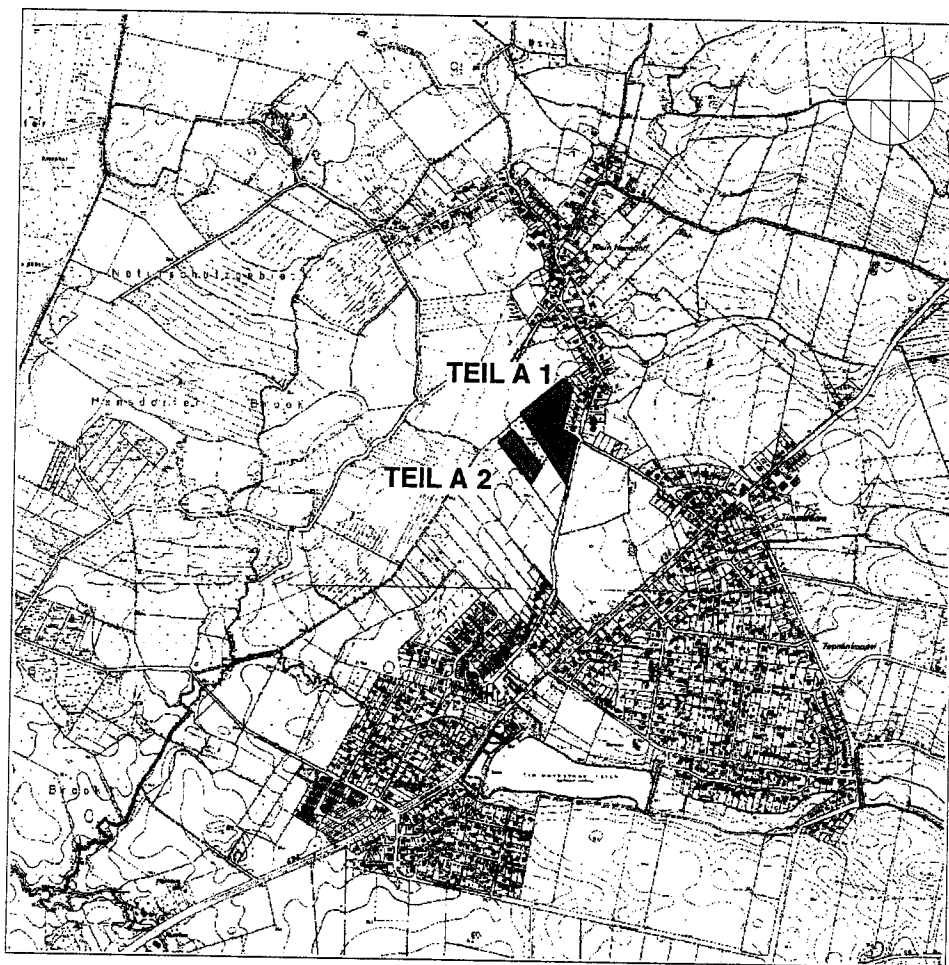


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 14 „Bürgerhaus Klein Hansdorf / Timmerhorn“ im Ortsteil Timmerhorn der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet:
westlich der Straße „Heideweg“,
südlich und westlich Feuerwehrgerätehaus Klein Hansdorfer Straße 29 sowie
westlich der Bebauung Klein Hansdorfer Straße 31 bis 37 im Ortsteil Timmerhorn



Übersichtsplan, ohne Maßstab

Endgültige Planfassung

28.04.2003

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

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

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Rechtsgrundlagen.....	2
2. Anlass und Standort.....	3
3. Ziele.....	5
4. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	5
4.1. Raumordnung.....	5
4.2. Flächennutzungsplan.....	5
5. Bestand und Nachbarschaft.....	6
6. Planinhalt.....	7
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen.....	7
6.4. Städtebauliche Daten.....	8
7. Verkehr.....	9
8. Emissionen / Immissionen.....	9
9. Ver- und Entsorgung.....	11
9.1. Wasserversorgung.....	11
9.2. Schmutzwasser.....	11
9.3. Oberflächenentwässerung.....	11
9.4. Stromversorgung.....	11
9.5. Gas.....	11
9.6. Abfallbeseitigung.....	12
9.7. Feuerlöscheinrichtungen.....	12
10. Grünordnung.....	12
10.1. Bodenversiegelung.....	12
10.2. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.....	13
10.3. Öffentliche Grünflächen.....	13
10.4. Wald.....	14
10.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
11. Denkmalschutz.....	14
12. Finanzierung und Bodenordnung.....	14
Anhang: Hochbauvorentwurf.....	15

Anlage**Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, Stand 20.02.2003**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 02.12.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 westlich der Straße „Heideweg“, südlich und westlich „Feuerwehrgerätehaus Klein Hansdorfer Straße 29 sowie westlich der Bebauung Klein Hansdorfer Straße 31 bis 37“ im Ortsteil Timmerhorn aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan für den südlichen Teil des Geltungsbereichs geändert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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.

Die parallel erarbeitete Grünordnungsplanung wurde durch das Büro Bendfeldt – Schröder – Francke, Kiel bearbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage) wurde durch das Büro Lärmkontor, Hamburg erstellt

Parallel zur Aufstellung der Bauleitpläne hat die Gemeinde Jersbek den Architekten Westphal, Ahrensburg beauftragt, einen Vorentwurf für den Hochbau des Bürgerhauses zu erstellen. Dieser bildet die Grundlage für den B-Plan. Ein entsprechender Lageplan ist im Anhang zur Information abgebildet.

Der Bebauungsplan Nr. 14 überplant im nordwestlichen Teil den bestehenden B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Jersbek, der nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 14 für diesen Teilbereich unwirksam wird. Der Rest des Plangebietes wurde bisher planrechtlich als Außenbereich beurteilt.

2. Anlass und Standort

Die Gemeinde Jersbek setzt sich aus den drei Ortsteilen Jersbek, Klein Hansdorf und Timmerhorn zusammen. Sie ist 1978 durch den Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Gemeinden entstanden. Der Ortsteil Jersbek liegt räumlich getrennt von den übrigen Ortsteilen im Norden des Gemeindegebietes.

Während im Ortsteil Jersbek im Bereich Sportplatz / Langereihe schon seit ein paar Jahren durch den Bau eines modernen Bürgerhauses die Ansprüche und Bedarfe an Dorfgemeinschaftseinrichtungen abgedeckt sind, zeigt sich in den südlichen Ortsteilen eine wachsende Unterversorgung. Bisher wird das Feuerwehrhaus an der Klein Hansdorfer Straße 29 in günstiger Lage quasi zwischen den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn gleichzeitig als Bürgerhaus genutzt.

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Jersbek ist in den vergangenen Jahren im Rahmen der Eigenentwicklung gewachsen. Vor allem im Ortsteil Timmerhorn östlich des Geltungsbereiches ist durch die Erschließung des Neubaugebietes im Rahmen des B-Planes Nr. 12 eine Reihe neuer Bürger nach Jersbek gezogen. Dieses Wachstum zeigt sich auch in einem größeren Nutzungsdruck auf das genannte dorfgemeinschaftliche Feuerwehr- und Bürgerhaus. Die Räumlichkeiten reichen insbesondere nach Gründung der Jugendfeuerwehr nicht mehr für die örtlichen Vereine und Verbände sowie gemeindlichen Gremien. Deshalb hat sich die Gemeinde entschieden, ein neues Bürgerhaus zu bauen und damit auch die Raumsituation im Feuerwehrhaus zu entspannen. Gleichzeitig soll sich die Möglichkeit ergeben, dass die Bürger die Räumlichkeiten für private Feiern mieten.

Neben den gestiegenen Bedarfen an die Räumlichkeiten für (Dorf-) Gemeinschaftseinrichtungen sind durch das Wachstum ebenfalls die Ansprüche für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen insbesondere Spielplatzflächen in den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn gestiegen. Deshalb sind die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke mit in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen worden. Es sollen dort Grünflächen für eine öffentliche Nutzung so gesichert werden, dass gleichzeitig die Ansprüche an ein ruhiges Wohnen in Nachbarschaft zu den Spiel- und Bolzplatzflächen gewährleistet werden.

Standortfindung

Für das neue Bürgerhaus wurden mehrere Standortvarianten in Betracht gezogen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeinde aus folgenden Gründen für den im B-Plan festgesetzten Standort entschieden:

Grundsätzlich sieht die Gemeinde den bisherigen Standort des Feuerwehr- und Bürgerhauses mit seiner zentralen geografischen Lage genau zwischen den Ortsteilen Timmerhorn und Klein Hansdorf quasi als „Scharnier“ auch im Sinne einer ortsteilübergreifenden Identifikation der Bürger mit dem Dorfgemeinschaftshaus als ideal an. Alternative Standorte in den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn scheiden neben der ungünstigeren Lage auch auf Grund mangelnder Verfügbarkeit aus:

- Das Mischgebiet an der Klein Hansdorfer Straße innerhalb des B-Planes Nr. 12 ist bereits vollständig bebaut.
- Die im Strukturplan Timmerhorn zur Bebauung vorgesehenen und im F-Plan

dargestellten Bauflächen nordwestlich der B 434 sollen später, im Sinne einer gleichmäßigen und langfristigen angelegten Wohnbauentwicklung erschlossen werden.

- Der Siedlungsbereich im Ortsteil Klein Hansdorf ist bereits überwiegend bebaut und / oder befindet sich in Privatbesitz, so dass sich hier keine geeigneten Flächen finden lassen.

Ein wesentlicher Grund für den gewählten Standort neben dem bisherigen Feuerwehr- und Bürgerhaus ist außerdem der im alten Gebäude wohnende Hausmeister, der in direkter Nachbarschaft auch für das neue Bürgerhaus verantwortlich sein kann. Auf diese Weise kann der (Kosten-) Aufwand für Reinigung, Pflege und Wartung der öffentlichen Gebäude und Flächen erheblich reduziert werden.

Im Bereich des bisherigen Feuerwehr- und Bürgerhauses selbst wurden **zwei Alternativen** für den Neubau untersucht.¹

1. Südlich des Feuerwehr- und Bürgerhauses am Heideweg auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche
2. Nordwestlich des Feuerwehr- und Bürgerhauses im rückwärtigen Bereich auf der als Bolzplatz genutzten öffentlichen Grünfläche

Durch die Alternative 2 würde eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen, die für diesen Bereich des Straßendorfes Timmerhorn nicht typisch ist. Bei den angrenzenden Grundstückseigentümern würden durch eine solche Standortentscheidung Begehrlichkeiten für eine Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile geweckt, die nicht im Sinne der ansonsten angestrebten dorfgerechten Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie Gestaltung sind (vgl. B-Plan Nr. 13).

Eine Erschließung und Bebauung des Bolzplatzes für ein Bürgerhaus würde dazu führen, dass die ruhigen Gartenbereiche im Westen der Grundstücke an der Klein Hansdorfer Straße nicht nur durch Veranstaltungen im neuen Bürgerhaus sondern auch durch den Kfz-Verkehr der Besucher belastet würde. Für den gut genutzten Spiel- und Bolzplatz müssten zumindest für Teilflächen Ersatz geschaffen werden.

Mit dem Standort 1 wird am stärksten den Anforderungen an die nachbarliche Ruhe entsprochen, da er quasi „hinter“ dem bisherigen Feuerwehr- und Bürgerhaus die größte Entfernung zu den Wohnhäusern an der Klein Hansdorfer Straße einhält und die kostengünstige Erschließung direkt vom voll ausgebauten Heideweg ermöglicht. Grundsätzlich sprechen zwar vor allem die Belange von Natur und Landschaft gegen diesen Standort, da er in Nachbarschaft zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet als wichtige Landschaftsverbinding im gemeindlich beschlossenen Landschaftsplan als Eignungsfläche für den Naturschutz dargestellt ist. Unter Abwägung der zuvor genannten Belange hält die Gemeinde es jedoch für vertretbar, die Fläche mit einem Bürgerhaus zu bebauen, sofern

- das Gebäude im Norden der Fläche im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung errichtet wird und

¹ Ein Anbau an das bestehende Gebäude Richtung Süden kommt einerseits aus Kostengründen nicht in Frage, weil hier die Erschließung des rückwärtigen Bolzplatzes mit den gemeindlichen Leitungen (u.a. der gemeindliche Regenwasserkanal zur Regenrückhaltung) als Stichstraße nah am Gebäude verläuft. Andererseits würde durch einen Anbau ein Gebäude entstehen, dass die dörfliche Maßstäblichkeit sprengen würde.

- der Übergang zur Landschaft sowie die geplante Landschaftsverbindung, die zwischen den Siedlungsbereichen freigehalten werden soll, durch geeignete Maßnahmen im Süden und Westen des Gebäudes erkennbar bleibt.

3. Ziele

Die Gemeinde Jersbek hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 das Ziel gesetzt, den Bau eines Bürgerhauses inklusive Erweiterungspotenzial bauleitplanerisch vorzubereiten. Außerdem soll im rückwärtigen Bereich die öffentliche Frei- und Grünflächenversorgung langfristig gesichert werden. Hierbei soll in erster Linie der vorhandene Spielplatz erweitert werden. Der vorhandene Bolzplatz ist dafür zu verschieben, damit so die Wohnruhe für die nachbarliche Wohnbebauung verbessert wird.

Bei der Aufstellung des B-Plans ist besonderer Wert auf

- den weit gehenden Erhalt der Landschaftsverbindung in Ost-Westrichtung sowie eine klare und langfristige Definition des südlichen Siedlungsabschlusses in Richtung des Landschaftsschutzgebietes „Klein Hansdorf“ bzw. des Naturschutzgebietes „Klein Hansdorfer Brook“,
- den Schutz des südwestlich angrenzenden Waldes,
- den Lärmschutz der nordöstlich benachbarten Wohnbebauung,
- ein Einfügen der Neubauten in die orstypischen Kubaturen und eine dorfgemäße Gestaltung zu legen.

4. Übergeordnete Planungsgrundlagen

4.1. Raumordnung

Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg im Achsenzwischenraum am Westrand der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - 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 jedoch eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden. Sie sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten werden. Zu diesen Funktionen gehört auch die Ausstattung mit sozio-kulturellen Einrichtungen wie eines Bürgerhauses. Ein Bürgerhaus trägt dazu bei, das dörfliche Leben zu erhalten und wirkt einem reinen „Schlafdorf“ entgegen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der 1999 genehmigte Flächennutzungsplan stellt im südlichen Teil des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzungen einer Fläche für Gemeinbedarf und Grünflächen sind mit dieser Darstellung nicht vereinbar. Deshalb wird für diesen Teil parallel zum B-Plan-Verfahren der Flächennutzungsplan geändert und zu-

künftig ebenfalls Flächen für Gemeinbedarf dargestellt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches A1 ist im F-Plan als Grünfläche „Bolzplatz / Spielplatz“ dargestellt. Hier entsprechen die Festsetzungen des B-Planes den F-Plan-Darstellungen.

Teilbereich A2 wird im wirksamen F-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Festsetzung einer Sukzessionsfläche entspricht der F-Plan-Darstellung.

5. Bestand und Nachbarschaft

Der **Teilbereich A1** liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Timmerhorn westlich der Klein Hansdorfer Straße / Heideweg. Wesentlicher Teil des Geltungsbereiches ist das gemeindliche Flurstück 5/13, das bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzt wurde. Im Norden wird das gemeindliche Flurstück 5/4 als Bolz- und Spielplatz genutzt. Richtung Südwesten und Nordwesten wird der Geltungsbereich durch nach Landesnaturschutzgesetz geschützte Knicks abgegrenzt. Entlang des Heideweges sowie auf den Knicks als Überhelter stehen einige orts- und landschaftsbildprägende Großbäume, vorwiegend Eichen. Nördlich des Flurstücks 5/13 verläuft als offener Graben die gemeindliche Oberflächenentwässerung.

Südwestlich des Plangebietes schließt ein kleiner Laubwaldbestand an. Direkt südlich des Waldes befindet sich der **Teilbereich A2**, bisher als Grünland genutzt, der als Kompensationsfläche für den vorbereiteten Eingriff dienen soll.

Nordwestlich des Gebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Klein Hansdorf“. Direkt jenseits der Geltungsbereichsgrenze ist hier der vorhandene Graben ökologisch sinnvoll zur Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem übrigen Siedlungsgebiet aufgeweitet worden.

Nordöstlich schließt das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Timmerhorn mit einer Einzelhausbebauung an. Nördlich der für das neue Bürgerhaus vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche steht das bisherige Feuerwehr- und Bürgerhaus. Über eine schmale asphaltierte Stichstraße mit Wendeanlage wird der Bolzplatz an das öffentliche Straßennetz angebunden. Am Wendekreis befinden sich Recycling-Container.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft der gemeindliche Heideweg Richtung Süden zur Gemeinde Ammersbek. Der Heideweg wird nach Osten durch einen Knick begrenzt. Hinter dem Knick befindet sich eine Streuobstwiese als Kompensationsfläche für Eingriffe durch den B-Plan Nr. 12 sowie durch zukünftige Eingriffe im Sinne eines Ökokontos.

6. Planinhalt

Die das Bauvorhaben betreffenden Festsetzungen können im Rahmen des B-Planes reduziert gehalten werden, weil es sich bei dem Bau um ein öffentliches Gebäude handelt, so dass die Gemeinde als Bauherr im Rahmen der Bauantragsunterlagen jederzeit Einfluss auf das Gebäude in Lage, Form, Größe und Gestaltung hat.

Grundsätzlich wird mit dem Bauvorhaben des Bürgerhauses, dessen Baufenster sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs direkt an die vorhandene Bebauung anschließt, langfristig die bebaute Siedlungskante von Timmerhorn definiert. Durch den stark eingegrünten Stellplatz mit (z.T.) unversiegelter Befestigung wird ein Übergang zur Landschaft erzielt.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entlang des Heideweges wird ein gut 50 Meter breiter Streifen als Fläche für Gemeinbedarf „Bürgerhaus“ entsprechend dem Ziel des B-Planes festgesetzt. Diese Tiefe greift die nördlich entlang der Klein Hansdorfer Straße vorhandenen Grundstückstiefen auf.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Grundfläche von 900 qm geregelt. Entsprechend dem Hochbau-Vorentwurf beinhaltet dieses Maß auch eine Ausbaureserve von ca. 250 qm.

Für den Betrieb des Bürgerhauses ist bei größeren Veranstaltungen eine Vielzahl von Stellplätzen erforderlich. Gem. § 19 BauNVO darf die Versiegelung im Sinne der zulässigen Grundfläche für Stellplätze jedoch in der Regel nur um 50 % überschritten werden. Die zulässige Fläche für Stellplätze ist somit direkt abhängig von der Grundfläche der Hauptnutzung. Damit die für die Hauptnutzung festgesetzte Grundfläche jedoch nur so hoch ist, wie für das Gebäude tatsächlich erforderlich ist, wird gemäß textlicher Festsetzung 1.1 zugelassen, dass die Grundfläche für Stellplätze um mehr als 50 % überschritten werden darf. Das Anliegen der BauNVO, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen wird die Gemeinde dadurch gerecht, dass die südlichen Bereich der Stellplatzanlage, die nur gelegentlich genutzt werden, in wasser- und luftdurchlässigen Belegen auszuführen sind (textliche Festsetzung 3.1)

Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an die Nachbarschaft auf ein Vollgeschoss begrenzt.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen

Um der aufgelockerten dörflichen Baustruktur gerecht zu werden, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Insgesamt wird ein relativ großes Baufenster festgesetzt, dass dem Hochbauentwurf einigen Spielraum lässt. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes liegt das Baufenster jedoch möglichst weit im Norden. Die Baugrenze greift vorn die vorhandene Bauflucht der Klein Hansdorfer Straße auf. Rückwärtig ist die Baugrenze nur geringfügig tiefer als in dem nördlich anschließenden Baugebiet des B-Plan Nr. 13. Dies

ist vor dem Hintergrund der im Süden freizuhaltenen Landschaftsachse gerechtfertigt. Andernfalls würde bei gleichem Raumangebot ein lang gestrecktes Gebäude entstehen, dem auch bezüglich der Grundriss- und Raumaufteilung im Innern die Kompaktheit fehlen würde.

Damit ein ausreichender und sinnvoller Bezug zwischen Bürgerhaus-Innennutzung und Nutzung der umgebenden Freiflächen insbesondere Richtung Süd-Westen möglich bleibt, wird bezüglich möglicher Terrassen folgende textliche Festsetzung getroffen: „Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen um 5,0 m überschritten werden (§23 (3) Satz 3 BauNVO)“

6.4. Gestaltung

Vor dem Hintergrund der benachbarten und seit dem Jahr 2001 / 2002 rechtskräftigen B-Pläne Nr. 11 und 13 der Ortsteile Klein Hansdorf und Timmerhorn, die vor allem auch gestalterische Festsetzungen zum Erhalt der historischen Ortsstruktur und Gebäude enthalten, wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bei dem Bau des Bürgerhauses auf eine ortstypische Materialwahl und Gebäudeformen legt. (vgl. auch Lageplan des Hochbau-Vorentwurfes im Anhang). Es werden Festsetzungen zur Gestaltung getroffen, die sich an den nördlich anschließenden B-Plan Nr. 13 anlehnen: „Im Geltungsbereich des B-Planes sind die Außenfassaden in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Die Dächer sind in anthrazitfarbenen Materialien einzudecken.“ Aus ökologischen Gründen und für eine bessere Belichtung der großen Veranstaltungsräume sind zudem Teilflächen aus Glas sowie Solaranlagen zulässig.

6.5. Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insg. eine Fläche von knapp 3,4 ha. Hiervon entfallen auf:

	Fläche in ha
Teilbereich A1	
Fläche für Gemeinbedarf „Bürgerhaus“	0,64
öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“	0,78
öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	0,33
öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	0,45
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teil A1)	0,35
Teilbereich A2	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Sukzession“ (Teil A2)	0,81
Gesamtfläche	3,36

7. Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Timmerhorn hat die Struktur eines Straßendorfes. Die untergeordnete Gemeindestraße Klein Hansdorfer Straße führt Richtung Norden zum Ortsteil Klein Hansdorf und in Richtung Osten zu den weiteren Bereichen von Timmerhorn. Dort mündet sie in die übergeordnete B 434 nach Bargtheide und Hamburg. Über die Gemeindestraße „Heideweg“ Richtung Süden gelangt man über eine örtliche Verbindungsstraße in den Ortsteil Rehagen der Gemeinde Ammersbek.

Die Erschließung des Bürgerhauses bzw. der Stellplatzanlage erfolgt vom Heideweg aus. Ein Ausbau der Straße ist nicht notwendig. Aus Gründen des weit gehenden Erhaltes und Schutzes der bestehenden und zu erhaltenden Bäume wird der Bereich der Zufahrt festgesetzt. An dieser Stelle beeinträchtigt sie die Bäume und deren Kronenraumbereiche am geringsten. Zusätzlich kann die Anlieferung von Norden über die vorhandene Stichstraße erfolgen.

Ruhender Verkehr

Gemäß Landesbauordnung ist bei öffentlichen Einrichtungen wie Bürgerhäusern pro 5-10 Sitzplätze ein Stellplatz nachzuweisen. Dies würde bei der angestrebten Größenordnung gemäß Hochbau-Vorentwurf eine notwendige Zahl von 20-40 Stellplätzen bedeuten. Diese Zahl ist auf der als Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzten Fläche im Süden des Grundstücks möglich. Die nötigen Schutzabstände zu den zu erhaltenden Grünbeständen werden eingehalten.

8. Emissionen / Immissionen

Aufgrund des Kfz-Verkehrs und ggf. durch Veranstaltungen im Bürgerhaus sowie evtl. des Bolzplatzes ist grundsätzlich eine Immissionsbelastung der schützenswerten Wohnbevölkerung im Norden des Plangebietes zu erwarten. Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lärmkontor erarbeitet (siehe Anlage). Im Folgenden werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst und abgewogen:

Der nördlich benachbarte B-Plan Nr. 13 setzt für die benachbarte Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet fest. Geht man von der tatsächlichen Nutzung aus, so handelt es sich jedoch um eine reine Wohnnutzung. Durch den Bolzplatz sowie durch Veranstaltungen im geplanten Bürgerhaus sind zu besonders empfindlichen Beurteilungszeiten geringe Überschreitungen der maßgebenden Richtwerte für reine Wohngebiete zu erwarten. Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete werden hingegen in allen Fällen eingehalten.

Zwar ist im B-Plan Nr. 13 tatsächlich eine reine Wohnnutzung zu finden; gemäß Begründung es ist aber Ziel der Gemeinde, langfristig ein „dörfliches Wohnen“ zu ermöglichen. Es sollen zukünftig im Sinne einer gewissen Mischung bewusst Nutzungen zulässig sein, die über das Wohnen hinaus im allgemeinen Wohngebiet möglich sind. Insofern hält die Gemeinde hier die geringe Überschreitung der Richtwerte für reines Wohngebiet für tolerierbar.

Für eine möglichst konfliktfreie Umsetzung des B-Plans wurden in der Untersuchung unter Zugrundelegung eines Schutzes der angrenzenden Wohnbebauung nach den Richtwerten zunächst für reine Wohngebiete Maßnahmen zum Schallschutz empfohlen und unter Berücksichtigung der sonstigen Anforderungen abgewogen:

1. Bolz- und Spielplatz

Die geplante Verlegung des **Bolzplatzes** bewirkt an den nächstgelegenen Wohngebäuden eine deutliche Entspannung der schalltechnischen Konfliktsituation. Jedoch sind hier während der Ruhezeiten (werktags: 6 – 8 h und 20 – 22 h; sonn- und feiertags: 7 – 9 h, 13 – 15 h und 20 – 22 h) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für reine Wohngebiete von bis zu 4 dB(A) zu erwarten.

Für einen ausreichenden Schutz der Nachbarschaft wäre ein erheblicher Aufwand in Form eines den Bolzplatz abschirmenden Lärmschutzwalls von ca. 5 m Höhe notwendig. Eine Alternative würde eine Nutzungsbeschränkungen auf den Betrieb außerhalb der Ruhezeiten darstellen.

Aufgrund der bisher konfliktfreien Situation und die Verlegung des Bolzplatzes, die bereits eine schalltechnische Verbesserung der Situation bedeutet, sowie der geringen Überschreitung nur während der Ruhezeiten der für dörfliche Verhältnisse sehr niedrigen WR-Richtwerte, verzichtet die Gemeinde auf weitere Auflagen bezüglich der Bolzplatznutzung.

2. Veranstaltungen im Bürgerhaus

Aufgrund der geplanten Grundrissanordnung des **Bürgerhauses** (Lage der Veranstaltungsräume, der Terrasse und des Eingangsbereich auf der von der Wohnbebauung abgewandten Südseite) wird ein wirksamer Schallschutz erreicht. Eine entsprechende Grundrissanordnung bzw. Ausformung der Fenster und sonstigen Öffnungen von emissionsträchtigen Räumen wird durch textliche Festsetzung vorgegeben. Die Anordnung der Kfz-Stellplatzflächen in möglichst weiter Entfernung von der Wohnbebauung ist aus schalltechnischer Sicht als hilfreich und sinnvoll zu bewerten.

Aufgrund von Feierlichkeiten in dem geplanten Bürgerhaus (gem. Hochbau - Vorentwurf) sind nur **nachts** bei gekippten Fenstern an der östlich angrenzenden Wohnbebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete von bis zu 3 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitung kann - zusätzlich zu den genannten Nutzungsaufteilungen - dadurch noch reduziert werden, dass die Fenster der Veranstaltungsräumlichkeiten in Richtung Osten nicht zu öffnen sind. Die ausreichende Lüftungsmöglichkeit der Räume ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Lediglich bei großen Veranstaltungen, zu denen mehr als 40 Kfz-Stellplätze benötigt werden, würden Richtwertüberschreitungen aufgrund des Parkplatzlärms verbleiben.

Neben der o.g. Argumentation zur Einordnung der zu schützenden Nutzung ist die Überschreitung durch den Kfz-Verkehr tolerierbar, weil die Schalluntersuchung bezüglich des Kfz-Verkehrs von einem „schlechten Fall“ einer sehr hohen Kfz-Benutzung der Bürgerhausbesucher ausgegangen ist. Da es sich jedoch in aller Regel um Veranstaltungen mit direktem Ortsbezug handelt und der Anteil von Besucher, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, relativ hoch ist, kann davon ausgehen werden, dass diese hohe Auslastung der Kfz-Stellplätze nur in „seltenen Ereignissen“ eintritt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Wasserversorgung

Der Anschluss an das Trink- und Brauchwassernetz der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) in der Klein Hansdorfer Straße ist möglich. Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen 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 so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

9.2. Schmutzwasser

Das Grundstück wird an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Jersbek angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler zum Klärwerk Ahrensburg. Die Kapazitäten sind für den Anschluss des neuen Bürgerhauses ausreichend.

9.3. Oberflächenentwässerung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll im Plangebiet selbst durch Sickerrigolen zur Versickerung gebracht werden. Die Sickerrigolen leiten dann das Restwasser in die Vorflut ab. Ist dies nicht möglich, kann dies der gemeindlichen Vorflut auch direkt über die Regenrückhaltung nordwestlich des Plangebietes zugeführt werden. Die Kapazitäten für die durch den B-Plan vorbereitete relativ geringe zusätzliche Versiegelung wären hierfür ausreichend.

Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungsanlagen anzeigepflichtig sind. 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.

9.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung über die SchlesWAG wird angestrebt.

9.5. Gas

Das Gebiet kann von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt werden.

Eine in der Klein Hansdorfer Straße befindliche Gas-Niederdruckleitung (160 PE) wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

9.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen.

Zurzeit befinden sich Recycling-Wertstoffsammelcontainer an der Wendeanlage der Stichstraße hinter dem alten Bürger- und Feuerwehrhaus. Mit dem Neubau strebt die Gemeinde die Verlegung der Container auf die Gemeinschaftsstellplatzanlage im Süden an, um so die mit der Einrichtung verbundenen Geräuschemissionen möglichst von der schützenswerten Wohnnutzung zu trennen.

9.7. 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 sie 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 Trinkwasserbedarfes liegen kann. Sollte dies im vorliegenden B-Plan-Gebiet der Fall sein, kann die Feuerwehr die zusätzlich nötige Wassermenge aus den nördlich des Plangebietes befindlichen gemeindlichen Brunnen entnehmen.

10. Grünordnung

Die mögliche Errichtung von baulichen Anlagen stellt aufgrund der Zunahme von versiegelten Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Deshalb wurde parallel ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die Belange von Natur und Landschaft abgearbeitet worden sind. Die Festsetzungsvorschläge sind, sofern bodenrechtlich möglich, in den B-Plan übernommen worden. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst sowie die grünordnerischen Festsetzungen begründet.

Die Festsetzungen des B-Planes weichen von den Darstellungen des am 05.02.1999 in Kraft getretenen Landschaftsplanes der Gemeinde Jersbek ab. Im Grünordnungsplan wird diese Abweichung begründet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht erforderlich.

10.1. Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist eine maximal zu überbauende Grundfläche festgesetzt worden. Auf diese Weise wird die Befestigung der Fußwege sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zubewegungsbereiche erforderliche Maß beschränkt. Außerdem sind die Teile der Stellplatzflächen, die nur gelegentlich genutzt werden, in wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen.

Die Stellplätze direkt südlich des Bürgerhauses sind einer starken Beanspruchung durch Kfz ausgesetzt, deshalb ist hier eine höhere Versiegelung erforderlich. Es ist bei der Ausführungsplanung vorgesehen, hier eine Sickerfähigkeit durch eine Pflasterung mit extra breiten, wasserdurchlässigen Fugen zu erreichen.

10.2. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Zur Minimierung des Eingriffs werden nahezu alle vorhandenen **Laubbäume und Gehölzgruppen** als zu erhalten festgesetzt. Insbesondere entlang des Heideweges bilden fünf mächtige Eichen ein interessantes landschaftsbildprägendes Ensemble. Sie stellen eine wirksame Begrünung des bebauten und erlebbaren Siedlungsbereiches dar und gliedern den Straßenraum. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung. Zwischen erster und zweiter Eiche ist jedoch eine deutliche Lücke in der unregelmäßigen Baumreihe auszumachen. Deshalb wird an dieser Stelle ein Baum als neu zu pflanzen festgesetzt. Diese Pflanzung wird als Kompensation in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz eingestellt.

Im Geltungsbereich bestehen **Knicks** in gutem Zustand. Diese sind gem. §15b LNatSchG S.-H. als zu schützen nachrichtlich übernommen. Ein Knickschutzstreifen von 3 m Breite wird als von der Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt. Sämtliche Großbäume auf den Knicks werden aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild als „zu erhalten“ festgesetzt. Es handelt sich hier um eine besonders sensible Ortsrand-Situation, die einerseits eine optimale Eingrünung des Bürgerhauses und andererseits einen fließenden Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Natur erforderlich macht. Durch die Enge der vorhandenen Großbäume wird der Knick zwar durch u.a. den Lichtmangel für den Unterwuchs etwas in seiner Wertigkeit gemindert. Er wird jedoch an dieser landschaftlich reizvollen Lage der Erhalt und die Förderung des Landschaftsbildes der Vorrang eingeräumt.

10.3. Öffentliche Grünflächen

Hinter der Fläche für Gemeinbedarf wird eine **Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“** festgesetzt. Ziel ist es, hier eine öffentlich nutzbare, gepflegte Rasenfläche anzulegen. Weitere Nutzungsvorgaben oder dauerhafte Einbauten sind nicht nötig. Die Fläche ist gut nutzbar auch für temporäre Veranstaltung wie für Festzelte, Spielfeste, die in Zusammenhang mit Bürgerhaus-Veranstaltungen stattfinden.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches war bisher der B-Plan Nr. 4 rechtskräftig. Dieser setzte eine **Grünfläche, Zweckbestimmung „Bolzplatz“** fest. Real wird zur Zeit der Aufstellung des B-Planes nur ca. 2/3 der Fläche als Bolzplatz genutzt. Ganz im Norden befindet sich ein Kinderspielplatz. Dieser Kinderspielplatz stößt an Kapazitätsgrenzen. Deshalb wird mit dem B-Plan Nr. 14 die Grünfläche, Zweckbestimmung „Bolzplatz“ in ungefähr der gleichen Größe in Richtung Süden verschoben. Dies hat den Vorteil, dass die wesentlich geräuschvollere Nutzung „Bolzen“ weiter von der Wohnnutzung entfernt stattfindet. Für die Spielplatznutzung steht wesentlich mehr Raum zur Verfügung, so dass im neuen Spielplatzbereich größere Abstandsflächen zu den Wohngrundstücken in Form von Pflanzflächen angelegt werden können. Dieser Bereich wird als **Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“** festgesetzt.

Zurzeit verläuft südlich des vorhandenen Bolzplatzes ein offener Entwässerungsgraben. Damit der Bolzplatz wie gewünscht verschoben werden kann, wird der Graben von der bisherigen Austrittsstelle Richtung Südwesten verrohrt, um dann als offener Wasserlauf in der als Maßnahmenfläche „Waldsaum“ festgesetzten Fläche Richtung Nord-Westen geführt zu werden. Im Norden wird der Graben dann, ebenfalls offen, parallel vor dem dort vorhandenen Knick zurück bis zur bisherigen Einleitstelle in die

nördlich des Geltungsbereichs liegende Regenrückhalteanlage geleitet.

10.4. Wald

Südlich 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 Fläche ist als von Bebauung freizuhalten festgesetzt.

10.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes erfordert der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft eine Kompensation. Die Kompensation wird erzielt durch zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Im Bereich angrenzend an den Wald wird ein 10 m breiter Streifen als Waldsaum entwickelt. Hier soll auch der offene Graben mit einer ökologisch sinnvollen flachen Böschungsneigung verlaufen.
- Im Teilbereich A2 wird die bisher als Grünland genutzte Fläche der natürlichen Sukzession überlassen.

Die in A2 festgesetzte Sukzessionsfläche hat insgesamt eine Größe von 8.122 qm. Für die Kompensation des Eingriffs im Rahmen des B-Plans Nr. 14 wird nur eine Fläche von 1.575 m benötigt, so dass die restlichen 6.547 qm dem gemeindlichen Ökokonto gutschrieben werden können. (vgl. textliche Festsetzung)

Für weitere Ausführungen zur genauen Berechnung des Ausgleichsbedarfs und der Art der Maßnahmen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

11. Denkmalschutz

In dem Plangebiet sind der Gemeinde zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erkennen.

12. Finanzierung und Bodenordnung

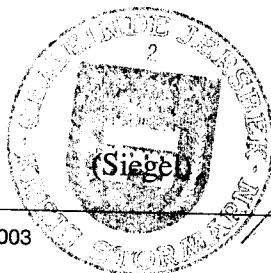
Durch die Realisierung des gemeindlichen Bürgerhauses im Bereich des Bebauungsplans werden Kosten für die Gemeinde Jersbek entstehen, die im Einzelnen im Bauantragsverfahren nachgewiesen und in den Haushalt der Gemeinde eingestellt werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek am 28.04.03 gebilligt.

Jersbek, den 28. Okt. 2003

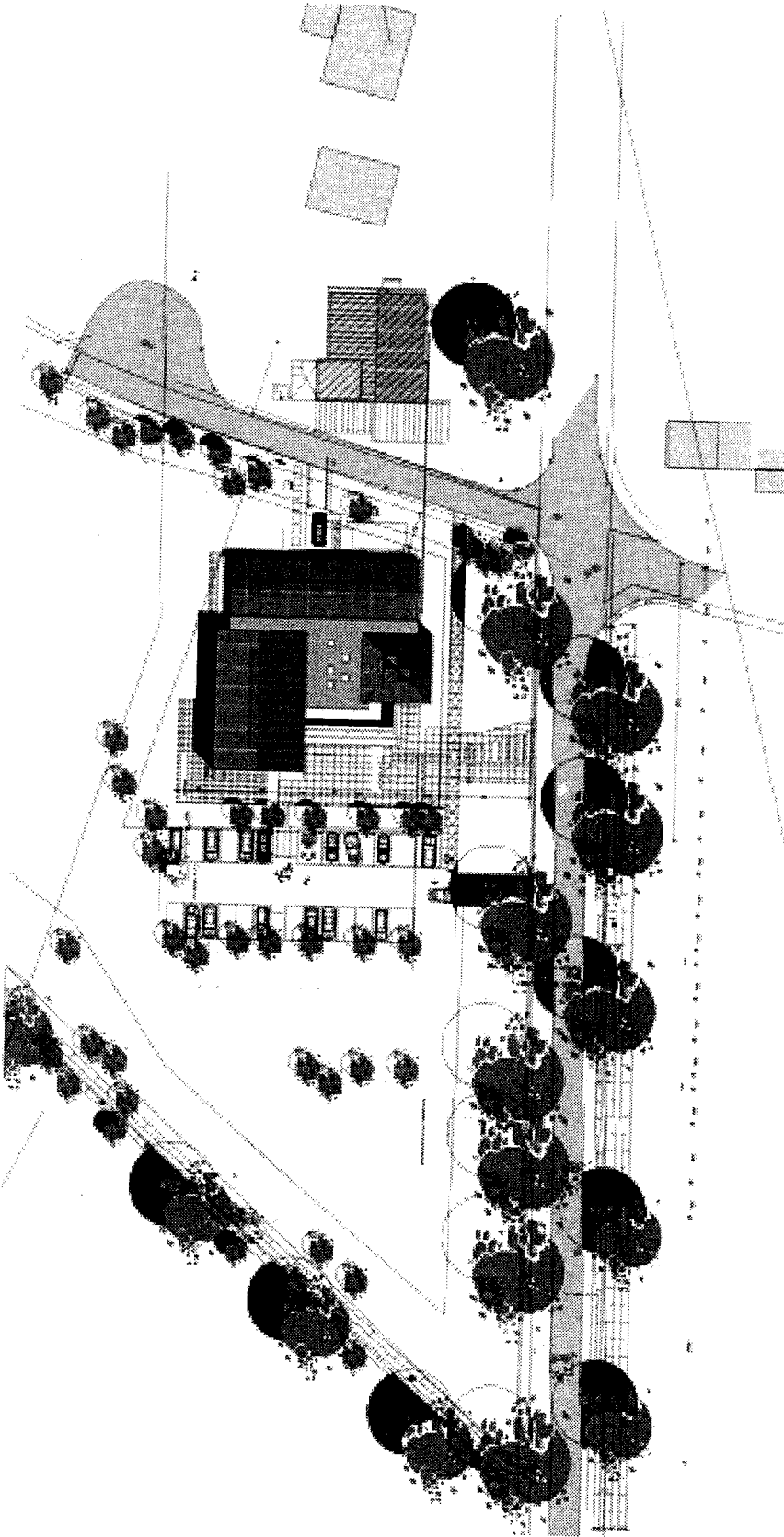
(Datum)



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Anhang

Hochbau-Vorentwurf, Lageplan, Maßstab ca. 1:1.500



ARCHIT. URSCH. + STADTPLAN. GbR
Blumenstraße 22 22926 AHEBURG
Tel. 0411 225376 Fax 0411 025376 76
Datum 06.12.00 Uraut. 01/05
Projekt: URSCH. + STADTPLAN. AHEBURG 21/2 im 23/02
Zeichnung: 01/01/04