

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN Nr. 14, 2. Änderung
GEMEINDE AMMERSBEK

- Entwurf -

Auftraggeber:

Gemeinde Ammersbek

Am Gutshof 3
2075 Ammersbek

19. April 94



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Auftragnehmer:

Ernst-Dietmar Hess

Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Rüsternweg 36 b

22846 Norderstedt

Tel. 040/521 19 75-0

Jacob

Sachbearbeiterin:

Angelika Jacob, Dipl.-Ing.

Juni 1992/geändert Juni 1993

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Erläuterungsbericht</u>		Seite
<u>1.</u>	<u>Planungsanlaß</u>	1
<u>2.</u>	<u>Ausgangssituation</u>	2
<u>3.</u>	<u>Geplantes Vorhaben</u>	2
<u>4.</u>	<u>Grünordnungsplanerische Maßnahmen im Änderungsbereich</u>	3
4.1	Erhaltungsgebote	3
4.2	Anpflanzungsgebote	4
4.3	Erschließung	4
<u>5.</u>	<u>Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich</u>	5
<u>6.</u>	<u>Abschließende Veränderungsbilanz</u>	6

Abbildungen und Pläne

Abb. 1	Übersichtsplan	M. 1: 5000	1
	Bestand	M. 1:500	
	Entwurf	M. 1:500	

1. Planungsanlaß

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 und des dazu erstellten Grünordnungsplans (Fassung 1983) will die Gemeinde Ammersbek den geänderten Anforderungen insbesondere im Bereich des Umweltschutzes Rechnung tragen. Sie beabsichtigt, zusätzlich zu den zulässigen Nutzungen Standorte für

- ein Blockheizkraftwerk
- eine P & R - Anlage
- einen Kindergarten
- Recyclingbehälter sowie
- Fahrradabstellplätze

festzusetzen.

Die Änderungen betreffen einen ca. 2 ha großen Ausschnitt im Westen des Plangeltungsbereichs. Für den weiteren Geltungsbereich des B 14 werden zusätzliche textliche Festsetzungen ohne Plandarstellung mit bezug auf den Ursprungsplan getroffen (vgl. Abb. 1).

Zur Wahrung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wird auch das Änderungsverfahren durch einen Grünordnungsplan begleitet.



Abb. 1

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Geltungsbereich der Ursprungfassung



Änderungsbereich

2. Ausgangssituation

Die Ausgangssituation des betroffenen Landschaftsausschnitts hat sich in den vergangenen 10 Jahren nicht wesentlich geändert.

Die Gebäude östlich des U-Bahnhofs Hoisbüttel werden gewerblich genutzt (Gaststätte mit Kegelbahn, Läden, Tankstelle), eine dahinterliegende Teilfläche dient Lagerzwecken. Die übrigen Flächen liegen weiterhin brach bzw. werden von der Bevölkerung sporadisch zum Spazierengehen, Lagern, Spielen etc. benutzt.

Die Vegetationsbestände werden zum einen durch den flächigen Gehölzbewuchs auf der Bahnböschung im Westen, zum anderen durch die markante Baumreihe (als Rest eines ehemaligen Knicks) in Ost-West-Verlauf geprägt. Daneben sind einige Einzelbäume zwischen U-Bahnhof und Gaststätte erhalten.

Der vom Vermesser seinerzeit aufgenommene Obstbaumbestand am Fuß der Bahnböschung ist hingegen nicht mehr vorhanden.

3. Geplantes Vorhaben

In die im Ursprungsplan zwischen der Hochbahn und der Planstraße geplanten Misch- und Gewerbegebiete sollen nunmehr die o.g. zusätzlichen Nutzungen in folgendem Umfang vorgesehen werden:

- Für das Blockheizkraftwerk soll eine etwa 350 qm große überbaubare Fläche mit Zufahrt von der Planstraße vorgehalten werden.
- In möglichst enger Zuordnung zum U-Bahnhof sollen Park- and Ride - Parkplätze (mindestens 150 Stück) ausgewiesen werden.
- Auf dem P & R - Deck sollte ursprünglich ein Kindergarten entstehen, wird aber nun nicht weiter verfolgt.

- Ebenfalls im Nahbereich des Bahnhofs sind Fahrradstellplätze (ca. 300 Stück) einzuplanen.
 - An zentraler Stelle sollen Standorte für die Erfassung und Sammlung von Wertstoffen eingerichtet werden.
- Aus diesen Flächenansprüchen resultiert eine Verringerung der ehemals ausgewiesenen gewerblich nutzbaren Flächen.

4. Grünordnungsplanerische Maßnahmen im Änderungsbereich

Ausgehend von der landschaftlichen Situation und dem Grünordnungskonzept des vorliegenden Grünordnungsplans von 1983 gelten für den Änderungsbereich folgende Zielsetzungen:

- Erhalt und nachhaltige Sicherung des wertvollen Gehölzbestands
- Einbindung der Nutzungen, insbesondere der Verkehrsflächen, in das Ortsbild bzw. Siedlungsgebiet
- Intensive Durchgrünung der Baukörper und Parkplätze zur Kompensation der Bodenversiegelungen
- Sicherung der fußläufigen Verbindungen zum Bahnhof.

4.1 Erhaltungsgebote

Die Erhaltungsgebote umfassen unverändert die Baumreihe einschließlich des Walls sowie die gekennzeichneten Einzelbäume. Zusätzliche Gehölzverluste ergeben sich im Bereich der geplanten nördlichen Parkpalette; durch deren feste Abmessungen sowie die Lärmschutzanforderungen gegenüber dem geplanten angrenzenden Wohngebäude ist die Beseitigung von 3 Einzelbäumen unvermeidbar.

Zur nachhaltigen Sicherung des Baumbestands ist -zusätzlich zu den geltenden Baumschutzfestsetzungen- beidseitig

ein 2,50 m bzw. 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, welcher von jeglicher Nutzung freizuhalten, als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten ist.

Aus diesem Schutzabstand zur Baumreihe und zum Böschungsbewuchs ergibt sich die jeweilige Grundstücks- bzw. Baugrenze.

4.2 Anpflanzungsgebote

Zur Einbindung und Durchgrünung insbesondere der Flächen und Baukörper für den ruhenden Verkehr sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das geplante Großgrün ist besonders zwischen den Parkpaletten und den teils zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden sowie im öffentlichen Raum unerlässlich. Zudem tragen die Anpflanzungen anteilig zur Kompensation der unvermeidbaren Bodenversiegelungen bei.

Für zu verwendende Pflanzenarten und Mindestpflanzgrößen gelten die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen. Zusätzlich sind die Fassaden der Parkhäuser und des Blockheizkraftwerkes mit Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dadurch wird nicht nur die Einbindung verbessert, sondern es werden auch Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und kleinklimatische Ausgleichswirkungen erfüllt.

4.3 Erschließung

Während die Erschließung des Gebietes unverändert über die Planstraße erfolgt, ist die Situation des ruhenden Verkehrs durch die zusätzlichen Nutzungsanforderungen völlig verändert. So wird der ruhende Verkehr (Gemeinschaftsstellplätze, öffentliche Parkplätze sowie zusätz-

liche P & R - Plätze) überwiegend in zwei Parkpaletten in jeweils drei Ebenen untergebracht. Dabei kann die südliche P & R - Anlage auch als ebenerdige Fläche realisiert werden.

Für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr ist teilweise eine getrennte Wegeführung vorgesehen, um auf kürzestem Weg aus dem Wohngebiet und von den Parkplätzen zum U-Bahnhof bzw. zum Kindergarten zu gelangen.

In direkter Nähe zum Bahnhof sind die Fahrradstellplätze vorgesehen, welche mit einer Überdachung zu versehen sind und somit witterungsunabhängig sind.

5. Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

In Ergänzung der bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplans werden weitere Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich zur Stärkung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege getroffen.

Zur Minimierung der Versiegelung und zur Erhaltung des durch die Lottbek geprägten naturnahen Charakters sind die Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen in wassergebundener Form auszuführen. Dies gilt auch für die Pflegezufahrten zum geplanten Rückhaltebecken.

Zur Sammlung und Rückhaltung des (unbelasteten) Oberflächenwassers aus Gebiet C, welches nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, ist im Randbereich der öffentlichen Grünfläche ein offener Graben geplant. Das Einleiten von Straßenabfluß sowie Oberflächenwasser aus den gewerblich genutzten Grundstücken ist zum Schutz der Qualität des Grabensystems und der damit verbundenen

Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere ausgeschlossen.

Die geplante Uferbepflanzung mit Erlen- und Weidenarten trägt zur Verbesserung des Siedlungsrandes und des Übergangs von privatem zu öffentlichem Grün bei.

Begrenzt auf das Gebiet C mit überwiegender Wohnnutzung werden Möglichkeiten zur Dachbegrünung und zur Anlage von gemeinschaftlichen Kompoststellen eingeräumt und dadurch die Ausgleichswirkungen im Gebiet verbessert.

In konsequenter Fortführung der Festsetzungen des Änderungsbereichs werden auch für den gesamten Geltungsbereich zum einen der Schutzstreifen entlang der gehölzbestandenen Bahnböschung vorgesehen und zum anderen Fassadenbegrünungen ungegliederter Wände oder Gebäudeteile ab einer bestimmten Größe gefordert, wodurch die Belange der Grünordnung gestärkt werden.

6. Abschließende Veränderungsbilanz

Im Rahmen des ursprünglichen Grünordnungsplans ist seinerzeit zwar keine Gegenüberstellung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die im B-Plan ermöglichten Nutzungen und der zu erreichenden Ausgleichswirkungen durch die festgesetzten Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege erarbeitet worden. Dennoch soll an dieser Stelle für den Änderungsbereich des Grünordnungsplans die Eingriffs- und Ausgleichssituation der ursprünglichen und der geänderten Fassung gegenübergestellt werden, insbesondere um die Änderungen aufzuzeigen.

Für die Eingriffssituation stellen jeweils die Versiegelungen und Überbauungen von derzeit bewachsenen Bodenflächen die wesentlichen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dar.

Somit sind zu berücksichtigen (jeweils bezogen auf den Änderungsbereich):

in der Ursprungsfassung

- die Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr	4.700 qm
- das Mischgebiet einschl. der Platz- und Wegeflächen entsprechend des Bauungskonzeptes	5.300 qm
- das Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6	4.000 qm

	14.000 qm

in der geänderten Fassung

- die Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr (ohne Gemeinschaftsstellplätze, mit P & R - Anlage)	5.000 qm
- das Mischgebiet einschl. der Parkpalette für Gemeinschaftsstellplätze und der Platz- und Wegeflächen mit einer GRZ von 0,4, die um bis zu 100 % überschritten werden darf (=0,8)	8.150 qm
- das Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7	1.750 qm
- die Erhöhung der GRZ im Gewerbegebiet außerhalb des Änderungsbereichs von 0,6 auf 0,7	1.050 qm
- das Blockheizkraftwerk	350 qm

	16.300 qm

Wesentliche Ausgleichswirkungen können die im Entwurfsplan dargestellten Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher (flächig sowie Einzelbäume) sowie die Gehölzstreifen übernehmen. Die privaten Grünflächen sind gegenüber der Ausgangssituation ökologisch eher unbedeutend.

Wiederum bezogen auf den Änderungsbereich, sind als Kompensationsmaßnahmen im Sinne des LPflegG berücksichtigt:
in der Ursprungsfassung

- Anpflanzung von Straßenbäumen ca.	
30 Stück à 20 qm	600 qm
- Schutzstreifen südlich der vorhandenen Baumreihe	400 qm

	1.000 qm

in der geänderten Fassung

- Anpflanzung von Straßenbäumen ca.	
29 Stück à 20 qm	580 qm
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	1.150 qm
- Gehölzschutzstreifen beidseitig der Baumreihe sowie entlang der Bahnböschung	1.100 qm

	2.830 qm

(Unberücksichtigt bleiben die textlichen Festsetzungen für die Anlage des Rückhaltegrabens im Gebiet C, da dieser innerhalb der öffentlichen Grünflächen geplant ist, welche ohnehin anteilig als Ausgleich anzurechnen ist, sowie zur Fassadenbegrünung, da diese quantitativ derzeit noch nicht zu erfassen ist.)

Aus der quantitativen Gegenüberstellung wird deutlich, daß sich durch die Inhalte des geänderten B-Plans zwar die (Aus-)Nutzung der Grundstücke erhöht und damit mehr Versiegelungen ermöglicht werden. Gleichzeitig sind aber auch zusätzliche Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege vorgesehen, die zur Kompensation am Eingriffsort beitragen. Außerdem sind die über den Geltungsbereich hinaus wirkenden qualitativen Verbesserungen zu berücksichtigen, welche sich aus der Anlage eines P & R-Platzes, einse Blockheizkraftwerkes sowie Standorten für die Wertstofferrfassung ergeben.