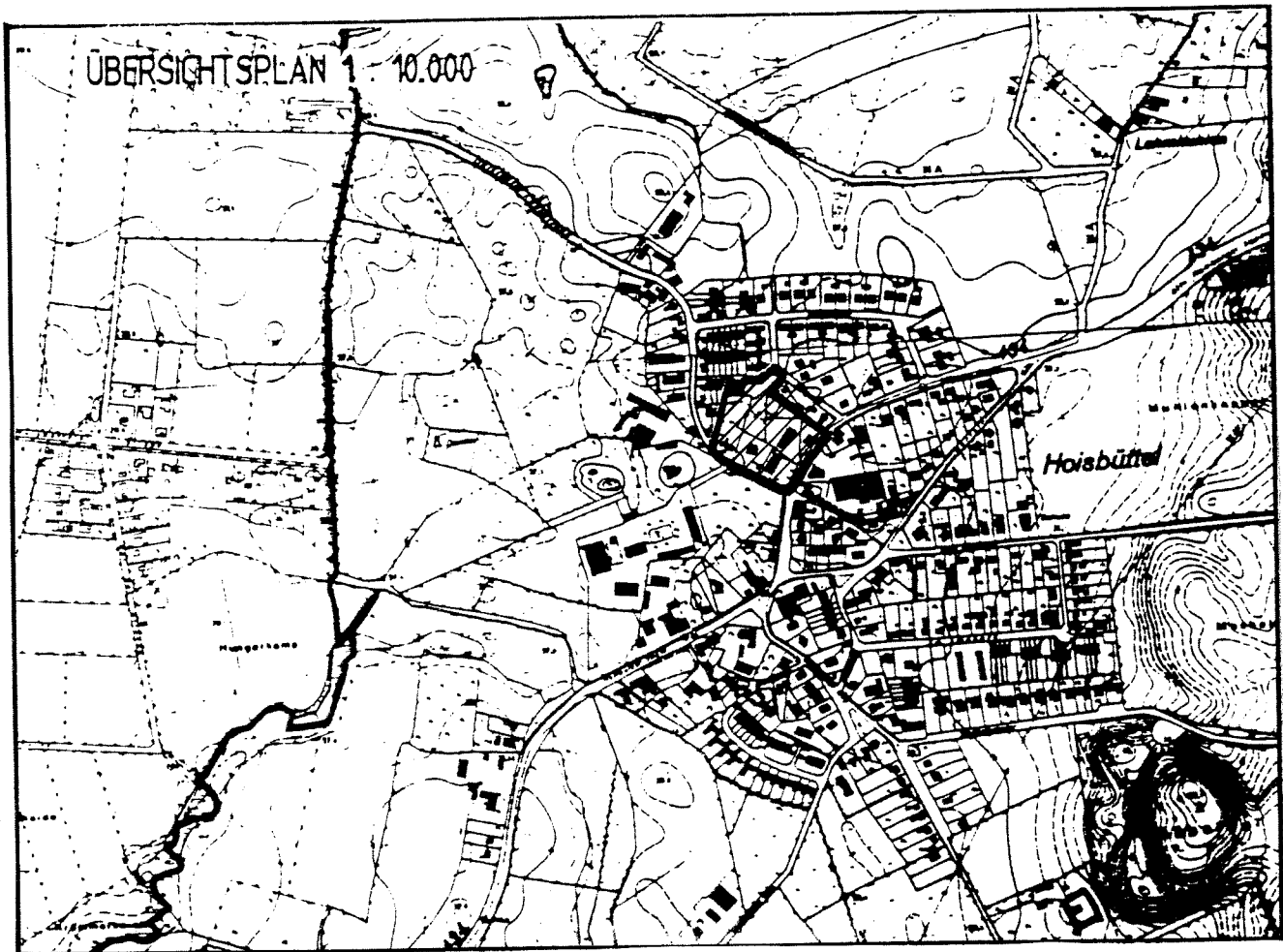


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. B 7, 3. Änderung der Gemeinde
Ammersbek, für das Gebiet: "Grootkoppel", nördlich
der Ohlstedter Straße, südlich Melkweg und westlich
der Lübecker Straße



Stand: Entwurf 23.10.91/07.07.93
Planfassung 07.12.1993
Änderung gemäß Anzeigeverfügung 13.09.1994
Entgeltige Planfassung 26.03.96

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. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

4. VER- UND ENTSORGUNG

5. BODENORDNUNG

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

- Anhang: 1) Gestaltungsvorschlag für den Platzbereich Ohlstedter Str. /
Lübecker Straße
2) Lärmtechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Masuch &
Olbrisch

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. B 7, 2. Änderung, der Gemeinde Ammersbek (Rechtskraft 23.07.1986).

Bisher führten die Festsetzungen des B-Planes Nr. B 7 im Zusammenhang mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen dazu, daß der Planungsbereich unbebaut blieb. Die Änderung soll diese Fläche, eine der letzten unbebauten Gebiete innerhalb der Ortslage Hoisbüttel, schnell bebaubar machen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek entwickelt (§ 8(2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek wird z.Z. neu aufgestellt. In der Neuaufstellung werden die Bauflächen so ausgewiesen, daß der Bebauungsplan als daraus entwickelt gelten kann.

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 : 500, neu eingemessen durch die öffentl. best. Vermess.-Ing. Grob und Teetzmann.

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

1.3 Bestand

Die in der Planzeichnung dargestellten bestehenden Gebäude sind der einzige Gebäudebestand. Die restlichen Flächen liegen brach. Der zum Teil sehr alte Baumbestand wurde vom Büro Grob und Teetzmann eingemessen.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Dieses Baugebiet soll aufgrund der großen Nachfrage durch Wohnungssuchende möglichst schnell einer Bebauung zugeführt werden. Dabei ist besondere Rücksicht auf die gegebenen Eigentumsverhältnisse zu nehmen, da einige Grundeigentümer ihre Grundstücke sofort bebauen würden. Ziel ist dabei eine verdichtete Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern im "inneren Bereich".

Die Aufwertung des Kreuzungsbereichs in seiner zentralen Funktion soll durch eine besondere städtebauliche Raumbildung und Platzgestaltung geschehen. Dazu gehört die allgemeine Zugänglichkeit und entsprechende Läden.

Für soziale Zwecke (z.B. Sozialstation) soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

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

Das Grundstück westlich des als zu erhalten festgesetzten Gebäudes, ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier kann eine Sozialstation oder eine ähnliche soziale Einrichtung, wie z.B. Kinder- oder Altentagesstätte entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht dafür ausreichend große Flächen. Die Zweigeschossigkeit ist hier nicht als zwingend festgesetzt. Doch soll bei der Beplanung beachtet werden, daß die Gebäude entlang der Ohlstedter Straße zusammen mit dem Baumbestand eine wichtige raumbegrenzende Funktion als Gegenüber zum Dorfgemeinschaftshaus und der Festwiese haben werden. Die notwendigen Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Das als zu erhalten festgesetzte Gebäude prägt das Orts- und Landschaftsbild und ist von städtebaulicher Bedeutung. Die textliche Festsetzung und die Festsetzung einer Baulinie in der Planzeichnung sichern das Gebäude in seiner Kubatur und seiner äußeren Erscheinung.

Anstelle des ursprünglich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Knicks, beschloß die Gemeinde, entsprechend der vorhandenen Situation einen Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen.

Für das Eckgrundstück gelten gegenüber des bisherigen verbindlichen Bauleitplanes nur geringfügig geänderte Festsetzungen. Wegen der räumlich exponierten Lage an der wichtigen Kreuzung der Ohlstedter Straße, der direkten Verbindung nach Hamburg, mit der Hamburger bzw. Lübecker Straße,

der Bundesstraße 434, ist die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. So wird auch eine notwendige Raumkante als städtebauliches Gegenüber zum ehemaligen Pferdestall (Dorf-gemeinschaftshaus) und der Festwiese geschaffen. Das Maß der baulichen Nutzung geht auf die neue Rechtsgrundlage (BauNVO '90) ein. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine 100 %-ige Bebauung der überbaubaren Fläche. Die textliche Festsetzung (Teil B) Ziff. 6.3 ermöglicht die Anlage der notwendigen Stellplätze und der als Platz festgesetzten Platzfläche. Für diese zu versiegelnden Flächen steht eine Fläche der gleichen Größenordnung, wie ihn die GRZ für den Baukörper festsetzt, zur Verfügung. Das heißt, die maximal versiegelte Grundstücksfläche wird 70 % des Gesamtgrundstücks betragen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, gem. § 9 (1) 9 BauGB, ist in der Planzeichnung der vom festgesetzten Winkelbaukörper zu bildende Raum als von der Bebauung freizuhalten- de Fläche mit der Nutzung "Platz" festgesetzt. Als Planungsziel soll hier ein mit kleinteiligem Pflastermaterial gestalteteter freier Platz entstehen. Die Verkehrskreuzung, die sich durch das nahe Kultur- und Verwaltungszentrum als neuer Ortsmittelpunkt herausbilden wird, soll gestalterisch entsprechend hervorgehoben werden. Um dieses Ziel zu erreichen muß einerseits der Zugang für die Allgemeinheit planungsrechtlich sichergestellt und die Einrichtung entsprechender versorgender Läden gewährleistet werden. Im Anhang an die Begründung befindet sich ein Gestaltungsvorschlag für den Platzbereich.

Dieser gestalterischen Absicht widerspricht zum Beispiel die denkbare Nutzung des Platzes für den ruhenden Verkehr, dieses muß durch ordnungsrechtliche Maßnahmen verhindert werden. Gem. § 9 (1) 21 BauGB wird ausdrücklich die Nutzung "Gehrecht für die Allgemeinheit" festgeschrieben. Die Gemeinschaftsstellplätze sind auf der dafür festgesetzten Fläche unterzubringen.

Sollte die Abfolge der Verwirklichung der vorgesehenen südlichen Gebäudehälfte dazu führen, daß die notwendigen Stellplätze auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nicht bereitgestellt werden können, muß für diesen Bereich eine Tiefgarage gebaut werden. Diese vergleichsweise "harte" Maßnahme steht im Verhältnis zu der städtebaulich hohen Bewertung der angestrebten Platzsituation.

Im Text (Teil B) Ziffer 7 ist aus besonderen städtebaulichen Gründen für den Erdgeschoßbereich der platzbildenden Gebäude auf den Baugrundstücken Nr. 12 und Nr. 13 festgesetzt, daß nur Einzelhandelsläden, Arztpraxen oder Büroräume zulässig sind. Diese Festsetzung wurde von der Gemeindevertretung beschlossen, da die festgeschriebene Nutzung "öffentlicher Platz" nur im Zusammenhang mit Läden oder Dienstleistungsgewerbe Sinn macht. Beide Festsetzungen stehen somit im engen kausalen Zusammenhang und sind städtebaulich begründet.

Für die Gebäude, die den Platz räumlich bilden, schreibt das festgesetzte Maß der Nutzung zwingend eine Zweigeschossigkeit vor. Die Traufhöhe des Gebäudes ist dabei auf maximal 8,0 m über der durchschnittlichen Grundstückshöhe von rund 30 m ü. NN festgesetzt.

Die Grundstücksflächen der Baugrundstücke 12 und 13, die nicht funktional genutzt werden, sind gem. Text mit Sträuchern und Gehölzen heimischer Arten zu bepflanzen.

Die vom Melkweg aus erschlossenen Doppel- und Einzelhausgrundstücke liegen nicht alle an öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angebunden. Fünf öffentliche Parkplätze stehen diesem Bereich zur Verfügung. Pro Wohneinheit sollen auf den privaten Flächen rechnerisch 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden, wobei sich ergebende halbe Stellplätze auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden. Dieses städtebaulich begründete Anliegen läßt sich über das Planungsrecht nicht im Bebauungsplan verankern. Deshalb wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen, daß der öffentliche Straßenraum nicht groß genug ist, um private Zweit- und Drittfahrzeuge aufzunehmen. Die Planung der einzelnen Bauvorhaben soll gemäß § 48 LBO'83 eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen vorsehen.

Öffentliche Parkplätze für den Bereich der Ohlstedter Str. und Hamburger Str. werden im Geltungsbereich nicht ausgewiesen. In der Straße "Am Gutshof" sind im Zusammenhang mit dem Neubau des Gemeindezentrums wesentlich mehr öffentliche Parkplätze ausgebaut worden als notwendig. Von diesen stehen 9 Stück zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen für den Geltungsbereich zur Verfügung.

Die gestalterischen Festsetzungen binden die Neubaugebiete in die bebaute Umgebung ortstypisch ein. Der Kreativität der Bauherren sind dabei keine Grenzen gesetzt, vorgeschrieben sind nur Art, Farbe und Form der Gebäudeaußenhaut.

Für die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume gilt, daß jegliche Beeinträchtigung, vor allem während der Bauzeit, durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vermieden werden muß. Erdarbeiten sind im einem Bereich von 3,5m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. In der Planzeichnung ist der Hinweis auf die Gültigkeit der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek vom 1. Dezember 1983 aufgenommen.

VER- UND ENTSORGUNG

4. 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

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

Die Kosten für den anfallenden Erschließungsaufwand (Grund-erwerb, Straßenbau, Parkplätze, Verkehrsgrün) für die Kehre am Melkweg werden auf ca. DM 300.000,- geschätzt.

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.

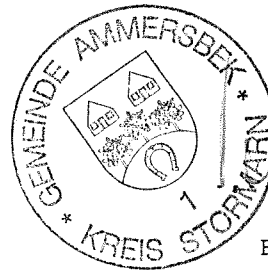
Finanzierung:

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 gebilligt.

26. Nov. 1995

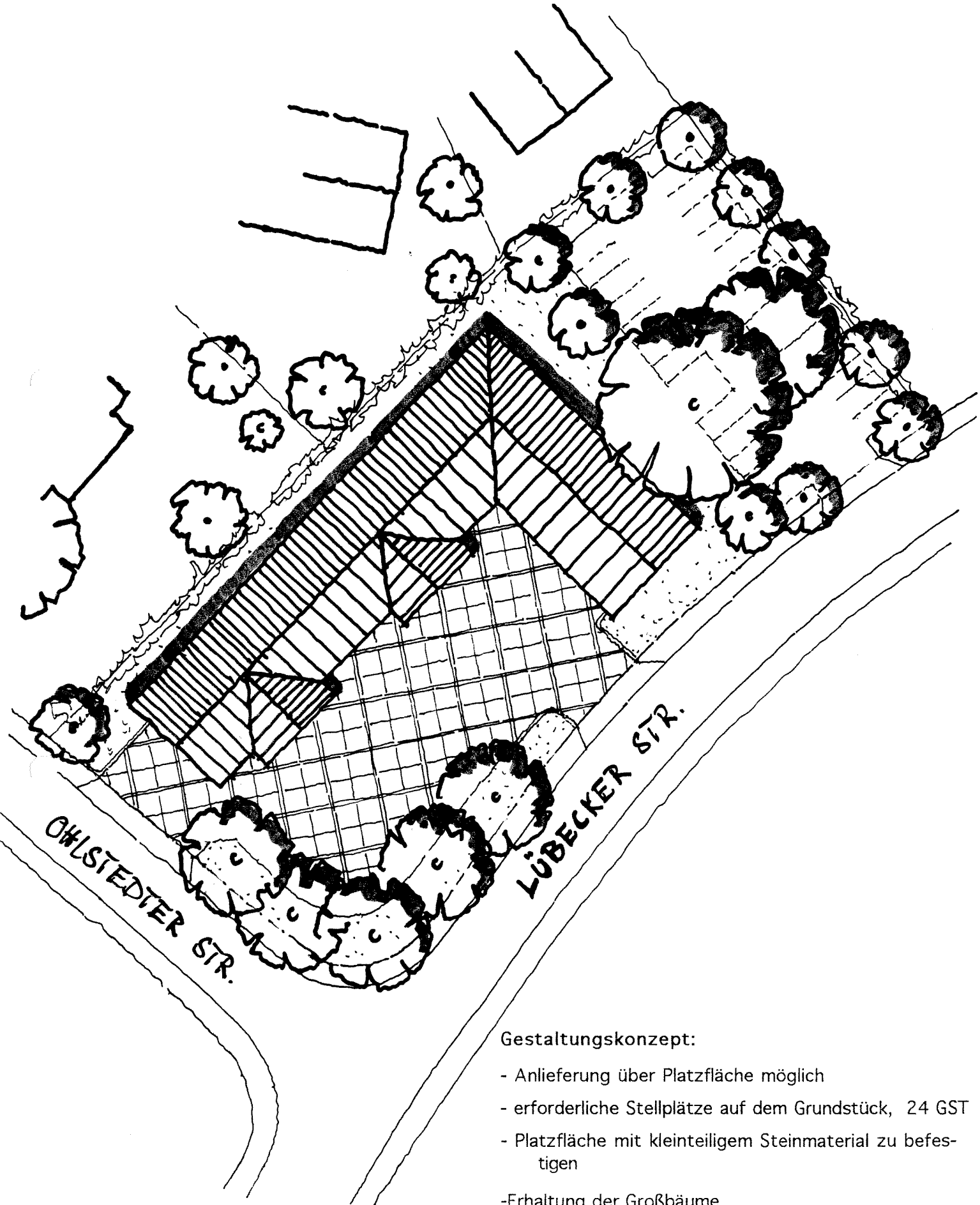
Ammersbek, den **26. Aug. 1996**



[Handwritten signature]
Bürgermeister

B-Plan Nr.B7, 3.Änd. Gemeinde Ammersbek

Gestaltungsvorschlag Grundstück Ohlstedter Str./Lübecker Str.



Gestaltungskonzept:

- Anlieferung über Platzfläche möglich
- erforderliche Stellplätze auf dem Grundstück, 24 GST
- Platzfläche mit kleinteiligem Steinmaterial zu befestigen
- Erhaltung der Großbäume