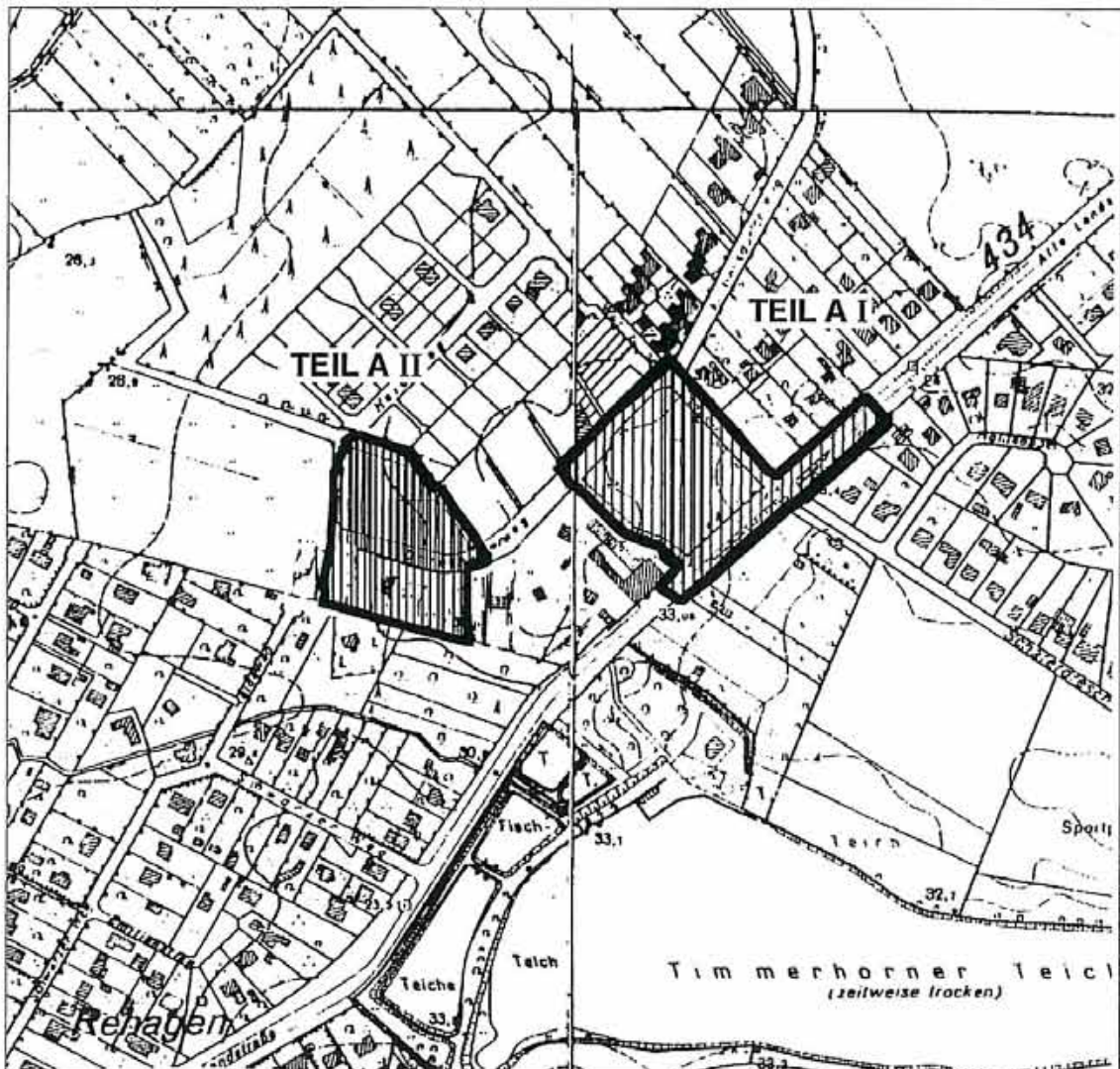


# BEGRÜNDUNG

## zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 15

im Ortsteil Bünningstedt für das Gebiet:  
Langen Oth / Korten Oth



Übersichtsplan M 1:5000

Stand: Satzungsbeschluss, 03. April 2001

**Architektur + Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

## **INHALT**

### **1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

#### **1.2 Bestand**

### **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

### **3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

#### **3.1 Entwicklung des Planes Teil A I**

##### **3.1.1 Grünfestsetzungen**

##### **3.1.2 Verkehrserschließung**

#### **3.2 Entwicklung des Planes Teil A II**

### **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### **5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN**

### **6. BODENORDNUNG**

### **7. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

#### **7.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet entstehen**

#### **7.2 Finanzierung**

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 04.07.1989 beschlossen, im Ortsteil Bünningstedt für das Gebiet Langen Oth / Korten Oth den Bebauungsplan Nr. A 15, 4. Änderung aufzustellen. Die vorgesehene 3. Änderung wird mit in die 4. Änderung übernommen.

Verbindliche Planungsgrundlage ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek.

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. A 15, 1. Änderung für den Planungsbereich.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Als Katastergrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1 : 1.000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe, vergrößert auf M 1: 500.

Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. A 15 wurde das Büro für Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

### 1.2 Bestand

Das Gebiet der Plangeltungsbereiche Teil A I + Teil A II ist insgesamt ca. 2 ha groß und wird in der Planzeichnung durch Signatur für die Geltungsbereiche umgrenzt.

Das Gebiet liegt im Ortsteil Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek an der Bundesstraße 434. Es bildet den Eingangsbereich zu einem neuen Wohngebiet am nordwestlichen Rand der Siedlungsfläche.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde der größte Teil des Gebiets Teil A I durch die Brachfläche des Flurstückes 33/21 eingenommen. Nur in der nordwestlichen Ecke des Grundstückes befand sich ein kleines Gebäude der Post.

Mittlerweile ist das Grundstück gemäß einer Baugenehmigung vom Oktober 1992, die mit Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen sowie der Geschoßflächenzahl und mit Auflagen erteilt wurde, bebaut worden.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Anlaß für die 4. Änderung des B-Planes Nr. A 15 sind veränderte Rahmenbedingungen für die Planung eines Einkaufsstandortes im Ortsteil unter Berücksichtigung einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Die ursprünglich im Rahmen einer 3. Änderung beabsichtigte verbindliche Regelung für Carports auf den Doppelhausgrundstücken ist in das Verfahren der 4. Änderung übernommen worden.

Planungsziel ist die städtebaulich geordnete Entwicklung der Änderungs-Bereiche.

### 3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

#### 3.1 Entwicklung des Planes Teil A I

Die Festsetzung der Art der Nutzung als Mischgebiet soll die Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Läden, Dienstleistungen, kleineren handwerklichen Betrieben, Verwaltungen und Wohnen sichern. Dem Gebietscharakter entsprechend ist eine offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Text Teil B Ziff. 3.5 ist eine zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 100 % , also weitere 0,4 Verhältnispunkte, festgesetzt worden. Damit können die notwendigen Versiegelungen zur Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden, die erforderliche Kappungsgrenze von 0,8 ist eingehalten, 20 % der Grundstücksfläche bleiben unversiegelt.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in vier freistehende Baukörper, von denen drei durch eine glasüberdeckte Passage miteinander verbunden sind. Sie werden durch einen ca. 8 m breiten Grünstreifen von der Straße räumlich getrennt. Straßenbegleitend wird die Bebauung zweigeschossig ausgeführt, um hier eine wirksame Raumkante auszubilden.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung der 4. Änderung führt ein geändertes Stellplatzkonzept zu einer Zentralisierung der Stellplätze im Nordwesten des Baugebiets. Die differenzierten gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den ortstypischen Gestaltmerkmalen (Text Teil B Nr. 1).

##### 3.1.1 Grünfestsetzungen

Die festgesetzte Baufläche ist von Pflanzflächen umrahmt. Die Festsetzung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB sichert die ortsbildgerechte Einbindung. Der hohe Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück wird durch die standortgerechten Gehölzarten minimiert (s. auch Festsetzungen Text Teil B Nr. 2.1) und dient der Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes. Anpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste vorzunehmen und dauernd zu erhalten. Für die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Einzelbäume sind, dem typischen Landschaftsbild und den vorherrschenden Umweltbedingungen angepaßt, nur Eichen zulässig.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Bäumen ist darauf zu achten, daß sie durch Sicherungsmaßnahmen geschützt werden und daß insbesondere Erdarbeiten zum Schutz des Wurzelballens nicht in einem Umkreis von 3,5 m um die Stämme durchgeführt werden.

Alle Festsetzungen im Text B unter Nr. 2.0 wurden getroffen, um Umweltbeeinträchtigungen zu verringern und ökologisch sinnvolle Anpflanzungen, hier der Schlehen-Hasel-Knickgemeinschaft, zu sichern.

##### 3.1.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist durch Verkehrsflächen umgeben. Im Südosten führt die Alte Landstraße B 434 durch das Plangebiet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann von der Bundesstraße aus keine Erschließung des Baugebiets erfolgen. Der Kundenverkehr erreicht die Zufahrt über den Weg zu den Tannen, der Wirtschaftsverkehr wird über die Straße Langen Oth angebunden. Damit ist der Kundenverkehr mit seinen wesentlich häufigeren Fahrzeugbewegungen im südlichen Bereich der Hauptwohnsammelstraße in Nähe zur Bundesstraße konzentriert worden (Lärm zu Lärm). Die Erschließungsanlage, die von der Straße Langen Oth abzweigt, dient als Rückstoßwendeanlage für Pkw. Der Wendehammer entspricht in den Abmessungen dem Wendeagentyp 1 der EAE 85/95, S. 51.

Südwestlich verbindet ein Fuß- und Radweg die Straße Langen Oth mit der B 434. Er ist durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten abgegrenzt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Gem. § 67 LBO sind auf dem Baugrundstück 77 Stellplätze nachgewiesen und als Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Im öffentlichen Verkehrsraum sind gem. den Erfordernissen insgesamt 28 Parkplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### 3.2 Entwicklung des Planes Teil A II

Soweit durch die zulässigen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 15 der Gemeinde Ammersbek bisherige Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 15 entgegenstehen, werden diese aufgehoben. Im übrigen bleiben die bisherigen Festsetzungen, die vor der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 15 der Gemeinde Ammersbek verbindlich wurden, unberührt.

Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 15 ermöglichten die Errichtung eines Carports oder einer Garage derart, daß notwendige Fenster der auf den genannten Grundstücken gebauten Doppelhäuser teilweise verdeckt wurden. Der Anregung der betroffenen Anlieger wird mit dieser Änderung der Festsetzungen entsprochen. Zukünftig sind für diese Grundstücke Carports und Garagen nur noch im Bereich zwischen der hinteren Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie zugelässig.

Aufgrund von weiteren Einwendungen wurden die textlichen Festsetzungen um die Ziffer 2.3 erweitert. Je Doppelhaushälfte ist ein Baum im Bereich des Vorgartens anzupflanzen und es darf je Doppelhaushälfte nur eine Zufahrt angelegt werden. Dies geschieht aus Gründen des Umweltschutzes zur Minimierung der versiegelten Flächen.

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt.

Durch das Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen DN 150 der Hamburger Wasserwerke, die zu berücksichtigen sind. Als Mindestabstand zu den Versorgungsleitungen sind 2,50 m erforderlich.

Durch das Plangebiet A I verlaufen außerdem Versorgungsleitungen der Schlesweg. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage zu erfragen.

Die Müllentsorgung kann nicht alle Grundstücke anfahren. Daher sind Mülltonnenstandorte mit den Begünstigten festgesetzt.

## 5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Das Plangebiet befindet sich direkt an der B 434 und ist von Verkehrsimmissionen betroffen. Aufgrund vergleichbarer Bebauungspläne der Gemeinde Ammersbek geht die Gemeinde davon aus, dass Lärmschutz in der Größenordnung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich ist.

Im Plangebiet ist passiver Schallschutz entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche III - IV nach DIN 4109 notwendig und entsprechend festgesetzt. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ergeben sich ebenfalls aus der DIN 4109. Da die in der DIN angegebenen Schalldämm-Maße nur unter bestimmten Annahmen gelten, muß das erforderliche Schalldämm-Maß in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

Aktiver Lärmschutz (Wälle / Wände) ist wegen des Plangebietszuschnitts nur in einem begrenzten Abschnitt möglich, so dass die Wirksamkeit entsprechend eingeschränkt ist. Deshalb setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz fest. In den zur B 434 hin orientierten Fronten der ersten Baureihe sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig, da hier eine ungestörte Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann. Solche Fenster sind mit schalldämmten Lüftungen zu versehen und an den Seitenfronten oder an den der B 434 abgewandten Front anzuordnen, um ungestörtes Schlafen zu gewährleisten.

Für die ab zweiter Baureihe liegenden Grundstücke ist der Verzicht auf Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den zur B 434 hin orientierten Fronten empfehlenswert. Es kann allerdings darauf verzichtet werden, wenn gleichzeitig Fenster an den Seitenfronten vorhanden sind oder solche Fenster mit schalldämmten Lüftungen versehen werden. Sofern keine Fenster an den Seitenfronten, sondern zur B 434 vorgesehen werden, sind schalldämmte Lüftungen in den Fenstern erforderlich.

## 6. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden. Ist die freiwillige Grenzregelung nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde gem. den §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BauGB Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

## 7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 7.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet entstehen:

Die Kosten für den angefallenen Erschließungsaufwand (Gründerwerb, Straßenbau etc.) betragen DM

.....

Hiervon wurde der beitragsfähige Erschließungsaufwand gem. § 129 BauGB abzüglich der 10 % - igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Ammersbek auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Ammersbek durch die Anlieger gedeckt.

### 7.2 Finanzierung

Gem. § 9 (8) BauGB wurden die Mittel zur Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 03.09.2001 gebilligt.

Ammersbek, den 08.06.2005



.....  
(Der Bürgermeister)