



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Rechtsgrundlagen
- b. Planungsanlaß
- c. Planungsvorgaben
- d. Plangebiet
- e. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Emissionen / Immissionen
- d. Verkehrliche Erschließung

### 3. Bodenordnung

### 4. Ver- und Entsorgung

### 5. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 7. Dezember 1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 sowie einen Grünordnungsplan aufzustellen.

Durch den Bebauungsplan wird für die westliche Fläche, rückwärtig Hoisbüttler Dorfstraße und alter Schulweg, der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. B 10 der Gemeinde Ammersbek berührt. Für dieses Teilgebiet wird die bisherige B-Plansatzung aufgehoben. In den erforderlichen Bekanntmachungen wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

In der Gemeinde Ammersbek herrscht dringender Wohnbedarf. Die Gemeindevertretung hat deshalb am 5. Juli 1994 beschlossen, daß Bauleitplanverfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zu betreiben. Die Verfahrensschritte sollen durch Verkürzung gem. § 2 BauGB-MaßnahmenG beschleunigt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 15 sind folgende Rechtsvorschriften anzuwenden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## b. Planungsanlaß

In der Gemeinde Ammersbek besteht dringender Wohnbedarf. Die Gemeinde möchte die angespannte Situation für örtliche Baulandbewerber entschärfen, indem zusätzliche Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden. Dabei werden verdichtete Bauformen (überwiegend II-geschossige Reihenhäuser) vorgesehen, um einer breiteren Bevölkerungsschicht finanziell tragbares Wohneigentum zu ermöglichen.

Im Bereich der bestehenden Baugrundstücke entlang der Dorfstraße und des Alten Schulweges wird eine rückwärtige Bebauung vorgesehen. Die tlw. sehr tiefen Baugrundstücke sollen unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer weiteren Bebauung zugeführt werden.

Im Bereich der ehemaligen Mühle bestehen gewerbliche Nutzungen (Bäckerei) und Wohnungen. Für diesen Bereich sind der Gemeinde Vorstellung zu weiteren Nutzungen (Café / Restaurant) vorgetragen worden. Die Gemeinde unterstützt diese Konzeption zur Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

## c. Planungsvorgaben

Nach den Zielsetzungen des Regionalplanes für den Planungsraum I liegt der Ortsteil Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek innerhalb des Achsenzwischenraumes. Danach soll sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde im Ortsteil Lottbek konzentrieren, der zum besonderen Wirt-

schaftsraum zugeordnet wird. Innerhalb des Achsenzwischenraumes soll die bestehende Struktur als Grünzone für Landwirtschaft und Erholung und als ökologische Ausgleichsräume erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll sich am örtlichen Bedarf orientieren.

Die Landesplanungsbehörde wurde zwischenzeitlich von den Planungsabsichten der Gemeinde unterrichtet. Mit Erlaß vom 11. Mai 1994 wurde mitgeteilt, daß aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

#### d. Plangebiet

Der Bebauungsplan setzt sich aus zwei benachbarten Teilbereichen zusammen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

##### Teilbereich 1:

- im Norden: Teilungslinie durch die Flurstücke 132/2, 2/1, 2/2 und 2/3, südliche Grenze des Flurstücks 186/14 und südliche Straßenbegrenzungslinie Lübecker Straße;
- im Osten: Teilungslinie durch das Flurstück 14/16;
- im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie Alter Schulweg, Teilungslinie durch die Flurstücke 2/5, 117/2 und 105/2;
- im Westen: westliche Grenze der Flurstücke 105/2 und 132/2.

##### Teilbereich 2:

- im Norden: südliche Straßenbegrenzungslinie Lübecker Straße;
- im Osten: östliche Grenze der Flurstücke 12/11, 12/13 und 14/13
- im Süden: Teilungslinie der Flurstücke 14/13, südliche Grenze der Flurstücke 12/8, 12/6 und 14/11;
- im Westen: westliche Grenze des Flurstücks 14/11.

Der Teilbereich 1 ist unbebaut. Die tiefen Grundstücke stellen sich als Nutz- und Ziergärten dar. Die östliche Teilfläche wird als Acker genutzt. Der Teilbereich 2 ist im Westen überwiegend bebaut. Im Osten ist die erforderliche Ausgleichsfläche auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen. Das Plangebiet ist insgesamt rund 4,35 ha groß und setzt sich aus folgenden Flächenfestsetzungen zusammen:

Flächen für den Gemeinbedarf	0,30 ha
Reines Wohngebiet	1,90 ha
Öffentliche Grünflächen	0,11 ha
Verkehrsflächen	0,47 ha
Ausgleichsflächen	0,47 ha
Fläche ohne Gebietsfestsetzung (Mühlenbereich)	1,10 ha
<hr/>	
Plangebietgröße insgesamt	4,35 ha

## **e. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Ammersbek gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Gemeinde hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf liegt bereits vor. Danach sind für das B-Plangebiet die Darstellungen gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen Friedhof und für den Teilbereich 2 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft vorgesehen.

Daraus ergeben sich bei der Entwicklung des Bebauungsplanes nur geringfügige Abweichungen, die aus Sicht der Gemeinde bei der nicht parzellenscharfen Darstellung des F-Plans vernachlässigt werden können. Da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt werden soll, entfällt nach § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG eine Anzeige des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei der weiteren Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die aktuellen Flächennutzungen berücksichtigt werden.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 15 ist eng mit der Neuplanung des Friedhofs auf der ehem. Mühlenkoppel und der Umnutzung des Mühlenbereiches verbunden. Als Übergang zwischen bestehendem Ortsrand und dem geplanten Friedhof wird ein eigenständiges Baugebiet vorgesehen. Die Umnutzung des Mühlenbereiches zum Café sieht die funktionelle Anbindung des außerhalb der Ortschaft liegenden Gebäudekomplexes mit dem Friedhofsgelände vor. Die Teilbereiche 1 und 2 sind durch die Friedhofsanlage räumlich und funktional miteinander verbunden. Die gemeinsame Erschließung Baugebiet / Friedhof soll über die Lübecker Straße angebunden werden. Von der B 434 wird eine 20 m tiefe Anbauverbotszone von Hochbauten jeglicher Art freigehalten. Es schließt sich das Friedhofsgelände mit Parkflächen und Friedhofsgebäude an.

#### Reihenhäuser

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, dem dringenden Wohnbedarf zu entsprechen. Dazu wird folgerichtig eine verdichtete Wohnnutzung mit II-geschossigen Reihenhäusern vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer max. bebaubaren Fläche absolut festgesetzt. Dadurch werden Mittel- und Endgrundstücke gleich behandelt. An die überbaubaren Flächen der Hauptgebäude sind I-geschossige Bereiche angefügt worden. Hier können insbesondere Wintergärten, auch in abweichender Gestaltung zu den Reihenhäusern, angebaut werden.

#### Einzel- und Doppelhäuser

Die Straßenrandbereiche entlang der Hoisbüttler Dorfstraße, und des alten Schulweges sind durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung und gemischter Nutzungsstruktur geprägt. Die tiefen rückwärtigen Baugrundstücke sollen nunmehr einer Bebauung zugeführt werden. Dies erscheint im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebietes möglich, ohne das Pfeifenstielgrundstücke erforderlich werden. Für diesen Übergangsbereich zwischen der lockeren Straßen-

randbebauung und dem Neubaugebiet im Osten werden I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Das Maß der Nutzung orientiert sich an der Ausnutzung der benachbarten Grundstücke. Die Firsthöhe wird auf max. 8,50 m über Geländeniveau beschränkt, um ein Übertreten der Straßenrandbebauung zu vermeiden. Die Traufhöhe wird mit max. 6,00 m über Gelände begrenzt und für eine Reihenhauszeile einheitlich festgesetzt um ein zusammenhängendes städtebauliches Erscheinungsbild zu fördern.

Für die reinen Wohngebiete werden Gestaltungsregelungen getroffen:

- Sockel-, Trauf- bzw. Firsthöhen;
- Dachneigung und Dacheindeckung;
- Außenwandgestaltung und
- Einfriedungen.

Diese Elemente sollen lediglich einen groben Gestaltungsrahmen vorgeben, der der individuellen Gestaltungsfreiheit des Einzelnen noch genügend Spielraum bietet, gleichzeitig aber einen erkennbaren Bebauungszusammenhang herstellt.

#### Flächen für den Gemeinbedarf - Friedhof

Im Norden des geplanten Baugebietes befindet sich der vorgesehene Standort für die Betriebseinrichtungen des Friedhofs. Einzelne Festsetzungen zur Bebauung werden aufgenommen, jedoch großzügig gefaßt. Die Gemeinde strebt für diese Bebauungsabsicht einen Architektenwettbewerb an. Die Festlegungen des Bebauungsplanes sollen insofern keine zu weiten Einschränkungen vorgeben, zumal die Gemeinde auf die Gestaltung des Vorhabens Einfluß nehmen kann.

#### Mühlenbereich

Für den Mühlenbereich sollen weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die Planinhalte des Bebauungsplanes treffen jedoch bewußt nur wenige Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vorhaben. Insofern stellt sich der B-Plan in diesem Teilbereich nach § 30 Abs. 2 BauGB als einfacher Bebauungsplan dar. Die Grundlage der Zulässigkeit von Vorhaben soll weiterhin § 35 BauGB bilden. Lediglich über die einzelnen Festsetzungen von überbaubaren Flächen, dem entsprechendem Maß der baulichen Nutzung und Stellplatzflächen werden die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten über den Rahmen des Bauens im Außenbereich hinaus konkretisiert. Dadurch wird die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange Darstellung des F-Planes und Verfestigung einer Splittersiedlung für diesen Teilbereich aufgearbeitet. Danach können auch sonstige Vorhaben zugelassen werden.

Auf Festsetzungen eines Baugebietes oder einer Fläche für die Landwirtschaft, wie der Flächennutzungsplan zur Zeit vorgibt, wird bewußt verzichtet, um den bestehenden Einrichtungen keine zu starren Vorgaben zu geben. Andererseits sollen die restriktiven Merkmale des § 35 BauGB weiterhin Anwendung finden. Danach sind im Einzelfall weiterhin insbesondere die zu beachtenden öffentlichen Belange (z. B. Orts- und Landschaftsbild) und eine flächensparende und den Außenbereich schonende Bauweise zu berücksichtigen. Auf einzelne Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude kann deshalb verzichtet werden.

## **b. Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Hoisbüttels und grenzt im Osten und Norden an den Außenbereich sowie an das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet.

Mit dem Aufstellungsbeschluß zum B-Plan wurde gleichzeitig die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefaßt. Der Grünordnungsplan ist durch die freien Landschaftsarchitekten Hess + Jacob, Norderstedt, ausgearbeitet worden und kann neben der Begründung zum Bebauungsplan eingesehen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption sind im Vorwege Abstimmungen mit der beteiligten Landschaftsplanerin vorgenommen worden. Die gemeinsame Ausarbeitung berücksichtigt bereits eine anspruchsvolle Grünordnung innerhalb des Bebauungsgebietes. Vorhandene Landschaftselemente wurden weitgehend berücksichtigt und durch sinnvolle Anpflanzungen ergänzt.

Die Festsetzung bestimmter Baum- und Straucharten wird in diesem Fall als städtebaulich relevant angesehen. Gerade in diesem neuen Baugebiet als Übergang in die freie Landschaft bzw. Friedhofsfläche erscheint eine detaillierte Regelung von Seiten der Gemeinde erforderlich.

Daneben greift der Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und erforderliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf. Die Festsetzungsempfehlungen des Grünordnungsplanes wurden soweit geeignet in den B-Plan übernommen. Daneben sind Hinweise zur Landschaftspflege als nicht normative Bestandteile des Planes aufgenommen worden, soweit Regelungen betroffen sind, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht in den Satzungsinhalt einfließen können.

## **c. Emissionen / Immissionen**

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen durch die B 434 berührt. Die Gemeinde hat eine Lärmuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch durchführen lassen. Die Untersuchung umfaßt den Teilbereich 1 mit dem neuen Wohngebiet und wurde entsprechend dem Teilbereich 2 im Außenbereich (Mühlengrundstück) mit der geplanten Nutzung Friedhofscafe ergänzt. Beurteilt wurde die Lärmimmissionen von der B 434 und dem Friedhofsparkplatz sowie der dem Friedhofscafe zugeordneten Stellplatzanlage. Die sich ergebenden Anforderungen an den Lärmschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Teilbereichen des Plangeltungsbereichs sind aufgrund des Verkehrslärms der B 434 die Orientierungswerte nach DIN 18005/1/1 überschritten. Aktive Schutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Wände zur Verkehrsfläche erscheinen städtebaulich nicht vertretbar, da dies erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auf der einen Seite und enorme finanzielle Aufwendungen andererseits bedeuten würde. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen und eine Ausrichtung der Außenwohnbereiche nach Süden festgesetzt.

Im Teilgebiet 1 sind keine Anforderungen an den passiven Schallschutz erforderlich, da diese bereits von den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt werden (Lärmpegelbereich II). Für die Gemeinschaftsstellplätze zum Baugebiet 2 ist die Anordnung einer sichtundurchlässigen Wand in der Gesamtbreite der Anlage vorgesehen. Besondere Anforderungen oder eine geschlossene Anlage sind nicht erforderlich. Diese Maßnahme dient mehr der räumlichen Trennung.

nung und der Konfliktvermeidung. Erforderliche Abstandsflächen von dieser Wand sind berücksichtigt worden.

Im Teilbereich 2 wird für die Straßenfronten zur B 434 der Lärmpegelbereich V mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß für Wohnräume von 45 dB festgesetzt. Den Gebäude-seiten wird aufgrund abgeminderter Belastung der Lärmpegelbereich IV (Schalldämmmaß 40 dB für Wohnräume) und dem von der Bundesstraße weiter zurückliegenden Cafegebäude der Lärmpegelbereich III (Schalldämmmaß 35 dB für Wohnräume) zugeordnet. Für diesen Bereich sind auch Regelungen zum Schutz von Außenwohnbereichen zugeordnet.

#### **d. Verkehrliche Erschließung**

Das geplante reine Wohngebiet soll durch eine neue Erschließungsanlage von der Lübecker Straße angebunden werden. Im Zuge der Ausbauplanung wird eine Erforderlichkeit von Linksabbiegespur und Signalanlage geprüft. Diese Erschließungsstrasse dient auch dem geplanten Friedhof. Sie führt rechtwinklig bis zu einem Abstand von 20 m von der B 434 und verläuft dann parallel zu ihr. Im Bereich der Einmündung wird eine Verkehrsgestaltung im Separationsprinzip mit Fahrbahn und separaten Gehweg vorgesehen. Erforderliche öffentliche Parkplätze sollen zur Lübecker Straße hin orientiert angelegt werden. Das Baugebiet im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße wird über die Zufahrt der Stellplatzanlage südlich des Wendeplatzes angebunden.

Für das Teilgebiet 2 sind außer der bestehenden Zufahrt keine weiteren Zufahrten zur B 434 auf offener Strecke vorgesehen.

Die innere Erschließungsanlage soll als gemischt gestalteter Bereich verkehrsberuhigt strukturiert werden. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt rund 5,50 m. Durch verkehrslenkende Gestaltungselemente wie Bepflanzungen oder die Anlage einzelner öffentlicher Parkplätze, soll sichergestellt werden, daß die vorgesehene Schrittgeschwindigkeit tatsächlich eingehalten wird.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf Gemeinschaftsflächen dezentral im Gebiet vorgesehen. Die einzelnen Reihenhäuser werden lediglich durch Gehrechte an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Dies dient einer flächensparenden Erschließung und einer anspruchsvollen Gestaltung des Gebietes mit entsprechender Reduzierung des von Kraftfahrzeugen in Anspruch genommenen Raumes. Daneben werden Belästigungen durch Fahrzeugbewegungen weitgehend vermieden.

Eine Bedarfsüberfahrt, insbesondere für Versorgungsfahrzeuge und die Feuerwehr, wird zum alten Schulweg ermöglicht. Diese Verbindung erscheint auch als fußläufige Anbindung des südlich angrenzenden Baugebietes zur Lübecker Straße hin bedeutsam.

### **3. 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 §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BauGB Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes ist jeweils auf den Baugrundstücken zu versichern. Die Bodenverhältnisse sind im Rahmen der Friedhofsplanungen überprüft worden und lassen eine Versickerung des Wassers zu. Das Bodengutachten kann neben der Begründung eingesehen werden. Ein Notüberlauf an die Straßenentwässerung oder in Nachbarflächen ist möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden für die Versickerungsanlagen die erforderlichen Nachweise erbracht und die erforderlichen Genehmigungen beantragt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage in der Gemeinde Ammersbek. Die Kläranlage ist für den Anschluß der zusätzlichen Bebauung aus dem Plangebiet ausreichend bemessen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig sichergestellt. Versorgungsleitungen, die das Gebiet berühren werden eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck, Postfach 555 in Lübeck, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

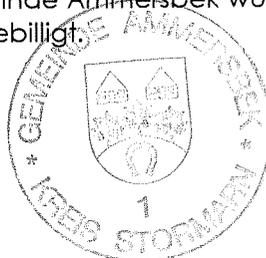
Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über die Hamburger Gaswerke. Versorgungsleitungen sind in der Lübecker Straße vorhanden.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

#### 5. Billigung der Begründung

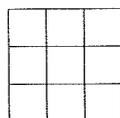
Die Begründung zum B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Ammersbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24. September 1996 gebilligt.

Ammersbek, 18. 10. 1996



*Stelch.* *W. Hedemann*  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG

*Stolzberg*  
PL. ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT