

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11  
der Gemeinde Ammersbek

- Ortsteil Hoisbüttel -

Gebiet : An der Hochbahn

Bereich:

im Süden und im Westen durch die "Heinrich-von Ohlendorf-Straße" (auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg), im Norden durch die "Hamburger Straße" sowie im Osten durch den Bahndamm der U-Bahnstecke HH-Ohlstadt/Innenstadt



Übersichtsplan M = 1:25.000

**PLANUNGSBÜRO J. ANDERSSON**

-Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12a - 23556 Lübeck

Telefon 0451 / 87 9 87-0 \* Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

**SATZUNG**

3. Ausfertigung

# INHALTSVERZEICHNIS

**für die Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 11  
der Gemeinde Ammersbek  
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 11	Seite 3
2.	Lage des Baugebietes	Seite 3
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 4
4.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 5
	a) Wasserversorgung	Seite 5
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 5
	c) Gasversorgung	Seite 6
	d) Fernwärme	Seite 6
	e) Fernsprechversorgung	Seite 6
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite 6
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 6
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 6
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 6
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 7
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 8
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 8
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 8
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 9
12.	Hinweise	Seite 9
13.	Beschluß über die Begründung	Seite 9
14.	Arbeitsvermerke	Seite 10

Anlage: Lärmschutzgutachten

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 11

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek, der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1971, Az.: 81d-812/2-62.34 genehmigt wurde sowie seiner 7. Änderung, deren Genehmigung durch den Herrn Innenminister am \_\_\_\_\_ unter dem Aktenzeichen IV 870c-512.111-62.90 erteilt wurde.

Die Bebauung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde bisher zu einem Großteil durch den Durchführungsplan Nr. 4 geregelt. Für den hiervon betroffenen Teil wird gleichzeitig eine Teilaufhebung vorgenommen.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Übernahme von Höhenschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wurde verzichtet, weil sich hieraus keine Auswirkungen auf bauliche Nutzungen ergeben.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 11 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
- ~~c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO - 83 - (GVOBl. Schl.-H. S. 86) sowie~~
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV.90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt im Westen des Gemeindegebietes im Ortsteil Hoisbüttel an der Grenze zur "Freien und Hansestadt Hamburg" und wird begrenzt:

im Süden und

im Westen durch die "Heinrich-von-Ohlendorff-Straße" (auf dem Gebiet der "Freien und Hansestadt Hamburg",

im Norden durch die "Hamburger Straße" sowie

im Osten durch den Bahndamm der U-Bahn-Strecke HH-Ohlstedt/Innenstadt.



### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Ammersbek ist überwiegend bereits bebaut. Er wird geprägt durch einen 8-geschossigen Baukörper, der sich südlich der Hochbahnbrücke an der "Hamburger Straße" befindet. Erdgeschossig ist ein 1-geschossiger Ladentrakt angebaut.

Entlang der "Hamburger Straße" befinden sich drei 3-geschossige Wohnblöcke, die als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Drei weitere Wohnblöcke wurden im Innenbereich des Bebauungsplanes errichtet, die entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die sich am vorhandenen Baukörper orientiert und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Die übrigen Randbereiche ("Heinrich-von-Ohlendorff-Straße" und Straße "An der Hochbahn") werden überwiegend durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Nur vereinzelt sind 2-geschossige Bauten vorhanden.

Der Bebauungsplan nimmt auf diese Entwicklung Rücksicht. Er setzt für das 8-geschossige Geschäfts- und Wohngebäude ein "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO fest, und setzt die Grundfläche sowie die Geschoßfläche entsprechend dem baulichen Bestand fest. Die festgesetzte Geschoßfläche entspricht einer Geschoßflächenzahl von knapp 1,5. Hierdurch wird die Obergrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO um 25 % überschritten. Eine solche Überschreitung wird jedoch im vorliegenden Fall für vertretbar gehalten, weil es sich zum einen um ein Gebiet handelt, das gem. § 17 (3) BauNVO überwiegend bebaut ist und zum anderen aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation unmittelbar am U-Bahnhof. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die relativ hohe Geschoßflächenzahl sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die übrigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erheblich unter den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO zurückbleiben.

Die übrige Bebauung entlang der "Hamburger Straße", der Straße "An der Hochbahn" sowie des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der "Heinrich-von-Ohlendorff-Straße" wird entsprechend der tatsächlichen heutigen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bzw. durch die Grundfläche entsprechend dem baulichen Bestand festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, weil das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ bzw. GR und Angabe der Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist.

Der übrige Bereich nördlich der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße wird als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO in 1-geschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Bauweise wird für die mehrstöckigen Bereiche als offene Bauweise -o- festgesetzt. Lediglich für den Häuserblock mit der Gebäudebezeichnung "E" wird die Bauweise als abweichend -a- festgesetzt, wobei die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, Baulängen über 50 m aber zulässig sind. Innerhalb des Bereiches in eingeschossiger Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Wegen der relativ hohen Baudichte durch die mehrgeschossige Bebauung ist die Einrichtung eines (Klein-) Kinderspielplatzes nach dem Kinderspielplatzgesetz erforderlich. Dieser wird nunmehr durch den Bebauungsplan festgesetzt. Die Zuwegung ist jedoch aus Gründen der Sicherheit der Kinder nur von der inneren Erschließung hier vorgesehen.

Soweit dies innerhalb eines bereits überwiegend bebauten Gebietes möglich ist, soll durch den Bebauungsplan auch die verkehrliche Erschließung (besonders des inneren Bereiches) sichergestellt und auch der ruhende Verkehr geordnet werden. Die entlang der Straße "An der Hochbahn" vorgesehenen (und bereits vorhandenen) Parkplätze sollen auch als P+R-Plätze zum Hochbahn-Bahnhof genutzt werden.

#### 4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird aufgestellt, um einerseits Festsetzungen des ehemaligen Durchführungsplanes Nr. 4 den heutigen Ansprüchen anzupassen, andererseits um sicherzustellen, daß eine ungewollte zusätzliche Verdichtung der Bebauung nicht erfolgen kann. Gleichzeitig soll die verkehrliche Erschließung sowie der ruhende Verkehr verbessert und gesichert werden.

Weitere Anliegen der Planung sind die planerische Sicherstellung von Grünbeständen und die Beachtung der gesetzlichen Forderungen des Lärmschutzes.

#### 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

##### a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ammersbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke AG" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die zusätzlich möglichen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

##### b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Ammersbek wird durch die "SCHLESWAG AG" mit elektrischer Energie versorgt. Notwendige Einrichtungen zum Anschluß des Baugebietes sind bereits vorhanden. Sollten diese nicht ausreichen, werden sie nach Abstimmung mit dem Versorgungsamt festgesetzt.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

- c) **Gasversorgung**  
Teile des Gemeindegebietes werden über das Netz der "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 kann vollständig angeschlossen werden.
- d) **Fernwärme**  
Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.
- e) **Fernsprechversorgung**  
Die Gemeinde Ammersbek ist, bezogen auf den Ortsteil Hoisbüttel, an das Telefonnetz "Hamburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.
- f) **Beseitigung des Schmutzwassers**  
Das gemeindliche Abwassernetz (Schmutzwasser) des Ortsteiles Hoisbüttel ist an das bestehende Netz der "Freien und Hansestadt Hamburg" angeschlossen.  
Neue bauliche Anlagen sollen ebenfalls an die zentrale Entwässerungsleitung der Gemeinde angeschlossen werden.
- g) **Beseitigung des Oberflächenwassers**  
Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann durch bestehende Sielleitungen der Gemeinde abgeleitet werden.  
Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Ammersbek empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.
- h) **Feuerschutzeinrichtungen**  
Der Feuerschutz in der Gemeinde Ammersbek ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Ammersbek" (Ortswehr Hoisbüttel) sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Ggf. notwendige Ergänzungen werden in Abstimmung mit der Wehr vorgenommen.

## 6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes ist nahezu abgeschlossen. Die "Hamburger Straße" ist hinsichtlich ihres Ausbaues einschließlich der Nebenanlagen (Parkplätze, Straßenbegleitgrün, Bushaldebucht) neu ausgebaut worden.

Die "Heinrichvon-Ohlendorff-Straße" befindet sich auf dem Hoheitsgebiet der "Freien und Hansestadt Hamburg". Um- oder Ausbaumaßnahmen fallen nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde Ammersbek. Die Straße "An der Hochbahn" ist ausbaumäßig ebenfalls als ausreichend anzusehen. Die Parkplätze am Fuße des Hochbahndammes sind lediglich mit Grant befestigt. Auch hierfür sind zusätzliche Ausbaumaßnahmen nicht vorgesehen.

Die ehemalige Anbindung der Straße "An der Hochbahn" an die "Hamburger Straße" ist zwischenzeitlich beschlossen worden. Auch der Bebauungsplan setzt diesen Teil im Bereich des Bahnhofeinganges lediglich noch als Fußweg (F) fest.

Die innere Erschließung des Plangeltungsbereiches wurde größtenteils im Rahmen der realisierten Bebauung als "private Erschließung" vorgenommen. Die Gemeinde hat diese zwischenzeitlich übernommen und der Öffentlichkeit gewidmet. Diese Erschließung muß jedoch baulich bzw. ausbaumäßig ergänzt werden, wobei einerseits eine Wendeanlage und andererseits eine Verbindung über die bisher bestehende kleine Wendeanlage südlich der Garagenzeile zur Straße "An der Hochbahn" als Einbahnstraßenführung geschaffen werden soll. Eine Verbreiterung der inneren Erschließungsflächen ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Dies kommt jedoch dem Bestreben der Gemeinde, verkehrsberuhigt zu planen, entgegen.

Die Belange des ruhenden Verkehrs, vor allem des privaten ruhenden Verkehrs, werden auch von der Gemeinde wegen der vorhandenen dichteren Bebauung als problematisch angesehen. Wenn auch der Bedarf innerhalb des "Mischgebietes" (Hochhaus) als gedeckt angesehen werden kann, beschränkt sich die Zahl der Garagen- oder Stellplätze für den inneren Bereich auf die vorhandene Garagenzeile und auf die beidseitig zwischen den Gebäuden B, C und E angeordneten Stellplatzstreifen. Um dieses Problem wenigstens teilweise zu lösen, setzt der Bebauungsplan südlich der vorhandenen Transformatorenstation eine zusätzliche Fläche für Gemeinschaftsstellplätze fest. Weitere Stellplatzflächen lassen sich rechtlich nicht durchsetzen, weil es sich bei den Geschossbauten um relativ neue Gebäude handelt und genehmigungspflichtige Um- oder Neubauten nicht zu erwarten sind.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine erhebliche Anzahl sehr gutgewachsener Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sowie entlang der "Hamburger Straße" ein aufgewachsener ehemaliger Knick. Diese Grünbestände bilden nicht nur ein Gestaltungselement für das Baugebiet, sondern sind ebenfalls im Interesse der Landschaftspflege und des Kleinklimas in diesem Gebiet von Bedeutung.

Die Gemeinde hat sämtliche Einzelbäume einmessen lassen und setzt deren Erhaltung fast ausnahmslos nach § 9 (1) 25b BauGB fest. Aber auch die in der Planzeichnung (als "Darstellung ohne Normcharakter") dargestellten "Bei Durchführung der Planung entfallenden Einzelbäume" sind bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten, weil die Beschränkungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde zu beachten sind.

Entlang der "Heinrich-von-Ohlendorff-Straße" befinden sich als Abgrenzung der Vorgärten zur Straße hin alte aber teilweise gutgewachsene starke Hecken. Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung besonderer Erhaltungsgebote; sie geht jedoch davon aus, daß die Eigentümer selbst ein Interesse an einer sachgerechten Pflege und an der Erhaltung dieser Anpflanzungen haben.

Zur Abgrenzung der Mehrfamilienhausbebauung im Blockinnenbereich wird zur südlichen Grenze sowie nach Westen angrenzend an den festgesetzten Spielplatz und nach Osten zur Bebauung der Grundstücke "An der Hochbahn" ein überwiegend 5 m breiter Streifen als private Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Um ermitteln zu können, ob und ggf. welche Schutzmaßnahmen gegen den Lärm erfolgen wurde durch das Büro Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, 2000 Oststeinbek, untersucht. Diese Ermittlung kommt zu folgendem Ergebnis:

Eine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der "Hamburger Straße" besteht für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Gegen U-Bahn-Lärm sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktiver Lärmschutz ist nicht möglich. Es kommen ausschließlich Maßnahmen der Grundrißgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen in Frage.

Vorgeschlagen wird:

- Fenster von Schlafräumen nach Möglichkeit nicht an den straßenzugewandten Fronten der Gebäude an der "Hamburger Straße" anzuordnen (Ausnahme: Hochhaus),
- Alternativ für Schlafräume sowie ergänzend für andere Aufenthaltsräume in Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der Festsetzungen vorzusehen.

Diese Ergebnis wird durch den Bebauungsplan beachtet und mit entsprechenden Festsetzungen sowohl durch den Teil A -Planzeichnung- als auch durch den Teil B -Text- sichergestellt.

Das Gutachten wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit private Flächen zur Realisierung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden müssen, ist eine Regelung zwischen der Gemeinde und den Eigentümer im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB wurden durch das Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, wie folgt überschlägig ermittelt:

a)	Ausbau der Wendeanlage (ohne Grunderwerb)	ca. DM 48.000,00
b)	Herstellung des Kinderspielplatzes einschließlich aller Anpflanzungen	<u>ca. DM 19.000,00</u>
	somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	<u>ca. DM 67.000,00</u>



Gemäß § 129 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Der danach von der Gemeinde voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit

ca. DM 6.700,00.

Der nichtbeitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde gedeckt.

Der von der Gemeinde Ammersbek zu tragende Anteil wird rechtzeitig im Haushaltsplan 1992/93 zur Verfügung gestellt.

**11. Realisierung des Bebauungsplanes**

Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches haben sich nach Rechtskraft des Bauleitplanes nach den getroffenen Festsetzungen zu richten. Die Gemeinde geht davon aus, daß dies Mitte 1992 der Fall sein wird.

Bis dahin behält sich die Gemeinde vor, von ihrem Recht auf Zurückstellung nach § 15 BauGB Gebrauch zu machen oder eine Veränderungssperre nach §§ 14 ff. BauGB zu erlassen.

**12. Hinweise**

- a) Die Gemeinde Ammersbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.
- c) In der Gemeinde Ammersbek besteht eine "Baumschutzsatzung". Sie ist zu beachten.

**13. Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Ammersbek am 21. Feb. 1995.

Ammersbek, den 16. Aug. 1996



Gemeinde Ammersbek

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN**  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck  
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:	03.04.1989
zuletzt geändert/	13.11.1990
ergänzt (Stand) am:	19.06.1991
ergänzt (Stand) am:	14.01.1992
ergänzt (Stand) am:	19.03.1992

Lübeck, den 03.04.1992

  
\_\_\_\_\_  
Planverfasser

geändert laut Anzeigeverfügung vom 19.08.1993  
Aktz.: 60/22-62.090(11)