

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14

Für das Gebiet Bramkamp - Bereich zwischen der Alten Landstraße sowie verlängertem Bramkamppreder und den beiden Wohnstraßen im Osten

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 14 Bramkamp ist auf Grund des Bundesbaugesetzes 1979 aufgestellt worden.

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek (Ortsteil Büningstedt) weist das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus.

Der Standort des geplanten Wohngebietes bietet den Vorteil der günstigen direkten Anschlußmöglichkeit an die B 434 Hamburg-Bargteheide und damit auch an die bestehende Omnibuslinie.

Zur Klärung der Planung dieses Gebietes hat die Gemeinde Ammersbek in Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro Heinz Dorendorf, Hamburg, einen Bebauungsplan erarbeitet.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bramkamp-Lüttkoppel umfaßt mit einer Fläche von ca. 5,4 ha Größe die Grundstücke Bramkamp und Lüttkoppel. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden von der B 434 Hamburg-Bargteheide ("Alte Landstraße") begrenzt. Das Plangebiet schließt im Osten an das Gebiet des Bebauungsplans Bramkamp Nr. 6 an und erstreckt sich nach Süden und Westen bis an die landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und sind vollständig unbebaut. Die lockere Einzelhausbebauung an der B 434 im nördlichen Bereich sowie im östlichen Bereich besteht aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

3. Städtebauliche Planung

Ausgehend vom Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans reine Wohngebiete unter Berücksichtigung des nachbarlichen Bauungs-Bestandes ausgewiesen. Die Planung nimmt die vorhandenen Elemente der bestehenden Bebauung mit überwiegend flachen Baukörpern auf.

Die eingeschossigen Einzelhäuser sind in differenzierter Anordnung vorgesehen. Ein Kinderspielplatz ist festgesetzt.

Durch diese Beschränkung auf kleinteilige Eigentumsstruktur wird die typische Maßstäblichkeit von Ammersbek aufgenommen.

4. Bebauung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu regeln und Flächen für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen, Spielplätze - zu sichern.

Das Plangebiet ist ca. 54.650 m² groß. In dieser Fläche ist die vorhandene Straße Bramkampredder mit ca. 3.940 m² enthalten.

An Straßenflächen werden insgesamt benötigt ca. 8.330 m².

Es sind ca. 64 Wohneinheiten geplant. Bei einer Belegung je Wohneinheit mit ca. 2,8 Personen ergibt sich eine voraussichtliche Bewohnerzahl des Plangebietes von ca. 180 Personen.

Die Gemeinde Ammersbek beabsichtigt, die Bebauung im Bebauungsplanbereich aus landesplanerischen Gründen in zwei zeitlich getrennten Abschnitten (1. Abschnitt mit ca. 43 WE sofort, 2. Abschnitt mit 21 WE frühestens 1984) zu realisieren.

5. Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt auf der Trasse des vorhandenen "Bramkampredder" mit Anschluß an die B 434.

Vom Bramkampredder zweigen Anliegerstraßen ab, welche die einzelnen Grundstücke erschließen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Stichstraße vorgesehen, während die Anliegerstraßen im östlichen Teil an die bereits vorhandenen Straßen im Gebiet des B-Planes Nr. 6 angeschlossen werden.

Die Anbindungen der Planstraßen A 1 und A 2 an die entsprechenden Wohnstraßen im Bereich des B-Planes Nr. 6 sind planrechtlich gesichert durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.

Die Erschließung im öffentlichen Nahverkehr soll durch Anschluß an die vorhandene Omnibuslinie hergestellt werden.

6. Lärmschutz

Vom Gesamtgeltungsbereich liegt ein Teil im westlichen Bereich des Plangebietes unmittelbar an der B 434, daher ist hier Gebietsschutz durch Errichtung einer Lärmschutzanlage erforderlich.

Die Abschirmung vom Verkehrslärm der B 434 erfolgt durch einen dicht bepflanzten Schutzstreifen als Pflanzwall zwischen der Bebauung und der Bundesstraße (Schutzpflanzung mit dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern, auch als Staubfilter als landschaftsbezogene Pflanzung nach § 39a, Abs. 2 und § 39b BBauG) mit zusätzlicher Errichtung einer Aufschüttung in Höhe von 2,30 m zuzüglich Schallschutzwand bis zu 1,75 m Höhe im Scheitelpunkt (= 4,00 m Gesamthöhe über jeweiligem Niveau der B 434).

Da der Gebietsschutz nicht ausreicht, wird teilweise Gebäudeschutz textlich festgesetzt.

Dasselbe gilt für die Gebäude im Eckbereich der Einmündung der Planstraße "b" in die B 434 (Fläche II), welche verhältnismäßig ungeschützt sind; daher ist überwiegend Gebäudeschutz sowohl im Erdgeschoß als auch im Dachgeschoß erforderlich.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt nicht unmittelbar an der B 434, daher ist ein Gebietsschutz durch einen Lärmschutzwall nicht erforderlich.

Den geplanten Lärmschutzmaßnahmen wird zugrunde gelegt die "Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Ammersbek, Ortsteil Bünningstedt", aufgestellt im Oktober 1979 von den Gutachtern Masuch + Olbrisch, beratende Ingenieure, Gewerbering 2 in 2000 Oststeinbek b/ Hamburg.

Dem in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erwähnten Schallschutzmaßnahmen zum Gebäudeschutz (passive Lärmschutzmaßnahmen) liegt ebenfalls das vorerwähnte Gutachten zugrunde.

Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite der Gebäude unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall, im Bereich der Bebauung nördlich der Planstraße "A1", ferner im Bereich des Empfängerpunktes Nr. 15 anzuordnen.

7. Anordnung der erforderlichen Stellplätze u. Parkplätze

Da im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden, können die erforderlichen KFZ-Stellplätze weitgehend in Garagen oder Stellplätzen auf den betreffenden Grundstücken nachgewiesen werden.

Die öffentlichen Parkplätze werden in Längsaufstellung an der Straße "B" ("Bramkampredder") und an den Anliegerstraßen festgesetzt. Es sind 22 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

8. Vorhandener Grünbestand

Die an der Planstraße "B" vorhandenen Knicks müssen weitestgehend aus verkehrstechnischen Gründen beseitigt werden; eine Erhaltung ist nur im geringen Umfange möglich.

Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung und zur Gewährleistung der Übersichtlichkeit des Verkehrs müssen die vorhandenen Knicks entfernt werden (Kurvenbereiche usw.)

9. Kinderspielplätze nach dem Kinderspielplatzgesetz

Nach dem Kinderspielplatzgesetz des Landes Schleswig Holstein müssen bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 2 Wohnungen Kinderspielplätze hergerichtet werden.

Die Größe der Kinderspielplätze soll 5 % der den Spielplätzen zugeordneten Wohnfläche betragen. Die Flächen sind etwa im Verhältnis 2/3 auf Kleinkinderspielplätze und Spielplätze für schulpflichtige Kinder aufzuteilen.

Die Wohnfläche ermittelt sich wie folgt:

Ca. 18.000 m² Bruttogeschoßfläche x 0,75 =
13.500 m² Wohnfläche

5 % von 13.500 = ca. 675 m² Spielplatzfläche

64 Wohneinheiten mit je max. 150 m² Wohnfläche ergeben
ca. 9.600 m² Gesamtwohnfläche.

5 % von 9.600 = 480 m² Spielplatzfläche.

Danach muß die Größe des Kinderspielplatzes im Geltungsbereich ca. 480 m² betragen, wovon ca. 160 m² Spielplätze für Kinder unter 6 Jahren auf den Privatgrundstücken und ca. 320 m² öffentliche Spielplätze für schulpflichtige Kinder anzulegen sind.

Der im Bebauungsplan nachgewiesene öffentliche Spielplatz mit einer Größe von ca. 500 m² liegt weit über dem nach dem Kinderspielplatzgesetz geforderten Mindestwert.

10. Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches

a) Wasserversorgung:

Über den Zweckverband Wassergemeinschaft Stormarn ist sichergestellt, daß der Planbereich durch die Hamburger Wasserwerke mit Wasser versorgt wird.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die Wasserversorgungsleitungen im Straßenkörper verlegt.

b) Stromversorgung:

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig, Betriebsverwaltung Ahrensburg. Hierfür wird eine Transformatorenstation vorgesehen.

c) Gasversorgung:

Das Bebauungsplangebiet soll an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen werden.

d) Telefon:

Die Fernmeldeversorgung wird durch das Fernmeldeamt Hamburg vorgenommen. Im Geltungsbereich ist eine Fernsprechvermittlungsstelle notwendig.

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost, welches verlegt werden soll.

Bei den begonnenen Erschließungsarbeiten wird das Fernmeldeamt 2 in Hamburg informiert.

e) Müllbeseitigung:

Die Abfuhr von festen Abfallstoffen wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn sichergestellt.

f) Entwässerung:

Die Schmutzwasserleitungen sollen nach dem Generalentwässerungsplan des Ingenieurbüros Peter Bertz vom Mai 1972 verlegt werden. Die Anschlußmöglichkeiten des Neubaugebietes an diese Leitungen sind berücksichtigt worden.

Zur Sicherstellung der Ableitung des Regenwassers muß der offene Graben in der Straße Bramkampredder im Zuge des Ausbaus verrohrt werden. An diese Leitung können die Regenwasserleitungen des Erschließungsgebietes angeschlossen werden.

11.) Straßenbau

a) Straße "B" (Bramkampredder)

Fahrbahnbreite 6,50 m, beidseitiger Fußweg mit je 1,70 m und einseitiger Radweg mit 0,80 m Breite, somit eine Gesamtbreite von 10,70 m.

Im Bereich der öffentlichen Parkflächen beträgt die gesamte Ausbaubreite 12,70 m, und zwar durch folgende Breiten:

2 x 1,70 m Gehweg, 1 x 0,80 m Radweg, 6,50 m Fahrbahn und 2,00 m Parkstreifen.

Der Fußweg wird in 1,50 m Breite hergestellt und erhält als Belag Gehwegplatten 50/70/7cm, ferner einen Bordstein von 20 cm.

b) Straßen "A" (Anliegerstraßen)

Diese Anliegerstraßen erhalten Fahrbahnbreite von 5,50 m, beidseitigen Fußweg von je 1,70 m und somit eine Gesamtbreite von 8,90 m.

Im Bereich der öffentlichen Parkflächen beträgt die gesamte Ausbaubreite 10,90 m, und zwar wie folgt:

2 x 1,70 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn und 2,00 m Parkstreifen.

c) Zum Anschluß der Planstraße "B" (Bramkampredder) an die B 434 wird ein Kreuzungsbauwerk hergestellt.

12.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarung vorgesehen. Sollte dieses nicht oder nur zu von der Gemeinde Ammersbek nicht vertretbaren Bedingungen möglich sein, werden die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (§§ 45 ff - Umlegung, §§ 80 ff - Grenzregelung bzw. §§ 85 ff - Enteignung) eingeleitet. Die entsprechenden Maßnahmen ergeben sich aus dem beige-fügten Eigentümerverzeichnis.

13.) Bodenordnung

Der Lärmschutzwall und der Kinderspielplatz werden innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs und innerhalb der Grundstücke errichtet.

Die Unterhaltung des Lärmschutzwalls ist durch entsprechende Verträge zu sichern.

Die Anlage, Ausstattung und Unterhaltung der öffentlichen Kinderspielplätze sind Aufgabe der Gemeinde.

14.) Erschließungskosten

1) Grunderwerb für Verkehrsflächen	DM 350.000,--
2) Verkehrsflächen	DM 900.000,--
3) Regenwasserkanalisation	DM 600.000,--
4) Straßenbeleuchtung	DM 75.000,--
5) Kinderspielplatz	DM 60.000,--
6) Immissionsschutzwall	DM 200.000,--
7) Ausbau Einmündung in die B 434	<u>DM 400.000,--</u>
Erschließungsaufwand	DM 2.585.000,-- =====

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben. Nach § 129 Abs. 1, Satz 3, Bundesbaugesetz trägt die Gemeinde Ammersbek mind. 10. v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Gem. § 9, Abs. 8 BBauG ist die Finanzierung des gemeindlichen Anteils ab Haushaltsjahr 1981 vorgesehen.

DM 258.000,--
=====

8) Schmutzwasserkanalisation

DM 460.000,--

9) Wasserversorgung

DM 170.000,--

DM 630.000,--
=====

Diese Kosten müssen vom Erschließer voll getragen werden.

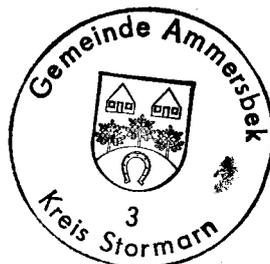
Aufgestellt durch:

Architekt Heinz Dorendorf
Architekt BDA
Chapeaurougeweg 39 I
2000 Hamburg 26

Architekt Gerhard Piepjohn
Dipl.-Ing.
Kaiser-Wilhelm-Allee 16
2070 Ahrensburg

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 26. Mai 1981 gebilligt.

Ammersbek, d. 02. Nov. 1981



[Handwritten Signature]
Bürgermeister