

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Ammersbek (Ortsteil
Bünningstedt) Nr. 15 für das Gebiet :

Weg zu den Tannen
und nordwestlich der Bundesstraße Nr. 434
mit den Flurstücken Nr. 47/8 teilweise, 66/32
teilweise, 83/32 teilweise, 56/2 teilweise,
34,33/1,33/2,33/3, 58/1 teilweise, 58/2,29/2,
87/20 teilweise, 32/11 + 81/32 + 80/32 je
teilweise ; sämtlich in Flur 13.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr.15 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes
(BBauG) vom 18. August 1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.
1979 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
entworfen worden.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte
in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde ~~Ammers-~~^{Bünningstedt}
bek (~~Ortsteil Bünningstedt~~) am 25.11.1975

Verbindlich für die Bebauungsplanaufstellung ist der Flächen=
nutzungsplan der Gemeinde Ammersbek für den Ortsteil Bünning=
stedt, der mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 10.11.1970,
Gz.: 81d - 812/2-62.12, sowie die 1. Änderung des Flächen=
nutzungsplanes, die mit Erlaß des Herrn Innenministers vom
14.August 1974, Gz.: - IV 81d - 812/2 - 62.12 - , genehmigt
worden ist.

Die Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 15 im Umland des Orts=
teiles Bünningstedt ist aus der beigefügten Kartenablichtung
i.M. 1:50 000 zu entnehmen.

Als Kartenunterlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke
dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Kataster=
amtes Stormarn in Bad Oldesloe. Die Besitzverhältnisse sind
dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn entnommen
und sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

Als Kartenunterlage für den Nachweis des Baumbestandes im Geltungsbereich diene der Lageplan i.M. 1:1000 vom 23.7.76 mit Ergänzungen der Bäume vom 6.10.1978 - Z.Nr. 4776-1 des Ingenieur- und Vermessungsbüro Otto Twesten und Sohn, Beratende Ingenieure VSI für Bau- und Vermessungswesen, 2000 Hamburg 52, Waitzstraße 14, Tel. 89 19 76 .

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes.

Das Bebauungsplangebiet, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich - zu ersehen aus dem Planteil vom 24.3.1980 - ist insgesamt ca. 9,0 ha groß und tangiert südöstlich die Bundesstraße nr. 434.

Das Bebauungsplangebiet wird im Nordosten durch den "Weg zu den Tannen" und im Südosten durch die Bundesstraße Nr. 434, sowie im Südwesten durch das "Wohngebiet Rehagen" und im Nordwesten durch die Flurstücke 87/20, 58/1 und 209/35 der Flur 13 umschlossen.

Das Plangebiet wird z.Zt. überwiegend als Weidefläche und teilweise als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem Flurstück 29/2 am Rande der Bundesstraße 434 befindet sich ein 2-geschossiges Gaststättengebäude mit nördlich anschließenden Wirtschaftsgebäuden und einer vorhandenen zugehörigen Zufahrt von der B 434 die künftig auch zur Aufrechterhaltung des Gaststättenbetriebes an dieser Stelle erhalten bleiben soll.

Im hinteren Bereich der Gaststätte befinden sich zwei freistehende Gebäude, die im Zuge der geplanten Neubebauung künftig entfallen sollen.

Das Gaststättengebäude soll künftig durch eine eingeschossige Kegelsporthalle (4 Bahnen) entlang der B 434 erweitert werden. Der hintere Wirtschaftsgebäudetrakt soll zu Gunsten einer künftigen neuen Bebauung entfallen.

Eine diagonal über das Plangebiet verlaufende Hochspannungseitung der "Schleswag" soll künftig abgebaut werden.

Das Plangebiet weist in westlicher Richtung ein Gefälle von ca 1% auf und liegt mit seiner Oberfläche im Mittel bei etwa + 30 m ü.NN.

Die derzeitig vorhandene Fahrbahnoberkante der B 434 vor dem Flurstück 29/2 liegt etwa 60 - 80 cm höher als das dortige Gelände des Flurstückes 29/2.

Ergebnisse und Hinweise, die zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Höhe des Grundwasserstandes im Geltungsbereich führen könnten, liegen nicht vor.

Vornehmlich in den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Bäume und Knicks, die im Rahmen der Satzung als zu erhalten festgesetzt sind. Lediglich im Bereich künftiger Straßenverbreiterungen der Straße "Weg zu den Tannen", können die dortigen Bäume aus Gründen neuer Straßenbreiten, neuer

Straßenhöhen in Verbindung mit Sielbauten, Kabelverlegungen, Leitungsverlegungen und dem Verkehr von Baufahrzeugen nicht erhalten werden. Es entfallen daher an diesem Wege etwa 35 kleinere Bäume und eine Eiche. Dafür werden als Ersatzpflanzung als alsbaldige Maßnahme aus städtebaulichen Gründen 87 neue geeignete und standortgerechte Bäume - wie aus der Planzeichnung ersichtlich- im Plangebiet festgesetzt.

An der Südwestgrenze des Flurstückes 29/2 schließen die vorhandenen, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, Wendeflächen der dortigen Straßen Dorotheenweg und Heideweg an. Diese Straßen sollen künftig keinen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr aus dem B-Plangebiet Nr. 15 aufnehmen, Sie sollen nur als Verbindung im Notfall den Einsatz von Rettungsfahrzeugen ermöglichen. Nur Fuß- und Radwege sollen an diesen Stellen als ständige Verkehrsverbindungen zum neuen Plangebiet Nr. 15 angelegt werden.

Die künftige Straßenanbindung des Kleinen Hansdorfer Weges -die nicht im Plangeltungsbereich liegt- ist als Einführung in den neuen Weg zu den Tannen in der vorliegenden Planzeichnung vorsorglich zur besseren Übersicht berücksichtigt worden.

Zur Freihaltung der Sichtflächen zwischen "Weg zu den Tannen" und der B 434 wurden Teilflächen der Flurstücke Nr. 83/32, 32/31, 81/32 und 80/32 mit in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der B 434 sind teilweise die Flächen entlang der B 434 durch Schall-Immissionen vorbelastet.

Zu den nördlich auf dem Flurstück befindlichen Waldflächen (Flurstück Nr. 209/35) wird künftig ein entsprechend notwendiger Sicherheitsabstand der überbaubaren Flächen von mind. 15,0 m bzw. 20,0 m eingehalten und in der Satzung festgesetzt.

3. Städtebauliche Planung

a) Verkehrs- und Parkflächen

Das Plangebiet wird über den auszubauenden "Weg zu den Tannen" und zwei weiteren Straßenzügen als verlängerter Heideweg und verlängerter Dorotheenweg in Verbindung mit den Planstraßen "C" und "D" erschlossen.

Zum Dorotheen- und Heideweg im südlich gelegenen "Wohngebiet Rehagen" erfolgt kein Kraftfahrzeugdurchgangsverkehr, sondern nur eine Verbindung in Form von Fuß und Radwegen.

Am Ende der Planstraße "C" wird auf dem Flurstück 87/20 eine Wendefläche mit einem Durchmesser von ~~20,0~~^{18,0} m angelegt.

Die erforderlichen Sichtflächen werden freigehalten und die Straßeneinmündungen entsprechend verkehrsbeschildert.

Die Hauptverkehrsanbindung erfolgt durch den ausgebauten "Weg zu den Tannen" an die B 434. Die Einmündung wird entsprechend beschildert. Die Anfahrtssichtweite wird mit 20/160 m ausreichend festgelegt.

Die Ausbildung der Straßeneinmündung in die Bundesstraße 434 erfolgt nach Maßgabe der geltenden Richtlinien.

Die Kosten für den Ausbau des künftigen Knotenpunktes "Weg zu den Tannen" / B 434 / "Schäferdresch" regelt sich nach § 12 FStrG.

Die geplanten Abmessungen der Verkehrswege sind aus den dargestellten Straßenquerschnitten ersichtlich.

Alle Grundstücke werden unmittelbar durch Verkehrsflächen oder mittelbar über mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten belasteten Flächen erschlossen. Ausnahmen von den Festsetzungen werden aufgrund § 31 Abs.1 BBauG geregelt.

Als Geh- und Radweg ist eine 4,00 m breite Querverbindung zur B 434 zum Haltepunkt der öffentlichen Verkehrsmittel des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) vorgesehen.

Darüber hinaus sind die öffentlichen Kinderspielplätze durch öffentliche Verkehrsflächen der Planstraße "D" und durch einen 4,00 m breiten Fußweg erschlossen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen für den ruhenden Verkehr werden im Verkehrsflächenbereich in Form von Parkstreifen und Parkbuchten ausgewiesen.

b) Bauliche Nutzung der Wohn- und Mischgebiete

Mit der geplanten Festsetzung der Baugebiete, Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung wird der Neubau von ca 70 WE im 1. Bauabschnitt bis 1981, im 2. Bauabschnitt 45 WE ab 1984 und im 3. Bauabschnitt ca. 50 WE ab 1985 ermöglicht. (Siehe hierzu auch Stellungnahme der Landesplanungsbehörde v. 16.8.77.

Außerdem kommen ca. 3260 qm gewerblich genutzte Geschosflächen in Form

1 Großraumladens mit	800 qm	Geschosfläche
mehreren Ladenflächen im Erdgeschoß mit	712 qm	"
Gaststättenflächen mit Kegelbahn	1268 qm	"
Räume für Freie Beruf im Obergeschoß	480 qm	"

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird geregelt, daß in den reinen Wohngebieten die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Außerdem wird geregelt, daß in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Aufgrund § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Mischgebiete gegliedert und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes ist mit Lärmeinwirkungen von der B 434 auf die dortigen künftigen Mischgebiete zu rechnen.

Ein vollständiger Gebietsschutz ist aus Gründen des bereits bestehenden Gaststättengebäudes (Harms) und der örtlichen Verhältnisse, sowie im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht möglich.

Zum Schutze gegen übermäßige Schalleinwirkungen werden die Mischgebiete gegliedert und darüber hinaus aufgrund der empfohlenen Vornorm DIN 18005 gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BBauG besondere bauliche Vorkehrungen an Außenwänden, Dächern, Türen und Fenstern festgesetzt.

Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung für das Gebiet des B-Planes Nr. 15 des Ingenieurbüro Masuch und Olbrisch vom Juni 1979 wurde entsprechend gewertet.

c) Stellplätze und Garagen wurden im Bebauungsplan soweit erforderlich festgesetzt und Ausnahmeregelungen getroffen.

d) Standplätze für Müllgefäße wurden, soweit erforderlich im Bereich der Gemeinschaftsanlagen durch (M) festgesetzt. Im übrigen sind die notwendigen Stellplätze für die Müllgefäße nach Größe und Anzahl mit der Gemeinde Ammersbek bzw. dem

Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke bereitzustellen.

e) Öffentliche Grünflächen für 2 Kinderspielplätze wurden im Rahmen der Landesverordnung zur Durchführung des Kinderspielgesetzes vom 6.9.1974 für schulpflichtige Kinder festgesetzt. Die Abgrenzungen zu den Nachbarflächen werden durch Bepflanzungsgürtel mit verdecktliegenden Einfriedigungen hergestellt.

f) Aus städtebaulichen Gründen wurde in Ziffer 4 der Satzung, Teil B -Text-, das Mischgebiet entlang der B 434 "Alte Landstraße" zum Teil in seinen Festsetzungen vertikal differenziert dargestellt. Diese Differenzierung geschieht unter Wahrung der Zweckbestimmung des Mischgebietes aus Immissionsschutzgründen und um die Gebietsstruktur durch Konzentrierung von artverwandten bzw. sich ergänzenden Nutzungen zu verbessern.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Einrichtung der öffentlichen Kinderspielplätze sind aufgrund der Satzung Flächenabtretungen an die Gemeinde Ammersbek erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Netzanschluß an die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) nach Maßgabe der Satzung des Zweckverbandes "Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn". Die Planung für das Erschließungsgebiet wird von den Hamburger Wasserwerken in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband und der Gemeinde aufgestellt und überwacht. Die Rohrleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen und soweit erforderlich, in den mit Leitungsrechten festgesetzten Wegeflächen.

b) Abwasserbeseitigung

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Ammersbek auf der Grundlage des geltenden Ortsrechtes. Die Besiedlungsplanung für das Plangebiet ist bereits ~~in Auftrag gegeben und befindet sich zur Zeit in der weiteren Bearbeitung.~~

bb) Regenwasserbeseitigung

Ein geordnetes Ableitungssystem für das Plangebiet durch vollständige Verrohrung im Rahmen der Erschließung ist durch die Gemeinde bereits in Auftrag gegeben worden. Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung regelt das Ortsrecht.

c) Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswig) versorgt. Die Planung der Stromversorgung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde und der "Schleswig".

d) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist nach Maßgabe des Versorgungsträgers, der Hamburger Gaswerke GmbH (HGW), die die Maßnahme nach Abstimmung mit der Gemeinde plant, vorzusehen.

e) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Zweckverband "Müllbeseitigungsverband Stormarn" in Ahrensburg. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang. Einzelheiten regelt das Verbandsrecht. Standplätze für Müllgefäße wurden im Bebauungsplan, soweit erforderlich, festgesetzt.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen nach Abstimmung mit dem Hamburger Wasserwerk und der örtlichen Feuerwehr.

g) Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet wird an das bestehende Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost, Fernmeldeamt Lübeck, angeschlossen. Soweit für die Kabelverlegung öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, geschieht das in Abstimmung mit der Gemeinde ~~Bünningstedt~~.
Mit der Errichtung der baulichen Anlagen sind Leerrohre entsprechender Dimension zur späteren Verkabelung einzubauen.

6. Beheizung der baulichen Anlagen

Aus Gründen ^{+ Strom} des Umweltschutzes wird eine Beheizung der neuen Bauten durch Gas angestrebt. Einzel-Ölheizungsanlagen sollen nur dann zugelassen werden, wenn ihre Überwachung und die ordnungsgemäße Verbrennung des Heizöls während des Betriebes dauernd gewährleistet sind.

7. Öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Grundschule, Verwaltung, Gemeindegaststätte, Feuerwehr, Sport- und Erholungsflächen befinden sich im Gemeindegebiet außerhalb des Plangebietes. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs sind im Plangebiet vorgesehen. Weiterführende Schulen, sowie weitere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten bieten die Orte Bargteheide, Ahrensburg und ~~Heisbüttel~~.

Diese Einrichtungen und Anlagen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Plangebietes aufnehmen können.

8. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plan-
gebiet voraussichtlich entstehen.

A Grunderwerb usw.	ca. DM	180.000,--
B Verkehrsflächen	ca. DM	1.570.000,--
C Straßenentwässerung	ca. DM	300.000,--
D Straßenbeleuchtung	ca. DM	85.000,--
E Öffentliche Kinderspielplätze	ca. DM	150.000,--
<hr/>		
Kosten des Erschließungsaufwandes insgesamt	ca. DM	2.285.000,-- =====
F Schmutzwasserkanalisation	ca. DM	300.000,--
G Regenwasserkanalisation	ca. DM	360.000,--
H Stromversorgung	ca. DM	415.000,--
I Wasserversorgung	ca. DM	255.000,--

Kosten des sonstigen Erschließungsaufwandes ca. DM 1.330.000,--
=====

Die ermittelten Kosten zu A bis E für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10%igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Ammersbek in Höhe von

DM 2.056.500,--

auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Ammersbek durch die Anlieger gedeckt.

Gem. § 9 Abs.8 BBauG ist die Finanzierung des gemeindlichen Anteiles im Haushaltsansatz 19 80 vorgesehen.

Die anfallenden Kosten zu F bis I sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertreter der Gemeinde Ammersbek am 08.07.1980 gebilligt.

Ammersbek, den 13. Aug. 1980

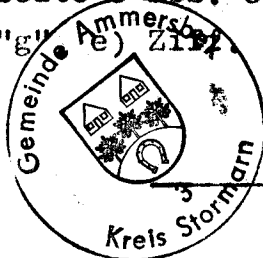


[Handwritten signature]

Bürgermeister der
Gemeinde Ammersbek

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 25. Febr. 1981 in folgend aufgeführten Punkten geändert bzw. erweitert: a) Seite 5 Abs. 3, b) Seite 6 Abs. 1, c) Ziff. 5 "ba", d) Ziff. 5 "g", e) Ziff. 7 und f) Seite 7 Ziff. "f".

Ammersbek, den 01. 03. 1982



[Handwritten signature]

Bürgermeister der
Gemeinde Ammersbek