

# BEGRÜNDUNG

---

## Bebauungsplan Nr. B 14, 5. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

südwestlich Georg-Sasse-Straße und  
südöstlich Hamburger Straße B 434



Endgültige Planfassung

22.06.2004

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Rechtsgrundlagen .....	2
2. Plangeltungsbereich.....	2
3. Anlass und Ziele.....	2
4. Planinhalt .....	3
5. Grünordnung .....	4
6. Verkehr .....	4
7. Emissionen und Immissionen .....	5
8. Ver- und Entsorgung .....	5
9. Städtebauliche Daten .....	5
10. Denkmalschutz.....	5
11. Bodenordnung.....	5
12. Kosten und Finanzierung.....	5

## 1. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 14, 2. Änderung, der im Jahre 1996 Rechtskraft erlangte. Die Festsetzungen für den Geltungsbereich der 5. Änderung werden nach Rechtskraft für die überlagernden Bereiche unwirksam.

Gleichzeitig ist zurzeit die 4., vereinfachte Änderung des B-Plans B14 im Verfahren, deren Inhalte für den Geltungsbereich der 5. Änderung übernommen wurden.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist im Plangebiet gemischte Bauflächen aus. Da sich die grundsätzlichen Ziele des B-Planes durch die Änderung nicht geändert haben, widerspricht sie nicht den Darstellungen des kleinmaßstäblichen, nicht parzellenscharfen F-Plans.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1 : 1.000 mit Stand vom 05.03.2003.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

## 2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst insgesamt eine Fläche von 0,52 ha.

Der Plangeltungsbereich wird östlich durch die gemeindliche Haupteinfahrtsstraße Georg-Sasse-Straße, westlich durch den gem. 2. Änderung anzulegenden Fuß- und Radweg zum Eingang der U-Bahn-Haltestelle Hoisbüttel, südlich durch die vorhandene Flurstücksgrenze und nördlich durch die Hamburger Straße / B 434 begrenzt.

## 3. Anlass und Ziele

Die Bebauung im Geltungsbereich der 2. Änderung ist im süd-östlichen Teil entsprechend den Zielen und Festsetzungen des B-Planes realisiert worden. Im nord-westlichen Teil ist aufgrund der Festsetzungen und Eigentumsverhältnisse die Umsetzung bislang gescheitert.

Der hier vorgesehene Marktplatz bildet den „Eingang“ zu dem neuen Stadtquartier an der Georg-Sasse-Straße und ist deshalb städtebaulich von großer Wichtigkeit. Mit der Änderung der diesbezüglichen Festsetzungen sollen eindeutiger die Ziele der Gemeinde Ammersbek bezüglich des Platzes definiert und ein öffentlicher Platz festgesetzt werden.

Der Platz soll im wirksamen B-Plan durch eine Bebauung mit dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise südlich und westlich gefasst werden. Es sollen rechtwinklige Baukörper entstehen, die sich um den öffentlich zugänglichen Platz / Markt gruppieren. Bisher konnten jedoch nur Teile des südlichen Abschlusses

realisiert werden. Die Ziele der 2. Änderung für die städtebauliche Anordnung sowie die Erschließung / Verbindung zum U-Bahn-Eingang bleiben bestehen.

Außerdem haben die Entwicklung und Nutzung der U-Bahn-Haltestelle gezeigt, dass eine Fläche für einen überdachten Fahrradständer an der in der 2. Änderung festgesetzten Stelle nicht notwendig ist. Sinnvollerweise soll diese Fläche wieder dem privaten Baugebiet zugeschlagen werden.

#### 4. Planinhalt

Die den Änderungsbereich betreffenden Festsetzungen der 2. Änderung, die nicht für die Umsetzung der o.g. Ziele erforderlich sind, sind in die 5. Änderung übernommen und nur bezüglich der textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst worden, so dass an dieser Stelle auf die Begründung zum rechtskräftigen B-Plan B14, 2. Änderung verwiesen werden kann. Das gleiche gilt für die Festsetzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. B14. In dieser Begründung wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen.

##### Maß der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie bisher über eine maximal zulässige Grund- und Geschossfläche (GR und GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse definiert. Die Begründung der 2. Änderung führt dazu aus:

*„Eine GRZ würde die Obergrenze der Grundfläche der baulichen Anlage für das Geschäfts- und Wohngebäude entsprechen den tatsächlichen Baugrundstücksgrößen bestimmen. Da im Gebiet A eine ganz spezifische räumliche Zielsetzung für das den Eingang in die Neubausiedlung definierende Gebäude umgesetzt werden soll und die Eigentumsverhältnisse zu einer unproportionalen Verteilung der Baumasse innerhalb der überbaubaren Fläche führen würden, ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) festgesetzt worden. Bei einer abschnittswisen Realisierung des Baukörpers gilt dann die Fläche (GR und GF), die sich entsprechend des Teilungsverhältnisses von zu realisierender Firstlänge zu gesamter Firstlänge ermittelt wird. So ist sichergestellt, dass nach Abschluss aller Baumaßnahmen ein geschlossener Baukörper zur Schaffung der neuen Raumkanten zur Marktfläche und zur Erschließungsstraße gemäß dem städtebaulichen Grundgedanken verwirklicht werden kann. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um auch bei einer Unterteilung der Grundstücke eine blockartige Fassadenabwicklung zu erhalten.“*

Da sich für die 5. Änderung des B-Planes die überbaubaren Flächen über mindestens zwei Flurstücke erstrecken, wird durch textliche Festsetzung die **Grundfläche** ohne Nennung einer Quadratmeterzahl gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen gesetzt<sup>1</sup>

(GR insgesamt = Größe des Baufensters insgesamt = rd. 1.630 qm).

Das Verhältnis von **Geschossfläche** zu Grundfläche betrug im Mischgebiet der 2. Änderung  $8.900 \text{ qm} : 2.450 \text{ qm} = 3,63$ . Die zulässige GF für den Änderungsbereich wird textlich als Produkt dieser Verhältniszahl 3,63 und dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen analog der GR textlich festgesetzt.

(GF insgesamt =  $3,63 \times$  Größe des Baufensters insgesamt = rd. 5.920 qm)

---

<sup>1</sup> vgl. hierzu Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 8. Auflage, §16 Rdnr. 28

## 5. Grünordnung

Für den Ursprungsplan und zur 2. Änderung wurde ein Grünordnungsplanung (GOP) erarbeitet und beschlossen, der noch wirksam ist. Durch die 5. Änderung des B-Planes ergibt sich keine Änderung der Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich des Ausganges der U-Bahn steht eine stark ortsbildprägende Buche von hoher ökologischer Wertigkeit. Diese bleibt als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz des Baumes und dessen Wurzelbereiches wird außerdem eine private Grünfläche festgesetzt, um hier jede schädigenden Versiegelung zu verhindern.

## 6. Verkehr

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 434, Hamburger Straße. Sie befindet sich hier außerhalb der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 28.04.1994 dürfen hier Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Bundesstraße 434 nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Diese so genannte **Anbauverbotszone** (AV-Zone) wird deshalb nachrichtlich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, in den B-Plan übernommen. Die geringfügige Unterschreitung um knapp 2m der geforderten AV-Zone von 20 m durch die vordere Baugrenze im westlichen Teil des Plangebiets ist durch die Verbreiterung der Fahrbahn der B434 in den letzten Jahren zu erklären. Die Lage der nördlichen Baugrenze entspricht genau der Festsetzung des Ursprungsplanes. Diese Lage ist städtebaulich zur Bildung der gewünschten Raumkanten begründet und soll deshalb nicht verändert werden. Eine Verschiebung würde außerdem die Ausnutzbarkeit des Grundstücks geringfügig reduzieren. Dies ist nicht gewünscht.

Auf Grund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen direkte Zufahrten zur Bundesstraße 434 nicht angelegt werden. Nach Neubau in der gemäß B-Plan vorgesehen Eckbebauung soll die Kfz-Erschließung des Mischgebietes und des Marktplatzes komplett von der Georg-Sasse-Straße erfolgen. Deshalb wird entlang der B 434 ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** festgesetzt.

Wie in Kapitel 3 „Anlass und Ziele“ ausgeführt, ist ein wesentlicher Grund für die Aufstellung der 5. Änderung die Festsetzung des Platzes als **öffentliche** Fläche, weil dadurch die Gemeinde eine direkte Handhabe zur tatsächlichen Realisierung hat. Der dafür vorgesehene Bereich wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“** festgesetzt. Die gestalterischen Ideen und Anforderungen bleiben unverändert. Insbesondere wird die Festsetzung der den Platz nördlich und östlich fassenden Bäume übernommen.

Die Fußweg-Verbindung vom Platz in Richtung Westen zum U-Bahn-Eingang war bisher als Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese direkte Verbindung zum Platz sieht die Gemeinde nicht mehr als vordringlich an. Die sichere Fußweg-Verbindung kann über den vorhandenen Gehweg an der B434 gewährleistet werden.

Die zur Zeit der Vermessung vorhandenen **Straßenquerschnitte** der B 434 und der Georg-Sasse-Straße sind im Bebauungsplan ohne Normcharakter dargestellt

## 7. Emissionen und Immissionen

Die Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen haben sich gegenüber der 2. Änderung nicht verändert.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Ursprungsplan, sowie die 2. Änderung des B-Plans Nr. B14 geregelt. Veränderte Anforderungen ergeben sich nicht.

## 9. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Mischgebiet MI	0,34
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“	0,17
Private Grünfläche	0,01
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,52</b>

## 10. Denkmalschutz

Die beiden östlich des U-Bahn-Ausganges stehenden Granitstelen sind Reste einer ehemaligen Pferdeanbindestelle. Sie sind als einfache Kulturdenkmale gem. § 1(2) Denkmalschutzgesetz in die Denkmalkartei des Kreises Stormarn eingetragen und in den B-Plan als Symbol nachrichtlich übernommen.

## 11. Bodenordnung

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Ammersbek wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sind freiwillige Grenzregelungen nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde, gemäß der §§ 45ff, 80ff und 85ff des BauGB zu verfahren.

## 12. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung der durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben im öffentlichen Raum wird durch die Gemeinde zu tragen sein. Es entstehen der Gemeinde Ammersbek also voraussichtlich Kosten.

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

Ammersbek, den .....

.....

(Der Bürgermeister)