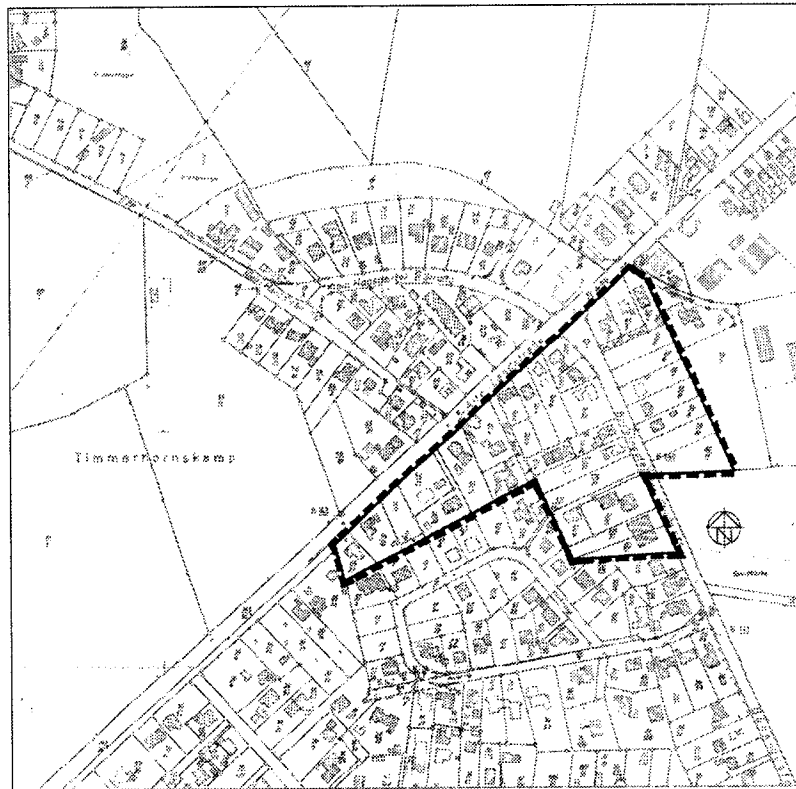


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 16 „Süd-östlich Alte Landstraße / L 225 (ehem. B 434)“ im Ortsteil Timmerhorn der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet:

Süd-östlich „Alte Landstraße“ / L 225 (ehem. B 434), Hausnummern 5 – 25,
beidseitig Bünningstedter Straße, Hausnummern 1 –13 und 2 - 16, sowie
beidseitig der Straßen „Op`n Sand“ und „Am Morgen“



Übersichtsplan, ohne Maßstab

Endgültige Planfassung

Stand: 21.02.2005

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Anlass und Ziele	1
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	2
3.1. Raumordnung	2
3.2. Flächennutzungsplan	2
3.3. Strukturplan	3
4. Bestand	3
4.1. Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft	3
4.2. Bestandsanalyse	4
5. Planinhalt	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung	5
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen	6
5.4. Zahl der Wohnungen	6
5.5. Städtebauliche Daten	7
6. Verkehr	7
6.1. Verkehrliche Erschließung	7
6.2. Ruhender Verkehr	8
7. Emissionen / Immissionen	8
8. Ver- und Entsorgung	9
8.1. Wasserversorgung	9
8.2. Schmutzwasser	9
8.3. Oberflächenentwässerung	9
8.4. Stromversorgung	9
8.5. Gas	10
8.6. Abfallbeseitigung	10
8.7. Feuerlöscheinrichtungen	10
9. Natur und Landschaft	10
9.1. Bodenversiegelung	10
9.2. Erhalt von Bepflanzungen	11
10. Denkmalschutz	11
11. Gestaltung	11
12. Finanzierung und Bodenordnung	12

Anhang: Analyseplan 1:2.000

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 25.02.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Süd-östlich Alte Landstraße / L 225 (ehem. B 434)“ für das Gebiet für das Gebiet: Süd-östlich „Alte Landstraße“ / L 225 (ehem. B 434), Hausnummern 5 – 25, beidseitig Bünningstedter Straße, Hausnummern 1 – 13 und 2 - 16, sowie beidseitig der Straßen „Op`n Sand“ und „Am Morgen“ im Ortsteil Timmerhorn aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen 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. 16 überplant einen im Wesentlichen bisher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich. Weil sich am südliche Rand des Geltungsbereichs ein Wohngebäude im Bestand über zwei Flurstücke erstreckt, wovon eins im rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 liegt, wird dieses Flurstück mit überplant. Östlich der Bünningstedter Straße besteht der B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Timmerhorn aus dem Jahre 1963, der aufgrund eines Mangels jedoch unwirksam ist und daher nicht angewendet wird. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 16 werden für die überlagernden Bereiche die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 1 und Nr. 2 überschrieben, so dass die bisherigen Festsetzungen für das oben genannte Grundstück unwirksam werden und für den B-Plan Nr. 1 Rechtsklarheit entsteht.

2. Anlass und Ziele

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Freien und Hansestadt Hamburg vollzog sich in **Timmerhorn** insgesamt in den vergangenen Jahrzehnten ein Verstädterungsprozess. Die bis in die 50er Jahre dominierende Landwirtschaft ist aus Timmerhorn fast vollständig verdrängt worden. Die Struktur- und Funktionsveränderungen spiegeln sich auch im Erscheinungsbild Timmerhorns wider. Folgende Merkmale kennzeichnen diese Entwicklung:

- Steigendes Verkehrsaufkommen, Ausbau der Hauptstraßen, städtische Straßenräume
- Errichtung von Neubauten mit z.T. dorfuntypischen gestalterischen Mitteln,
- Verlust lokaler Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Gebäude und Hofstellen von zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben an der L 225 (ehem. B434) und der Klein Hansdorfer Straße zeugen noch von der Vergangenheit. Sie bilden kleinere städtebauliche Ensembles in Timmerhorn, die sich von

der übrigen Bebauung hervorheben (vgl. Analyseplan im Anhang). Die Siedlungsstruktur von Timmerhorn wird heute ansonsten überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Vor allem im **Geltungsbereich** des B-Planes sind diese Strukturen erkennbar. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben durch das bisher bestehende Planungsrecht nach § 34 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann es teilweise zu Entwicklungen kommen, welche die dörflichen Strukturen weiterhin verfremden. Es dürfen Wohngebäude entstehen, die baulich und gestalterisch nicht dem Ortsbild entsprechen. Insbesondere im Bereich süd-westlich der Bünningstedter Straße gibt es Bestrebungen der Eigentümer, ihre teilweise großen Grundstücke weiter ungeordnet zu verdichten. Das bestehende Planungsrecht bietet der Gemeinde nur unzureichende Möglichkeiten, diese nachteiligen Entwicklungen zu verhindern.

Die Gemeinde Jersbek hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 das **Ziel** gesetzt, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Dabei soll es nicht darum gehen, die Möglichkeiten der Grundeigentümer einzuschränken, sondern die bauleitplanerischen Angebote, auch im Sinne der nachbarlichen Gleichbehandlung, in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken und eine ortsverträgliche Dichte zu erhalten.

Außerdem soll im Bereich nördlich der Einmündung der Bünningstedter Straße, gegenüber der ehemaligen Hofstelle Alte Landstraße 24, die langfristige Möglichkeit für eine höhere Verdichtung und Mischgebietsnutzungen geschaffen werden. Auf diese Weise kann an dieser verkehrsgünstigen Lage die Zentralität erhöht werden und ggf. gewerbliche Ansiedlungen ermöglicht werden.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. 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 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 baulichen Strukturen sowie die Sicherung der städtebaulichen Ordnung steht im Einklang mit dem regionalplanerischen Ziel, eine über den Eigenbedarf hinausgehende bauliche Entwicklung in Jersbek zu verhindern.

3.2. Flächennutzungsplan

Der 1999 genehmigte Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des B-Plans Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar (vgl. Ausschnitt im Analyseplan der Anlage). Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im B-Plan Nr. 16 halten sich mit allgemeinen Wohngebieten bzw. einem Mischgebiet an diese Vorgaben.

Nur im Bereich östlich der Bünningstedter Straße, südlich „Am Morgen“ wird ein

Teilgebiet, das im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt ist, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil der vorhandene Bestand durch Wohnnutzungen auf großen Grundstücken in typischer Wohngebietsstruktur geprägt wird. Eine Entwicklung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben am Übergang zur offenen Landschaft auf den bebauten Grundstücken ist unrealistisch und zudem nicht Ziel der Gemeinde.

Dadurch, dass nördlich „Am Morgen“, gegenüber der früheren landwirtschaftlichen Hofstelle Alte Landstraße Nr. 24 (vgl. B-Plan Nr. 15) eine höhere Verdichtung mit gemischten Nutzungen zugelassen wird, werden durch die Festsetzungen des B-Plans die Ziele der nicht parzellenscharfen FNP-Darstellung stärker akzentuiert. Die Abweichungen entsprechen dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB.¹

Ein paralleles Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig, stattdessen wird der F-Plan in einem kommenden Änderungsverfahren für diesen Bereich angepasst.

3.3. Strukturplan

Für den Ortsteil Timmerhorn wurde parallel zur Neuaufstellung des F-Plans ein Strukturplan erarbeitet. Dieses informelle Planungsinstrument dient der Formulierung eines räumlichen Leitbildes für die längerfristige, wünschenswerte räumliche Ordnung des erweiterten Kernbereiches des Ortsteils Timmerhorn. Dadurch, dass die gestalterischen städtebaulichen und baulichen Vorgaben beachtet werden, fanden die Inhalte Eingang in die Bebauungsplanung (vgl. Kapitel 6, Erläuterungsbericht Strukturplan Ortsteil Timmerhorn, September 1997).

4. Bestand

4.1. Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft

Das Plangebiet umfasst ca. die Hälfte des südlich der L 225 (ehem. B 434) gelegenen Teils der Ortslage Timmerhorn und ist durch die Gebietsbeschreibung hinreichend genau dargestellt.

Südlich an den Geltungsbereich schließen weitere Wohngrundstücke entlang des Parkings an, die durch die B-Plan Nr. 2 überplant sind. Sie decken den Bereich bis zur Gemeindegrenze zu Ammersbek ab. Timmerhorn in der Gemeinde Jersbek und Schäferdresch in der Gemeinde Ammersbek bilden hier einen zusammenhängenden Siedlungsbereich. Südöstlich anschließend, auf Gebiet der Nachbargemeinde Ammersbek, befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, vorwiegend Grünland.

¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 – IV C 74.72 -, DVBl. 1975, S. 661, zitiert nach S. Mitschang „Der Flächennutzungsplan“, Bonn, 2003: S. 308:

„(...) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplans sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BbauGB gedeckt, als sie sich aus den – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind. (...)“

4.2. Bestandsanalyse

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bestand, der die vorhandenen ortsbildprägenden positiven Merkmale aufgreift und durch gestalterische und bauliche Festsetzungen für das gesamte Plangebiet in seiner zukünftigen Entwicklung stärkt, wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt. Insgesamt ist innerhalb des relativ kleinen Geltungsbereichs eine heterogene Struktur bezüglich der vorhandenen Bauweisen und -dichten sowie Gestaltungselementen auszumachen. Die Wohnnutzung ist vorherrschend.

Die Stärken und Mängel in Städtebau, Ortsbild und Gestaltung werden im folgenden zusammengefasst (vgl. Anlage: Plan "Bestandsanalyse"):

- Der direkte Bezug des Dorfes zur Landschaft und umgekehrt spiegelt sich in einigen Großbäumen im öffentlichen und privaten Bereich wider. Prägend ist insbesondere eine großkronige Eiche am Straßenrand der Bünningstedter Straße. Die Gestaltung des Straßenprofils wirkt an dieser Stelle auch durch den unbefestigten Seitenraum dörflich.
- Im Geltungsbereich gibt es keine stark ortsbildprägenden oder historischen Gebäude. Die Wohnhäuser, vorwiegend in den 70er und 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gebaut, verwenden zwar eher vorstädtische Materialien, sind jedoch wegen ihrer geringeren Größe und dadurch, dass sie schon stärker eingegrünt sind, in der Regel weniger negativ auffällig.
- Zum Teil wird der Straßenraum durch hohe, standortfremde Nadelgehölze begrenzt. In einigen Fällen ist die Gartengestaltung durch die Artenauswahl (Korniferen) wenig dörflich. Hier fallen insbesondere die hohen, zur Kreuzung abweisend wirkenden Nadelgehölze vor dem Gebäude Alte Landstraße 5 negativ auf.
- Nord-östlich der Einmündung Bünningstedter Straße befindet sich eine Aufweitung auf öffentlichem Grund. Diese Grünfläche ist stark eingewachsen und wirkt ungepflegt. Auch für die Timmerhorner Bürger ist die vorhandene Parkbank wenig einladend. Aufgrund der städtebaulich wichtigen Lage besteht hier das Potenzial, durch eine attraktive Platzgestaltung einen identitätsstiftenden Ort als „Eingang“ des Ortes Timmerhorn / Jersbek zu schaffen, der auch von den Durchfahrenden als attraktive „Visitenkarte“ des Ortes wahrgenommen wird.

5. Planinhalt

Um langfristig die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Teil von Timmerhorn entstehen zu lassen, geht der B-Plan von folgender **Grundkonzeption** aus.

Ausgehend von dem höher verdichteten Mischgebiet nördlich „Am Morgen“ mit einer zukünftig zentraleren Funktion sollen die städtebauliche Dichte und Ausnutzungsmöglichkeiten über die übrigen Grundstücke an der Alten Landstraße westlich davon zu den inneren Baublöcken zwischen Op`n Sand und Bünningstedter Straße abnehmen. Südöstlich der Bünningstedter Straße, zur offenen Landschaft ist nochmals eine geringere Ausnutzungsmöglichkeit vorgesehen. Die Abstufung zeigt sich in der Festsetzung der

- Bauweise,

- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude,
- Geschossigkeit,
- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Mindestgrundstücksgröße.

Während an der Alten Landstraße eine Bebauung in zweiter Reihe zulässig sein soll, soll in den südlichen Baublöcken das klare städtebaulichen Prinzip „Vorgarten – (Haupt-) Gebäude – Garten“ für Wohngrundstücke angestrebt werden: Die Bebauung in der zweiten Reihe soll durch die Ausweisung von Baufenstern, die die rückwärtigen Gärten von Bebauung freihalten, langfristig verhindert werden. So kann eine unbebaute Gartenzone, auch zum Schutz der Privatsphäre der Nachbarn, entstehen. Dokumentiert wird die angestrebte Ordnung auch durch die ohne Normcharakter dargestellte neue Grundstücksgrenze zwischen der Bünningstedter Straße und „Op`n Sand“, die Grundstücksgrößen von rund 700 qm entstehen lassen würden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke nördlich der Straße „Am Morgen“, entlang der L225 (ehem. B 434) sind aufgrund des verkehrsgünstigen, gut sichtbaren Standortes langfristig dafür geeignet, neben der Wohnnutzung auch mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Hier kann sich gegenüber dem Mischgebiet des B-Planes Nr. 15 ein entsprechendes Ansiedlungsinteresse ergeben, der im Sinne einer Funktionsanreicherung auch für wohnortnahe Arbeitsplätze oder eine bessere Nahversorgung sorgen kann.

Die übrigen Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In diesen Bereichen sind überwiegend Wohnnutzungen zu finden. Damit wird der Bebauungsplan hier dem Ziel gerecht, dörfliches Wohnen zu ermöglichen.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse von Tankstellen und Vergnügungstätten, sowohl in den Misch- als auch in den Wohngebieten, begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des oben genannten städtebaulichen Grundkonzeptes wird die GRZ von 0,3 im Mischgebiet über 0,25 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 zu 0,2 im allgemeinen Wohngebiet WA 4 abgestuft. Damit wird in etwa der vorhandenen Dichte und Dichteabstufung entsprochen.

Mit den in den Wohngebieten relativ geringen Werten soll auch weiterhin die aufgelockerte Bebauungsstruktur insbesondere zum Siedlungsrand hin erhalten bleiben. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die gewünschte höhere Ausnutzung zeigt sich hingegen im Mischgebiet. Hier sind die Festsetzungen der GRZ mit 0,3 und einer Zweigeschossigkeit höher. Dies korrespondiert mit der beschriebenen Lagegunst.

Um die Höhe der möglichen Gebäude dörflich angepasst zu erhalten, wird die Firsthöhe in den Wohngebieten auf maximal 8,50 m festgesetzt. Bezugshöhe für die First- und Sockelhöhe ist die Gehwegoberkante der erschließenden Straße, gemessen in der Mitte des Grundstücks. Besonders in der Straße Op`n Sand sind erhebliche Höhenun-

terschiede zwischen dem Straßenniveau und den bebaubaren Grundstücksflächen vorhanden. Deshalb wird für größere Höhenunterschiede zwischen Straßen- und Baugrundstücken eine Ausnahme gewährt: Sofern die gewachsene mittlere, vom Gebäude überbaute Geländehöhe um mehr als 25 cm von der Bezugshöhe abweicht, gilt diese Geländehöhe ausnahmsweise als Bezugshöhe.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen

Um der aufgelockerten Baustruktur gerecht zu werden, wird in allen Baugebieten eine offene **Bauweise** festgesetzt. Es werden Hausgruppen in allen Wohngebieten ausgeschlossen, da diese als ortsuntypische Bauform nicht den Zielen entspricht. Die Abstufung der Dichte zeigt sich auch in weiteren Festsetzungen der Bauweisen in den Wohngebieten, wonach im westlichen Teil Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und im östlichen Teil zur offenen Landschaft ausschließlich Einzelhäuser.

Im Bereich östlich der Bünningstedter Straße soll die vorhandene, aufgelockerte Bebauung zur offenen Landschaft ebenfalls durch die **Mindestgrundstücksgröße** von 900 qm gewährleistet werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind 600 qm Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um dadurch die Abstufung zu dokumentieren. Die Festsetzung entspricht hier in etwa dem Bestand, so dass eine weitere Verdichtung durch neue Baugrundstücke vermieden werden kann. In dem Wohngebiet WA 1 und dem Mischgebiet wird auf eine Mindestgrundstücksgröße verzichtet, damit eine Verdichtung möglich ist. Von der Mindest-Grundstücksgröße ausgenommen bleiben bestehende Grundstücke, die kleiner als 900 qm bzw. 600 qm sind. Diese dürfen allerdings nicht durch Teilung weiter reduziert werden.

Die **überbaubaren Flächen** orientieren sich in der Regel am Bestand und sollen westlich und östlich der Bünningstedter Straße das oben genannte Prinzip einer geordneten Grundstücksaufteilung gewährleisten. Insbesondere im allgemeinen Wohngebiet WA 3 kommt es durch die Neuordnung dazu, dass einige Wohnhäuser nur noch Bestandschutz aufweisen. Die Grundstücke sind aber so bemessen, dass eine Neubebauung **innerhalb** der jeweiligen neuen Baugrenzen mit gleicher Ausnutzung möglich bleibt. Dies gilt auch für die Gebäude entlang der Alten Landstraße, die „vor“ der vorderen Baugrenze stehen. Hier ist vor allem aufgrund der Immissionssituation eine zurücktretende Anordnung an die allgemeine Bauflucht mit einem Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (knapp 10 m vom aktuellen Fahrbahnrand) sinnvoll.

Entlang der Alten Landstraße und insbesondere im Mischgebiet nördlich „Am Morgen“ werden bewusst größere Baufenster gewählt, um eine größere Flexibilität für die Aufteilung und Verdichtung zu erzielen.

5.4. Zahl der Wohnungen

Damit in den allgemeinen Wohngebieten die eher kleinteilige, dorfgerechte Einfamilienhausstruktur erhalten bleibt und keine dorfuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind in den Einzelhäusern 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 4 ha. Hiervon entfallen auf:

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,3
Allgemeines Wohngebiet	3,2
Straßenverkehrsfläche	0,3
Gesamtfläche	3,8

6. Verkehr

Timmerhorn ist über eine regelmäßig verkehrende Buslinie in Richtung Hoisbüttel mit Anbindung an das U-Bahnnetz des HVV in Lottbek an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Alten Landstraße nördlich des Plangebietes.

6.1. Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Plangebietes mündet die Kreisstraße K 55 „Bünningstedter Straße“ in die übergeordnete L 225 (ehem. B 434) nach Bargteheide und Hamburg. Richtung Osten führt die K55 am Ortsteil Schäferdresch der Nachbargemeinde Ammersbek vorbei in Richtung Delingsdorf, wo sie auf die B75 trifft.

Teilweise werden die Grundstücke entlang der Bünningstedter Straße durch die K55 von Ammersbeker Gemeindegebiet erschlossen. Dort befindet sich die Kreisstraße jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass für die Grundstücke grundsätzlich eine Anbauverbotszone gemäß § 29 Abs.1 Straßen- und Wegegesetz S.-H. gilt.

Nach Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger (Straßenbauamt Lübeck) und dem Kreis Stormarn, Abteilung Verkehr wird die Anbauverbotszone nachrichtlich einschließlich der Vermaßung (15 m) im B-Plan dargestellt. Gleichzeitig wird aber die vordere Baugrenze entsprechend der allgemeinen Bauflucht entlang der Bünningstedter Straße beiderseits der Gemeindegrenze innerhalb dieser Anbauverbotszone festgesetzt.

Der Straßenbaulastträger gewährt diese Ausnahme im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen entsprechend § 29 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz S.-H.², weil die vorhandene Bebauung bereits innerhalb der Anbauverbotszone liegt und aufgrund des unmittelbaren Überganges der Ortslagen Timmerhorn der Gemeinde Jersbek und Schäferdresch der Gemeinde Ammersbek ein Ende der Ortsdurchfahrt nicht wahrnehmbar ist. Eine durchgehende Bauflucht an dieser Stelle entspricht auch im weiteren Verlauf der K55 Richtung Süden der vorhandenen Flucht und ist deshalb sinnvoll. Ein Rückspringen der Baugrenze würde für die Eigentümer zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Öffentliche Belange, die entgegenstehen, sind aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar.

² Straßen- und Wegegesetz S.-H. 2003 § 29 Anbauverbote

(3) Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn es im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung vom Anbauverbot mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. (...)

Im Plangebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke nach wie vor über die bestehenden Straßen, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Sofern keine direkte Belegenheit von Baugrundstücken / Baumöglichkeiten zur öffentlichen Straße vorhanden ist (z. B. Flurstück 51/30 und in zweiter Reihe entlang der Alten Landstraße), ist auf dem Wege nachbarschaftlicher Einigung die Erschließung über privatrechtlich geregelte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte herzustellen.

6.2. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Eigentümer sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Detaillierte Aussagen über öffentliche Parkplätze sind nicht notwendig, da die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz bietet. Eine Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten wird durch den B-Plan **nicht** vorbereitet, so dass kein zusätzlicher Bedarf für öffentliche Parkplätze entsteht.

7. Emissionen / Immissionen

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich direkt an der L 225 (ehem. B 434) und ist dadurch von Verkehrsimmissionen betroffen. Die Grundstücke zur Hauptverkehrsstraße sind bereits bebaut. Die bestehende Bebauung schirmt den Schall für die 2. Reihe in gewissem Maße ab. Aufgrund benachbarter Bebauungspläne geht die Gemeinde davon aus, dass für eine Bebauung, die über den Bestandsschutz hinausgeht, Lärmschutz in der Größenordnung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich ist.

Aktiver Lärmschutz (Wälle / Wände) ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Es ist deshalb passiver Schallschutz entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109 notwendig und entsprechend festgesetzt. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ergeben sich ebenfalls aus der DIN 4109. Da die in der DIN angegebenen Schalldämm-Maße nur unter bestimmten Annahmen gelten, muss das erforderliche Schalldämm-Maß in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

In den zur L 225 hin orientierten Fronten der ersten Baureihe sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig, da hier eine ungestörte Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann. Solche Fenster sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen und an den Seitenfronten oder an den der L 225 abgewandten Fronten anzuordnen, um ungestörtes Schlafen zu gewährleisten.

Für die ab zweiter Baureihe liegenden Grundstücke ist der Verzicht auf Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den zur L 225 hin orientierten Fronten empfehlenswert. Es kann allerdings darauf verzichtet werden, wenn gleichzeitig Fenster an den Seitenfronten vorhanden sind. Sofern keine Fenster an den Seitenfronten, sondern zur L 225 vorgesehen werden, sind schallgedämpfte Lüftungen in den Fenstern erforderlich.

Der Außenwohnbereich in der ersten Baufront ist aufgrund der Lärmimmissionen an der von der L 225 abgewandten Front anzuordnen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. 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.

8.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Jersbek angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler zum Klärwerk Ahrensburg.

8.3. Oberflächenentwässerung

Der B-Plan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung eines bereits weit gehend bebauten Gebietes. Die Schmutzwasser- und Oberflächenableitungen erfolgen über vorhandene Entwässerungssysteme.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll auf den privaten Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, kann dies der gemeindlichen Vorflut, der Oberflächenentwässerung Timmerhorn zugeführt werden. Die vorhandenen Einleitstellen des Oberflächenwassers in ein Gewässer II. Ordnung (Abdeckereigraben, Gew. Nr. 2.4.1) liegen innerhalb eines verrohrten Gewässerabschnittes.

Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt bisher nicht, die wasserrechtlichen Einleiterlaubnisse sind daher derzeit befristet erteilt, mit der Maßgabe Möglichkeiten zur Rückhaltung zu schaffen bzw. alternativ die Unschädlichkeit der Einleitungen ins Gewässer nachzuweisen. Möglich wäre eine Rückhaltung erst dort, wo das Gewässer wieder offen verläuft (Gebiet der Gemeinde Ammersbek).

Soweit auf einer relevanten Anzahl von Grundstücken bereits das Oberflächenwasser versickert wird, könnte sich daraus eine Reduzierung der bisher angenommenen Einleitmengen ins Gewässer ergeben, was sich wiederum auf das Erfordernis einer Rückhaltung positiv auswirken würde.

Nach Aussagen der unteren Wasserbehörde kann die Überplanung der Oberflächenentwässerung bzw. der Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens unter Einhaltung der bekannten Fristen erfolgen.

Daneben werden die Grundstückseigentümer 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.

8.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die EON Hanse AG (ehemals SchlesWAG).

8.5. Gas

Das Gebiet wird von der EON Hanse AG (ehemals Heingas, Hamburger Gaswerke) mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

8.6. Abfallbeseitigung

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

Die Müllabfuhr an den Stichstraßen „Am Morgen“ und „Op`n Sand“ bleibt wie bisher geregelt. Aufgrund der funktionierenden Situation bezüglich der Bereitstellung der Müllgefäße im Bestand hält die Gemeinde es für nicht erforderlich, die Standplätze festzusetzen. Im Seitenstraßenraum sind ausreichend Räume vorhanden. Eine Erhöhung der Zahl der Müllgefäße aufgrund der Festsetzungen ist nicht zu erwarten.

8.7. Feuerlöschrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) 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 Trinkwasserbedarfs liegen kann. Sollte dies im vorliegenden B-Plan-Gebiet der Fall sein, kann die Feuerwehr die zusätzlich nötige Wassermenge aus den im Plangebiet befindlichen gemeindlichen Brunnen entnehmen.

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.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

9.1. 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 be-

schränken. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sollen in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

9.2. Erhalt von Bepflanzungen

Die vorhandenen wertvollen Laubbäume³ auf privatem und öffentlichem Grund sind ortsbildprägend und, soweit wie möglich, als zu erhalten festgesetzt, da sie eine wirksame Begrünung des bebauten und erlebbaren Siedlungsbereiches darstellen und den Straßenraum in Timmerhorn gliedern. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung. Bei Fortfall sind Ersatzpflanzungen im öffentlichen Raum bzw. auf den Grundstücken an geeigneten Standorten, möglichst im der Straße zugewandeten Bereich zu leisten. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume, 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammdurchmesser in 1 m Höhe zu verwenden

Auf einigen Flurstücken überschneiden sich zu erhaltende Bäume und Baugrenzen leicht. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Versiegelungen und Bebauungen im Wurzel- und im Kronentraufbereich grundsätzlich vermieden werden sollen, da sie die Bäume gefährden. Sollten dennoch Bauarbeiten erforderlich sein sind im Bereich von Bäumen die RAS LP 4 und DIN 18920 zu berücksichtigen.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

11. Gestaltung

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

Entsprechend der Analyse ist das Ortsbild durch stark unterschiedliche Gebäudeformen und Gestaltungsmerkmale eher heterogen überformt. Die historischen ortstypischen landwirtschaftlichen Gebäude sind nur noch in der Nachbarschaft zu finden. In diesem Zusammenhang sollen die gewählten gestalterischen Festsetzungen bei zukünftigen Neubauten gestalterische Auswüchse und stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen und Dachformen vermeiden. So können die Festsetzun-

³ Als wertvoll und standortheimisch werden folgende Arten eingestuft:
Ahorn, Akazie, Buche, Eiche, Erle, Hainbuche, Rosskastanie, Linde und Esche.

gen langfristig zu einem harmonischen Ortsbild beitragen, ohne die einzelnen Eigentümer zu stark einzuschränken.

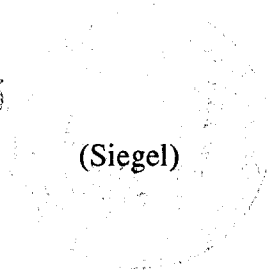
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind begrünte Dächer generell zulässig. Dadurch kann die Verdunstungsrate heraufgesetzt und das Kleinklima verbessert werden. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora. Da begrünte Dächer nur bei flacheren Dachneigungen 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.

12. Finanzierung und Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Gemeinde Jersbek. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek am 21.02.2005 gebilligt.

Jersbek, den 21.02.2005
(Datum)



(Siegel)

Bürgermeister