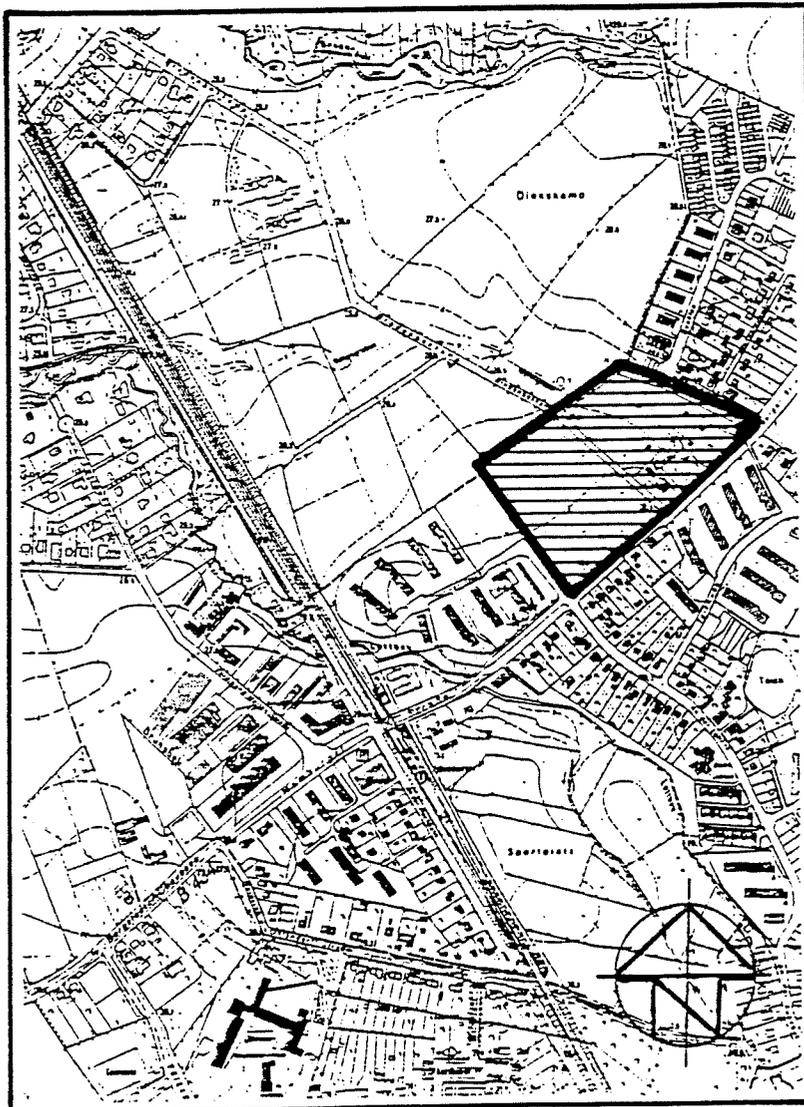


B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Diekskamp" der Gemeinde Ammersbek
für das Gebiet nördlich der Hamburger Straße, östlich der
Kolberger Straße, südlich der Landesgrenze zu Hamburg und
westlich Beekloh



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

Stand: Endgültige Planfassung 01.09.1992 / 01.02.1993

Eingeschränkte Beteiligung 14.12.1992

Begründung gemäß § 9(8) des Baugesetzbuches (BauGB) vom

08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

Inhalt:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Planungsgrundlagen

1.3 Bestand

2.0 PLANUNGSANLASS/ PLANUNGSZIELE

3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3.1 Leitidee

3.2 Erschließung

3.3 Bebauung

3.4 Schallschutz

3.5 Ruhender Verkehr

3.6 Grünordnung

3.7 Flächenbilanz

4.0 BODENORDNUNG

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

6.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 26.02.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Diekskamp" für das Gebiet nördlich der Hamburger Straße, östlich der Kolberger Straße, südlich der Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg und westlich des Gebietes "Beekloh" aufzustellen.

Wegen des in Ammersbek herrschenden dringenden Wohnbedarfs wurde von der Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 2 BauGB-MaßnahmenG (Wohnungsbauerleichterungsgesetz) aufzustellen und die Durchführung des Verfahrens zu beschleunigen.

Der Bebauungsplanentwurf weicht in Teilbereichen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab. Deswegen wird das Genehmigungsverfahren nach § 1(2) BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6(2) und (4) BauGB durchgeführt. Nach der Genehmigung durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen dieses B-Planes im Wege der Berichtigung angepaßt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257)
- Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBau ErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis dient ein Vermessungsplan mit Einmessung der Geländehöhen und Grünbestände im Maßstab 1:1000.

Der Plan wurde vom ABA Vermessungsbüro im September 1991 erstellt.

Der Plan ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Arbeitsgemeinschaft Büro Baum + Partner, Henstedt-Ulzburg und Architekturbüro Bäumer, Hamburg, beauftragt. Der Grünordnungsplan wurde vom Landschaftsarchitekten Hess, Norderstedt erstellt.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek/Hamburg erarbeitet.

1.3 Bestand

Der Plangeltungsbereich ist ca. 5 ha groß und in der Planzeichnung Teil A durch die gestrichelte Signatur für den Geltungsbereich umgrenzt.

Die zu beplanende Fläche setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen. Es handelt sich um das sogenannte "Erdbeerfeld" und um die sogenannte "Pferdewiese".

Beide Flächen liegen nördlich der Hamburger Straße, östlich der Kolberger Straße, westlich des Baugebietes Brennerkoppel.

Nördlich angrenzend befindet sich die Landesgrenze zur Stadt Hamburg. Die beiden Flächen werden durch den Bredenbekkamp, der als Redder mit beidseitig vorhandenen und schützenswerten Knicks eingefasst ist, getrennt.

2.0 PLANUNGSANLASS/PLANUNGSZIELE

Planungsanlaß ist die Festsetzung neuer Wohnbauflächen nördlich der Hamburger Straße im westlichen Gemeindegebiet von Ammersbek, in unmittelbarer Nähe des U-Bahnhofes Hoisbüttel.

Das Planungsgebiet stellt eine "Baulücke" zwischen den bereits bebauten Gebieten Beekloh/Brennerkoppel und des Baugebietes an der Kolberger Straße dar.

Planungsziel ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen, um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in Mehrfamilienhäusern zu decken. Die Gemeinde Ammersbek führt eine Bewerberliste für Wohnungssuchende und für bauwillige Bürger. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen, auch aus dem Kreis der ortsansässigen Bürgerinnen und Bürger, ist erheblich gestiegen.

Folgende Randbedingungen wurden als Planungsziele formuliert:

- Freihaltestreifen von 15,00 m zur Grenze der Freien und Hansestadt Hamburg am nordwestlichen Geltungsbereich.
- Anbaufreier Streifen zur Hamburger Straße (B-434) von 20,00 m.
- Beidseitige Knickfreihaltestreifen von 5,00 m im Bereich "Bredenbekkamp" und Freihaltung dieser Straße vom Erschließungsverkehr (Durchfahrtsverbot ab Grundstückszufahrten Hamburger Str. 70 a, ausgenommen Landwirtschaft)
- Keine Erschließungsmöglichkeiten direkt von der Hamburger Straße für die Wohnbebauung.
- Erhaltung des Entwässerungsgrabens im Bereich der Pferdewiese und Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen.

3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

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

In einer sehr ausführlichen Zielfindungsphase, die geprägt war von zahlreichen Gesprächen zwischen den beteiligten Planungsbüros, der Verwaltung und den Gremien der Gemeinde Ammersbek, wurde die im folgenden dargestellte Leitidee entwickelt.

3.1 Leitidee

Aufgrund der landschaftstopographischen Situation, insbesondere durch den großen vorhandenen Doppelredder, werden die Bauflächen als zwei Quartiere aufgefaßt.

Das sogenannte "Erdbeerfeld" (südwestlich des Bredenbekkamp) ist grundsätzlich für eine massivere Bebauung, wie auch westlich der Kolberger Straße vorhanden, geeignet. Die sogenannte "Pferdewiese" (nordöstlich des Bredenbekkamp) als Rand des vorhandenen Einfamilienhausgebietes "Brennerkoppel", wird für eine lockerere Bauweise vorgesehen.

Aufgrund dieser Quartiersbildung wird die Erschließung der Flächen getrennt vorgenommen und nur über einen Verbindungsweg für Fußgänger, Fahrradverkehr sowie für Versorgungs- und Notfahrzeuge miteinander verbunden. Durch Installation von Überfahrpollern werden private Pkw an einer Durchfahrt gehindert. Lkw's, Müllfahrzeuge u.a. können passieren.

Durch die Quartiersbildung konnte den unterschiedlichen ökologischen und landschaftstopographischen Anforderungen der beiden Bauflächen ausreichend Rechnung getragen werden.

Es entsteht somit nicht nur ein städtebaulich gestalterischer Übergang zwischen den jeweils angrenzenden Wohngebieten sondern auch die wirtschaftlichen Anforderungen an eine möglichst hohe Verdichtung (Erdbeerfeld) und eine weitgehende Erhaltung der landschaftlichen Gegebenheiten (Pferdewiese) konnten in das Gesamtkonzept integriert werden. Die Wärme- und Energieversorgung soll zentral durch ein Blockheizkraftwerk erfolgen.

3.2 Erschließung

Baugebiet A:

Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt über die Kolberger Straße von Südwesten. Diese vorhandene Straße ist über eine ampegesteuerte Kreuzung mit der Hamburger Straße direkt verbunden.

Durch die Anlage einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Wohnerschließungsstraße, die auch den ruhenden Verkehr aufnimmt, wird ein diagonal verlaufendes Erschließungskreuz in die Blockstruktur integriert. An dieser Erschließungsfläche sind die notwendigen öffentlichen Parkplätze sowie die Tiefgaragenzufahrten untergebracht.

Die Verbindung über den Bredenbekkamp in das Baugebiet "Pferdewiese" erfolgt nur für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie für den Lkw-Verkehr und Notfahrzeuge. Wegen der Durchfahrtsmöglichkeit für Lkw's konnte innerhalb der Quartiere auf großflächige Wendeanlagen verzichtet werden.

Durch technische Vorkehrungen (Überfahrpoller) ist bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen darauf zu achten, daß der Pkw-Anliegerverkehr keine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen den Baugebieten Erdbeerfeld und Pferdewiese erhält.

Darüber hinaus ist durch die Überfahrt des Bredenbekkamps sicherzustellen, daß auch ein Abbiegen der Versorgungs- und Notfahrzeuge in diese Straße nicht möglich ist, der Weg darf nur gekreuzt werden.

Hierdurch wird der notwendige Eingriff in den Redder auf ein Minimum reduziert.

Zentral im Planungsbereich ist der Standplatz für Sammeltonnen verwertbarer Abfallstoffe festgesetzt.

Bredenbekkamp:

Der Redderweg "Bredenbekkamp" ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur für den landwirtschaftlichen Nutzverkehr vorgesehen. Lediglich das Baugrundstück B 5 ist bis zu seiner Einmündung von den Nutzern allgemein befahrbar.

Durch geeignete Absperrmaßnahmen muß die weitere Durchfahrt für den allgemeinen Verkehr in nordwestlicher Richtung unterbunden werden.

Baugebiet B:

Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt durch die Verlängerung der Straße "Beekloh" im Bereich der Wendeanlage über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Wohnweg. Die für das Baugebiet A festgesetzte Durchfahrtsverhinderung für Pkw in das Baugebiet jenseits des Bredenbekkamps gilt hier gleichermaßen. Die Straße dient lediglich zur Erschließung der privaten Grundstücke.

Zwischen dem Baugebiet B und dem vorhandenen Baugebiet "Brennerkoppel" besteht ein Fußweg. Dieser wird mit grünen Randstreifen ergänzt und dient als Verbindung an die Hamburger Straße und in die südöstlich bestehenden Baugebiete. Dieser Weg wird auch als Schulweg benutzt und ist an der Hamburger Straße mit einem ampelgeregelten Übergang versehen.

3.3 Bebauung

Baugebiet A (Erdbeerfeld):

Dieses Baugebiet wird mit Geschoßwohnungsbauten in Blockrandform bebaut. Die Baukörper sollen dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß ausgebildet werden. Durch die Winkelformen werden geschützte Innenhofbereiche gebildet. Insbesondere wird durch die geschlossene Raumkante zur Hamburger Straße der Blockinnenbereich vor verkehrlichen Lärmimmissionen geschützt.

Bei dreigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß wird mit einer Haustiefe von 12,00 m und einem Wohnungsgemenge mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 - 70 m² pro Wohneinheit gerechnet. Es ergibt sich eine Anzahl von 240 - 260 Wohneinheiten. Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Einwohnerzuwachs von 768 bis 832 Einwohnern.

Diese hohe Ausnutzung läßt sich nur realisieren, wenn die privaten Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Möglichkeit, Tiefgaragen in diesem Bereich anzulegen, ist durch im Vorfeld der Planung veranlaßte Sondierbohrungen positiv bestätigt worden. Um den Grundwasser- und Bodenverhältnissen hier Rechnung zu tragen, sind Sockel von max. 1,20 m über dem vorhandenen Gelände gemäß Text (Teil B), Punkt 1.7 zugelassen worden. In der Planzeichnung sind für die Baugebiete A1 / A2 und A3 / A4 unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. In den Gebieten A1 / A2 sind die Gebäude in abweichender Bauweise mit Grenzabstand und Gebäudelängen über 50 Metern zu errichten. Für die Gebiete A3 / A4 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, um auch bei einer möglichen Teilung des Grundstücks den gewünschten Immissionschutz der straßenbegleitenden Bebauung sicherzustellen.

Baugebiet B (Pferdewiese):

Die Bebauungsidee für diese Flächen sieht ein parkähnliches Grundstück vor, in dem Mehrfamilienwohnhäuser stehen. Die Gebäude sind als Acht- und Sechsfamiliengebäude geplant (siehe Typologieskizzen im Anhang). Dies entspricht 42 WE mit rund 134 Einwohnern.

Im Text (Teil B) wurden für die Gebäude und Freiflächen Festsetzungen getroffen, die diese Planungsidee umsetzen. Die unmittelbar an den Gebäuden befindlichen Freiflächen sind für die Anlage von Terrassen und Pflanzbeete gedacht. Die anderen Grundstücksflächen, in der Planzeichnung durch Punktfolie als Gemeinschaftsgärten kenntlich gemacht, sollen als Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB) gestaltet und genutzt werden. Ziel ist, einen gestalterisch einheitlichen, nicht durch Einfriedungen unterbrochenen, parkartigen Garten zu schaffen.

Es ist davon auszugehen, daß dieses Konzept dem gehobenen Wohnbedarf vorbehalten ist. Die städtebauliche Qualität dieses Wohngebietes rechtfertigt entsprechend differenzierte Festsetzungen.

Da das natürliche Geländeniveau der Pferdewiese um ca. 1,00 m tiefer als die Hamburger Straße liegt, sind die Grundwasserstände in diesem Bereich so dicht unter Terrain, daß im Text (Teil B), Ziffer 1.6, Kellergeschosse ausgeschlossen werden. Städtebauliche Zielsetzung ist die Erhaltung der ökologischen Situation in Bezug auf die Grundwasserstände für den Planungsbereich und die direkt angrenzenden Flächen. Zur Stützung der Grundwasserstände soll sauberes Oberflächenwasser (Regenwasser von Dächern) auf den privaten Grundstücksflächen versickert bzw. im festgesetzten Graben gesammelt werden.

Auf dem Baugrundstück B 5 befindet sich eine Villa aus der Zeit um 1905. Dieses Gebäude ist aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert und wird gemäß § 172 BauGB als Erhaltungsgebot festgesetzt. Dieses markante Gebäude hat den Bereich am Bredenbekkamp städtebaulich geprägt und soll aus diesem Grund im Bestand gesichert und in seiner äußeren Erscheinung erhalten bleiben.

3.4 Schallschutz

Durch den von der Hamburger Straße ausgehenden Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichem Verkehrslärm gemäß § 9(1)24 BauGB erforderlich.

Um die Lärmpegelbereiche zu bestimmen, wurde ein Schallschutzgutachten erarbeitet, das als Bestandteil der Begründung im Anhang beigefügt wird. Gemäß diesem Gutachten wurden Lärmpegelbereiche III und IV festgestellt.

Die sich aus der Zuordnung zu dem Lärmpegelbereich ergebenden Anforderungen an den passiven Schallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren nach den technischen Baubestimmungen nachzuweisen. Hierzu erfolgt die Festsetzung im Text (Teil B) Nr. 4.0.

3.5 Ruhender Verkehr

Im Baugebiet A wird der ruhende Verkehr aufgrund der Bebauungsdichte sowohl in Tiefgaragen als auch oberirdisch untergebracht.

Die Aufteilung erfolgt für die privaten Stellplätze in Tiefgaragen und entlang den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die öffentlichen Parkplätze, etwa 1/3 der privaten notwendigen Stellplätze, werden oberirdisch im Bereich des Erschließungskreuzes (siehe auch Punkt 3.2 der Begründung) festgesetzt.

Im Baugebiet B werden sowohl die Stellplätze als auch die Parkplätze dem öffentlichen Wohnweg direkt zugeordnet. Bei 42 Wohneinheiten ergeben sich 42 notwendige private Stellplätze plus 13 öffentliche Parkplätze, also insgesamt 55 Pkw-Standplätze. Nachgewiesen sind insgesamt 64 Stell- und Parkplätze in angemessener Verteilung.

3.6 Grünordnung

Notwendigerweise ist zur Landesgrenze nach Hamburg ein mindestens 15,0 m breiter anbaufreier Streifen einzuhalten. Im Bereich des Erdbeerfeldes ist in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In ihr befindet sich ein Regenwassersammelbecken. Städtebaulich bildet diese Grünfläche einen Übergang zur freien Landschaft, jenseits der Landesgrenze.

Im Bereich der Pferdewiese ist in der Planzeichnung dieser Freihaltestreifen als von jeglicher Bebauung freizuhalten festgesetzt. Zum Schutz der Gehölze auf der Landesgrenze, zur Vernetzung der Baugebiete mit der freien Landschaft und zur Erhaltung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere im Bereich des Bollengraben, ist breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der dem Anhang beigegefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung. Es wird daher an dieser Stelle auf weitere Erläuterungen verzichtet und auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Die im Grünordnungsplan entwickelten Festsetzungen sind, soweit sie nach den gesetzlichen Vorschriften regelbar sind, in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgenommen und festgesetzt worden.

Bei späterem Anpflanzen von Bäumen in Rohrleitungstrassen muß zu den nach oben abgehenden Armaturen ein Abstand $\geq 2,0$ m eingehalten werden.

3.7 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,4 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,6 ha
Öffentliche Grünflächen sowie Wasserflächen	ca. 0,9 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,1 ha

Gesamtfläche	ca. 5,0 ha
=====	

4.0 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, gemäß §§ 45ff, 80ff und 85ff des BauGB Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

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

Notwendige Flächen für die Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft Mülltonnenstellplätze im Plangebiet B. Die zunächst für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehene Fläche B6 wurde nun wieder als Baugebiet für Wohnbebauung festgesetzt. Das Blockheizkraftwerk soll nun am nordöstlichen Ende des Gebäudes, im Bereich A3, installiert werden.

6.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Überschlägige 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, öffentliche Grünflächen) werden auf ca. DM ~~3.995.000~~ geschätzt.

Die öffentlichen Kinderspielplätze werden durch den Investoren erstellt und der Gemeinde übertragen.

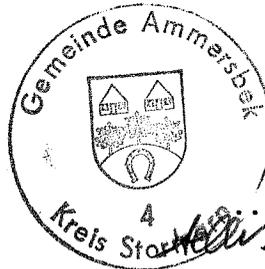
Die ermittelten Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 127 ff BauGB und den beitragsfähigen Aufwand für den Ausbau von vorhandenen Straßen und Wegen gem. § 8 KAG werden nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Ammersbek vom 23.10.1980 verteilt.

Finanzierung:

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am ~~16.02.93~~ gebilligt.

Ammersbek, den 25.02.1993



J. J. Düntz
.....
Bürgermeister