

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. B14 "Lottbek/Langenkoppel" im Ortsteil Hoisbüttel, für das Gebiet südlich der Hamburger Straße und westlich der Lottbek, der Gemeinde Ammersbek im Kreis Stormarn.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

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 Planungsgrundlagen
- 1.3 Verfahren und Abwägung
- 1.4 Bestand
- 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
- 3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF
- 3.1 Gestaltung
- 3.2 Nutzung
- 4. STÄDTEBAULICHE DATEN
- 4.1 Flächenverteilung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5. GRÜNORDNUNGSKONZEPT
- 5.1 Rechtliche Grundlagen
- 5.2 Bestand
- 5.3 Grünordnungsplanerische Ziele
- 5.4 Maßnahmen der Grünordnung
 - 5.4.1 Öffentliche Grünfläche Lottbektal
 - 5.4.2 Regenrückhaltebecken
 - 5.4.3 Pflanzgebote
- 6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG
- 6.1 Fahrverkehr
- 6.2 Ruhender Verkehr
- 6.3 Fuß- und Radwege
- 6.4 Öffentlicher Personenverkehr
- 7. VER- UND ENTSORGUNG
- 8. BODENORDNUNG
- 9. KOSTEN UND FINANZIERUNG
- 9.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich entstehen:
- 9.2 Finanzierung

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in dem Gebiet Lottbek der Gemeinde Ammersbek im Sinne des § 1 Abs. 3 BBauG hat die Gemeindevertretung am 03.03.1982 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. B 14 aufzustellen.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek.

Die Festsetzungen im B-Plan stimmen mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek für den Ortsteil Hoisbüttel überein.

Dem B-Plan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl.I.S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl.I.S.949).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763).

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV. '81) vom 30.07.1981 (BGBl.I.S.833).

1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1:1000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe.

Der Grünbestand und die topographischen Gegebenheiten wurden durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Petersen, Norderstedt, eingemessen und in einem Lage- und Höhenplan eingetragen.

Die Baugrundverhältnisse wurden vom Erdbaulaboratorium K.Haase/H.Dürkop, Lübeck beurteilt.

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

Zum Bebauungsplan Nr. B 14 wurde ein Grünordnungsplan von Gartenarchitekt E.D. Hess in Norderstedt angefertigt. Die Inhalte des Grünordnungsplanes wurden in die Planzeichnung und den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

1.3 Verfahren und Abwägung

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §2a(2)BBauG und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §2(5)BBauG wurde als Planzeichnung die Form eines Bebauungsentwurfes gewählt. Der Bebauungsentwurf enthielt eine beispielhafte mögliche Bebauung im Rahmen der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Planzeichnung enthielt alle wesentlichen, zur Beurteilung der Planung notwendigen Festsetzungen.

Ergänzend hierzu wurde der Lage- u. Höhenplan als Anlage der Begründung beigelegt. Dieser Plan enthielt den Grünbestand, die topographischen Gegebenheiten, die katasteramtlichen Flurstücksgrenzen, sowie die Darstellung der beabsichtigten Planung und diente der Beurteilung der geometrischen Verhältnisse. Dieser Plan liegt auch der neuesten Planfassung bei. Nach Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung nach §2a(6)BBauG gem. Planzeichenverordnung dargestellt.

Die Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange, Anregungen und Bedenken ergab eine Überarbeitung des Planes. Unter Beibehaltung der Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wurden insbesondere im mittleren Planbereich durch eine Gewerbestraße die funktionalen Überschneidungen (Gewerbe/Wohnen) entflochten und eine sinnvolle Abstufung der Baugebiete erreicht. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens des TÜV-Norddeutschland wurden in der Planfassung zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §2a(6)BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen lassen sich in 3 Gruppen zusammenfassen.

- a) Bedenken und Anregungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen;
- b) Bedenken und Anregungen zu den beabsichtigten Schallschutzmaßnahmen;
- c) Generelle Ablehnung einer Bebauung des B-Plangebietes.

Die daraufhin vorgenommene Abwägung der Gemeinde Ammersbek hatte im wesentlichen folgendes Ergebnis:

Zu a) Die Bedenken und Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen konnten weitgehend berücksichtigt werden;

zu b) Die Bedenken und Anregungen zu den beabsichtigten Schallschutzmaßnahmen wurden durch ein ergänzendes Gutachten des Ingenieurbüros Masuch + Olbrich, welches das TÜV-Gutachten vom 25.05.1983, sowie die vorgenommenen Schallschutzmaßnahmen bewertet hat, berücksichtigt. Hierzu wurde nochmal das Gewerbeaufsichtsamt Lübeck gehört. Mit Schreiben vom 5.11.1984

wurden erneut Bedenken geäußert, die vor Satzungsbeschluß ausgeräumt werden konnten. Hierzu wird im Pkt. 3.2 dieser Begründung ausführlich Stellung genommen. Die unter c) vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind von zahlreichen Privatpersonen geltend gemacht worden und beziehen sich im wesentlichen auf eine generelle Ablehnung einer Bebauung des Bebauungsplangebietes. Dies gilt sowohl für die ausgewiesene Gewerbenutzung als auch für die Bebauungsdichte der ausgewiesenen Wohnnutzung. Hierzu hat die Gemeinde in ihren Gremien zahlreiche Diskussionen geführt, die zur Formulierung der generellen Planungsziele für dieses Gebiet geführt haben. Den Bedenken der Privatpersonen wird im wesentlichen nicht gefolgt. Eine ausführliche Darlegung der Planungsziele erfolgt unter Pkt. 2 dieser Begründung.

1.4 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Ortsteil Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek.

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch den Damm der U-Bahn, im Osten durch den Bachlauf der Lottbek, im Norden durch die Hamburger Straße und im Süden durch die Heinrich-von-Ohlendorf-Straße. Die südliche Begrenzung stellt gleichzeitig die Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg dar.

Das Gebiet ist zur Zeit nur entlang der Hamburger Straße bebaut. Die übrigen Flächen sind ungenutzt und stellen sich als Grünflächen mit einzelnen Knicks und Bäumen, sowie im Bereich der Lottbek mit dicht zusammenhängenden Gehölzen dar.

Östlich der Lottbek, sowie westlich des U-Bahn-Dammes befinden sich überwiegend bebaute Wohngebiete.

Im Bereich des U-Bahnhofes an der Hamburger Straße ist eine städtebauliche Verdichtung in Form von mehrgeschossigen Wohnbauten mit Läden vorhanden.

Das Gebiet ist verkehrsmäßig optimal angebunden.

Für den Fahrverkehr durch die Hamburger Straße im Norden; für den öffentlichen Personennahverkehr durch U-Bahnhof und Bushaltestelle und über fußläufige Anbindungen an den östlich verlaufenden Lottbek-Wanderweg.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Ziel der Gemeinde ist es, diese zentral gelegene Fläche einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Als Zukunftsplanung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen, um ansiedlungswilligen, örtlichen Gewerbebetrieben entsprechende Bauflächen vorzuhalten.

Die Ansiedlung soll von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn betrieben werden.

Ein Teil der Flächen soll zur Förderung der Bautätigkeit durch private Investoren für den Wohnungsbau vorgesehen werden, wobei im Bereich der Hamburger Straße eine der Bahnhofsnähe entsprechende Nutzungsvielfalt angestrebt wird.

Zum Schutz und zur Pflege des wertvollen Landschaftsbereiches an der Lottbek soll ein Streifen von ca. 50 m Breite als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Der sonstige vorhandene Grünbestand soll bei der Planung soweit wie möglich erhalten bleiben.

Die Bedenken und Anregungen von zahlreichen Privatpersonen gegen die beabsichtigte Bebauung führten im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens immer wieder zu generellen Diskussionen über die Planungsziele für dieses Gebiet.

Die Gemeinde Ammersbek kann diese Bedenken nicht berücksichtigen, da der steigende Bedarf und die steigende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken innerhalb des Gemeindegebietes Ammersbek so groß ist, daß eine Neuausweisung von Flächen dieser Nutzungsart unbedingt erforderlich wird. Die vorhandene Gewerbegebietsfläche nordwestlich der Hochbahn ist bereits überwiegend bebaut.

Um dieses Problem der fehlenden Gewerbegebietsfläche angehen zu können, wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.07.1979 ein Entwicklungskonzept für die Gemeinde Ammersbek in Auftrag gegeben.

Dieses Gutachten trifft dazu folgende Aussage:

In dem vorgenannten Entwicklungskonzept wurde vorgeschlagen, nordwestlich der B-434 im Anschluß an den B-Plan Brennerkoppel eine ca. 4 ha große Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen. Dieses hätte jedoch das nach Regionalplan nicht erwünschte Zusammenwachsen der Ortsteile Lottbek und Hoisbüttel Dorf zur Folge gehabt. Des weiteren ist das Bredenbektal nach den Aussagen des Landschaftsplanes ein eiszeitliches Tunneltal, welches schutzwürdig ist.

Aufgrund dieser Sachlage entschloß sich die Gemeinde Ammersbek das künftige Gewerbegebiet zwischen dem Bereich der Hochbahn und dem Gewässer an der Lottbek auszuweisen.

Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung wurde im Landschaftsplan dazu folgendes ausgesagt:

Das ca. 10 ha große Gebiet am Hoisbütteler Bahnhof erscheint aus ver-

schiedenen Gründen geeignet für eine Gewerbegebietsausweisung:

- Nähe des U-Bahnhofes;
- Zusammenhang mit bereits bestehendem Gewerbegebiet;
- Abschirmung zur vorhandenen Wohnbebauung durch U-Bahn-Damm und dichte Bepflanzung an der Lottbek.

Jedoch sind notwendige Auflagen durch einen entsprechenden Grünordnungsplan im Rahmen der Bebauungsplanung für diesen Bereich sicher zu stellen.

Zwischenzeitlich ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ammersbek für den Ortsteil Hoisbüttel rechtskräftig geworden, in dem die künftigen B-Planfestsetzungen dargestellt werden.

Auch durch den parallel zum B-Plan aufgestellten Grünordnungsplan ist ein weitestgehender Schutz und eine weitestgehende Einpassung der Grünanlagen gesichert. Die vorbereitende Bauleitplanung hatte insgesamt das Ergebnis, daß nicht die gesamte Fläche für eine Gewerbegebietsausweisung zur Verfügung steht, sondern das es sich um eine abgestufte Flächenausweisung handeln soll; nämlich Gewerbegebiet, gewerbeähnliches Mischgebiet und Wohngebiet.

Der Ortsteil Lottbek im Bereich des U-Bahnhofes stellt innerhalb des Gemeindegebietes einen Siedlungsschwerpunkt dar, der von mehrgeschossigem Wohnungsbau, Gewerbebetriebe und Läden geprägt ist. Die vorhandene Grünfläche des B-Plangebietes kann diese Tatsache nicht verdecken. Daher erscheint es sinnvoller eine bauliche Verdichtung auf dieser Fläche, als an anderen Stellen des Gemeindegebietes zu betreiben, um die unberührten natürlichen Grünbereiche des übrigen Gemeindegebietes zu erhalten. Das heißt, daß durch Bebauung in diesem Bereich einer flächengreifenden Zersiedlung der übrigen Gemeindeteile entgegengewirkt werden sollte.

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 Gestaltung

Die verschiedenen funktionalen Anforderungen, die an das zu beplanende Gebiet gestellt werden, fließen in der städtebaulichen Gestaltung zusammen. Das B-Plangebiet stellt sich als eine Fläche von ca. 250 m Breite dar, die sich zwischen dem U-Bahn-Damm und der Lottbek in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Da diese relativ schmale Fläche nur von der Hamburger Straße her erschlossen

werden kann, wird die Planstraße zum gestalterischen Rückgrat des städtebaulichen Entwurfs.

Die Planstraße soll in Verbindung mit der begleitenden Bebauung eine eindeutige Orientierung ermöglichen und das Gebiet in gestalterischer Hinsicht gliedern.

Die wesentlichen Merkmale des Gestaltungsentwurfes lassen sich in folgenden Stichworten zusammenfassen:

An der Hamburger Straße wird eine der Umgebung zum U-Bahnhof entsprechende städtebauliche Verdichtung durch mehrgeschossige, straßenbegleitende Gebäude erreicht.

Im Einmündungsbereich der Planstraße entsteht eine optische Aufweitung des Straßenraumes in Form eines "Marktplatzes" mit kleinstädtischem Charakter.

Der durch Gebäude gefaßte Straßenraum der "Planstraße" verspringt am vorhandenen Knick und wird in eine "Wohnstraße" und eine "Gewerbestraße" geteilt.

Diese Lösung hat gegenüber der Vorentwurfsfassung den Vorteil, daß der gewerbliche Verkehr das angrenzende Wohngebiet nicht belastet und das der neu anzulegende Knick durch Grundstückszufahrten nicht unterbrochen wird.

Die östlichen Hausgruppen sind quer zur Straße gestellt, um die optische Verbindung zu den Lottbekgrünflächen zu ermöglichen.

Die östlich des Plangeltungsbereichs vorhandene Wohnbebauung erfährt somit auf der Westseite der dazwischenliegenden Grünflächen ihre bauliche Fortsetzung.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen in den Gebieten A,B und C wird teilweise durch textliche Festsetzungen geregelt.

Es soll eine kleinmaßstäbliche Gebäudestruktur erreicht werden. Dies kann besonders durch Betonung von vertikal durchlaufenden Gliederungselementen, wie Vor- und Rücksprünge, Erker, Fensterreihen mit vertikalen Fensterproportionen usw. erreicht werden.

Die Anforderungen an Schaufenster und Werbeanlagen sollen dazu beitragen, daß die Erdgeschosse nicht aus dem Zusammenhang der Gesamtfassade gerissen werden.

Die häufig zu beobachtende Horizontalwirkung durchlaufender Schaufensterfronten soll vermieden werden.

3.2 Nutzung

Gebiet A + B :

Mischgebiete südlich der Hamburger Straße, westlich bzw. östlich der Planstraße.

Entsprechend der zentralen Lage am U-Bahnhof Hoisdüttel sollen diese Flächen mit Wohn- u. Geschäftsgebäuden bebaut werden.

Insbesondere die Marktplatzrandbebauung soll im Erdgeschoß für Läden (Einzelhandel, Gaststätte, etc.) vorgesehen werden.

Im 1. Obergeschoß sollen vorwiegend Büros und Praxen untergebracht werden. Das 2. Obergeschoß, sowie das Dachgeschoß sollten vorwiegend Wohnungen enthalten.

Aus diesem Grunde wird im Textteil das Baugebiet A + B gem. § 1 BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmungen gegliedert. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen werden sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie landwirtschaftliche Nutzungen ausgeschlossen. Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandel, Gaststätten und Beherbergungsnutzungen sollen auf das Erdgeschoß und das 1. + 2. Obergeschoß beschränkt bleiben, um Nutzungskonflikte innerhalb der Gebäude zu vermeiden.

Gebiet C :

Allgemeines Wohngebiet östlich der Wohnstraße.

In enger Verknüpfung mit den die Lottbek begleitenden Grünflächen ist eine Wohnbebauung in Form von Nord-süd-orientierten Hausgruppen vorgesehen. Da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient, werden die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO ausgeschlossen. Dies sind Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie landwirtschaftliche Nutzungen.

Gebiet D 1 + 2 :

Mischgebiete östlich der Gewerbestraße.

Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es trägt damit zur Gliederung der für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehenen Flächen (östl. u. westlich) der Gewerbestraße bei. Wohngebäude die ausschließlich dem Wohnen dienen, werden im Gebiet D1 gem. § 1(5) BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für einzelne Wohnungen, die aus betriebsinternen Gründen notwendig oder gewünscht sind. Zum Beispiel Wohnungen für Betriebsinhaber, Hauswarte etc.

Gebiet E :

Gewerbegebiet westlich der Gewerbestraße.

Das Gewerbegebiet wurde in der Planfassung zur öffentlichen Auslegung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und die Schallquellenhöhenbeschränkung auf 2 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden aufgrund eines Schallschutzgutachtens des TÜV-Norddeutschland getroffen.

Es wurden die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche im geplanten Gewerbegebiet, sowie die Schallimmission, die durch Verkehrslärm von der Hamburger Straße und durch Bahnlärm im Gebiet des Bebauungsplanes hervorgerufen werden, ermittelt.

In der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtamtes Lübeck vom 29.08.1983 wurde die Schallquellenhöhenbeschränkung als nicht realisierbare Maßnahme angesehen. Diese Festsetzung wurde eingeführt um für das westlich des Hochbahndammes gelegene Wohngebiet die zulässigen Immissionsrichtpegel einzuhalten. Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde Ammersbek das Ing.-Büro Masuch + Olbrisch beauftragt, die bisher getroffenen Festsetzungen noch einmal zu überprüfen und die Vorschläge zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche zu machen.

Der westliche Wohnbereich ist nach rechtsgültiger Plangrundlage (Grundlage: LBO 1950) als B-Gebiet gekennzeichnet. Die B-Gebiete damaliger Definition umfassen die baulichen Nutzungen "reine Wohngebiete (WR)", "allgemeine Wohngebiete (WA)" und "besondere Wohngebiete (WB)" gemäß geltender BauNVO, so daß aus den seinerzeitigen Festsetzungen eine eindeutige Zuordnung von Planungsrichtpegeln bzw. Immissionsrichtwerten nicht möglich ist. Folgt man derzeitigen Planungsauffassungen, so hätte man die Wohnbebauung westlich der Hochbahn wegen ihrer Nähe zur Hochbahn als "allgemeines Wohngebiet (WA)" mit den Planungsrichtpegeln/Immissionsrichtwerten 55 dB(A) tags/40dB(A) nachts einzustufen.

Die Immissionswerte aus Gewerbelärm liegen gem. TÜV-Gutachten unter diesen Werten.

Die Immissionswerte aus Bahnlärm liegen gem. TÜV-Gutachten in dem fraglichen Bereich bei 65,6 dB(A) tags und 56,9 dB(A) nachts, also über den zulässigen Richtpegeln.

Um einen Eindruck über das Verhältnis von Hochbahnlärm und zu erwartenden Gewerbelärm im Wohngebiet westlich der Hochbahn zu erhalten, werden die entsprechenden Pegelanteile nach den im TÜV-Gutachten gemachten Angaben über-

lagert:

- Hochbahnlärm

o $L_m, E = 67,7/59,0 \text{ dB(A)}$

o $= 37 \text{ m}$

o $L_m = 65,6/56,9 \text{ dB(A)}$

- Gewerbelärm

$L_m = 54/39 \text{ dB(A)}$

- Hochbahn- und Gewerbelärm

$L_m = 65,9/57,0 \text{ dB(A)}$

Selbst wenn man berücksichtigt, daß Überlagerung bzw. Vergleich von Immissionen aus verschiedenen Quellen streng genommen, nicht zulässig ist (Schienenlärm wirkt nicht ständig ein; Lärm aus dem Gewerbegebiet ist u.U. ständig einwirkender Lärm; ggf. unterschiedliche Frequenzzusammensetzung von Schienen- und Gewerbelärm; größere Toleranz der Bevölkerung gegenüber Verkehrsgeräuschen als gegenüber stationären Geräuschen), liegen im vorliegenden Fall die Lärmanteile aus Gewerbelärm so weit unter denen aus Schienenverkehr, daß man nicht von einer Verschlechterung der "Vorbelastungs"-Situation sprechen kann (Gesamtlärmwerte liegen nur um 0,3/0,1 dB(A) über den Anteilen aus Schienenverkehr), zumal das menschliche Ohr erst Schallpegeldifferenzen von mind. 3 dB(A) als hörbar "lauter bzw. leiser" wahrnimmt.

Das Gewerbegebiet grenzt nicht unmittelbar an das zu schützende Wohngebiet. Der Abstand beträgt ca. 60 m, und reicht rechnerisch für eine ausreichende Minderung der Immissionswerte aus Gewerbelärm aus, wenn Planungsrichtpegel von 55/40 dB(A) einzuhalten sind.

Jedoch kann bei der Berechnung nur von freier Schallausbreitung ausgegangen werden, also der Bahndamm nicht berücksichtigt werden, sofern Schallquellenhöhenbeschränkungen nicht getroffen werden.

Tatsächlich muß aber davon ausgegangen werden, daß der begrünte, ca. 4,0 m hohe Bahndamm wie ein Lärmschutzwall, zumindest für die in Bodennähe auftretenden Lärmquellen, wirkt und insgesamt mindestens eine nicht zu unterschätzende psychologische Abschirmung darstellt.

Nach einer erneuten Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Lübeck vom 5.11.1984 trifft die Gemeinde nunmehr folgende Festsetzungen:

- a) Das Wohngebiet westlich des Bahndammes wird als Allgemeines Wohngebiet betrachtet, so daß Planungsrichtpegel von 55/40 dB(A) einzuhalten sind.

- b) Das Gebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1(4)2 BauNVO (GE_e - Gebiet) ausgewiesen.

Die Einschränkung bedeutet in diesem Fall, daß erhöhte Schallschutzanforderungen bestehen.

Gem. Text (Teil B) Pkt. 1.6.1 wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA} = 60 \text{ dB(A) m}^2$ (tags) und 45 dB(A) m^2 (nachts) festgesetzt .

Als Tageszeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr,

als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Die Berechnung der im Plan angegebenen Schalleistungspegel bzw. flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt unter Berücksichtigung von Abstands-, Luftabsorptions- und Meteorologie-Maß nach VDI-Richtlinie 2714/E, Ausgabe 76 (Schallausbreitung im Freien).

Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Der insgesamt für jedes Grundstück zulässige Schalleistungspegel L_{WA} ergibt sich nach folgender Beziehung:

$$L_{WA} = L_{WA, F} + 10 \log S / \text{m}^2$$

$$L_{WA} = \text{Gesamtschalleistungspegel aller Schallquellen eines Betriebes, db(A)}$$

$$L_{WA, F} = \text{flächenbezogener Schalleistungspegel/m}^2 \text{ Grundstücksfläche gem. Festsetzung im Bebauungsplan}$$

$$S = \text{Größe des Grundstücks, m}^2$$

Bei Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde annähernd gleichmäßige Verteilung der Schallquellen auf dem Betriebsgelände vorausgesetzt

Als Ersatz für den eingeschränkten Gewerbeflächenteil stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes uneingeschränkte Gewerbegebiete zur Verfügung.

- c) Im Text (Teil B) wird unter 1.6.2 die Zulässigkeit von Außenarbeiten auf der Westseite von Produktionsgebäuden ausgeschlossen; und die westlichen Fassaden von Produktionsräumen dürfen keine zu öffnenden Fenster, Tore, Türen, sowie Zu- und Abluftöffnungen haben.

Diese Festsetzung wird, obwohl nach den oben ausgeführten Darlegungen nicht notwendig, zusätzlich getroffen, um evtl. auftretenden Konflikten von vornherein zu begegnen. Diese Einschränkungen der Gewerbegrundstücke erscheinen vertretbar, da die Art und Lage der Grundstücke eine planerische Berücksichtigung ohne weiteres zulassen.

d) Im Text (Teil B) wird unter 1.6.3 festgesetzt, daß genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 2 und 4 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, mit Ausnahme von Feuerungsanlagen im Plangebiet ausgeschlossen sind.

Der Ausschluß dieser Anlagen soll bewirken, daß sich geruchsbelästigende und luftbelastende Betriebe im Gewerbegebiet nicht ansiedeln können.

Bei den oben genannten Anlagen handelt es sich zwar mehr um Betriebe, die für die Ansiedlung in Industriegebieten vorgesehen sind, die Gemeinde möchte jedoch von vornherein Konflikte zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten vermeiden.

Was die Größe des Gewerbegebietes betrifft kommen für die Ansiedlung eher kleinere bis mittlere handwerksähnliche Betriebe in Betracht. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, daß Betriebe mit erheblichem Fahrzeugverkehr z.B. Speditionen, Großhandelsbetriebe nicht angesiedelt werden sollen. Hierzu wird die textliche Festsetzung Ziff. 1.6.4 getroffen.

Auf die strenge Auslegung des § 8 BauNVO (Gewerbegebiete), wo es z.B. in Absatz 2.1 heißt "... soweit die Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können", und auf die Anwendungsmöglichkeit des § 15 BauNVO über die "Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen" sei hier hingewiesen.

4. STÄDTEBAULICHE DATEN (Stand: Okt. 1984)

4.1 Flächenverteilung

Gebiet A : Mischgebiet	=	0,807 ha
Gebiet B : Mischgebiet	=	0,798 ha
Flurstück 50/11 an der B-434	=	0,164 ha
Gebiet C : Allgemeines Wohngebiet	=	1,748 ha
Gebiet D ₁₊₂ : Mischgebiet	=	1,681 ha
Gebiet E : Gewerbegebiet	=	1,710 ha
Öffentliche Grünflächen (einschl. Kinderspielplatz und Regenrückhaltebecken)	=	2,999 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Parkplätze, Verkehrsgrün)	=	1,431 ha
Gesamtfläche Plangebiet	=	11,338 ha
		=====

4.2 Maß der baulichen Nutzung

<u>Gebiet A</u> :	Grundstücksfläche	ca. 8.070 m ²
	vorgesehene überbaubare Fläche	ca. 2.610 m ²
	vorgesehene Bruttogeschosßfläche	ca. 8.070 m ²

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35, die Geschosßflächenzahl mit 0,75 festgesetzt.

Hierbei wird berücksichtigt, daß die zulässige Geschosßfläche gem. § 21a(5) BauNVO um das Maß der Tiefgaragenfläche (hier 2.000 m²) erhöht werden darf.

Die im Rahmen der Festsetzungen mögliche 3-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß wird eine Mischung von Wohn-, Büro- und Ladenflächen enthalten.

Bei der Planung wird von ca. 3.270 m² gewerblich genutzten Flächen und ca. 4.800 m² Wohnflächen ausgegangen.

Das Dachgeschoß wurde für die Ermittlung der Geschosßfläche zu 2/3 mitgerechnet.

Bei einer Bruttowohnungsgröße von 80 m² entstehen ca. 60 Wohneinheiten.

<u>Gebiet B</u> :	Grundstücksfläche	ca. 7.980 m ²
	vorgesehene überbaubare Fläche	ca. 2.370 m ²
	vorgesehene Bruttogeschosßfläche	ca. 8.000 m ²

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, die Geschosßflächenzahl mit 0,75 festgesetzt.

Die zulässige Geschosßfläche kann wie im Gebiet A um 2.000 m² Tiefgaragenfläche erhöht werden.

Die vorgesehene Mischnutzung wurde bei der Planung mit ca. 1.700 m² gewerblich genutzten Flächen und ca. 6.300 m² Wohnflächen berücksichtigt.

Es werden ca. 80 Wohneinheiten entstehen.

<u>Gebiet C</u> :	Grundstücksfläche	ca. 17.480 m ²
	vorgesehene überbaubare Fläche	ca. 3.980 m ²
	vorgesehene Bruttogeschosßfläche	ca. 12.840 m ²

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25, die Geschosßflächenzahl mit 0,75 festgesetzt.

Es werden ca. 161 Wohneinheiten entstehen.

Gebiet D1+2 : Grundstücksfläche ca. 16.810 m²

Das Gebiet ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die nach BauNVO im Mischgebiet zulässig sind.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschößflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 9,0 m über der mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

Die Gebäudehöhe wurde auf die Umgebung abgestimmt und gilt nur für die Hauptgebäude. Notwendige Nebenanlagen, z.B. Schornsteine, dürfen dieses Maß überschreiten.

Gebiet E : Grundstücksfläche ca. 17.100 m²

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6, die Geschößflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Die Höhenbegrenzung entspricht dem Gebiet D1+2.

Die Nutzungsbeschränkungen dieses Gebietes sind im Pkt. 3.2 dieser Begründung eingehend erläutert.

Durch die Schallschutzmaßnahmen wird die westliche Wohnbebauung ausreichend geschützt.

Für die östlich des Gewerbegebietes liegenden Misch-, und Wohngebiete sind zusätzliche Schutzmaßnahmen gem. TÜV-Gutachten nicht erforderlich, da alle ermittelten Werte unterhalb der zulässigen Planungsrichtpegel gem. DIN 18005 liegen.

5. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

5.1 Rechtliche Grundlagen

Der ergänzend zum B-Plan Nr. B 14 erstellte Grünordnungsplan beinhaltet Ziele und Anforderungen die aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten an eine Bebauung dieser Fläche zu stellen sind. Seine verbindlichen Aussagen wurden in die Satzung des B-Planes aufgenommen.

5.2 Bestand

Das Gebiet zwischen dem Bahndamm, der U-Bahn und dem Bachlauf im Westen hat durch seine jetzige geringe Nutzung, besonders im Bereich des Lottbek-

tales, einen sehr naturhaften Charakter, mit Wiesen und Wildaufwuchs von Gehölzen. Außerdem befinden sich in diesem Gebiet einige schützenswerte Knicks und Einzelbäume.

Der jetzige Bestand wurde durch eine Vermessung festgeschrieben (Lage- und Höhenplan zum B-Plan Nr. B 14 von Hoisbüttel, Plan Nr. 4079-2-82, Maßstab 1:500).

5.3 Grünordnungsplanerische Ziele

Der Planungsbereich umfaßt empfindliche Landschaftsteile des Lottbek-Tales, die von der Bebauung freizuhalten und durch entsprechende Maßnahmen vor negativen Einwirkungen zu schützen sind.

Der vorhandene alte Baum- und Knickbestand ist soweit möglich zu erhalten; wo sich dies nicht erreichen läßt, sind in ausreichendem Umfang Ersatzpflanzungen festzuschreiben.

Aus der direkten Benachbarung von Wohnen und Gewerbe resultierende Störungen sind soweit möglich mit grünplanerischen Mitteln zu verringern.

Straßenflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr sind durch Anpflanzung von Bäumen kleinklimatisch zu verbessern und optisch aufzuwerten.

Öffentliche Freiräume sind auch als Erholungsraum für die angrenzenden Bewohner zu werten und dementsprechend zu gestalten.

Im öffentlichen Freiraum ist ein ca. 2.800 m² großes Rückhaltebecken mit Abfluß in die Lottbek zu berücksichtigen.

5.4 Maßnahmen der Grünordnung

5.4.1 Öffentliche Grünfläche Lottbektal

Westlich der Lottbek ist ein 30 - 80 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten. Das hier aufgrund natürlicher Entwicklung vorhandene Gehölzaufkommen ist zu schützen, ebenso soll die Fläche ihren naturnahen Charakter behalten und nur extensiv gepflegt werden.

Als Nutzungsangebot für die Anwohner wird ein Wanderwegenetz erstellt, daß die Anbindung der neuen Wohngebiete an den bereits vorhandenen Wanderweg an der Lottbek garantiert, aber auch fußläufige Verbindungen zu den umgebenden Straßenzügen und zur U-Bahn herstellt.

Im Rahmen der Landesverordnung zur Durchführung des Kinderspielplatzgesetzes vom 6.9.1974 wurde ein öffentlicher Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder aufgrund der zu erwartenden Wohneinheiten festgesetzt.

Die Größe wird nach Tabelle 1 der Landesverordnung ermittelt:

301 WE x 3 E/W = 904 E x 0,75 m² = 677 m² Bruttospielplatzfläche erforderlich.

Der geplante Kinderspielplatz hat eine Größe von ca. 800 m².

Auf den jeweiligen Grundstücken der Gebiete A, B und C sind Kleinkinderspielplätze von den Grundstückseigentümern herzustellen.

5.4.2 Regenrückhaltebecken

Das im öffentlichen Grünzug geplante Rückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden und sich dem natürlichen Charakter der Grünfläche anpassen.

Um möglichst gute Voraussetzungen für ein ökologisch intaktes Gewässer zu schaffen, sollen flache Böschungen mit einer Neigung von mind. 1:5 angelegt werden.

Die Ufer sollen mit Röhrichtern und anderer standortgerechter Vegetation bepflanzt werden und es ist ein Dauerstaubereich (ständige offene Wasserfläche) von mind. 50 % der dargestellten Fläche zu schaffen.

Zur Sicherung der Wasserqualität der Lottbek, soll das gestaute Oberflächenwasser vor Einleitung die Möglichkeit der biologischen Vorreinigung haben und zusätzlich wird der östlich gelegene kleine Teich als Absetzbecken mit entsprechenden Ülsicherungseinrichtungen (Tauchwand) ausgestattet.

5.4.3 Pflanzgebote

Durch die Baumaßnahmen werden Teile der in West-Ostrichtung verlaufenden Knicks beansprucht.

Die Neuanlage und Anpflanzung eines 5 m breiten Knicks südlich des Gewerbegebietes ist als Ersatzmaßnahme zu werten. Gleichzeitig schirmt dieser Knick die gewerblich nutzbaren Bauflächen von der öffentlichen Grünanlage ab.

Einem optischen Schutz vor dem Mischgebiet dient den Wohnbauflächen ein 4 m breiter Knick entlang der Wohnstraße.

Die zu erhaltenden Knickbestände sind langfristig zu pflegen, an Bäumen bereits aufgetretene Schäden (im nördlichen Knick) sind umgehend zu beheben. Als Knickschutz erhalten die Knicks auf den privaten Flächen einen anbaufreien Streifen.

Auf die wertvollen Großbäume in den Knicks (Überhälter) wird hingewiesen. Sie sind im Vermessungsplan (Anlage dieser Begründung) mit jeweiligem Kronendurchmesser eingetragen.

Um einen gewissen Durchgrünungsgrad der Wohngebiete - auch der im Blockinneren gelegenen Tiefgaragen - zu erreichen, werden entsprechende Mindestanforderungen im Text Teil B festgesetzt.

Darüber hinausgehende Anpflanzungen sind - besonders auch im Gewerbegebiet - zu begrüßen.

Die negativen Auswirkungen versiegelter Flächen auf das Kleinklima (starke Aufheizung usw.) sollen durch Anpflanzungen großkroniger Bäume im Straßenraum verringert werden; auf gute Standortbedingungen ist zu achten.

Auch visuell bedeutsam ist die intensive Eingrünung der neuen Wohnstraße. Alle Anpflanzungen haben sich an standorttypischen Gehölzen zu orientieren. Besonderer Wert ist diesbezüglich auf die an den öffentlichen Grünzug angrenzenden Grundstücke zu legen.

Es wird darauf hingewiesen, daß zur ökologischen Sicherung der vorhandenen und geplanten Grünmaßnahmen daraufhingewirkt werden soll, daß auf allen nicht überbauten Flächen Tausalz und tausalzhaltige Mittel sowie chemische Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmittel nicht verwendet werden.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

6.1 Fahrverkehr

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

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Bundesstraße 434 (Hamburger Straße).

Die B 434 befindet sich in diesem Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt, so daß Gebäude in einem Abstand von 20 m von der Fahrbahnkante zu errichten sind. Diese Forderung wird durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung berücksichtigt. Das Gebäude auf dem Flstr. 50/11 stellt eine Ausnahme dar, weil es zum einen bereits vorhanden ist und als Ärzte- und Apothekerhaus auch dem Wohle der Allgemeinheit dient.

Für die an der B 434 gelegenen Grundstücke wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Für das Gebiet A erfolgt die Zufahrt über die "Planstraße", für das Flst. 50/11 über die Wegeparzelle östlich dieses Grundstückes.

Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt über die "Planstraße", die als Stichstraße in die B 434 einmündet.

Wesentliches Gestaltungselement der "Planstraße" ist der Versatz am vorhandenen Knick, wodurch die ansonsten gerade geführte Straße eine optische Raumbegrenzung erfährt. (siehe auch Abs. 3.1)

Die "Planstraße" soll im Bereich von der Hamburger Straße bis zum Beginn der Gewerbe- bzw. Wohnstraße nicht durch Einfriedungen in ihrer durch Gebäude gefaßten Raumwirkung gestört werden, daher wird im Text die Unzulässigkeit von Einfriedungen jeglicher Art festgesetzt.

An der Fahrbahngabelung wird gleichzeitig eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreicht.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen, insbesondere die unterschiedliche Gestaltung der Planstraße, der Wohnstraße und der Gewerbestraße ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die einzelnen Baugebiete werden wie folgt erschlossen:

Gebiet A :

Das Grundstück wird von Osten über die Planstraße erschlossen. Die Marktplatzfläche wurde mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Anlieferung der Läden zu ermöglichen.

Im südlichen Innenbereich ist eine öffentliche Parkfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Sie wird wie die Tiefgarage durch die östliche Gebäudedurchfahrt erschlossen (Geh- und Fahrrecht).

Die vorhandene Tankstelle muß der geplanten Stichstraße weichen.

Da die Durchführung der Planung ohnehin längerfristig ist, und ein alternativer Standort innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu finden war, kann davon ausgegangen werden, daß die Tankstelle nach Ablauf der Pachtverträge umgesiedelt wird.

Gebiet B :

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von Westen von der Planstraße. Es ist eine Sammelzufahrt zur Tiefgarage vorgesehen.

Gebiet C :

Die Wohnstraße wird als Einbahnstraße mit wechselseitiger Anordnung der Parkplätze in Diagonalaufstellung gestaltet.

Die vorgeschlagene Profilgestaltung hängt zusammen mit der beabsichtigten Trennung von Gewerbe- und Wohnverkehr.

Die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit, der durchlaufende Knickwall an der Westseite und die einseitige Anordnung des breiten Geh- und Radweges an der Wohnseite dienen insgesamt dem Gebiet C und steigern durch die Verkehrsführung die Wohnqualität. (siehe auch 3.1)

Der Geh- und Radweg ist unabhängig von der Fahrbahn geführt, so daß der Weg in beiden Richtungen benutzbar ist und das Wohngebiet damit in das Fuß- und Radwegenetz integriert. (siehe auch 6.3)

Die Straße soll durch Festsetzungen von Einzelbäumen intensiv begrünt werden, um durch den Alleencharakter eine optische Trennung zum benachbarten Mischgebiet zu erreichen.

Die jeweiligen Einfahrtsbereiche zu den Tiefgaragen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Gebiete D1+2 und E :

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt über die Gewerbestraße, die im südlichen Endpunkt eine Wendeanlage erhält. Hier mündet die Wohnstraße ein, sowie die Notzufahrt zur Heinrich-von-Ohlendorf-Straße.

Im Bereich der Heinrich-von-Ohlendorf-Straße war bislang ein Freihaltestreifen für den Tangentenring als öffentliche Grünfläche eingeplant. Aufgrund der Rahmenvereinbarungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein von Ende Mai 1984 ist unter anderem der 4-spurige Ausbau des Ringes 3 zwischen Hamburg-Ost und dem Flughafen Fuhlbüttel vorgesehen.

Damit erübrigt sich die Notwendigkeit zum Bau der Tangente und der Vorhaltung von Flächen in diesem Bereich. Im Interesse eines sparsamen Landschaftsverbrauches wird daher der Grünstreifen entlang der Heinrich-von-Ohlendorf-Straße auf einer Tiefe von 20 m reduziert.

6.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (private Stellplätze) werden in Form von Gemeinschaftstiefgaragen auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen.

Die Anzahl der Stellplätze wurde aufgrund der zu erwartenden Ausnutzung der Baugrundstücke nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zum Stellplatzerlaß) ermittelt.

Sollten sich bei Durchführung der Planung die zugrundegelegten Zahlen verändern, so hat dies Auswirkungen auf die Anzahl der erforderlichen, privaten Stellplätze und muß von den Grundstückseigentümern berücksichtigt werden. Die Anzahl der Stellplätze zu den Wohneinheiten muß im Verhältnis 1:1 nachgewiesen werden.

Bei einem eventuellen Fehlbedarf sind die nicht nachgewiesenen Stellplätze abzulösen.

Aufgrund der relativ hohen Bebauungsdichte sowie der gewünschten, gestalterischen Einpassung ins Lottbektal, müssen die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Tiefgaragen sollen begrünt werden und dürfen in ihren Randbereichen nicht aus dem Erdbereich herausragen, d.h. das Gelände ist anzumodellieren.

In diesem Zusammenhang wurden die Sockelhöhen der Gebäude im Text Teil B auf max. 1,0 m festgesetzt, bezogen auf 29 m ü. NN.

Das bedeutet, daß die Oberkante Fußboden der Erdgeschosse der Gebäude im Gebiet C auf dem zukünftigen Straßenniveau der Wohnstraße (ca. 30 m ü. NN) liegen wird.

Aufgrund der Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind keine einheitlichen Wasserstände angetroffen worden.

Sie schwanken zwischen 0,80 m und 4,80 m unter Terrain. Bei einer von 6 Sondierbohrungen wurde kein Wasser angetroffen.

Es kann sich um gestaute Sickerwasser- oder Schichtenwasserhorizonte handeln, wobei noch jahreszeitliche Schwankungen möglich sind.

Für unterkellerte Bauwerke werden zur Trockenhaltung der Kellersohle und -außenwände besondere Trockenhaltungsmaßnahmen in Form von Flächenfilter-Dränung gem. Din 4095 notwendig.

Daher sollte die Einbindetiefe der Sockel- bzw. Kellergeschosse mit den Tiefgaragen minimiert werden und gleichzeitig durch Anmodellieren der Sockelgeschosse an das vorhandene Gelände eine harmonische Einfügung der Gebäude in die Lottbek-Grünflächen erreicht werden.

Für die spätere Bauausführung sind nach Festlegung der Lage der Bauwerke objektbezogene Baugrundaufschlüsse durchzuführen, um geeignete Gründungs- und Trockenhaltungsmaßnahmen zu wählen.

Gebiet A :

Bedarf: - ca. 3.270 m² Gewerbeflächen (1 ST je 40 m²) = 82 ST
 - ca. 4.800 m² Wohnflächen (1 ST je 1 WE) = 60 ST

Da die wechselseitige Benutzung der Stellplätze durch Gewerbe- und Wohnnutzung gem. Pkt. 3.1.3 des Stellplatzerlasses sichergestellt ist, wird von einem Bedarf von 100 ST ausgegangen.

Aufgrund der Qualität des Baugebietes und der relativ hohen baulichen Dichte werden die Stellplätze in der vorgesehenen Tiefgarage untergebracht.

Gebiet B :

Bedarf: - ca. 1.700 m² Gewerbeflächen (1 ST je 1 WE) = 43 ST
 - ca. 6.300 m² Wohnflächen (1 ST je 1 WE) = 80 ST

Insgesamt sind 100 Gemeinschaftsstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. (wechselseitige Benutzung)

Gebiet C :

Bedarf: Hausgruppe (Nord)
 - ca. 5.100 m² Wohnflächen (1 ST je 1 WE) = 64 ST
 Hausgruppe (Mitte)
 - ca. 4.170 m² Wohnflächen (1 ST je 1 WE) = 52 ST
 Hausgruppe (Süd)
 - ca. 3.570 m² Wohnflächen (1 ST je 1 WE) = 45 ST

Insgesamt sind 161 Stellplätze in 3 Tiefgaragen vorgesehen.

Gebiete D1+2 und E :

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den zukünftigen Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze :

Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen, erfolgten Festsetzungen als Parkflächen im Straßenraum und im Gebiet A. Insgesamt sind im Bereich der Planstraße 20 Parkplätze in Längsaufstellung im Straßenraum, sowie 60 Parkplätze im Gebiet A und 37 Parkplätze im Bereich der Wohnstraße vorgesehen.

Die 117 öffentlichen Parkplätze sind in der Planung entsprechend angemessen verteilt und mit einem Verhältnis von 32 % zu den Pflichtstellplätzen ausreichend bemessen.

Zusätzlich sind im Bereich der Planstraße Süd parallel zum Gewerbegebiet 2,5 m breite LKW-Parkstreifen angeordnet.

6.3 Fuß- und Radwege

Außer den notwendigen privaten Wohnwegen zur Erschließung der Grundstücke sind verschiedene öffentliche Verbindungswege vorhanden.

Ergänzend zum vorhandenen Lottbekwanderweg wird innerhalb des Geltungsbereiches in der öffentlichen Grünfläche ein zweiter Weg angeboten, der an zwei Stellen über die Lottbek eine Anbindung an das Wanderwegenetz der Gemeinde, sowie an die östlich angrenzenden Wohngebiete erhält. Der Weg ist im Bereich des Versatzes der Planstraße mit dieser verbunden und führt entlang des vorhandenen Knicks und entlang des Bahndamms direkt zum U-Bahnhof Hoisbüttel. Hierdurch ist eine verkehrsabgesetzte Fuß- und Radweganbindung der östlichen Wohngebiete an den U-Bahnhof gegeben.

Der Kinderspielplatz ist diesem Fuß- und Radweg zugeordnet.

6.4 Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandene U-Bahnstation, sowie eine Bushaltestelle an der Hamburger Straße, optimal an das öffentliche Personenverkehrssystem angeschlossen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird im Rahmen der künftigen Erschließung und Bebauung durch entsprechende Einrichtungen sichergestellt.

8. 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. §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

9.1 Oberschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussicht-
entstehen:

Die zu erwartenden Kosten für die Erschließungsanlagen, sowie die grün-

ordnungsplanerischen Maßnahmen wurden überschläglich ermittelt:

a) Erschließungsaufwand (Straßenbau, Kanali- sation, Beleuchtung etc.)	DM 1.700.000,--
b) Grünordnungsplanerische Maßnahme (öffentl. Grün- flächen, Regenrückhalte- becken, Kinderspielplatz, sowie Knick- u. Baum- pflanzungen im Straßen- raum)	DM 1.130.000,--
	<hr/>
Geschätzte Summe	DM 2.830.000,-- =====

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

9.2 Finanzierung

Gem. § 9 Abs. 8 BBauG wird die Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushalt bereitgestellt.

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

Ammersbek, den.....
.....
(Bürgermeister)

Anlage: Bestandsplan als Lage- und Höhenplan mit Eintragung des vorhandenen Baumbestandes und der beabsichtigten Planung.