

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 4, „Diekskamp“ 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

nordwestlich der Straße ‚Diekskamp‘,
südwestlich der Straße ‚Bredenbekkamp‘ und
südöstlich der Landesgrenze Hamburg



Endgültige Planfassung

16.09.2003

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3. Plangeltungsbereich	2
2. Anlass und Ziele	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Landes- und Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	3
4. Planinhalt	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung	4
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	4
4.4. Gestaltung.....	5
5. Grünordnung	5
5.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Bilanzierung	5
5.2. Grünordnerische Festsetzungen und Minimierungsmaßnahmen	6
6. Verkehrserschließung	7
6.1. Überörtliche Anbindung.....	7
6.2. Innere Erschließung	7
6.3. Ruhender Verkehr.....	7
7. Emissionen und Immissionen	8
8. Bodenordnung	8
9. Ver- und Entsorgung	8
9.1. Schmutzwasser	8
9.2. Oberflächenentwässerung	8
9.3. Abfallbeseitigung.....	9
9.4. Feuerlöscheinrichtungen	9
9.5. Telekommunikation	10
10. Städtebauliche Daten	10
11. Kosten und Finanzierung	10
 Anhang:	
• Bebauungsentwurf Architekten Darboven, Dr. Bremer, Valeske	11

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Diekskamp“, der im Jahre 1992 Rechtskraft erlangte. Die Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden nach Rechtskraft für die überlagernden Bereiche unwirksam.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung `90 (PlanzV `90) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die durch örtliche Vermessung aktualisierte Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1 : 1.000 mit Stand vom 02.08.2002.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

Der Bebauungsentwurf / Hochbau wurde vom Büro Architekten + Stadtplaner Darboven, Dr. Bremer, Valeske, Hamburg, erstellt. (siehe Anhang, Lageplan Bebauungsentwurf, Stand 21.01.03)

Der grünordnerische Begleitplan wurde durch das Büro Hess und Jacob, Norderstedt, erarbeitet.

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst insgesamt eine Fläche von 1,2 ha für die bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4, „Diekskamp“ besteht.

Der Plangeltungsbereich wird südöstlich durch die Straße Diekskamp und nordöstlich durch den als Redder ausgebildeten Wirtschaftsweg Bredenbökkamp begrenzt. Nordwestlich des Plangebietes liegt die Landesgrenze zu Hamburg. Es schließt hier die freie Landschaft an. Südwestlich befindet sich die Stellplatzanlage des benachbarten Mehrfamilienhauses.

2. Anlass und Ziele

Die Bebauung des Ursprungsplanes ist bis auf den Geltungsbereich der 1. Änderung realisiert. Hier sieht er die Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise vor. Es sollten zwei rechtswinklige Baukörper, die sich nach Süden öffnen, entstehen. Für den ruhenden Verkehr war eine Tiefgarage vorgesehen. Eine Entwicklung dieser Bauformen konnte an diesem Ort in den 10 Jahren seit Rechtskraft des B-Planes nicht realisiert werden. Die Fläche liegt brach.

Die Bedarfe auf dem Immobilienmarkt haben sich geändert und es zeigt sich eine verstärkte Nachfrage nach gartenbezogenem Einfamilienhausbau. Auf diese Veränderung reagiert die Gemeinde Ammersbek und will mit der Änderung des B-Planes die Bebau-

ung mit Reihenhäusern in verdichteter Form bauleitplanerisch vorbereiten.

Die verdichtete Bauweise ist in dieser attraktiven Ortsrandlage, die trotzdem nur wenige Hundert Meter vom Ortszentrum Lottbeks und von der U-Bahnhaltestelle Hoisbüttel entfernt ist, für familiengerechten Wohnungsbau angemessen.

Gemäß Bebauungsentwurf ist die Errichtung von vier parallelen Reihenhauszellen in Nordsüdrichtung vorgesehen, die durch einzelne Wohnwege senkrecht vom Diekskamp erschlossen werden. Zentral wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage angeordnet. (Vgl. auch Lageplan im Anhang)

Ziel der Planung ist also die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers für Reihenhäuser in verdichteter Bauweise, das sich in Gestaltung und Formen in die vorhandene Bebauung einpasst. Gleichzeitig ist der Knick-Bestand zu erhalten und ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr bereitzustellen.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil als „Besonderer Siedlungsraum“ innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im „Besonderen Siedlungsraum“ in dem gemäß Regionalplan in U-Bahn-Nähe eine Wohnbauentwicklung innerhalb der Gemeinde Ammersbek prioritär stattfinden soll.

Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Die Planungsabsicht eines verdichteten Einfamilienhausquartiers, das die Gemeinde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan weist im Plangebiet für den Bebauungsplan Wohnbauflächen aus. Er entspricht damit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wie der Änderung, die jeweils ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen.

Der Ursprungsplan sieht bewusst auf kurzem Raum zwei kleinere öffentliche **Spielplätze** in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Geschosswohnungsbauten vor. Mit der Bebauung der südlich gelegenen Blockrandbebauung ist der dort festgesetzte Spielplatz auch realisiert worden.

Da die im Änderungsbereich vorgesehenen Wohnungen in Reihenhäusern einen stärkeren Freiraumbezug und eigene Hausgärten haben, in denen kleine Kinder spielen können, ist für den Änderungsbereich kein weiterer Spielplatz notwendig. Der darüber hinausgehende Bedarf kann durch den im südlichen Blockinnenbereich vorhandenen öffentlichen Spielplatz mit abgedeckt werden. Im kleinmaßstäbigen, nicht parzellenscharfen F-Plan ist für den Geltungsbereich des Ursprungsplans als Symbol ohne Flächendarstellung eine Grünfläche „Spielplatz“ vorgesehen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird durch den bereits realisierten Spielplatz genügt.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird wie im Ursprungsplan Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel, ein Wohnquartier zu schaffen.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die u.U. mit höheren Verkehrsbelastungen verbunden sind, werden nicht Bestandteil des B-Planes, da diese nicht mit dem Planungsziel einer ruhigen Wohnumgebung vereinbar sind.

Bei stark verdichteten Einfamilienhausbaugebieten können Nebenanlagen, die gemäß § 14 BauNVO bzw. nach Landesrecht genehmigungsfrei sind, zu einer Verunstaltung des Ortsbildes führen, wenn sie frei und ohne gestalterische Einschränkungen auf dem Baugrundstück errichtet werden (vgl. Foto: Negativbeispiel). Damit ein geordnetes Ortsbild entsteht, das in erster Linie durch die Hauptgebäude geprägt ist, wird die Errichtung dieser Nebenanlagen durch die textliche Festsetzung 1.2 in Verbindung mit 4.2 eingeschränkt.



4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der **Vollgeschosse** und die Dachneigung bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert. Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,4 im gesamten Geltungsbereich festgesetzt, so wie es auch der alte B-Plan vorsah. Bei der **Zahl der Vollgeschosse** wird eine für ein verdichtetes Reihenhausquartier sinnvolle Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Um eine unerwünschte und über das bestehende Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude zu unterbinden, die das städtebauliche Gefüge und vor allem das Landschaftsbild am Ortsrand von Lottbek erheblich stören würde, wird die Höhe durch die Zweigeschossigkeit in Verbindung mit einer maximal zulässigen Dachneigung festgesetzt. Weitergehende Einschränkungen der Höhe sollen nicht bestehen, um dem Hochbau ausreichende Gestaltungsspielräume zu geben.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird eine abweichende **Bauweise** festgesetzt, nach der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, um so die vorgesehene Reihenhauszeilen realisieren zu können. Die maximale Länge der Gebäude ist durch die Tiefe der überbaubaren Flächen vorgegeben.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird außerdem ein auf 1,50 m verringerter Grenzabstand zugelassen. Für die Realisierung war im Ursprungsplan kein gesonderter Gehweg nördlich der öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Da dieser jetzt aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll erscheint, wird dieser als öffentliche Verkehrsfläche mit festgesetzt. Im Hinblick auf die Abstandsflächen ist der Gehweg insofern anzurechnen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen definiert. Sie sind relativ weit gefasst, um dem Hochbau entsprechende Spielräume zu gewähren und ein flexibles Konzept zu bieten.

4.4. Gestaltung

Um die Neubauten harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Sie wurden aus Gründen der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung und beziehen sich im einzelnen auf:

- Form der Dächer
- Material und Farbe der Fassaden
- Lage, Art und Höhe der Einfriedungen
- Material und Farbe von Carports und Nebenanlagen

Die Höhenbegrenzung der Antennen soll die Anlage von orts- und landschaftsbild-unverträglichen Antennenanlagen verhindern, die höher als die üblichen privaten Hausantennen sind und somit deutlich über die Ortssilhouette ragen.

5. Grünordnung

Für den Ursprungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet und 1992 beschlossen, der noch wirksam ist. Durch die Änderung des B-Planes ergibt sich auch eine leicht veränderte Beurteilung der Situation bezüglich Natur und Landschaft. Deshalb wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro Hess + Jacob erarbeitet, die als Anlage Bestandteil der Begründung ist. Ein eigenständiges GOP-Verfahren ist nicht notwendig. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst und die grünordnerischen Festsetzungen begründet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen zusätzlich versiegelbaren Flächen nicht erforderlich.

5.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Bilanzierung

Schutzgut Boden

Die Bilanzierung des GOPs von bisheriger und zukünftiger Versiegelung zeigt, dass mit den geänderten geplanten Nutzungen nur eine um 38 qm größere Versiegelung einhergeht. Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Baugebietes wird diese Mehrversiegelung als nicht erheblich eingeschätzt. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden daher nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird und normal verschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten wird. Dies ist bei der Realisierung des B-Plans entsprechend vorgesehen, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen. Infolgedessen sowie vor dem Hintergrund der nur sehr geringen Mehrversiegelung ergibt sich für das Schutzgut Wasser kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die wesentlichen Gehölzbestände und Anpflanzungen werden auch bei der geänderten

Konzeption festgesetzt. Zwar werden im Bereich der privaten Stellplatzanlage Anpflanzungen in nur geringerem Umfang festgesetzt, unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung für die Carports kann ein anteiliger Grünausgleich geschaffen werden, so dass sich gegenüber dem Ursprungsplan insgesamt keine erheblich schlechtere Situation ergibt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch den Erhalt der Gehölzbestände in den Randbereichen des Plangebietes, die Anpflanzungen entlang des Diekskamp sowie an der Südwestgrenze ist eine Einbindung des geänderten Vorhabens in die Landschaft und die Gestaltung eines Ortsbildes gewährleistet. Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

5.2. Grünordnerische Festsetzungen und Minimierungsmaßnahmen

Zur Sicherung des wertvollen Gehölzbestandes wird der vorhandene **Knick** entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze als „zu erhalten“ festgesetzt. Entlang des Knicks wird ein **Knickschutzstreifen** von 4 m Breite festgesetzt, der als Wiesenfläche zu entwickeln und von jeglicher baulichen Nutzung, von Bodenverdichtungen und -versiegelungen sowie Höhenveränderungen frei zu halten ist. Der Knickschutzstreifen ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit der nachhaltigen Sicherung des Knickbestandes wird die Einbindung der Neubauf Flächen in das Landschaftsbild gesichert.

Zum **Schutz der Bäume und sonstigen Gehölze** ist bei Bauarbeiten die DIN 18920 verbindlich zu beachten. Erdarbeiten dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Kronentraufbereiches vorgenommen werden. Im Kronentraufbereich ist eine Lagerung oder Zwischenlagerung von Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen etc. nicht zulässig.

Die **Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Straßenbäumen** ist an zur Eingrünung sinnvollen Orten im Bereich der Parkplätze und Sammel-Müllstandorte entlang des Diekskamp festgesetzt. Eine für eine artgerechte Entwicklung erforderliche Baumscheibe ist vorzusehen. Die Müllboxen sind aus Gründen der Ortsgestaltung und Ökologie einzugrünen.

An der Südwestgrenze des Plangebietes wird eine **Anpflanzung von Gehölzen** in einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Zur Wahrung des Sichtschutzes zwischen den Reihengärten und den angrenzenden Parkplätzen ist in die Anpflanzung eine dauerhaft begrünte Sichtschutzwand zu integrieren.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima sind die **Befestigungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen** auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen ist der Bau von **Gründächern** am Ortsrand sinnvoll. Diese sind bei einer Dachneigung von 15°, so wie es der Bebauungsplan festsetzt, möglich. Flachere Dachneigungen sollten aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig sein. Bei der Bebauung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit Carports sind Gründächer zwingend vorgeschrieben

6. Verkehrserschließung

6.1. Überörtliche Anbindung

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 434 Richtung Süden nach Hamburg und nach Norden in Richtung Hoisbüttel und Bargteheide. Der Geltungsbe-
reich wird über die gemeindliche Kolberger Straße Richtung Süden an die Bundesstraße
angeschlossen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vor-
handene Bushaltestelle an der B 434. Die U-Bahn-Station „Hoisbüttel“ befindet sich
mit einem Abstand von einigen Hundert Metern in fußläufiger Entfernung.

6.2. Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über die Straße Diekskamp erschlossen, die bereits verkehrsberu-
higt ausgebaut ist.

Im Bebauungsentwurf ist vorgesehen, die Reihenhäuser über rein fußläufige 1,50 m
breite Wohnwege zu erschließen. Damit ein flexibles Konzept mit Spielräumen für die
Hochbauarchitekten entsteht, wird zur Erschließung der Reihenhausscheiben darauf
verzichtet, im B-Plan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) mit Angabe der Begüns-
tigten festzusetzen. Die Eigentümer müssen und können sich stattdessen auf privat-
rechtlichem Wege über die Erschließung und Grundstückszuschnitte einigen.

Im mittleren Bereich wird ein GFL zugunsten der Gemeinde festgesetzt, dieses ermög-
licht der Gemeinde die Zufahrt zu dem gemeindlichen Regenrückhaltebecken für War-
tungs- und Instandhaltungsarbeiten im Nordwesten des Geltungsbereichs. In diesem Be-
reich verlaufen auch die vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanäle zum Regenrück-
haltebecken. Dieses GFL dient gleichzeitig den Rettungsfahrzeugen, damit auch die
rückwärtigen Reihenhäuser im Brandfall von der Feuerwehr erreichbar sind.

6.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind in einer Gemeinschafts-Stellplatzanlage im
mittleren Bereich festgesetzt. Gemäß LBO ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzu-
weisen. Für die gemäß Bebauungsentwurf vorgesehenen 42 Reihenhäuser werden dem-
nach die gleiche Anzahl Stellplätze benötigt. Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplät-
ze (GST) mit Angabe der Begünstigten werden insgesamt 45 Stellplätze angeordnet.

Wie im Funktionsplan im Anhang dargestellt, ist die Breite der GST (inklusive des 4 m
breiten GFL für die Erschließung der rückwärtigen Bereiche) ausreichend bemessen, so
dass in der Mitte eine Gasse von 6 m Breite entsteht, die das Ein- und Ausparken prob-
lemlos ermöglicht.

Im Ursprungsplan sind im Änderungsbereich **öffentliche Parkplätze** auch für die ande-
ren Bereiche des B-Planes Nr. 4 festgesetzt, so dass an dieser Stelle für die Parkplatz-
bilanz auch die Bedarfe der südlich benachbarten Baublöcke zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich sind neben den privaten Stellplätzen pro drei Wohneinheiten ein öffentli-
cher Parkplatz nachzuweisen (Drittel-Regelung). Die Anzahl der im Geltungsbereich
der 1. Änderung erforderlichen Parkplätze berechnet sich wie folgt

	Anzahl WE	Erforderliche Parkplätze (Drittel-Regelung)	davon bereits hergestellte Parkplätze	Parkplätze, die im Änderungsbereich nachzuweisen sind
Süd-östlicher Baublock	167 WE	56 P	34 P	22 P
Geltungsbereich	42 WE	14 P	-	14 P
erforderliche Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Änderungsbereich				36 P

Im öffentlichen Straßenraum werden 33 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Das verbleibende Defizit von 3 Parkplätzen wird durch den Überschuss an privaten Stellplätzen, die öffentlich zugänglich sind, kompensiert. Die gesetzlichen Anforderungen an ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr sind somit erfüllt.

7. Emissionen und Immissionen

Der Geltungsbereich befindet sich an einer verkehrsberuhigt ausgebauten Straße am Ortsrand von Lottbek in einem Bereich der keinen Immissionen ausgesetzt ist, die die Wohnnutzung beeinträchtigen. Auch die Verkehrsimmissionen der östlich gelegenen B 434 wirken durch die hohe Entfernung und die dazwischen liegende mehrstöckige Blockrandbebauung nicht auf den Geltungsbereich ein.

8. Bodenordnung

Die für die Verwirklichung der Planung sind keine gemeindlichen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Wärme mit Anschluss an die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger sind in der Straße Diekskamp vorhanden:

- Strom durch die SchleswAG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke
- Wärme durch die Ammersbeker Wärmeversorgung GmbH.

Die Versorgung kann auch über andere Anbieter erfolgen. Bezüglich der Wärmeversorgung besteht ein Anschlusszwang an das bestehende Blockheizkraftwerk der Ammersbeker Wärmeversorgung GmbH in der Georg-Sasse-Straße.

9.1. Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Hamburg. Die neuen Gebäude sind an das Netz anzuschließen.

9.2. Oberflächenentwässerung

Da eine Versickerung zum Schutz des Wasserhaushaltes für ökologisch sinnvoll erachtet wird, wird empfohlen, dass das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der

privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche mit geeigneten Maßnahmen wie z.B. über Rigolensysteme zurückzuhalten und soweit wie möglich zur Versickerung zu bringen ist. Die Versickerung kann z.B. auch im öffentlichen Knickschutzstreifen erfolgen. Die dafür erforderlichen geringen Eingriffe in das Relief und den Boden gefährden die Vitalität des Knicks nicht und sind aus ökologischen Gründen zu tolerieren.

Das überschüssige Wasser ist über den gemeindlichen Regenkanal dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist jeweils im Rahmen des Bauantrags zu erbringen. Eine Ausnahme vom bestehenden Anschlusszwang wird dafür erforderlich. Über eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser ist die untere Wasserbehörde zu informieren; für einige Fälle ist eine Erlaubnis erforderlich.

Im Rahmen der Ausbauplanungen ist zu prüfen, ob Teile in wasserdurchlässigem Material befestigt werden können und der Abfluss über die belebte Bodenzone versickert werden kann.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven sollte das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden. Grundstücksintern sollten ausreichend große Zisternen vorgesehen werden, so dass für die Gartenbewässerung und ähnliche Zwecke ganzjährig kein Leitungswasser benötigt wird.

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gem. Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag.

Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

9.3. Abfallbeseitigung

Die Müllfahrzeuge verkehren nur entlang des Diekskamps. Deshalb sind am Ende der jeweiligen privaten Wohnwege Müllgefäßstandorte mit Angabe der Begünstigten auf öffentlichen Grund neben den Parkplätzen festgesetzt worden. Diese Müllcontainer sind einzugrünen.

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

9.4. Feuerlöschrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz 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 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht.

Nach dem Erlass des Innenministeriums S.-H. vom 24.08.1999 haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Ob die Grundversorgung gesichert ist, wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Feuerwehr geklärt.

Der Feuerschutz im Ortsteil Lottbek ist durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt.

9.5. Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit anderen Tiefbauarbeiten sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

10. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	0,86
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14
Grünfläche „Regenrückhaltung“	0,18
Grünfläche „Knickschutz“	0,05
Gesamtfläche	1,23

11. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung der durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben wird durch den Erschließer getragen. Es entstehen der Gemeinde Ammersbek also voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 16. 9. 2003 gebilligt.

Ammersbek, den 07. 10. 03




(Der Bürgermeister)

Anhang:

Bebauungsentwurf Architekten Darboven, Dr. Bremer, Valeske

Maßstab ca. 1:2000

Stand 21.01.2003

