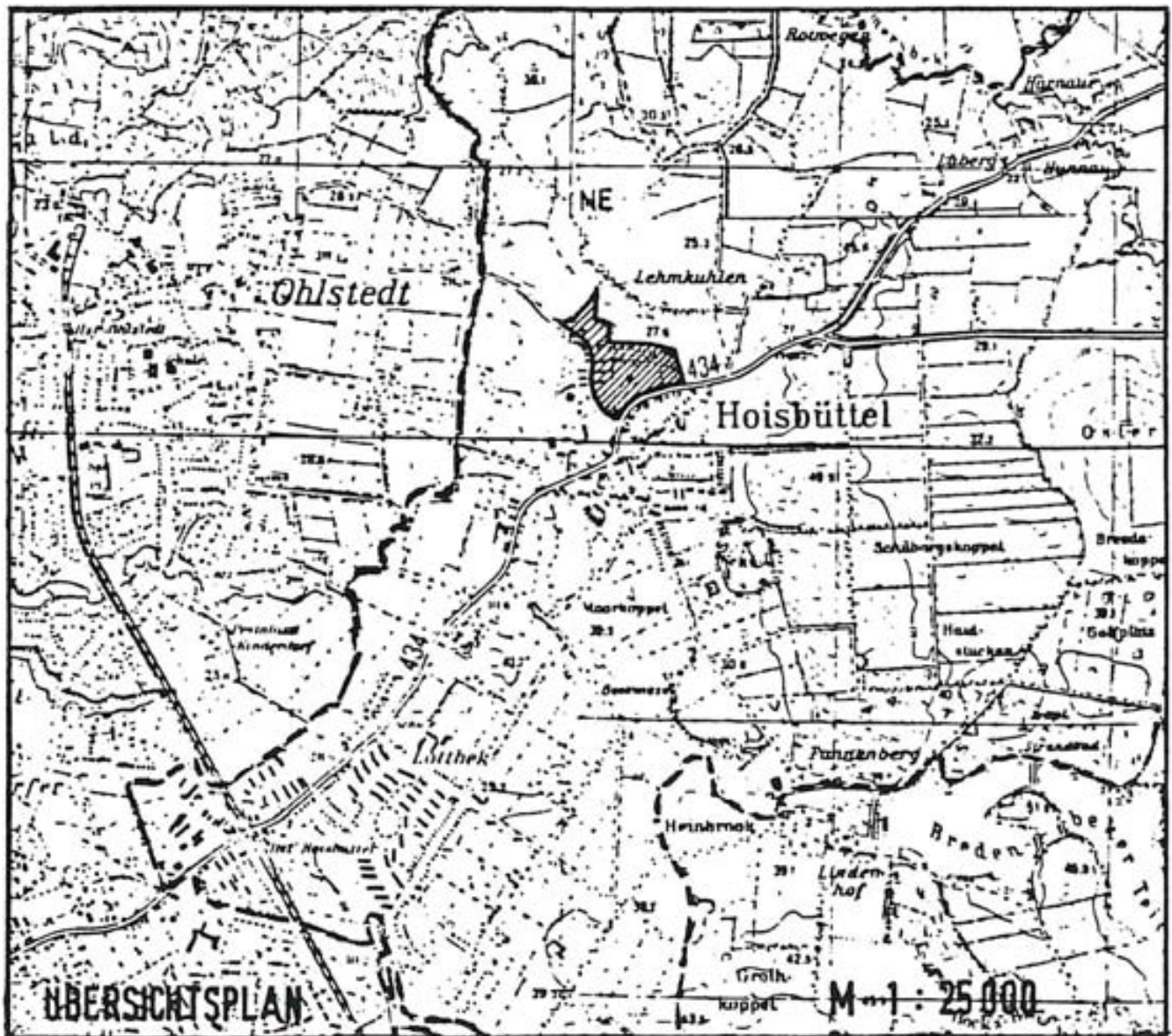


BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr.87, 2.Änderung und Ergänzung
für das Gebiet "Grootkoppel", im Ortsteil Hoisbüttel
der Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn.



Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

3. ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Gestaltung und Städtebauliche Daten
 - 3.3 Freiflächen und Grünbestand

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG
 - 4.1 Fahrverkehr
 - 4.2 Ruhender Verkehr
 - 4.3 Fuß- und Radwege
 - 4.4 Lärmschutz

5. VER- UND ENTSORGUNG

6. BODENORDNUNG

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG
 - 7.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten
 - 7.2 Finanzierung

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Zur Anpassung der Festsetzungen an die vorhandene Situation und zur weiteren städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Absatz 3 BBauG hat die Vertretung der Gemeinde Ammersbek am 03. 11. 1982 beschlossen, die 2. Änderung und Ergänzung für den bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. B 7 im Ortsteil Hoisbüttel für das Gebiet "Grootkoppel" aufzustellen.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek für den Ortsteil Hoisbüttel. Die Festsetzungen im B-Plan stimmen teilweise mit dem Flächennutzungsplan nicht überein. Dies wird bei der zukünftigen F-Plan-Änderung berücksichtigt.

Dem B-Plan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.'76 (BGBl.I.S.2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.'79 (BGBl.I.S.949).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.'77 (BGBl.I.S.1763).

Die Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) vom 30.07.'81 (BGBl.I.S.833).

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1:1.000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe. Die Karte wurde zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches nachgezeichnet.

Der Grünbestand und die Straßenprofile wurden vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Petersen, Norderstedt, eingemessen.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Baum + Partner, Henstedt-Ulzburg, beauftragt.

1.2 Bestand

Der Plangeltungsbereich ist insgesamt ca. 8,9ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Das Gebiet liegt im Ortsteil Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek, nördlich der Lübecker Straße (B 434) und östlich der Ohlstedter Straße.

Es bildet den nördlichen Bebauungsrand des Dorfes Hoisbüttel, ist bis auf wenige Grundstücke bebaut und erschlossen.

Im nördlichen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Erwerbsgärtnerei, eine gemeindeeigene Wohnanlage für sozial schwache Personen, sowie ein Kinderspielplatz.

Östlich der Ohlstedter Straße im Bereich der Einmündung Grootkoppel sind 27 Reihenhäuser, 2-geschossig mit Satteldach und Caragenhöfen entstanden. Westlich des Melkweges befinden sich 4 Gartenhofhäuser in Flachdachbauweise. Beidseitig der Grootkoppel, in ihrem östlichen Verlauf, stehen eingeschossige Einfamilienhäuser, die dem Gebiet ihren Wohncharakter verleihen. Im Eckbereich der Einmündung Ohlstedter Straße in die Lübecker Straße ist die Bebauungsstruktur unbefriedigend. Dort befindet sich ein Gewerbebetrieb, der im Zusammenhang mit dem westlich davon geplanten neuen Ortszentrum als störend empfunden wird. Westlich der Ohlstedter Straße schließt das Gebiet des B-Planes Nr. 11 und südlich der Lübecker Straße das Gebiet des B-Planes Nr. 10 an.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der Wunsch einiger Hauseigentümer nach Erweiterungsmöglichkeiten ihrer Gebäude, sowie die Anpassung des B-Planes an den Bestand und die Neuordnung des Eckbereiches Ohlstedter Straße/Lübecker Straße bildeten den Planungsanlaß.

Die Aufstellung des B-Planes dient folgenden Planungszielen:

- a) Ermöglichen einer geordneten, geringfügigen Erweiterung der vorhandenen Bebauung.
- b) Neuordnung des Eckbereiches als städtebauliche Antwort auf das neu geplante Ortszentrum.
- c) Erhaltung des dörflichen Charakters.
- d) Sicherung des vorhandenen Baumbestandes.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Reihenhäuser östlich der Ohlstedter Straße, die aufgrund der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7, Mitte der 70er Jahre entstanden sind, erhalten eine geringe Erweiterungsmöglichkeit im jeweiligen Gartenbereich. Die Erweiterungen sind dargestellt durch eine Baulinie im Abstand von 3 m vor der jetzigen Gebäudefront und sind auf das Erdgeschoß beschränkt. Die hier entstehenden Anbauten z.B. Wintergärten dürfen auch vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von 15 Grad haben. Diese Dachneigung ist abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 zulässig, damit die Anbauten in ihrer Kubatur auf das Erdgeschoß beschränkt bleiben. Hieraus ergibt sich die Anpassung der Geschößflächenzahl, sonst wurden die Festsetzungen der 1. Änderung übernommen.

Die östlich daran anschließenden Gartenhofhäuser erhalten erweiterte Baugrenzen und eine Anpassung der Geschößflächenzahl auf 0,4. Sie werden als abweichende Bauweise festgesetzt.

Das im B-Plan Nr. 7 von 1968 dargestellte Kleinsiedlungsgebiet nördlich und südlich der Grootkoppel, östlich des Melkweges und nördlich der Lübecker Straße wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Reines Wohngebiet dargestellt. Die durch die damals gewählten, strengen Gestaltungsanforderungen entstandene Bebauung gibt der Straße Grootkoppel einen reizvollen Charakter, der durch die Festsetzungen dieses Planes erhalten bleiben soll.

Insbesondere die straßenbegleitende Bebauungsstruktur soll durch die kammartige Anordnung von Baulinien und Baugrenzen erhalten bleiben. Anbauten sowie Nebenanlagen sollen auf den rückwärtigen Bereich beschränkt bleiben. Die vorhandene Geschößflächenzahl von 0,2 ist bezogen auf die bestehenden Einfamilienhäuser, sowie die Grundstücksgrößen von ca. 1.000 qm für geringe Anbauten ausreichend.

Das Dorfgebiet nordwestlich der Lübecker Straße, zwischen der Ohlstedter Straße und dem Melkweg bedarf insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Ortszentrum westlich der Ohlstedter Straße einer städtebaulichen Neuordnung.

Die Innenflächen (zur Zeit Wiese) werden für die Bebauung mit Einfamilienhäusern in Gruppenanordnung vorgesehen.

Das Eckgrundstück Ohlstedter Straße/Lübecker Straße bietet sich aufgrund seiner repräsentativen Lage für ein Wohn- und Geschäftshaus an.

Die Gestaltungsidee der 2-geschossigen Kopfbauten, die einen 1-geschossigen Winkelbau begrenzen, wird durch die Anordnung der Baugrenzen und die Firstrichtungen verdeutlicht. Es entsteht eine kleine Platzfläche unter Einbeziehung der großen Kastanien. Der von der Lübecker Straße abgesetzte südliche Kopfbau ermöglicht eine Sichtverbindung zum geplanten Dorfgemeinschaftshaus bei Blickrichtung aus der Lübecker Straße von Osten.

Westlich dieses Eckgrundstückes befindet sich ein älteres, villenähnliches Gebäude, daß aufgrund seiner individuellen, ortsbildprägenden Gestalt in seiner äußeren Form erhalten bleiben soll. Für dieses Gebäude kann gem. § 39h(1) BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung versagt werden.

Diese Erhaltungsfestsetzung erfolgt insbesondere deshalb, weil das Gebäude in direkter Nachbarschaft zum geplanten Ortszentrum, als nordöstliche Raumkante zur Festwiese und im Zusammenhang mit seiner Umgebung von charaktergebender Wirkung ist.

Für das Maß der Nutzung wurde hier die max. Grundfläche und die max. Geschoßfläche in der Planzeichnung dargestellt und zusätzlich die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, damit bei möglichen Teilungen des Grundstückes eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO ausgeschlossen ist.

Für das Dorfgebiet im Norden des Planbereiches, an der Ohlstedter Straße ist die Erweiterung der sogenannten Schlichtwohnungen vorgesehen.

3.2 Gestaltung und Städtebauliche Daten

Das Planungsziel, Erhaltung des dörflichen Charakters, wird durch eingeschossige Einzelhäuser in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen über die äußere Gestalt erreicht. Abweichungen sind nur bei den bestehenden Reihenhäusern (2 Geschoße und Hausgruppen), den Gartenhofhäusern (abweichende Bauweise, Flachdach, weiß geschlemmt) und auf dem Eckgrundstück Ohlstedter Straße/Lübecker Straße (2 Geschoße und Hausgruppe) festgesetzt.

Flächenverteilung:

Dorfgebiete	= ca.	1,7	ha
Reine Wohngebiete	= ca.	5,2	ha
Fläche für die Landwirtschaft	= ca.	0,6	ha
Öffentliche Grünfläche	= ca.	0,6	ha
Öffentliche Verkehrsfläche	= ca.	0,8	ha
		<hr/>	
Insgesamt	= ca.	8,9	ha
		=====	

Insgesamt können bei Durchführung der Planung 9 unbebaute Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen bebaut werden.

3.3 Freiflächen und Grünbestand

Die vorhandene Durchgrünung des Plangebietes soll erhalten und gestärkt werden.

Zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes werden die Einzelbäume durch Festsetzung in der Planzeichnung gem. § 9(1)25b BBauG als "zu erhalten" gekennzeichnet. Bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Bäume ist darauf zu achten, daß sie durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen geschützt werden.

Insbesondere sind Erdarbeiten in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

Die Festsetzung der Einzelbäume erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da sie insbesondere im Bereich der Ohlstedter Str. von ortsbildprägender Bedeutung sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Knickanpflanzungen binden die Bebauungsränder in die freie Landschaft und in die Grünflächen ein. Die Anpflanzung von knickähnlichen, standortgerechten, einheimischen Gehölzen ist vorgesehen.

Im übrigen wird auf die Satzung der Gemeinde Ammersbek zum Schutze des Baumbestandes vom 05.11.1983 verwiesen.

Die nördlich gelegene, landwirtschaftlich genutzte Fläche (Erwerbsgärtnerei) unterliegt zum Teil dem Landschaftsschutz gem. Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hoisbüttel vom 01.08.1972 (Amtsblatt Schl.-H., Amtlicher Anzeiger S. 262).

Zur Erhaltung von angemessenen grünen Flächen bzw. Innenbereichen wird durch textliche Festsetzungen im Teil B der Satzung geregelt, daß Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind. Das gilt auch für bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Die als Spielplatz festgesetzte Grünfläche im Norden des Plangebietes ist von der Ohlstedter Straße aus zu erreichen und als Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder schon in Benutzung.

Kleinkinderspielplätze sind auf den jeweiligen Einzelhausgrundstücken anzulegen.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Fahrverkehr

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Lübecker Straße und die Ohlstedter Straße.

Beide Straßen verbindet die Straße Grootkoppel als Einhang. Zur Erschließung des Innenbereiches mündet der Melkweg als Sackgasse in die Grootkoppel. Vom Melkweg abgehend wurde eine neue Kehre zur Erschließung der Wohngruppe eingeplant. Die Straße Grootkoppel wird unter Verwendung der vorhandenen Profilbreite umgestaltet. Sie wird in Anlehnung an die RAS-E als Anliegerstraße Typ 2 (Bild 7) mit wechselseitigen Parkbuchten dargestellt. Die so gewählte Anordnung der erforderlichen Parkplätze reduziert die Fahrgeschwindigkeit, sowie den Anreiz die Grootkoppel als Abkürzung für Nichtanlieger zu befahren.

Die vorhandenen Bushaltestellen im Bereich der Einmündung der Ohlstedter Straße in die Lübecker Straße, sowie unmittelbar am Ortsrand des Geltungsbereiches an der Lübecker Straße binden das Gebiet optimal an den öffentlichen Personenverkehr an.

4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Die privaten Stellplätze müssen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2, als sogenannte Nebenanlagen, innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. In den Fällen, wo dies durch vorhandene Grundstückszuschnitte nicht möglich ist, werden Gemeinschaftsstellplätze dargestellt. (z.B. Reihenhäuser)

Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, wurde die Textziffer 2 um eine Ausnahmeregelung ergänzt, sodaß Stellplätze und Carporte auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn mit der Gemeinde hierüber Einvernehmen erzielt wird. Der Bedarf muß jedoch entsprechend der zulässigen Nutzung nachgewiesen werden.

Beurteilungsgrundlage hierfür ist unter anderem der § 15 Bau NVO, der die Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen betrifft. Für die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 17/25 an der Lübecker Str. sind Blendschutzeinrichtungen zur Bundesstr. vorzusehen. Dies muß beim späteren Bauantrag berücksichtigt werden. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ergibt sich aus der Summe der Wohneinheiten. Insgesamt müssen bei einem Verhältnis von 1 : 3 (Parkplätze: Stellplätze), ca. $90 \text{ WE} \times 1/3 = 30$ Parkplätze untergebracht werden. Nachgewiesen werden 48 öffentliche Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen. Sie sind in der Grootkoppel und im Melkweg angemessen verteilt.

4.3 Fuß- und Radwege

An der Ohlstedter Straße wird z.Zt. ein kombinierter Geh- und Radweg gebaut. Aufgrund der nicht ausreichenden Profillbreite wird ein ca. 1,0 m breiter Grundstücksstreifen der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen. Für Fußgänger und Radfahrer besteht eine zusätzliche Verbindung von der Lübecker Straße zum Melkweg. Dieser Weg ist durch geeignete Absperrungsmaßnahmen für den Fahrverkehr nicht befahrbar.

4.4 Lärmschutz

Die Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 434 beträgt ca. 10.000 KFZ/24h. Aus diesem Grunde sind in den Wohngebieten entlang dieser Straße Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücke handelt, wird aus räumlich und optischen Gründen ein Lärmschutzwall oder -zaun nicht vorgesehen. Diese Maßnahme wäre durch die Unterbrechung infolge einiger Grundstückszufahrten ohnehin wirkungslos.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Flächen vorgesehen. Der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB bei den südwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Seiten der Gebäude ist erforderlich.

Diese Maßnahmen berücksichtigen alle Belange und entsprechen den Ausführungen die die Din 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau (Entwurf April 1976) macht.

Dort heißt es unter anderem in der Vorbemerkung:

"Diese Norm enthält Regeln ausschließlich für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Die Belange des Schallschutzes müssen in die Gesamtheit der Grundsätze des Städtebaues eingeordnet und damit gegen andere für die Planung erhebliche Belange abgewogen werden (§ 1 Absatz 4 BBauG).-- Das kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange, insbesondere in bebauten Gebieten, zu einer relativen Zurückstellung der Anforderungen dieser Norm führen. Dann muß aber im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sichergestellt werden, daß bauliche Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durchgeführt werden".

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

Die Verwirklichung der Planung macht eine Erweiterung der vorhandenen Fernmeldeanlagen erforderlich.
Das Fernmeldeamt Hamburg 2 ist 14 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen über Einzelheiten zu unterrichten.

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 BBauG Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Oberschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich entstehen:

Die Kosten für den anfallenden Erschließungsaufwand (Gründerwerb, Straßenbau, Parkplätze, Verkehrsgrün) für die Kehre am Melkweg werden auf ca. DM 125.000,-- geschätzt.

Die ermittelten Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 127 ff BBauG und den beitragsfähigen Aufwand für den Ausbau von vorhandenen Straßen und Wege gem. § 8 KAG werden nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Ammersbek vom 23.10.1980 verteilt.

7.2 Finanzierung

Gemäß § 9 (8) BBauG werden die Mittel zur Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am... 12.11.1985 gebilligt.

Ammersbek, den 21.05.1986



[Handwritten signature]

(Bürgermeister)