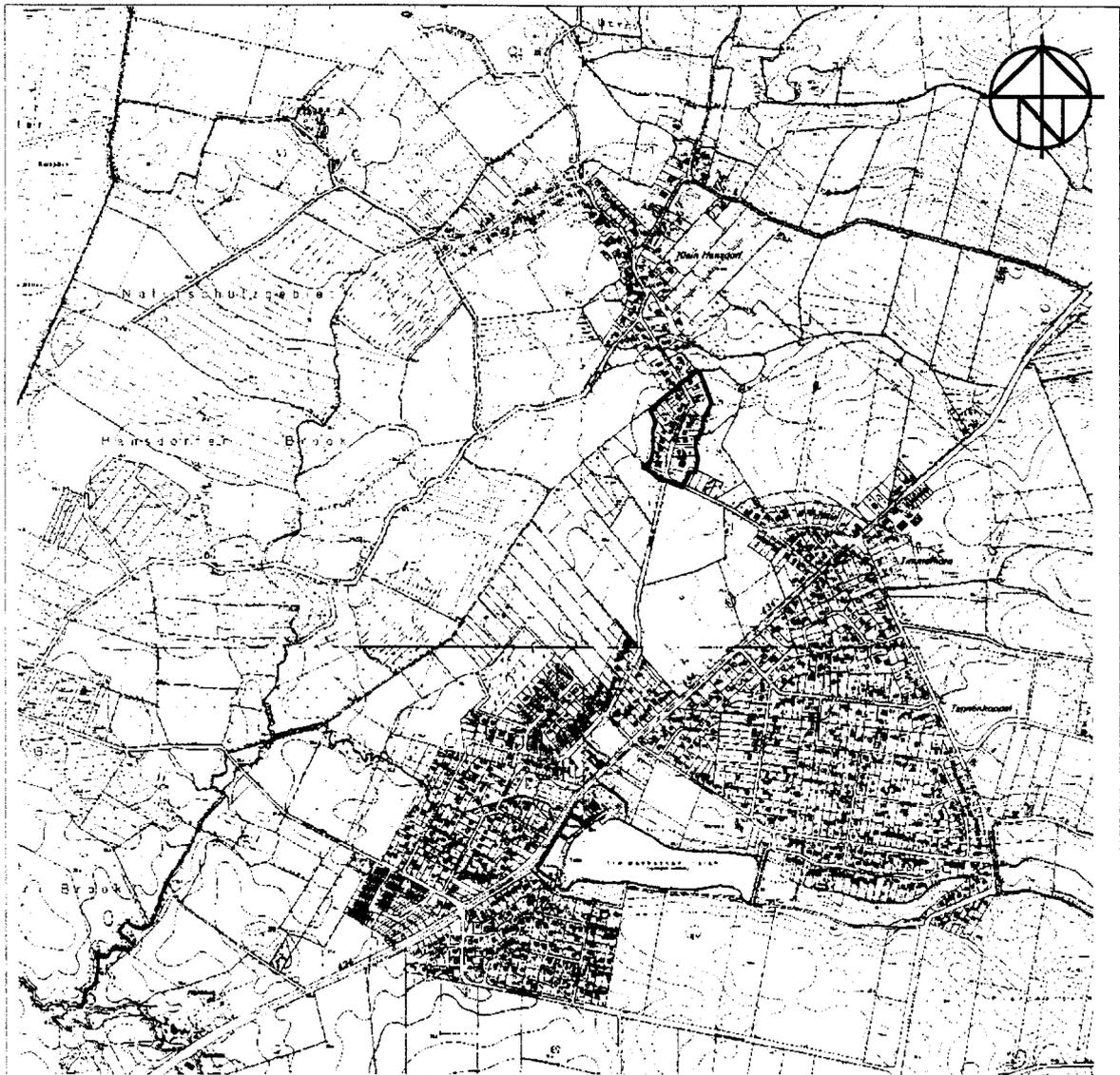


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 13 "Klein Hansdorfer Straße Nord" der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet
beiderseits der "Klein Hansdorfer Straße", Hausnummern 20a - 26 und 29 - 51
im Ortsteil Timmerhorn



Übersichtsplan 1 : 20.000

Stand: Satzungsbeschluss ^{25.} 27.06.2001

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Anlass und Ziele**
- 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**
- 4. Bestand**
 - 4.1 Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft
 - 4.2 Bestandsanalyse
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen
 - 5.4 Zahl der Wohnungen
 - 5.5 Städtebauliche Daten
- 6. Verkehr**
- 7. Emissionen / Immissionen**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Natur und Landschaft**
- 10. Gestaltung**
- 11. Finanzierung und Bodenordnung**

Anlage: Plan "Bestandsanalyse"

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 13.09.99 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 "Klein Hansdorfer Straße Nord" für das Gebiet beiderseits der Klein Hansdorfer Straße, Hausnummern 20a - 26 und 29 - 51 im Ortsteil Timmerhorn aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

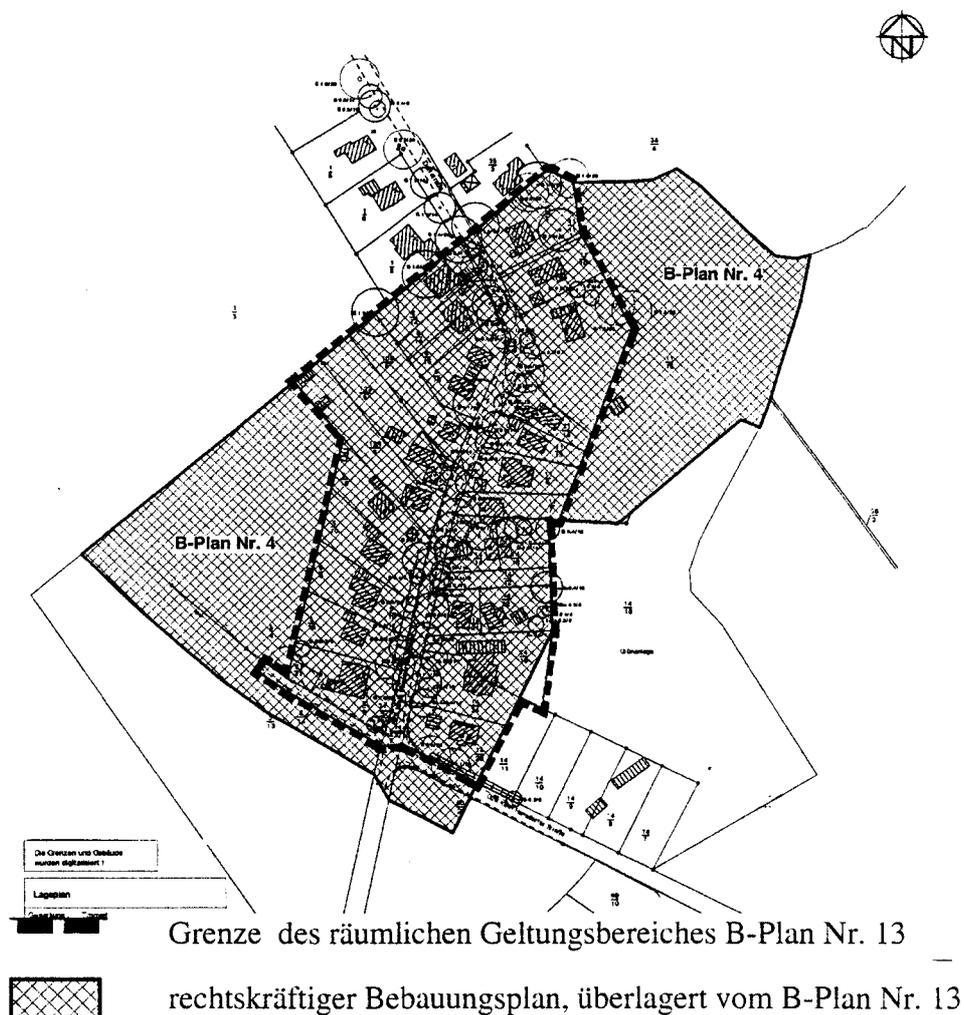
- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Sprick und Teetzmann, Ahrensburg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 13 überplant die in der folgenden Abbildung markierten Bereiche des bestehenden B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Jersbek, der nach der Rechtswirksamkeit für den Teilbereich des B-Planes Nr. 13 unwirksam wird.



2. Anlass und Ziele

In der Gemeinde Jersbek ist seit einigen Jahren der Strukturwandel von einem ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem Wohndorf auszumachen. In Jersbek ist gegenwärtig ein hoher Bedarf an Wohnbauland vorhanden. Das schlägt sich in zahlreichen Anfragen bei der Amtsverwaltung und der Gemeinde nieder. Ursache ist die attraktive Lage in einer intakten Landschaft nahe der Stadt Hamburg, verkehrsgünstig gelegen und doch abseits der stark belasteten Hauptverkehrsstraßen.

Gleichzeitig verliert die Landwirtschaft in Jersbek an Bedeutung. Im Ortsteil Klein Hansdorf zeigt sich dieser Strukturwandel verstärkt in einem sich wandelnden Ortsbild. In den vergangenen Jahren haben von ehemals vier landwirtschaftlichen Erwerbsstellen zwei ihren Betrieb aufgegeben. Gleichzeitig wurde eine Reihe historischer, zum Teil wertvoller Bausubstanz abgerissen oder dorfuntypisch umgebaut. Neubauten passten sich in Dimension und Gestaltung nicht den dörflichen Strukturen an.

Trotz der aufgezeigten Entwicklung zeigt sich das Ortsbild von Klein Hansdorf insgesamt noch in einem erhaltenswerten, dorftypischen Zustand. Es wird vor allem durch die erhaltenen historischen landwirtschaftlichen Gebäude, eine aufgelockerte Einzelhausbebauung und eine Vielzahl von Großbäumen geprägt.

Das bisher bestehende Planungsrecht im Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan Timmerhorn Nr. 4, genehmigt am 29.05.79, geregelt. Durch die Festsetzungen des B-Planes kann es zu Entwicklungen kommen, die die dörflichen Strukturen weiterhin verfremden. Es dürfen Wohngebäude entstehen, die baulich und gestalterisch nicht dem historischen Dorfbild entsprechen und dorfuntypische Materialien verwendet werden. Es ist eine dörflich unpassende Verdichtung möglich. Im Plangebiet ist fast ausschließlich Wohnnutzung zu finden. Das im bisherigen B-Plan gem. BauNVO festgesetzte Dorfgebiet kann somit zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Die Gemeinde Jersbek hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 das Ziel gesetzt, die historischen Baustrukturen zu erhalten und die mögliche stärkere Verdichtung der Wohnbebauung mit dorfuntypischen Bauformen zu verhindern.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumordnung

Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg im Achsenzwischenraum am Westrand der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - Bad Oldesloe. Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen.

Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden. Eine Übernahme überörtlicher Versorgungsfunktionen ist nicht vorgesehen. Wesentliches Ziel ist u.a. die Sicherung der Land- und Forstwirtschaft. Der mit dem Bebauungsplan angestrebte Erhalt der dorftypischen baulichen Strukturen steht im Einklang mit dem regionalplanerischen Ziel, eine über den Eigenbedarf hinausgehende bauliche Entwicklung in Jersbek zu verhindern.

Flächennutzungsplan

Der 1999 genehmigte Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Im südlichen Bereich ist außerdem eine Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und kulturelle Einrichtungen ausgewiesen. Der F-Plan fordert dazu auf, den Charakter des Straßendorfs Klein Hansdorf und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. An der Struktur, die den Landschaftsbezug durch Blickfenster durch die Bebauung hindurch ermöglicht, soll festgehalten werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe und eine Reihenhausbauung soll vermieden werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Strukturplan

Für die Gemeinde Jersbek wurde ein Strukturplan erarbeitet. Dieses informelle Planungsinstrument dient der Formulierung eines räumlichen Leitbildes für die längerfristige, wünschenswerte räumliche Ordnung des erweiterten Kernbereiches des Ortsteils Jersbek. Auch dessen Inhalte fanden Eingang in die Bebauungsplanung.

4. Bestand

4.1 Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft

Das Plangebiet bildet den südlichen Bereich des Ortsteils Klein Hansdorf. Die Grenze westlich und östlich wird durch den hinteren Siedlungsrand der einreihigen Straßenbebauung entlang der Klein Hansdorfer Straße gebildet. Im Norden endet der Bebauungsplan mit den Flurstücken 11/3 und 6/12. Im Süden wird das Plangebiet durch den bestehenden Ortsrand an der dort abknickenden Klein Hansdorfer Straße Richtung Ortsteil Timmerhorn abgegrenzt.

Südlich des Plangebietes endet die Ortslage. Eine zu erhaltender Grünzäsur trennt die bebauten Ortsteile Klein Hansdorf und Timmerhorn. Östlich ist landwirtschaftlich genutztes Grünland zu finden, westlich schließen ein Bolz- und Spielplatz sowie weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich des Plangebietes ist die Ortsmitte von Klein Hansdorf mit dörflichen Mischnutzungen.

4.2 Bestandsanalyse

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bestand, der die vorhandenen ortsbildprägenden Merkmale aufgreift und durch gestalterische sowie bauliche Festsetzungen für das gesamte Plangebiet in seiner zukünftigen Entwicklung stärkt, wurde eine eingehende Bestandsanalyse durchgeführt. Die Stärken und Mängel in Ortsbild und Gestaltung werden im folgenden zusammengefasst (vgl. Anlage: Plan "Bestandsanalyse"):

Stärken

- Die Bebauung zeichnet sich zumeist durch eine lockere, dorftypische Einzelhausstruktur aus.

- Ortsbildprägend sind die Großbäume (vor allem Eichen, aber auch Linden und Buchen) entlang der Klein Hansdorfer Straße, die zum Teil einen beträchtlichen Wuchs und ein hohes Alter aufweisen. Sie bilden entlang des Straßenraumes eine Allee, die aus Bäumen in dorftypisch unregelmäßigen Abständen gebildet wird. Der östliche Straßenrand wird zudem durch einen knickähnlichen Wall als innerörtliches Landschaftselement begrenzt.
- Der dörfliche Landschaftsbezug wird durch einige Blickbeziehungen vom Straßenraum durch die Bebauung in die Landschaft geschaffen (Landschaftsfenster).

Mängel

- In den vergangenen Jahren sind einige ortsuntypische Gebäude entstanden, bei denen zum Teil wenig dorftypische Materialien verwendet wurden. Die Einfamilienhäuser Klein Hansdorfer Str. 22 a - g wirken durch ihre relativ große Baumasse und die großen, zusammengebauten Nebengebäude und Garagen als geschlossene Bebauung.
- Der ansonsten ortsbildprägende Alleecharakter der Klein Hansdorfer Straße ist im nordöstlichen sowie im mittleren Bereich unterbrochen. Dem Straßenraum fehlt hier eine Raumkante.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Abgesehen von dem Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr sind im Plangebiet nur Wohnnutzungen zu finden. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Bebauungsplan dem Ziel gerecht, dörfliches Wohnen zu ermöglichen.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse von Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie für kirchliche, soziale, o.ä. Einrichtungen begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungsscharakter des Plangebietes vereinbar sind und bereits an andere Stelle in der Gemeinde in ausreichender Form vorhanden sind.

Im Süden des Plangebiets ist entsprechend der bestehenden Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf "Bürgerhaus / Feuerwehr" festgesetzt worden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den meisten Baugebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Mit diesem relativ geringen Wert soll die aufgelockerte, dörfliche Bebauungsstruktur erhalten bleiben. Die Grundstücke im Baugebiet WA3 sind durch ihre Tiefe von rund 75 bis 100m sehr groß. Um zu verhindern, dass ein maßstabssprengendes Gebäude möglich wird, wird mit 0,15 eine geringere GRZ festgesetzt. Bei dem Baugebiet WA4 handelt sich um ein Eckgrundstück mit einer geringen Tiefe, so dass hier eine größere GRZ von 0,25 festgesetzt wird.

Alle bestehenden Gebäude sind eingeschossig. Die festgesetzte Eingeschossigkeit ist ortsüblich und dorfgerecht. Um die Höhe der möglichen Gebäude dörflich angepasst zu erhalten, wird die Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen

Um der aufgelockerten dörflichen Baustruktur gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der maximale Gebäudelängen von 25,0 Meter gelten. Es sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung für die offene Bauweise einzuhalten. In Zusammenhang mit der Festsetzung der Mindest-Grundstücksgröße von 1.000 qm wird damit erreicht, dass die Struktur der Einzelhausbebauung mit nur wenigen Doppelhäusern erhalten bleibt.

Von der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen bleiben bestehende Grundstücke, die kleiner als 1.000 qm sind. Diese dürfen allerdings nicht durch Teilung weiter reduziert werden.

Im Norden des Plangebiets ist im hinteren Grundstücksbereich eine Fläche von der Bebauung freigehalten, um den Waldschutzstreifen einzuhalten.

5.4 Zahl der Wohnungen

Damit die eher kleinteilige, dörfliche Einzelhausstruktur erhalten bleibt und keine dorfuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig und Reihenhäuser / Hausgruppen unzulässig.

5.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3,30 ha. Hiervon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	2,80 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,19 ha
Straßenverkehrsflächen	0,31 ha

6. Verkehr

Klein Hansdorf ist über eine regelmäßig verkehrende Buslinie nach Hoisbüttel an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Verkehrliche Erschließung

Klein Hansdorf hat die Struktur eines Straßendorfes. Die Klein Hansdorfer Straße führt südlich des Plangebietes Richtung Osten zum Ortsteil Timmerhorn und mündet dort in die übergeordnete B 434 nach Bargtheide und Hamburg. Richtung Norden zur Ortsmitte geht die Klein Hansdorfer Straße in die Dorfstraße über.

Im Plangebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke nach wie vor über die bestehende Klein Hansdorfer Straße, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Öffentliche straßenbauliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Erschließung sind nicht nötig.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Eigentümer sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Detaillierte Aussagen über öffentliche Parkplätze sind nicht nötig, da die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz bietet.

7. Emissionen / Immissionen

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Straße ist davon auszugehen, dass von dem geringen Kfz-Verkehr keine Emissionsbelastung auf die schützenswerte Wohnbevölkerung auswirkt.

8. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt zentral durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW). Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Jersbek angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler zum Klärwerk Ahrensburg. Die nur in geringem Maße noch mögliche bauliche Verdichtung kann problemlos mit angeschlossen werden.

c) Oberflächenentwässerung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll auf den privaten Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, kann dies in der gemeindlichen Vorflut dem Regenrückhaltebecken am Gemeindehaus, südlich des Plangebietes, zugeführt werden. Die nur in geringem Maße noch mögliche bauliche Verdichtung kann problemlos mit angeschlossen werden.

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer so genannten „Wanne“ der ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

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

g) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Die HWW weist jedoch darauf hin, dass die nicht verpflichtet sind, den Grundschutz sicherzustellen. Die Wasserleitungen werden nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen. Gemäß Brandschutzgesetz S.-H. hat die Gemeinde die Pflicht, für die ausreichende Wasserkapazität im Falle eines Brandes zu sorgen, die ggf. über der Kapazität des Trinkwasserbedarfs liegen kann. Sollte dies im vorliegenden B-Plan-Gebiet der Fall sein, kann die Feuerwehr die zusätzlich nötige Wassermenge aus den im und neben dem Plangebiet befindlichen gemeindlichen Brunnen entnehmen.

Im Plangebiet befindet sich im Bürgerhaus das Feuerwehrgerätehaus mit dem Feuerwehrfahrzeug der FFW Jersbek.

9. Natur und Landschaft

Die mögliche Errichtung von baulichen Anlagen stellt aufgrund der möglichen Zunahme von versiegelten Flächen effektiv einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dennoch sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar möglicherweise sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes statt, diese ist aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig.

Die Beeinträchtigung ist jedoch auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes nur als gering einzuschätzen. Durch die Festsetzungen wird vielmehr verhindert, dass eine dorfuntypische Verdichtung erfolgt, die sowohl zu einer übermäßigen Versiegelung als auch am Ortsrand zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen kann. Vielmehr werden die innerörtlichen Landschaftselemente und -bezüge planungsrechtlich gesichert.

Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen des Fußweges sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken.

Erhalt und Anpflanzen von Einzelbäumen

Die vorhandenen Laubbäume auf privatem und öffentlichem Grund sind stark ortsbildprägend und, soweit wie möglich, als zu erhalten festgesetzt, da sie eine wirksame Abgrünung des bebauten Siedlungsbereiches darstellen und den Straßenraum in Klein Hansdorf gliedern. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung.

Auf einigen Flurstücken überschneiden sich zu erhaltende Bäume als „zu erhalten“ und Baugrenzen. Bei den genannten Bäumen handelt es sich um wertvolle großkronige

Bäume, die das Ortsbild stark prägen. Gleichzeitig stehen sie auf Grundstücken, die seit langem bebaut sind. Die Bäume überragen die Bebauung. Eine Berücksichtigung der z.T. großen Baumkrone durch ein Rückspringen der Baugrenzen, abweichend vom Bestand, würde bedeuten, dass die Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll nutzbar wären. Nach einem möglichen Fortfall der Bäume soll der nötige Ersatz an einem anderen, besser geeigneten Standort, möglichst auf dem straßenzugewandten Teil des Grundstücks erfolgen.

Wald

Nordöstlich des Plangebietes schließt ein Waldgebiet an. Gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz ist innerhalb eines 30 m tiefen Waldschutzstreifens die Bebauung untersagt. Dieser Waldschutzstreifen ist nachrichtlich übernommen. Die eingeschlossene Fläche als von Bebauung freizuhalten festgesetzt.

10. Gestaltung

Damit sich das Ortsbild möglichst an die vorhandenen historischen und ortstypischen Vorgaben anpasst, sind gestalterische Festsetzungen erforderlich. Neu zu errichtenden Gebäude sollen sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einpassen. Ortsfremde und untypische Materialien und Formen sollen vermieden werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind begrünte Dächer generell zulässig. Dadurch kann die Verdunstungsrate herabgesetzt und das Kleinklima verbessert werden. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora. Da begrünte Dächer nur bei flacheren Dachneigungen dauerhaft Bestand haben können, gestattet der Bebauungsplan abweichend von den allgemein festgesetzten 30° - 60°, für deren Errichtung ausnahmsweise eine Neigung von mindestens 15°, um die Entwicklung ökologischer Bauweisen zu fördern. Auch Solaranlagen sind als Bestandteil einer ökologischen Bauweise zulässig.

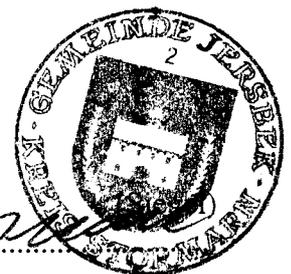
11. Finanzierung und Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten für die Gemeinde Jersbek.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung.

Jersbek, den 04. SEP. 2001



[Handwritten Signature]
Bürgermeister