

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Ammersbek

für den Bereich:  
„des ehemaligen Betonwerks, östlich der Hamburger Straße  
und nördlich der Kleingärten am Büldenbarg“



**Entwurf**

12.03.2019 (Gemeindevertretung)

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                              | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1 Grundlagen</b> .....                                              | <b>3</b>     |
| 1.1 Rechtsgrundlagen.....                                              | 3            |
| 1.2 Hinweise zum Verfahren.....                                        | 3            |
| 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....                        | 3            |
| 1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....                         | 4            |
| <b>2 Anlass und Ziele</b> .....                                        | <b>4</b>     |
| <b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....                                 | <b>5</b>     |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung.....                                   | 5            |
| 3.2 Flächennutzungsplan.....                                           | 5            |
| <b>4 Städtebauliche Festsetzungen</b> .....                            | <b>7</b>     |
| 4.1 Städtebauliches Konzept.....                                       | 7            |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung.....                                     | 8            |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung.....                                     | 9            |
| 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten.....    | 9            |
| <b>5 Örtliche Bauvorschriften</b> .....                                | <b>10</b>    |
| <b>6 Verkehr</b> .....                                                 | <b>10</b>    |
| 6.1 Äußere Erschließung.....                                           | 10           |
| 6.2 Innere Erschließung.....                                           | 11           |
| 6.3 Ruhender Verkehr.....                                              | 12           |
| 6.4 ÖPNV.....                                                          | 12           |
| <b>7 Emissionen und Immissionen</b> .....                              | <b>12</b>    |
| <b>8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz</b> .....       | <b>14</b>    |
| 8.1 Grünordnung, Natur und Landschaft.....                             | 14           |
| 8.2 Artenschutz.....                                                   | 16           |
| <b>9 Ver- und Entsorgung</b> .....                                     | <b>19</b>    |
| <b>10 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung</b> ..... | <b>21</b>    |
| <b>11 Flächenangaben</b> .....                                         | <b>23</b>    |
| <b>12 Kosten</b> .....                                                 | <b>24</b>    |

#### Anlage:

- Grünordnerische Belange / Aussagen zum Artenschutz zum B-Plan Nr. 24, Landschaftsplanung Jacob, Februar 2019
- Baumbiologisches Gutachten über 29 Bäume im Randbereich des ehemaligen Betonsteinwerkes Feddern in der Gemeinde Ammersbek, Institut für Baumpflege, Hamburg, Mai 2018
- Gebäude- und Baumüberprüfung auf Fledermaus- und Vogelbesatz auf dem Gelände des ehemaligen Betonsteinwerks Hamburger Str. 61 in Ammersbek. Gutachten im Auftrag von Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, Dipl.-Biol. Leupolt, B., Mai 2018
- Gebäudekontrolle auf dem Gelände des ehemaligen Betonsteinwerks Hamburger Str. 61 in Ammersbek. Gutachten im Auftrag von Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, DIPL.-BIOL. LEUPOLT, B., OKTOBER 2018

- Lärmtechnische Untersuchung B-Plan Nr. 24, M+O Immissionsschutz, September 2018
- Altlastengutachten – Schadstoffuntersuchung, Baugrunderkundung Dipl.-Ing. Jan Kuhrau, Bargteheide, Juli 2018
- Aushubkonzept, Baugrunderkundung Dipl.-Ing. Jan Kuhrau, Bargteheide, September 2018

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24 gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Karsten Sprick und Steve Wachsmuth, Ahrensburg.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine brachliegende ehemals gewerblich genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Es handelt sich auch um keine Planung, bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 24 zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

## 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Landschaftsplanerische Zuarbeit und Ausarbeitung des Fachbeitrages Artenschutz: Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt

- Altlastengutachten – Schadstoffuntersuchung, Baugrunderkundung Dipl.-Ing. Jan Kuhrau, Bargteheide, Juli 2018
- Aushubkonzept, Baugrunderkundung Dipl.-Ing. Jan Kuhrau, Bargteheide, September 2018
- Lärmtechnische Untersuchung B-Plan Nr. 24, M+O Immissionsschutz, September 2018

#### 1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 0,61 ha. Er umfasst die Flurstücke 22/12 und 22/9 der Flur 6, Gemarkung Hoisbüttel.

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Lottbek der Gemeinde Ammersbek. Die direkte Umgebung ist durch Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser geprägt. Südlich des Geltungsbereiches grenzt die Kleingartenanlage am Büldenbarg an. Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich ist derzeit ungenutzt; vor einigen Jahren wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Er ist größtenteils versiegelt und es befinden sich zwei größere Gebäudekomplexe des ehemaligen Betonwerks darauf. Im Osten und Süden verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereiches eine mit ortsbildprägenden Bäumen bestandene Böschung. Der Großteil der Bäume befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Kronen ragen jedoch in das Plangebiet hinein.

## 2 Anlass und Ziele

Vor einigen Jahren wurde das Betonwerk Feddern aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach und die ehemaligen Gebäude stehen leer. Das Gelände stellt vor dem Hintergrund einer wünschenswerten Innenentwicklung ein besonderes Nachverdichtungspotenzial dar.

Von Seiten der Gemeinde Ammersbek wird hinsichtlich dieser Fläche ein erheblicher Handlungsbedarf gesehen, um den städtebaulichen Missstand des Leerstandes zu beheben und um das vorhandene Nachverdichtungspotential vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Nachfrage nach Wohnraum möglichst zeitnah auszuschöpfen. Für das Gelände gibt es einen Investor/Eigentümer, der es einer baulichen Entwicklung zuführen möchte. Es wird ein verdichtetes Reihenhauserquartier mit einer zweigeschossigen Bebauung angestrebt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 will die Gemeinde Ammersbek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung schaffen.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes sind dabei:

- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung von zweigeschossigen Reihenhäusern
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und des Baumbestandes an den Rändern des Plangebietes

Dieser Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a BauGB aufgestellt, wonach mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

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. Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ortsteil Lottbek befindet sich im baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg/Bergstedt und innerhalb eines kleinen Teilbereiches des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I bietet der Ortsteil Lottbek „mit U-Bahnanschluß und Lage an der B 434 gute Voraussetzungen für eine auch künftig verstärkte Siedlungstätigkeit unter Beachtung der engen Verflechtungen mit den angrenzenden Bereichen in Hamburg-Bergstedt.“ (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998, S. 35).

Raumordnerische Ziele beinhaltet auch der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010), nach dem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen sind (vgl. Landesentwicklungsplan 2010, Nr. 2.5.2, 6Z).

Daneben bietet die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, in städtebaulich integrierter Lage in nennenswertem Umfang Wohnraum zu errichten, für den zur Zeit und absehbar entsprechend aktueller Untersuchungen des Kreises Stormarn insbesondere im mittleren und südlichen Teil des Kreises erheblicher Bedarf besteht.

Damit steht der Bebauungsplan Nr. 24 mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. (siehe Abbildung 1).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Hierfür wird gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

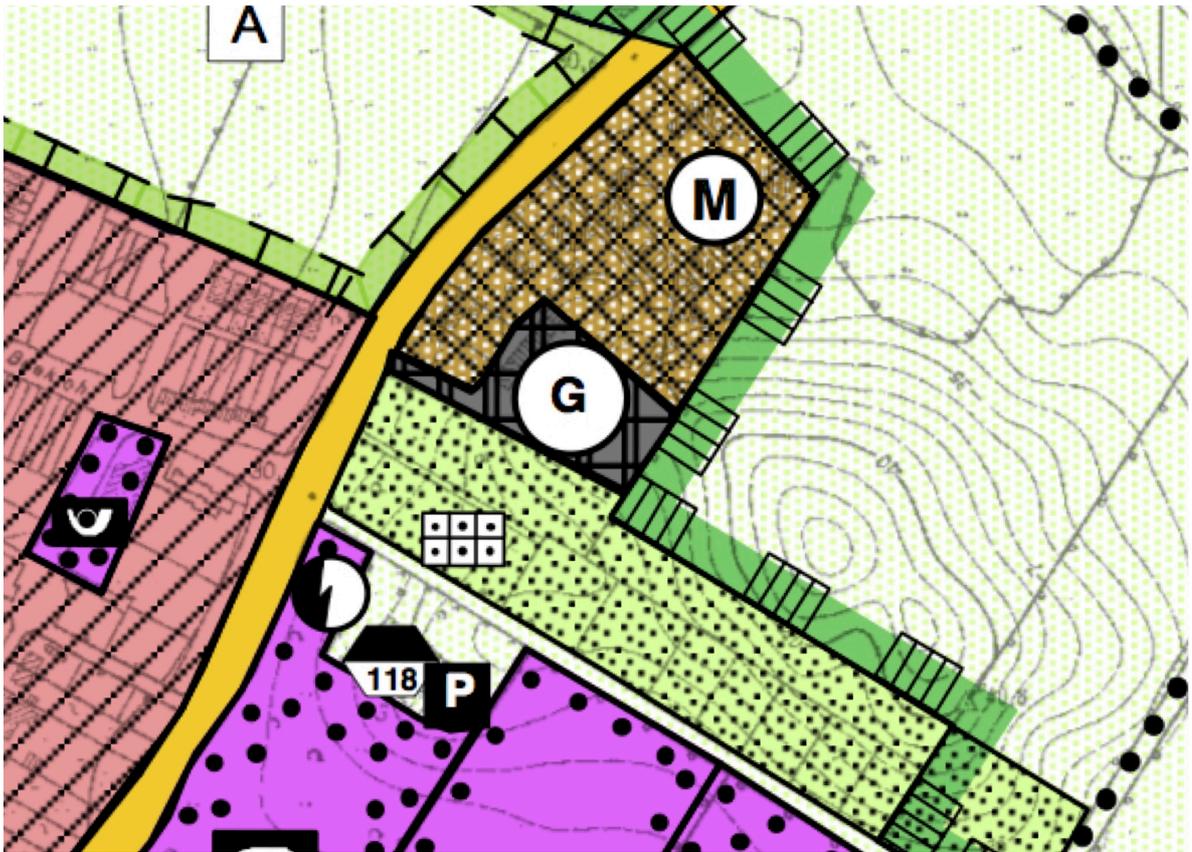


Abbildung 1: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 (ohne Maßstab)

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Betonwerkes in Form einer wohnbaulichen Entwicklung und Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, da die Umgebung durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Der Flächennutzungsplan kann durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als 13. Änderung berichtigt und stellt für das Plangebiet zukünftig Wohnbaufläche dar.

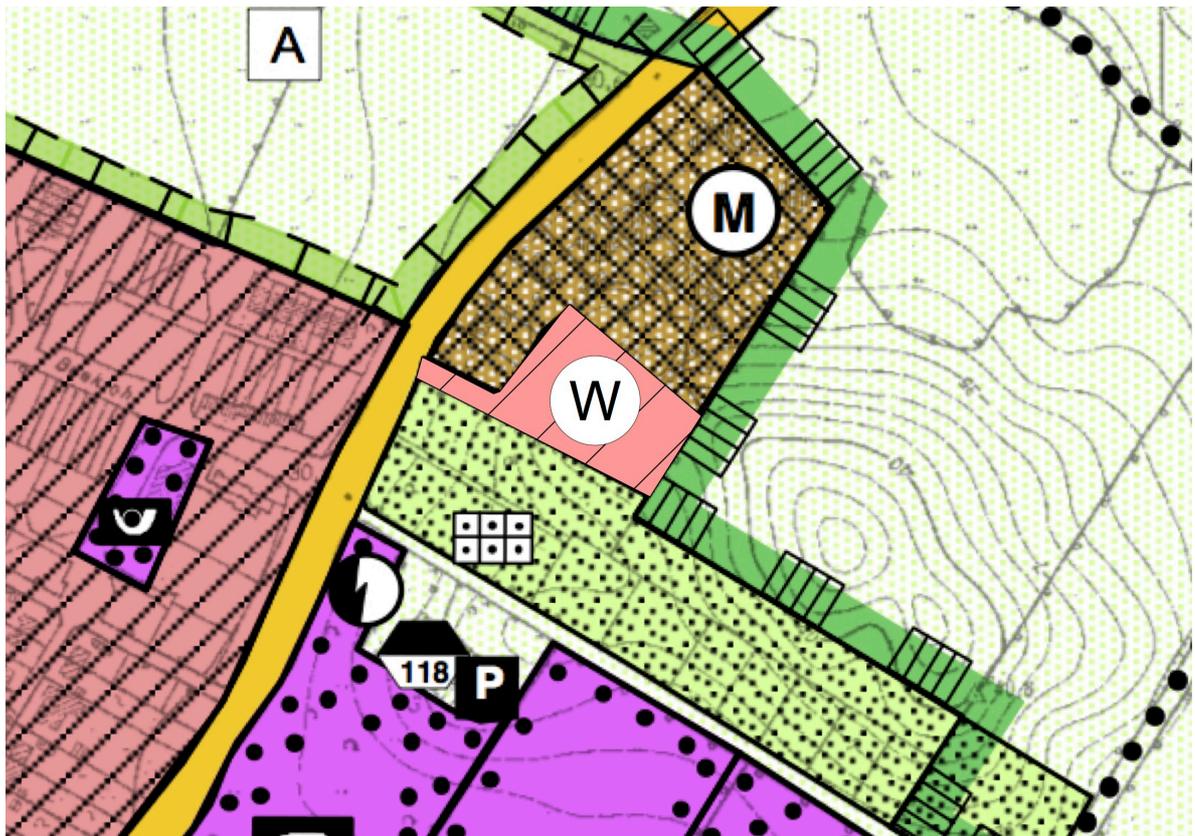


Abbildung 2: Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplanes – 13. Änd. (ohne Maßstab)

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf wurde vom Investor / Eigentümer in Abstimmung mit Architektur + Stadtplanung, Hamburg entwickelt (vgl. Abbildung 3). Dieser sieht den Bau von insgesamt 19 Reihenhäusern vor. Die Reihenhausezeilen setzen sich aus drei und vier Reihenhäusern zusammen. Der Großteil der Einheiten ist in Richtung Süden orientiert.

Die Erschließung erfolgt von der Hamburger Straße über eine öffentliche Straße und endet als Wendehammer im Wohnhof des Quartieres. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze z. T. als begrünte Garagen vorgesehen.



Maße eine das Wohngebiet belebende, jedoch nicht störende Nutzungsmischung zu.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß textlicher Festsetzung 1.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 24. Sie sind unzulässig, da sie sich auf Grund ihrer Flächenansprüche und störenden Wirkungen nicht in die geplanten verdichteten, wohnbaulichen Strukturen einfügen würden und an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich verträglicher zu integrieren sind.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **Grundfläche**, der maximal zulässigen **Geschosse** sowie die maximale **Firsthöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

#### Grundfläche

Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (als absolutes Maß) je Baufenster erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Wegen des schwierigen Grundstückszuschnitts und der randlichen Böschung mit Grünbestand, ist die städtebauliche Ordnung des Gebiets durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für die überbaubaren Flächen besser zu steuern als mit einer sonst üblichen pauschalen GRZ (Verhältniszahl) für die Wohngebiete.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt 1.650 qm. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese Grundfläche um bis zu 50 %, also 825 qm, für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze und Garagen mit Zufahrten, Nebenanlagen) überschritten werden.

#### Geschossigkeit

Um eine sinnvolle Verdichtung ohne eine übermäßige Inanspruchnahme von Boden zu ermöglichen wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Geschossigkeit fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

#### Firsthöhe

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit dem Boden, soll das Dachgeschoss auch nutzbar sein. Für die zweigeschossigen Gebäude wird vor diesem Hintergrund eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Somit ist auch eine ausreichende Flexibilität für die Ausführungsplanung gegeben.

Gemäß dem § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen zu bestimmen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Dieser ist damit ausreichend bestimmt.

Es wurde festgesetzt, dass untergeordnete Anlagen (z. B. Schornsteine, Aufzugschächte) die festgesetzte Firsthöhe um bis zu einem Meter überschreiten können. Damit ist unter anderem gewährleistet, dass der an der Technikzentrale (BHKW) erforderliche Schornstein auch umgesetzt werden kann.

Für den unteren Bezugspunkt wird je Baufenster ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, der der zukünftigen Oberkante des Erdgeschossfertigbodens entspricht. Damit eine ausreichende Flexibilität für die Ausführungsplanung gegeben ist, ist es möglich, den unteren Bezugspunkt um 0,5 m zu unterschreiten oder zu überschreiten.

### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten

Für das allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der Bebauungsstruktur in der Umgebung

eine offene Bauweise festgesetzt. Trotz der angestrebten Reihenhausbebauung ist aufgrund der besonderen Eigentumsstruktur (WEG) eine Festsetzung der Bauweise „Reihenhaus“ nicht möglich. Die rechtlich bindende Definition von ausschließlich Reihenhäusern, die durch das vorgelegte städtebauliche Konzept vorgegeben ist, soll durch den städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor / Eigentümer abgesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die das vorgesehene, städtebaulich qualitätsvolle Bebauungskonzept nachzeichnen.

Grundsätzlich umfasst jedes Baufenster eine Reihenhauszeile. Durch einen gewissen Spielraum der Baugrenzen zu den geplanten Reihenhauszeilen bleibt ausreichende Flexibilität für die Ausführungsplanung.

Es soll garantiert werden, dass im Plangebiet maximal 19 Wohneinheiten errichtet werden. Dies soll durch die Festsetzung einer maximalen Zahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude innerhalb der einzelnen Baufenster festgesetzt werden.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein werden mit dem Ziel getroffen, Gestaltungsspielräume zu lassen, aber gleichzeitig eine der ortsüblichen Bebauung angepassten Gestaltung zu erhalten und das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigende Extreme zu verhindern.

Für die **Fassadengestaltung der Hauptgebäude** wurden als zulässige Materialien rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk sowie helle Putzfassaden festgesetzt. Diese Materialien prägen auch die Bebauung in der Umgebung, so dass sich die Neubauten einfügen werden.

Die **Dächer der Hauptgebäude** sollen ortsüblich geneigt ausgeführt werden. Für die Neigung wird ein breiter Spielraum von 10° bis 45° zugelassen. Es werden zudem die für die Umgebungsbebauung typischen Dachfarbtöne rot, rotbraun sowie anthrazit festgesetzt. Somit werden gestalterische Ausreißer, wie blaue Dächer ausgeschlossen. Die Installation von Solaranlagen / Solarkollektoren ist zulässig. Sie sollen aber nicht aufgeständert auf die Dachfläche aufgebracht werden, sondern möglichst bündig mit der Dachfläche abschließen.

Die aufgeständerten Solaranlagen führen zu einem sehr unruhigen Bild und beeinträchtigen die Dachlandschaft des Quartieres.

Die an der Zufahrt zum Baugebiet vorgesehene Müllsammelstelle wirkt in den öffentlichen Raum. Für die Gestaltung sieht die Gemeinde Ammersbek deswegen einen Handlungsbedarf. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass sie einzugrünen ist und sich somit in die angrenzende Baum- und Gehölzstruktur einbindet.

Zur Durchgrünung des Quartieres soll die Festsetzung beitragen, dass Flachdächer von Garagen und Carports zu begrünen sind.

## 6 Verkehr

### 6.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs erfolgt über die Hamburger Straße, die als

Landesstraße L225 qualifiziert ist. Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt; die Geschwindigkeit ist aber auf 50 km/h begrenzt. Das Plangebiet liegt in der Anbauverbotszone der Landesstraße (20 Meter gemessen ab dem Fahrbahnrand). Die Anbauverbotszone wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. In der Anbauverbotszone sind gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig.

Der LBV-SH hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren folgende Hinweise gegeben:

- *Die Verkehrserschließung neuer Bebauungsgebiete zum klassifizierten Straßenverkehrsnetz ist im weiteren Verfahren frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, abzustimmen.*
- *Die bauliche Gestaltung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße in die Landesstraße 225 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan und ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.*

Es wurden im Bereich der Einmündung der öffentlichen Erschließungsstraße in die Hamburger Straße Sichtfelder gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen“ (RAL) Ausgabe 2012, Ziffer 6.6.3 festgesetzt. Es ist jedoch nur ein sehr kleiner Teil des Geltungsbereiches von den Sichtdreiecken betroffen. Für diesen Bereich, der die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung betrifft, wird textlich festgesetzt, dass Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m sein dürfen.

Um die freie Sicht auf den Fuß- und Radverkehr sowie den Autoverkehr ausreichend zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Spiegels auf der gegenüberliegenden Straßenseite erforderlich. Solche Spiegel finden sich bereits bei anderen Grundstücken in der Umgebung.

Des Weiteren werden an der Einmündung der öffentlichen Erschließungsstraße in die Hamburger Straße Schilder aufgestellt, die die ausfahrenden Autofahrer auf Fuß- und Radfahrer aufmerksam machen. Hierfür ist eine verkehrsbehördliche Anweisung erforderlich. Dies kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Der Einmündungsbereich der öffentlichen Erschließungsstraße in die Hamburger Straße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In südwestliche Richtung bindet sie den Geltungsbereich über Hamburg-Bergstedt, Hamburg-Wandsbek und Hamburg-Barmbek an das Hamburger Stadtzentrum an. In Richtung Nordosten führt sie nach Ahrensburg und bindet über die Sieker Landstraße bzw. den verlängerten Ostring an die Anschlussstelle Ahrensburg der BAB A1 an. Der Geltungsbereich ist somit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrssystem angebunden.

## 6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine **öffentliche Straße**, die von der Hamburger Straße abzweigt und in einem Wendehammer mündet, um den sich die Reihenhausezeilen gruppieren.

Hierfür wird eine **öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung**

„**Verkehrsberuhigter Bereich**“ festgesetzt. Die öffentliche Erschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant und sie weist einen Querschnitt von 5,50 m auf.

Die Breite der Mischverkehrsfläche ist für den Begegnungsverkehr PKW / PKW sowie den Begegnungsverkehr PKW/LKW gemäß der RaST 06 ausreichend dimensioniert.

Ein **Müllsammelplatz** ist in direkter Nähe zur Einmündung an der Hamburger Straße geplant, so dass die Müllfahrzeuge nicht in das Wohngebiet fahren müssen, sondern wie auch bei den angrenzenden Wohngebäuden am Fahrbahnrand der Hamburger Straße halten. Der LBV-SH hat dieser Lösung zugestimmt. Der Müllsammelplatz befindet sich jedoch in der Anbauverbotszone der L225; 20 Meter gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand. In der Anbauverbotszone sind gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein bauliche Anlagen nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund wird durch die Gemeinde beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Vom LBV wurde bereits eine Ausnahmegenehmigung mit Schreiben vom 03.12.2018 in Aussicht gestellt. Sie kann vom LBV-SH erst erteilt werden, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde Ammersbek eine umsetzungsfähige Straßenausbauplanung vorgelegt. Die Straßenplanung wird mit der Gemeinde vertraglich gesichert.

### 6.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Insgesamt sollen rund 23 offene Stellplätze und zwei Garagen entstehen.

In der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind vier Besucherparkplätze vorgesehen.

### 6.4 ÖPNV

Das Gebiet wird ebenfalls durch den ÖPNV gut erschlossen. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Haltestellen „Ammersbek, Beekamp“ und „Ammersbek, Teichweg“. Dort verkehren Buslinien, die eine direkte Anbindung an das Schnellbahnnetz (U-Bahn Haltestelle Hoisbüttel und S-Bahn Haltestelle Poppenbüttel) sowie an die Umlandzentren Ahrensburg und Bargtheide ermöglicht.

## 7 Emissionen und Immissionen

Vom Büro Masuch+Olbrisch Immissionsschutz wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurden der Verkehrslärm der westlich des Plangebietes verlaufenden Hamburger Straße (Landesstraße 225) sowie möglich Lärmimmissionen durch Sportlärm aus den südlich des Plangebietes liegenden Sportpark Hoisbüttel. Dieser umfasst unterschiedliche Sportstätten wie den Freizeitplatz (Bolzplatz), den Rasenplatz, den Kay Weber – Kunstrasenplatz, die Reitanlagen sowie die Tennisanlagen. Berücksichtigt worden sind auch die öffentlichen Parkplätze Bültenbarg und Volksdorfer Weg, da diese Parkplätze bei Vereinsspielen und Wettkämpfen genutzt werden und somit Teil der Sportanlagen sind. Grundlage für die Bewertung der Lärmimmissionen ist die Sportanlagenlärmenschutzverordnung

(18. BImSchV). In ihr sind Immissionsrichtwerte für die Gebietskategorien gemäß der Baunutzungsverordnung festgelegt.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt auf der Seite 27 bezüglich der Lärmimmissionen durch den Sportlärm aufgrund der Entfernungen zu folgendem Ergebnis:

*„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert der Sportanlagen-lärm-schutzverordnung [11] von 55 dB(A) für die Beurteilungszeit von 13:00–15:00 Uhr für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet überall eingehalten wird.*

*Es ist somit davon auszugehen, dass im Regelfall zwischen den Sportanlagen und dem Plangebiet kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt bestehen würde“.*

Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen aus dem Verkehrslärm der Hamburger Straße dient die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Es werden Orientierungswerte für die Gebietskategorien gem. der Baunutzungsverordnung genannt. Bei der Bewertung des Lärmimmissionen aus dem Verkehrslärm kommt das Gutachten auf der Seite 35 zu folgendem Ergebnis:

*„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 [5] von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet mehrheitlich eingehalten werden können. Lediglich in den beiden Baufeldern, die an nächsten zur Hamburger Straße liegen, werden (geringe) Überschreitungen prognostiziert. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten.*

*Da auch in den Außenbereichen (Terrassen) 55 dB(A) mehrheitlich eingehalten sind ... ist das Erfordernis zur Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben. Aus städtebaulichen Gründen sollte auch eine Abschottung des Baugebiets von der vorhandenen Bebauung vermieden werden.*

*Für die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den beiden Baufeldern, die am nächsten zur Hamburger Straße liegen, empfehlen wir passiven Schallschutz festzusetzen. Die Nachweise wären dann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) [7], [8] zu führen.*

*Da in den beiden Baufeldern, die am nächsten zur Hamburger Straße liegen, in der Nacht teilweise ein Pegel von mehr als 45 dB(A) anliegen kann, und damit das ungestörte Schlafen bei gekipptem Fenster nicht mehr möglich ist, schlagen wir vor, hier eine Festsetzung bezüglich des notwendigen hygienische Luftwechsel zu treffen“.*

Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wurden für die beiden Baufelder, die am nächsten an der Hamburger Straße liegen, im Bebauungsplan Lärmfestsetzungen getroffen. Die Baufelder wurden in der Planzeichnung mit A und B gekennzeichnet. Es wurde textlich festgesetzt, dass die Außenbauteile für schutzbedürftige Räume den Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen müssen.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass für Räume, die dem Schlaf dienen, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, wenn der notwendige hygienische Luftaustausch nicht auf andere Weise möglich ist.

## 8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

### 8.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Der Plangeltungsbereich ist im Südwesten und im Osten durch eine mit Baum- und Grünstrukturen bewachsene bis zu 6 m hohe Böschung umrandet. Die Böschung wird durch Betonsteinwände sowie die Rückwand eines Bestandsgebäudes abgefangen. Auf der Böschungskrone befinden sich 29 sehr große und ortsbildprägende Bäume, die jedoch zum Großteil auf den angrenzenden Nachbargrundstücken liegen. Die Kronen ragen in das Plangebiet hinein und werden somit im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Lediglich drei dieser ortsbildprägenden Bäume befinden sich mit dem Stamm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein ortsbildprägender Einzelbaum befindet sich noch im Nordosten des Geltungsbereiches.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Institut für Baumpflege ein Baumgutachten erstellt. *„Ziel der Untersuchung ist es, diese 29 Bäume in Hinblick auf die Vitalität sowie die Stand- und Bruchsicherheit zu untersuchen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit zu empfehlen. Des Weiteren soll die Frage geklärt werden, ob die Betonelementmauer des Walls sowie die betreffenden Außenwände des Bestandsgebäudes aus baumbiologischer Sicht erhalten werden müssen“*.<sup>1</sup>

Das Baumgutachten kommt zum Ergebnis, dass der überwiegende Teil der Bäume eine gute Vitalität aufweist. Es sollten aber an zahlreichen Bäumen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Bei drei Bäumen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, empfiehlt der Baumgutachter die Fällung, da sie durch die Konkurrenz der Nachbarbäume kein ausreichendes Entwicklungspotenzial aufweisen.

Bezüglich der vorhandenen Stützwände kommt das Baumgutachten zu folgender Empfehlung:

*„Die Betonsteinelemente und die dem Wall zugewandten Außenmauern des Bestandgebäudes dürfen nicht entfernt werden, da sonst Wurzelverletzungen und Erosion drohen, die zur Beeinträchtigung der Standsicherheit der Bäume führen können. Entweder wird bis zum unteren Niveau vor den Außenmauern und Betonsteinelementen Boden aufgefüllt und als Böschung modelliert, oder es wird eine neue Mauer vor die Betonsteinelemente und die Außenwände gestellt, die dann langfristig auch die statischen Funktionen übernehmen kann“*.<sup>2</sup>

Weitere Details sind dem Baumgutachten in der Anlage zu entnehmen.

Einige der Betonsteinwände befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand, so dass es erforderlich sein wird, neue Betonsteinwände vor die bestehenden Betonsteinwände zu errichten. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass auf Basis der DIN 18920 geeignete Baumschutzmaßnahmen durchgeführt und die Vorschriften der gemeindlichen Baumschutzsatzung eingehalten werden.

#### Erhaltungsgebote

Im Bebauungsplan Nr. 24 wird der mit Baum- und Gehölstrukturen bewachsene Böschungsbereich als **private Grünfläche** festgesetzt. Dadurch wird in diesem Bereich eine Bebauung langfristig ausgeschlossen und es ergibt sich ein ausreichender Abstand der zukünftigen Wohnhäuser und den Baumkronen der ortsbildprägenden Bäume auf der Böschungskrone. Es

<sup>1</sup> Baumbiologisches Gutachten über 29 Bäume im Randbereich des ehemaligen Betonsteinwerkes Feddern in der Gemeinde Ammersbek, Institut für Baumpflege, Hamburg, Mai 2018, S. 2

<sup>2</sup> Ebenda, S. 27

wird festgesetzt, dass in der privaten Grünfläche keine Versiegelungen und Flächenbefestigungen zulässig sind.

Damit die Kronenbereiche der ortsbildprägenden Bäume, der in den Geltungsbereich hineinragt, sowie die Gehölzstrukturen auf der Böschung langfristig erhalten werden können, wird für die private Grünfläche noch eine **Erhaltungsgebot** festgesetzt. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Der Bewuchs auf den randlichen Böschungen ist ungepflegt. Auf Grund hochwachsender Gehölze hat sich kein flächendeckender Bewuchs der Bodenoberfläche ausgebildet. Es sind Erosionsschäden erkennbar. Zur Wiederherstellung und dauerhaften Sicherung einer fachgerechten Böschung werden Maßnahmen erforderlich, so z.B.

- Abräumen des vorhandenen Pflanzenbestandes
- Ausgleich von Erosionsschäden und Angleichung der Böschungsneigungen
- Bepflanzung mit bodenfestlegenden Bodendeckern und Sträuchern

Entsprechende Pflege- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb des bestehenden flächigen Gehölzaufwuchses auf den Böschungen der privaten Grünfläche und die Entnahme von nicht geschützten Jung-Birken, Kirschen u.ä. sind zulässig. Nach Sanierung und Wiederherstellung der neuen Böschungssituation sind die Grünflächen dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu entwickeln.

Die drei ortsbildprägenden und erhaltenswerte Bäume, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sowie der Einzelbaum im Nordosten werden zusätzlich als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Auch diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang müssen sie in gleicher oder standortgerechter Art mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm ersetzt werden. Angesichts des hohen Alters und der Größe der randlichen Bäume sind abweichend von den Regelungen der örtlichen Baumschutzsatzung größere Pflanzqualitäten für die neu zu pflanzenden Bäume festgesetzt, um bereits schnell eine angemessene Wirksamkeit der Ersatzpflanzung zu erreichen und diese auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen erfüllen.

Mit diesen Festsetzungen wird garantiert, dass der angrenzende Baumbestand langfristig erhalten werden kann und das Orts- und Landschaftsbild durch die bauliche Nachverdichtung nicht beeinträchtigt wird.

### **Anpflanzgebote**

Auf den festgesetzten Stellplatzanlagen werden **fünf mittelkronige Laubbäume zum Anpflanzen** als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20 cm festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang müssen sie ersetzt werden. Damit die Bäume sich entfalten können, wurden ausreichend dimensionierte Baumpflanzgruben festgesetzt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass **die Stellplatzanlagen mit** einer geschnittenen Laubgehölzhecke **einzugrün sind**, die eine Wuchshöhe von 0,8 m – 1,20 m aufweisen müssen.

Diese Anpflanzgebote garantieren, dass das Plangebiet durchgrünt wird und auch eine Abschirmung zwischen der Stellplatzanlage und den privaten Gärten erfolgt.

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Hierzu wurde in die Planzeichnung ein Hinweis zum Baumschutz aufgenommen.

## 8.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt, da der angrenzende Baumbestand nicht beeinträchtigt wird und die Bestandsbäume im Plangebiet selbst zum Erhalt festgesetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietes inklusive der Bestandsgebäude und die Ergebnisse in einem Bericht des Büros Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt zusammengestellt.

Im Weiteren werden Auszüge aus dem Bericht wiedergegeben. Detailliertere Aussagen sind dem Bericht, der Anlage zur Begründung ist, zu entnehmen:

### Methodik

*„Die Ermittlung der relevanten Arten erfolgt durch einen Abgleich vorliegender Verbreitungsdaten von streng geschützten Tierarten und europäischen Vögeln mit den Biotopstrukturen des Plangebietes (Potenzialanalyse). Darüber hinaus wurde eine Untersuchung der Gebäude und Bäume auf bestehenden oder zurückliegenden Besatz durch Fledermäuse und Vögel von Dipl. Ing. Björn LEUPOLT (2018) durchgeführt. Hierzu wurde das Plangebiet begangen und die Gebäude von innen und außen sowie auch die Bäume auf Spuren und Habitate von bzw. für Fledermaus- und Vogelbesatz begutachtet. Darüber hinaus wurden drei stationäre Fledermaus-Erfassungsgeräte vom 12. auf den 13.10.2017 in den Hallen und im Außenbereich sowie zwei Geräte vom 23. bis zum 25.10.2018 auf dem Dachboden des Verwaltungsgebäudes und vor einem potenziellen Einflugloch eingesetzt.“*

### Artenschutzrechtlich relevante Wirkfaktoren des Vorhabens

*„Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche besteht derzeit aus dem vorhandenen Gebäudebestand (Verwaltungsgebäude, Hallen) und einem Innenhof, der überwiegend versiegelt ist. In Pflasterritzen und kleineren Nebenflächen hat sich eine Ruderalflur auf ehemaligen Lagerflächen angesiedelt.*

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches führt die bauliche Entwicklung somit zum Abriss von vorhandenem altem Gebäudebestand und Inanspruchnahme von versiegelten und unversiegelten Flächen mit ruderaler Spontanvegetation. Die randlich stehenden, z.T. landschaftsprägenden Bäume werden durch das Vorhaben nicht direkt belangt. Der Gehölzbestand bleibt erhalten und ist im Zuge der Baufeldfreimachung und des Gebäudeabrisses besonders zu schützen. Während der Bauphase ist mit vermehrten temporären baubedingten, insbesondere akustischen Störungen zu rechnen. Die Störungen durch optische und akustische Reize nach Fertigstellung des Wohnbaugebietes sind als ortstypisch zu bezeichnen und nicht signifikant höher als die der umgebenden Wohngebiete. Weiterhin könnte es durch freilaufende Katzen als Haustiere vermehrt Störungen der wildlebenden Tierarten geben.“*

### Relevante Arten

*„Relevante Artengruppen sind aufgrund der Habitatstrukturen Fledermäuse und Vögel. Für alle weiteren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten fehlen die notwendigen Habitatstrukturen bzw. die Verbreitungsgrenzen dieser Arten liegen außerhalb des Plangebietes (vgl. FÖAG 2016).“*

### Brutvögel

*„In den Gehölzen randlich des Vorhabens sind potenziell Gehölz- und Gebüschfrei- und höhlenbrüter zu erwarten. Diese Vogelarten sind im Allgemeinen im Siedlungskontext weit*

verbreitet und ungefährdet. Horste von Greifvögeln konnten bei den Begehungen nicht festgestellt werden. Die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für diese Arten bleiben vollständig erhalten, Verletzungen bzw. Tötungen können ausgeschlossen werden. Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen, sind durch die Wirkfaktoren des Vorhabens nicht zu erwarten. Die Arten dieser Gilde werden nicht weiter geprüft.

Die unbebauten Flächen im Innenhof sind für bodenbrütende Arten nicht geeignet, da sie überwiegend versiegelt sind und teilweise als Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Habitat somit nicht geeignet und werden zeitweise befahren.

Der Gebäudebestand mit Verwaltungsgebäuden und Hallen ist potenziell für Gebäudebrüter geeignet. Hinweise auf diese Arten wurden auch bei der Untersuchung durch Leupolt (2018) festgestellt.

Im südlichen Gebäudekomplex wurden insgesamt fünf alte Rauchschwabennester (*Hirundo rustica*) sowie drei tote Jungvögel dieser Art festgestellt. In den Toren der Hallen sowie im Mauerwerk bestehen Öffnungen, durch die ein Ein- und Ausflug möglich ist. In den Hallen wurden auch vermehrt Anhäufungen von Vogelkotspuren unter Sitz-/Brutplätzen gefunden. Außen am westlichen Verwaltungsgebäude besteht an der Südseite ein altes Amselnest (*Turdus merula*). Eine weitere Nutzung des Verwaltungsgebäudes durch Gebäudebrüter konnte nicht festgestellt werden.

Gemäß Arbeitshilfe für den Artenschutz vom LBV-SH (2016) ist für bestimmte Vogelarten eine Einzelartbetrachtung durchzuführen. Hierzu zählen auch koloniebrütende Arten. Obwohl die Rauchschwabe, anders als die Mehlschwabe, nicht obligatorisch in Kolonien brütet, sind für das Vorkommen der Art Ausgleichsmaßnahmen notwendig.“

### **Fledermäuse**

Es konnten während der Begehungen durch Leupolt (2018a und 2018b) keine Fledermäuse in den Gebäuden festgestellt werden. Auch wurden keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz (z.B. Kot, Fraßreste, Urinspuren) ermittelt. Bei einer ersten Begehung am 12.10.17 konnte das Verwaltungsgebäude zunächst nicht von innen besichtigt werden. Durch ein Zwischenmauerwerk in diesem Gebäude bestand jedoch ein Potenzial für ein Fledermauswinter- und / oder Sommerquartier im Dachbereich.

Um festzustellen, ob tatsächlich das Gebäude als Winterquartier genutzt wird, wurde am 23. Oktober 2018 das Gebäude von innen besichtigt und Erfassungsgeräte zur Aktivität von Fledermäusen bis zum 25. Oktober 2018 ausgelegt. Hierbei wurde auch der Dachboden nach Spuren einer möglichen Wochenstubennutzung abgesucht. In dem Verwaltungsgebäude konnte daraufhin ein bestehender oder zurückliegender Besatz von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Die Hallen besitzen in den Spalten zwischen den Betonträgern zwar Winterquartierpotenzial, allerdings ergab die Untersuchung keine Hinweise für einen zurückliegenden oder aktuellen Besatz. Gemäß gutachterlichen Aussagen (Leupolt, Mail vom 19.09.18) ist eine reale Nutzung als Winterquartier in den Hallen äußerst unwahrscheinlich. Für alle Gebäude ist jedoch ein Sommerquartierpotenzial in Form von kleineren Tagesquartieren (Übertagungsmöglichkeiten einzelner Fledermausindividuen) anzunehmen. Die stationären Erfassungen erbrachten keine Fledermausaktivitäten in den Gebäuden, auch keine Hinweise für ein Schwärmverhalten vor Winterquartieren. Bei der ersten stationären Erfassung im Oktober 2017 wurde im Außenbereich 18x der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), 1x die Raufhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), einmal das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) sowie

2x die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) aufgezeichnet. Hinweise für eine Quartiernutzung auf dem Grundstück ergaben sich durch die stationären Erfassungen nicht.

Eine Quartiersnutzung der Gebäude durch Fledermäuse im Winter sowie Wochenstuben können somit ausgeschlossen werden. Da die Gebäude jedoch Potenzial für temporär genutzte Sommerquartiere besitzen (und diese Quartierstypen durch die vorangegangenen Untersuchungen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden können), ist dies bei den Abrisszeiten zu berücksichtigen.

Die Bäume im Randbereich des Grundstücks besitzen nach den vom Boden aus ermittelten Ergebnissen zum Teil Winter- sowie Sommerquartiereignung. Da diese jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, bleiben die Gehölzquartiere in vollem Umfang erhalten.

Jagdgebiete können im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ausgeschlossen werden, es sind keine Nahrungsgrundlagen vorhanden.

Wichtige Flugrouten sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten und werden durch das Vorhaben nicht belangt“.

## **Fazit**

### **Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich folgende Maßnahmen:**

- Abrissarbeiten von Gebäuden zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren nicht im Zeitraum vom **01.03. 15.3.** bis zum 30.11. eines Jahres bzw. innerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Besatz bzw. Brut- und Aufzuchtaktivitäten.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Erfüllung der ökologischen Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang für die Rauchschnalbe:
  - Fachgerechte Anbringung von 10 windgeschützten Kunstnestern in einem herzustellenden, frei anfliegbaren Unterstand.
  - Auf dem Gelände der Grundschule Bültenbarg ist die Errichtung eines Unterstandes für Rauchschnalben einer Größe von mind. 5 x 2 m und mindestens 2,75 m Höhe vorzunehmen.

Auf der untenstehenden Abbildung ist der Standort für den Unterstand verortet.



Abbildung 4: Standort für den Unterstand zur Herstellung der Raumschwalbennester  
(Quelle: Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, 01/2019)

Die Verpflichtung zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

## 9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt über die zentralen Netze der ortsansässigen Energie- und Wasserversorger.

Die Trinkwasserversorgung obliegt Hamburg Wasser. Die Leitungen liegen in der Hamburger Straße. Sie weisen darauf hin, dass die genaue Lage der Leitungen mit dem Netzbetrieb Nord abzuklären ist. Des Weiteren weisen sie darauf hin, „*dass eine Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes nur möglich ist, wenn wir rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, erhalten. Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen berücksichtigt werden*“.

Es wird im allgemeinen Wohngebiet eine Technikzentrale für die Wärmeversorgung als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Da durch den Vorhabenträger eine eigenständige Versorgung des Gebietes angestrebt wird, sind hier Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung und der Versorgung mit erneuerbaren Energien zulässig.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Ahrensburg. Neue Gebäude sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die durch die weitere Verdichtung entstehenden Mehrbelastungen aufnehmen zu können.

### Oberflächenentwässerung

Gemäß Baugrunduntersuchung liegt das höchst mögliche anstehende Grundwasser bei 30,50 m üNN, so dass eine unterirdische Versickerung nicht umgesetzt werden kann. Vor

diesem Hintergrund soll das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude über Mulden auf den Grundstücksflächen versickern.

Das Niederschlagswasser von der öffentlichen Erschließungsstraße sowie den privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen soll in den Regenwasserkanal unterhalb der Hamburger Straße eingeleitet werden. Aufgrund der engen Verhältnisse ist die Unterbringung von Mulden für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser von diesen Flächen nicht möglich.

Der Betrieb des Regenwasserkanals obliegt dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Geschäftsbereich Lübeck (LBV-SH), als Straßenbaulastträger. Es wird ein Antrag auf Einleitung gestellt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der Entsiegelung des Areals und der Schaffung von Gartenflächen ein Großteil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickert und zur Grundwasserneubildung beiträgt.

### **Feuerlöscheinrichtungen**

Der aktive Brandschutz wird durch die Ortsfeuerwehr der Gemeinde Ammersbek garantiert. Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz von Hamburg Wasser aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Es sind die technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW 405 zu berücksichtigen. An der Zufahrt zum Plangebiet befindet sich ein Hydrant, so dass die möglichen Brandobjekte in einem Umkreis von 125 Metern liegen. Die Vorgaben bezüglich des Hydrantenabstandes sind eingehalten.

Hamburg Wasser (HWW) weist darauf hin, „... dass zwar normalerweise im Brandfall Wasser aus den Hydranten entnommen werden kann, die HWW jedoch nicht verpflichtet ist, den Grundschutz sicherzustellen. Die Wasserleitungen werden nur nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen. Sollte der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf übersteigen, dann müssen auch andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten geschaffen werden. Für die Anzahl, die Lage und den Einbau von Hydranten ist das DVGW Merkblatt W 331 maßgebend.“

Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Die Zufahrten und die ggf. erforderlichen Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen stehen zur Abholung an dem ausreichend bemessenen Müllsammelplatz an der Hamburger Straße bereit. Hierfür wird eine **Müllsammelstelle** im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Telekommunikation**

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden. Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Deutsche Telekom hat folgenden Hinweis gegeben:

Wir bitten Sie uns zwecks zeit- und bedarfsgerechter Versorgung mit Telekommunikations-einrichtungen wenn möglich grobe Eckdaten wie Baubeginn, Wohneinheiten, Geschäftseinheiten usw. an das Funktionspostfach NBG.Hamburg@telekom.de und an mich zu senden. Um eine innovative Versorgung mit Glasfasertechnik sicherzustellen, muss dies schon bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden!

## 10 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

### Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Es wird auf den § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein hingewiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Altlasten

Auf Grund der langjährigen Vornutzung des Geländes als Betonwerk sind Bodenverunreinigungen möglich. Vor diesem Hintergrund wurde vom Büro Baugrunderkundung Dipl.-Ing. Jan Kuhrau, Bargteheide, ein Boden- und Altlastengutachten erarbeitet. Auf der Seite 20 des Gutachtens findet sich folgende Zusammenfassung:

*„Die chemischen Untersuchungen der entnommenen Bodenproben belegen geringfügig erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffgehalte der Sande im Bereich der Kleinbohrung B 2. Der Messwert unterschreitet den Beurteilungswert gemäß [U 9] deutlich. Die Untersuchungen der im Umfeld der B 2 im Nachgang entnommenen Bodenproben belegen keine MKW-Gehalte der untersuchten Sande. Es handelt sich hier augenscheinlich um eine kleinräumige, möglicherweise durch Handhabungsverluste verursachte Verunreinigung.*

*Geringfügig erhöhte Mineralölkohlenwasserstoff-Gehalte wurden ebenfalls im Bereich der Grundwassermessstelle GWM 4 gemessen. Dieser Messwert überschreitet den Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) der LAWA geringfügig.*

*Im Bereich der Kleinbohrung B 2 wurden PAK-Gehalte der Böden gemessen. Diese unterschreiten die Vorsorgewerte der BBodSchV jedoch deutlich. Im Zuge der Deklarationsanalysen wurden im Bereich der oberflächennahen Auffüllungen der Kleinbohrungen BS 3 und BS 4 PAK-Gehalte gemessen, die die Zuordnungswerte der LAGA-Einbauklasse Z 2 deutlich überschreiten. Diese Böden sind aufgrund der gemessenen PAK-Gehalte grundsätzlich geeignet Schutzgüter zu gefährden.*

*In Bezug auf weitere untersuchte Parameter wie Schwermetalle und Arsen liegen keine auffälligen Befunde vor. Für die Parameter PCB, LHKW und BTEX konnten keine Werte*

oberhalb der Nachweisgrenze gemessen werden.

*Im Zuge von Baumaßnahmen zu verbringende Böden sind nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen der LAGA-Einbauklassen Z 1, Z 1.2 bzw. >Z 2 zuzuordnen. Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.“*

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit und erläutert den Handlungsbedarf (S. 20 f):

*„Gegenstand dieser Untersuchung ist die Bewertung der auf dem Grundstück Hamburger Straße 61 durchgeführten Untersuchungen im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung von Schutzgütern. Das Grundstück Hamburger Straße 61 in Ammersbek wurde aufgrund gewerblicher Vornutzung als Betonwerk auf branchenspezifische Schadstoffe untersucht. Darüber hinaus bestand der Verdacht möglicher Verfüllung der ehemals als Kiesgrube ausgebeuteten Fläche.*

*Auf eine Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube mit Müll oder Unrat liegt nach den durchgeführten Untersuchungen kein Hinweis vor.*

#### *Wirkungspfad Boden - Mensch*

*Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurde, im Hinblick auf die flächige Versiegelung des Geländes und die geplante Bebauung des Grundstückes, keine Oberbodenbeprobung durchgeführt. Nach Erstellung der Wohngebäude ist im Bereich der Wohngärten und Spielflächen der flächige Auftrag von unbelastetem Bodenmaterial vorgesehen.*

*Die im Rahmen der Deklarationsanalysen untersuchten Böden weisen im Bereich der Kleinbohrungen RKS 3 und RKS 4 erhöhte Schadstoffgehalte (PAK) auf, die grundsätzlich geeignet sind, eine Gefährdung von Schutzgütern zu verursachen. Diese Böden sollten, wie vorgesehen, gegen unbelastetes Bodenmaterial mit ausreichender Mächtigkeit ausgetauscht werden. Dies ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Andernfalls würden weitere Untersuchungen, insbesondere im Hinblick auf eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch erforderlich.*

#### *Wirkungspfad Boden – Grundwasser*

*Unter der Voraussetzung der Verbringung der im Bereich der RKS 3 und RKS 4 anstehenden oberflächennahen Auffüllungen liegt nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen kein Hinweis auf eine mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe auf dem Untersuchungsgrundstück vor.*

*Die örtlich festgestellten geringfügig erhöhten Schadstoffgehalte (MKW, PAK) sind als sehr gering einzustufen. Eine umfassende Gefährdungsbeurteilung in Bezug auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser wird daher im Rahmen dieser Untersuchung nicht vorgenommen.*

*Die Schutzfunktion der ungesättigten Zone im Untersuchungsbereich ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands und der hohen Durchlässigkeit als gering zu bezeichnen. Die Mobilität von MKW und PAK sind als gering bis mittel zu anzunehmen. Es ist daher davon auszugehen, dass im Boden vorhandene Schadstoffe mit hoher Wahrscheinlichkeit mittelfristig in das Grundwasser übergehen.*

*Die im Bereich der GWM 4 gemessene geringe MKW-Konzentration ist ein Hinweis auf den Eintrag kleinräumiger geringer Schadstoffgehalte über das Sickerwasser. Die gemessenen MKW-Konzentrationen des Grundwassers sind jedoch in einem tolerierbaren Bereich (geringfügige Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes).*

*Mit Ausnahme der Verbringung der oberflächennahen Auffüllungen im Bereich der Kleinbohrungen RKS 3 und RKS 4, besteht aus unserer Sicht im Hinblick auf den Ausschluss einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden- Mensch für die sensible Wohnnutzung des Untersuchungsgebietes und den Wirkungspfad Boden - Grundwasser kein Handlungsbedarf.“*

Weitere Details sind dem Bodengutachten in der Anlage zu entnehmen.

Damit keine weitergehende Kontamination erfolgt und eine Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung vermieden wird, wurde in Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn folgende Vorgehensweise und Entsorgung abgestimmt:

- Es werden die oberflächennahen Belastungsschwerpunkte unter gutachterlicher Überwachung ausgehoben. Der Aushub soll bis zur organoleptischen Unauffälligkeit erfolgen; er muss ordnungsgemäß deklariert und entsorgt werden. Die Entsorgungsnachweise sind bei der unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.
- Die tiefreichenden Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) sollen ebenfalls durch Aushub saniert werden.
- Während der Erdarbeiten muss der Bodengutachter vor Ort sein. Im Rahmen der Entsigelung der Fläche ist zu prüfen, ob weitere auffällige Bereiche im Plangebiet vorhanden sind.
- Die zukünftigen Gärten werden eine 30 cm starke Bodenschicht mit „neuem“ Oberboden erhalten.

Die untere Bodenschutzbehörde hat in der Abstimmung darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Grundwassermessstellen sowie der Brunnen fachgerecht zurückzubauen sind.

Der Bodengutachter hat ein Aushubkonzept erarbeitet, dem die untere Bodenschutzbehörde zugestimmt hat.

Die Gemeinde Ammersbek geht davon aus, dass aufgrund des Ergebnisses des Bodengutachtens sowie der mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Entsorgung der Kontaminationen keine Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner erfolgt. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor werden Regelungen zur fachgerechten Entsorgung des kontaminierten Bereiches getroffen.

### **Kampfmittel**

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden oder nicht bekannt.

### **Bodenordnung**

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

## **11 Flächenangaben**

|                                                       | Fläche in ha |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| allgemeines Wohngebiet                                | 0,40         |
| private Grünflächen                                   | 0,12         |
| Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 0,09         |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b>                         | <b>0,61</b>  |

## 12 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten. Die Kosten der Erschließung des Wohngebietes sowie der Bauleitplanung trägt gemäß städtebaulichem Vertrag der Begünstigte.

---

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

Ammersbek, den .....

.....  
(Der Bürgermeister)