

## BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. A 17, 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek, für das Gebiet:

Rehagen im Ortsteil Bünningstedt,  
nördlich der Straße "Weg zum Brook" und  
westlich der Bundesstraße 434  
(Teilflächen 1-2 u. 4-8)



Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)  
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

## **INHALT**

### **1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Bestand

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

### **3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

- 3.1 Änderungsbereiche
- 3.2 Erschließung
- 3.3 Bebauung
- 3.4 Flächenbilanz
- 3.5 Schallschutz

### **4. BODENORDNUNG**

### **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### **6. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Anlage: Lärmuntersuchung, Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.04.1994

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. A17, "Rehagen" und Nr. A17, 1. Änderung, der Gemeinde Ammersbek:

Rechtskraft: B-Plan Nr. A17: 18.07.1984  
B-Plan Nr. A17, 1. Änd.: 08.02.1989

#### Planungserfordernis:

Die im B-Plan Nr. A17 festgesetzte städteplanerische Zielsetzung (siehe Text, Teil B, Ziff.3), daß Neubaugrundstücke eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> haben müssen, führte zu Grundstücksteilungswünschen bei Eigentümern, die Grundstücksgrößen  $\geq 1600$  m<sup>2</sup> besitzen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird mit dieser Änderung für alle Grundstücke  $\geq 1600$  m<sup>2</sup> eine zweite überbaubare Fläche festgesetzt.

Gemäß § 1 (3) BauGB, beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 27.08.1991 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluß vom 10.06.1992 durch 14-tägigen Aushang durchgeführt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

### 1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte im M 1 : 1.000.

Der Baumbestand mit einem Stammdurchmesser  $\geq 20$  cm ist eingemessen worden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Grundmann GmbH, Hamburg, beauftragt. Bearbeiter: M.Baum / J. Claussen-Seggelke

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlaß ist der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, mit Grundstücken  $\geq 1.600$  m<sup>2</sup> die im Text, Teil B, Ziffer 1 (B-Plan Nr. A17) festgesetzte mögliche Neuparzellierung vorzunehmen und eine zweite überbaubare Fläche zu erhalten. Diese Zielsetzung läßt sich nur realisieren, wenn für die Neubaugrundstücke auch Größen unter 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Dies begründet sich aus der besonderen Art der Grundstückszuschnitte und dem zu schützenden Baumbestand. Die Grundstücke des Ursprungsbebauungsplans, die nicht im Änderungsbereich der 2. Änderung liegen, haben eine Durchschnittsgröße von unter 800 m<sup>2</sup>.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, daß Neubaugrundstücke eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> haben müssen, nicht in die 2. Änderung übernommen. Statt dessen wird die für eine Teilung notwendige Grundstücksgröße im Text, Teil B, Ziffer 3 auf  $\geq 1.600$  m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Gemeinde entschied sich für diese geänderte städtebauliche Zielsetzung auch wegen der veränderten wohnungspolitischen Situation. In der Gemeinde Ammersbek soll dem Defizit an Einzelhaus-Baugrundstücken entgegengewirkt werden. Hierbei ist es sinnvoller, in bereits bebauten Gebieten eine Verdichtung der Bebauung zuzulassen, als Neubauf Flächen in bisher unbebaute, freie Landschaftsbereiche zu planen.

Planungsziel ist die Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

### **3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf, der in der Planzeichnung und im Textteil seinen Ausdruck findet.

#### 3.1 Änderungsbereiche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. A17 liegen insgesamt sieben Grundstücksbereiche, deren Fläche  $\geq 1.600 \text{ m}^2$  ist. Der Grundstücksbereich Nr. 3 wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Grundeigentümers aus dieser Bebauungsplan-Änderung herausgenommen.

Es ergeben sich für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 sieben voneinander getrennte Änderungs-Geltungsbereiche. Sie sind in der Planzeichnung, Teil A, durch Signatur gemäß Planzeichenverordnung Nr. 15.13 kenntlich gemacht und durch Ordnungsnummern im Kreis bezeichnet. Im nachfolgenden Begründungstext wird, wenn notwendig, auf diese Nummerierung Bezug genommen.

Durch den Rückkauf eines Grundstücksteiles, der für einen ursprünglich geplanten Ausbau der B 434 abgegeben worden war, entsteht ein weiteres Grundstück mit einer Fläche von mehr als  $1.600 \text{ m}^2$ . Dieses Grundstück wurde als 8. Änderungsbereich in die Planzeichnung aufgenommen.

#### 3.2 Erschließung

Grundsätzlich bleibt das vorhandene Erschließungssystem unverändert. Nur der Änderungsbereich Nr. 4 (Allgemeines Wohngebiet) wird nicht mehr vom Heideweg aus erschlossen, sondern über eine Stichstraße an die Bundesstraße B 434 angebunden.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Einfahrtsbereich diente bisher als Grundstückszufahrt. Die Baugrundstücke werden über eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wohnstraße" erschlossen. Am Ende dieser Wohnstraße befindet sich eine Wendeanlage, die für Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

Eine durchgehende Verbindung zum Heideweg ist nicht vorgesehen. Die in der Planzeichnung pauschal festgesetzten fünf öffentlichen Parkplätze sollen in der Ausführungsplanung durch wechselseitige Anordnung zur Verkehrsberuhigung beitragen.

In Änderungsbereichen Nr. 1,2,6 u.7 werden die vorgesehenen Neubaugrundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Für die in den rückwärtigen Bereichen liegenden Baugrundstücke ist jeweils ein Mülltonnenstellplatz im Ausfahrtsbereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt.

In Änderungsbereichen Nr. 5 u.8 werden die neuen Grundstücke gem. Text, Teil B, Ziffer 7.6 über direkte Zufahrten von maximal 3,20 m Breite von der Bundesstraße 434 aus erschlossen.

#### 3.3 Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen und sichert damit den bestehenden Gebietscharakter der Siedlung.

Das bedeutet für die Art der Nutzung Gebietsfestsetzungen als Reine Wohngebiete. Nur im Änderungsbe-

reich Nr. 4 wird, wie auch schon im Ursprungsbebauungsplan, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grundsätzlich sind nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus wurde auf zwei beschränkt, um den Gebietscharakter nicht durch Neubauten mit mehreren Ebenen in einem ausgebauten Dachgeschoß zu stören.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgt grundstückswise und richtet sich nach der Größe der vorgesehenen Baugrundstücke. Die Staffelung der Grundstücksgrößen ist dem B-Plan Nr. A17 entnommen. Es wurden fünf Klassen von unterschiedlichen Grundstücksgrößen gebildet, von denen zwei innerhalb des Geltungsbereiches Anwendung finden:

1	≤ 550 m <sup>2</sup>	2	= 550 bis 749 m <sup>2</sup>		
3	= 750 bis 1199 m <sup>2</sup>	4	= 1200 bis 1599 m <sup>2</sup>	5	≥ 1.600 m <sup>2</sup>

Die Grundstücksklasse Nr. 5 entfällt zukünftig, ebenso kommen die Grundstücksklassen Nr. 1 und 2 in dieser Änderung nicht vor.

Im Text, Teil B, Ziffer 3 sind diesen Grundstücksklassen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen zugeordnet. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Die textliche Festsetzung wurde mit einer abgewandelten Formulierung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen (siehe 2.0 Planungsanlaß, Planungsziele).

Die textliche Festsetzung unter Ziffer 1 gleicht die Änderungsbereiche in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten, wegen der Vergleichbarkeit zu den Nachbargrundstücken an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans an. Städtebauliche Zielvorstellung ist, den durch den Bestand geprägten Gebietscharakter zu erhalten und die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Rahmen der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung zu halten.

Die Festsetzungen, die sich auf die Grünplanung und die Gestaltung beziehen, sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und in ihrer Qualität nicht verändert worden.

### 3.4 Flächenbilanz

Die Änderungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 sind zusammen ca. 2,36 ha groß.

Sie gliedern sich in folgende Bereiche:

- Reine Wohngebiete	ca. 1,62 ha
- Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,65 ha
- Straßenverkehrsfläche	ca. 0,09 ha
-----	
Gesamtfläche	ca. 2,36 ha
=====	

### 3.5 Schallschutz

Für den Änderungsbereich wurde ein Schallschutzgutachten von dem Büro Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Dabei wurden für die Änderungsbereiche Nr. 4 und Nr. 5 erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte an den der B 434 zugewandten Gebäudefassaden festgestellt.

Aus städtebaulichen Gründen schieden aktive Lärmschutzmaßnahmen an der B 434, Alte Landstraße, aus. Als Ersatz sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 24 BauGB Maßnahmen der Grundrißgestaltung und/oder passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Für den hinzugekommenen 8. Änderungsbereich existiert eine ergänzende lärmtechnische Untersuchung.

Die Festsetzungen richten sich nach ermittelten Lärmpegelbereichen, die in der Planzeichnung durch Planzeichen dargestellt sind.

Die entsprechenden Festsetzungen für diese Fassaden sind im Text (Teil B) festgeschrieben.



#### 4. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Ammersbek wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sind freiwillige Grenzregelungen nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde, gemäß der §§ 45ff, 80ff und 85ff des BauGB zu verfahren.

#### 5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

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

#### 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am ~~21.10.1998~~ gebilligt.

Ammersbek, den 05.01.2020



*[Handwritten signature]*  
(Der Bürgermeister)