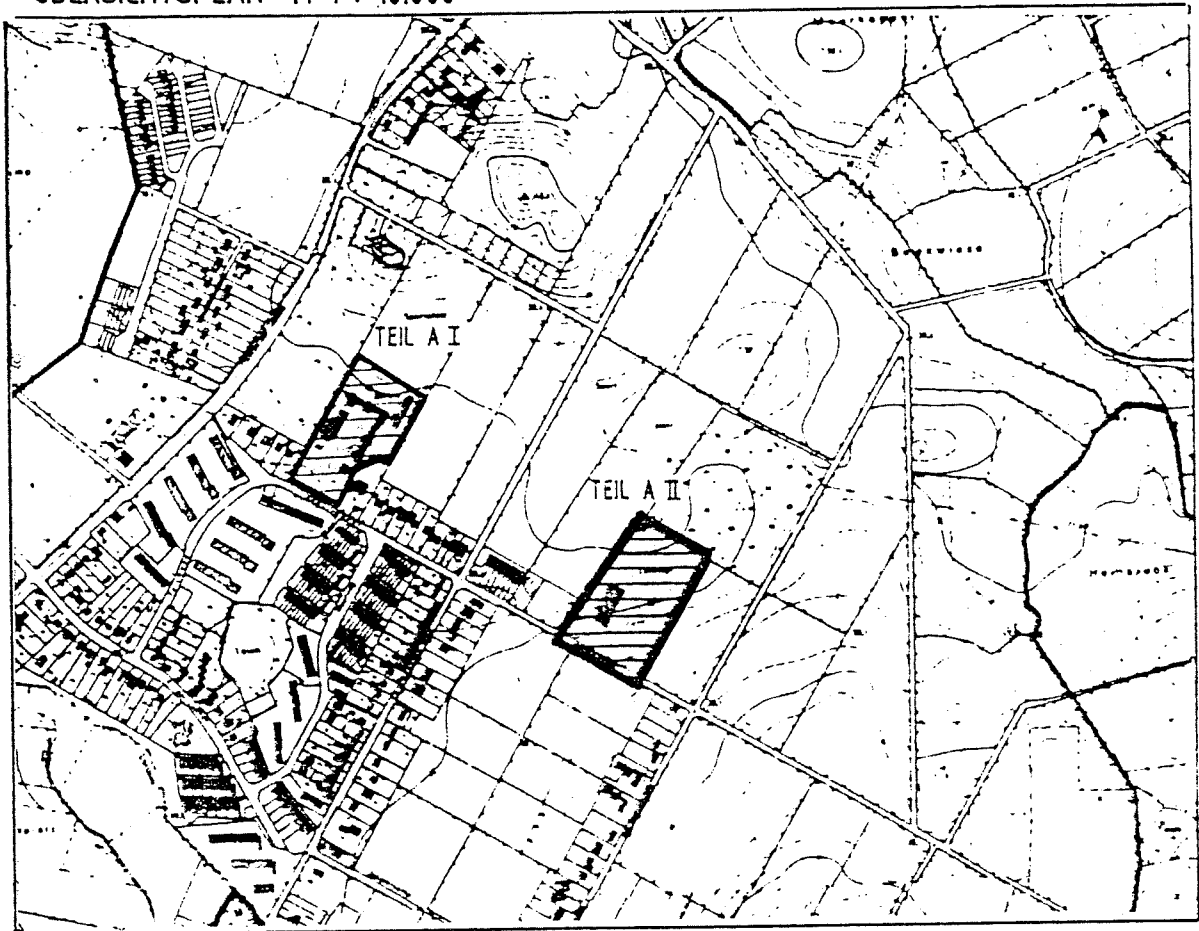


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek,
"Sportpark Hoisbüttel", für das Gebiet Teil AI "Schule",
nördlich der Straße Schulredder und für das Gebiet Teil AII
"Schwartmoor", nördlich der Straße Bullenredder

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Stand: Entwurf 25.09.91 /
erneute öffentliche Auslegung 06.07.93
endgültige Planfassung 07.12.1993

Büro Baum+Partner

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom
8. Dezember 1986 (BGBl.I.S.2253)

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Planungsgrundlagen

1.3 Bestand

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

3.1 Städtebaulicher Entwurf

3.2 Lärmschutz

4. VER- UND ENTSORGUNG

5. BODENORDNUNG

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Anhang: Lärmuntersuchung der Ing.-Gesellschaft Masuch + Olbrisch mbH
vom September 1991

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 "Sportpark Hoisbüttel" der Gemeinde Ammersbek. Geänderte Bauwünsche von Seiten des Grundstückseigentümers und die Umwidmung der bisherigen Minigolfanlage in Tennisplätze führten nach § 1 Abs. 3 BauGB zum Beschluß der Gemeindevertretung am 12.12.1989, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 aufzustellen.

Nach der öffentlichen Auslegung vom 06.08. bis 07.09.1992 wurde die Planzeichnung geändert und ein weiterer Änderungsbereich "Schule" in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 aufgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammersbek (§ 8(2) BauGB). Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Flächen für die Tennisplätze als Grünflächen aus, wie sie dann auch im B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Ammersbek als private Grünflächen festgesetzt wurden. Die neue Planzeichenverordnung (PlanzV '90) sieht unter Flächen für den Gemeinbedarf Flächen für Sport- und Spielanlagen vor. Diese Flächenbezeichnung ist für Tennisplätze die inhaltlich richtige Festsetzung. Der Flächennutzungsplan wird z.Z. neu aufgestellt. Dort werden diese Flächen entsprechend den in der 1. Änderung vorgesehenen Festsetzungen ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132).

Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58).

Hinweis: Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek vom 01. Dezember 1983.

1.2 Planungsgrundlagen

Als Plangrundlage dient ein Katasterplan-Ausschnitt im Maßstab M 1:1000, mit neuestem Bestand, eingemessen durch die öffentl. best. Vermessungs-Ingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Baum + Partner in Henstedt-Ulzburg beauftragt.

1.3 Bestand

Der Plangeltungsbereich Teil AI ist ca. 1,7 ha, Teil AII ist ca. 1,7 ha groß und in den Planzeichnungen durch Signatur für den Geltungsbereich umgrenzt.

Die in der Planzeichnung Teil AI befindliche Schule entspricht dem dargestellten Bestand. Ebenso besteht das Sport- und Jugendheim in dem in der Planzeichnung Teil AII dargestellten Gebäudebestand. Die Fläche östlich des Gebäudes liegt brach.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsbereich Teil AI

Der nördlichste Gebäudeteil des Schulkomplexes (Haus VI) soll Kindergarten werden. Auf dem Schulgrundstück westlich des geplanten Kindergartens soll eine Überbaubarkeit planungsrechtlich vorbereitet werden, um dort einen Jugendtreff zu errichten.

Planungsbereich Teil AII

Planungsanlaß ist der Wunsch, das Gebäude des Sport- und Jugendheims zu erweitern, da bisher genutzte Räumlichkeiten für die notwendigen sportlichen Betätigungen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Weiterhin sollen dem wetterabhängigen Ganztags-Sport Tennis zeitlich unbeschränkt Aufenthaltsräume als Unterschlupf sowie zur Pflege der sozialen Kontakte unter den Spielern zur Verfügung gestellt werden.

3.1 Städtebaulicher Entwurf

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

Im nördlichen Schulgrundstück wird ein ca. 33 m tiefer Streifen durch eine Nutzungsgrenze von der gemeinbedarflichen Nutzung "Schule" abgegrenzt und mit der Zweckbestimmung Jugendtreff bzw. Kindergarten belegt.

Im Nordwesten ist eine überbaubare Fläche für den zukünftigen Jugendtreff festgesetzt. Hier kann in offener Bauweise ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² errichtet werden. Erschlossen wird der Jugendtreff über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das über den Gemeinschaftsstellplatz der Schule führt.

Die mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" belegte Gemeinbedarfsfläche ist bereits bebaut, hier wird das bisher durch die Schule genutzte Haus VI für die Kindergartennutzung umgewidmet. Die Erschließung bindet an das G-F-L-Recht zum Jugendtreff an.

Im Bereich der bestehenden Schule haben sich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans nicht verändert, abgesehen davon, daß die maximal zulässige Grundfläche um die Grundfläche des Kindergartens verringert worden ist.

Im Teilbereich AII wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche um den Bereich der seinerzeit geplanten Minigolfanlage verkleinert.

Der für die Tennisanlage vorgesehene Bereich wird gemäß der neuen Planzeichnungsverordnung nicht wie bisher als private Grünfläche, sondern als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß 4.2. der PlanzV '90 festgesetzt. Die bauliche Anlage von Tennisplätzen entspricht im engeren Sinn nicht dem Charakter von Grünflächen. Insofern wird hier die neue Festsetzungsmöglichkeit der Planzeichenverordnung 1990 angewandt, die dem Charakter der geplanten Anlagen entspricht.

Für die hochbaulichen Anlagen und die Stellplatzanlage ist ein Sondergebiet "Sport- und Jugendheim" festgesetzt. Die Erweiterungsflächen für das Gebäude sind als überbaubare Flächen nach Osten an den Gebäudebestand durch Umgrenzung mit einer Baugrenze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist als absoluter Maximalwert für die Grundfläche und die Gebäudehöhe festgesetzt. Für die geplanten Nutzungen sind so ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt. In die bauliche Umgebung werden die Hochbauten durch gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 82 LBO) eingefügt. Die Hauptfirstrichtung setzt die Ausrichtung der geneigten Dächer fest.

Die Fläche für Sportanlagen, hier Tennisanlage, ist nach Süden bis zu den Gemeinschaftsstellplatzflächen fortgesetzt. Der ehemalige Pflanzstreifen als südliche Begrenzung der Grünfläche soll als Knickwall mit einer Scheitelhöhe von 1,75 m auf der Breite von 5,0 m angelegt werden. So wird ein Lärmschutz nach Süden hin gegeben.

(Lärmschutzuntersuchung siehe im Anhang dieser Begründung.)

Die Pflanzengesellschaften in den Knicks sowie auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen gemäß Text Ziff. 1 mit den dort angegebenen Pflanzenarten bepflanzt werden. Dies geschieht aus folgenden Gründen:

- Förderung der heimischen Arten;
- Wiederherstellung einer gesunden Mischung und Artenvielfalt;
- Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
- Versorgung mit Vogelnährgehölzen und potentiellen Nistgehölzen.

Die textliche Festsetzung Ziff. 4 soll einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts durch unnötige Verminderung der Grundwasserneubildung aufgrund von Versiegelungen entgegenwirken. Dies erfordert eine wasserdurchlässige Ausführung aller Zufahrten und Stellplätze. Das saubere Dachflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen.

Stellplatznachweis:

Insgesamt sind in der Planzeichnung, Teil A, 60 Gemeinschaftsstellplätze für das Sport- und Jugendheim festgesetzt. Geht man von einer maximalen Ausnutzung aller 10 Tennisplätze aus, wären maximal $10 \times 4 = 40$ Stellplätze notwendig. Gemäß Stellplatzerlaß sind für ein Jugendfreizeitheim je 15 Heimbesucher ein Stellplatz nachzuweisen; es besteht mit den verbleibenden 20 Stellplätzen eine ausreichende Reserve.

3.2 Lärmschutz

Das Lärmschutzgutachten vom Februar 1985 der Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch mbH zeigt auf, daß durch die vorhandene Tennisanlage Vorbelastungen vorhanden waren. Bezogen auf die Nordseite der vorhandenen Bebauung nördlich des Bullenredders wird der Immissionsrichtwert tagsüber erheblich überschritten. Diese Überschreitung wird aber als weniger schwerwiegend dargelegt, da der zu den Wohngebäuden gehörende Aufenthaltsbereich im Freien südlich der Gebäude liegt und damit die Gebäude eine Abschirmung gegenüber von den Tennisanlagen ausgehenden Lärmemissionen darstellt. Diese Situation kann durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage westlich der nördlichen Tennisanlage verbessert werden. In der Planzeichnung Teil AII ist eine Lärmschutzwand festgesetzt, deren Oberkante der wirksamen Abschirmhöhe mit 32,10 m über NN festgesetzt ist. Dies entspricht einer Höhe von 2,50 m über den Spielflächen.

In der Lärmuntersuchung vom September 1991 der Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch mbH ist ausgeführt: "Die Erweiterung der Tennisanlage ist möglich, ohne daß im Bereich der vorhandenen, benachbarten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV überschritten werden.

Im Bereich einer möglichen Bebauung auf der Südseite des Bullenredders in Höhe der Stellplatzanlage des Sportzentrums sind je nach Anordnung der Gebäude und je nach Gebietsfestsetzung z.T. erhebliche Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Sie resultieren tagsüber aus Tennis- und Stellplatzlärm und nachts aus dem nach 22.00 Uhr abfahrenden Verkehr vom Sportzentrum. Nachts beschränken sie sich auf ein kurzes Zeitintervall nach 22.00 Uhr.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können diese Überschreitungen wegen der Stellplatzfahrten nur teilweise verringern, sodaß sie vom Aufwand her als "nicht verhältnismäßig" erscheinen."

4. VER- UND ENTSORGUNG

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

5. BODENORDNUNG

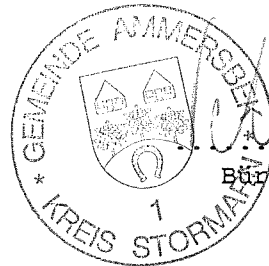
Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden. Ist die freiwillige Grenzregelung nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde gem. den §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BauGB Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Da sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind, entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am **07. Dez. 1993** gebilligt.

Ammersbek, den **19. April 94**



[Handwritten Signature]
Bürgermeister