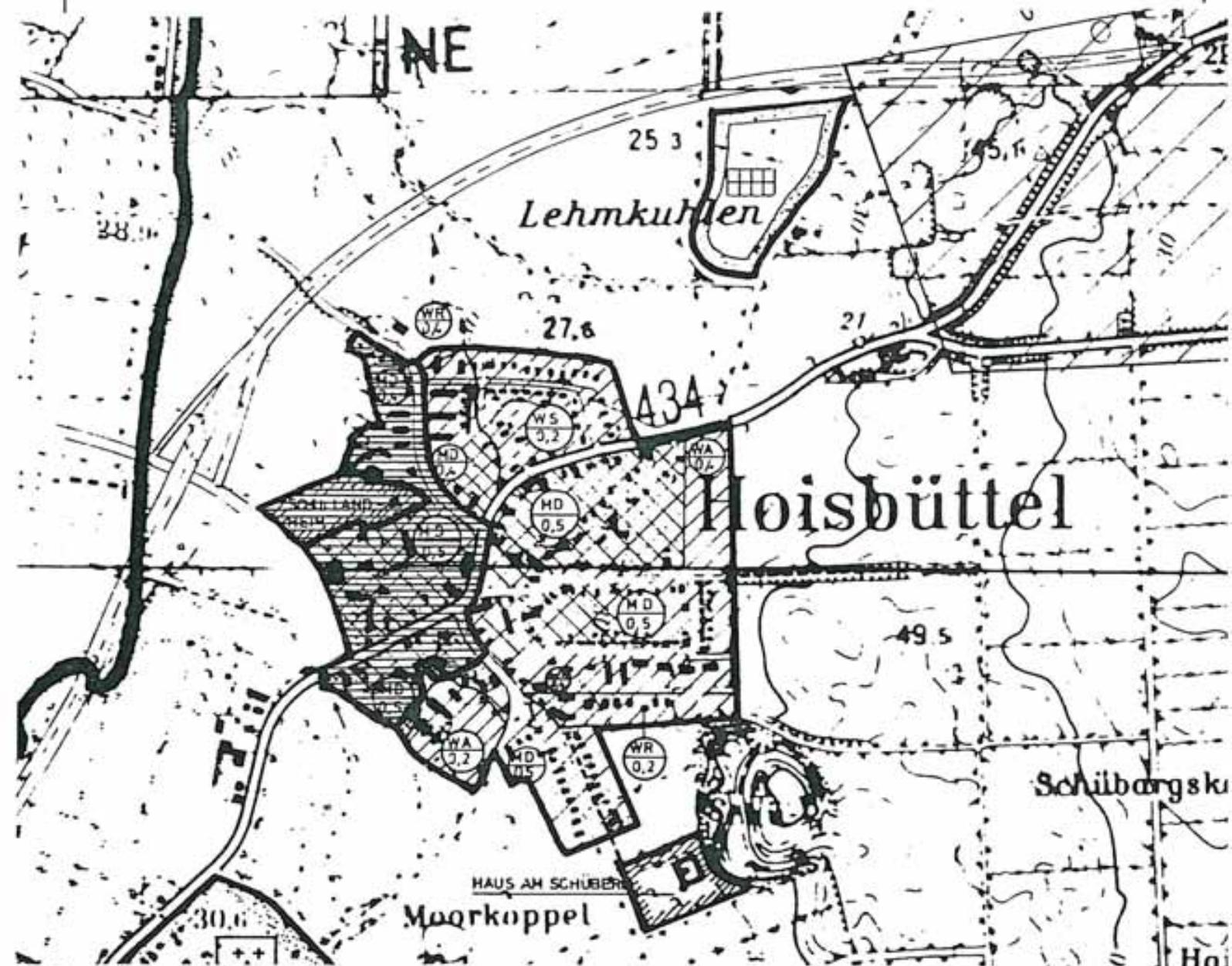


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. B 11 „ORTSMITTE HOISBÜTTEL“
DER GEMEINDE AMMERSBEK IM KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10000

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I.S.2256) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl.I.S.949).

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Bestand

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Städtebauliche Daten

3.2 Freiflächen und Grünbestand

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Fahrverkehr

4.2 Ruhender Verkehr

4.3 Fuß- und Radwege

4.4 Lärmschutz

5. VER - UND ENTSORGUNG

6. BODENORDNUNG

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten

7.2 Finanzierung

Anlagen

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Plangeltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Ammersbek.

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Gemeindegebiet im Sinne des § 1 Abs. 3 BBauG hat die Gemeindevertretung am 23.01.1979 beschlossen, einen verbindlichen Bauleitplan Nr. 11 aufzustellen.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek, für den Ortsteil Hoisbüttel.

Die Festsetzungen im B-Plan entsprechen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Dem B-Plan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.76 (BGBl.I.S.2256), geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl.I.S.949).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl.I.S.1763).

Die Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) vom 30.7.81 (BGBl.I.S.833).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1:1000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe.

Der Baumbestand wurde durch das Vermessungsbüro Grob + Teetzmann eingemessen und in die Grundkarte eingetragen.

Gegen den Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 23.01.1979 wurden von der Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 1.2.1980 keine Bedenken erhoben.

1.2 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Ortsteil Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek.

(Begrenzung siehe Planzeichnung)

Das Gebiet bildet mit den östlich und südlich angrenzenden Flächen eine geschlossene Ortslage mit überwiegend dörflichem Charakter.

Die Ortsmitte entwickelte sich beidseitig der Hamburger Straße (B-434) und liegt mit ihren westlichen Teilen im Plangeltungsbereich.

Im Westen wird der Planbereich von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen begrenzt.

Die Dorfstruktur wird geprägt durch "gewachsene" Straßen und verstreut liegende Hofstellen, die zum Teil noch funktionsfähig sind. Im Laufe der Zeit füllten sich die Flächen zwischen den Hofstellen und

die Ortsränder im Norden, Osten und Süden mit vorwiegend Wohnbebauung. Das Gebiet des Planbereiches nahm an dieser Entwicklung nicht teil und bietet mit seinen unbebauten Flächen gute Möglichkeiten für eine Neugestaltung.

Im mittleren Planbereich liegt das Gutshofgelände mit dem Obstgarten (siehe Foto Nr. 1 im Anhang), dem Gutshofgebäude (siehe Foto Nr. 2, 3) und einem Teich, der von wertvollen Bäumen umstanden ist. Diese Flächen befinden sich im Gemeindebesitz. Nördlich davon liegt das Gelände des Schulvereins der Schule Thedestraße in Hamburg.

Das Hauptgebäude (siehe Foto Nr. 4) ist eingebunden in eine parkartige Grünfläche mit wertvollen Einzelbäumen, einem Teich und einer Lindenallee (siehe Foto Nr. 5).

Nördlich, im Bereich der Ohlstedter Straße und südlich, beidseitig der Hamburger Straße, ist Bebauung vorhanden. Sie besteht aus Resthofstellen und Einfamilienhäusern und entspricht in ihrer Art dem dörflichen Charakter des Ortsteiles Hoisbüttel.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Aufgabe einiger Hofstellen und die dadurch entstehenden bebauungsfähigen Flächen, sowie der Wunsch nach einer neu gestalteten Ortsmitte bildeten den Planungsanlaß.

Die Aufstellung des B-Planes dient folgenden Planungszielen:

- a) Erhaltung des dörflichen Charakters
- b) Festsetzung von Flächen für das Ortsteilzentrum Hoisbüttel-Dorf
- c) Sicherung des vorhandenen Baumbestandes
- d) Sicherung der Grünflächen ("Obstgarten", Schullandheim, Gutshofgelände)
- e) geordnete bauliche Verdichtung auf den bebauungsfähigen Flächen mit Einzelhäusern in offener Bauweise (Grundstücksgrößen für Neuparzellierung ϕ 800 qm)

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

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

Unter dem Oberziel "Erhaltung des dörflichen Charakters" wurde die Gutshoffläche in ihrer traditionellen Form belassen und auf die Bedürfnisse einer neuen Ortsmitte zuge-

schnitten, umgestaltet.

Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Teichfläche, der wertvolle Baubestand und das Gutshofgebäude, das zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden soll, bleiben erhalten.

Das Dorfgemeinschaftshaus, und die Gebäude für die Gemeindeverwaltung sind so gruppiert, daß ein geschlossener (Dorf) Platz entsteht.

Den räumlichen Abschluß nach Norden bildet eine Baumkulisse.

Um den Charakter der "Ortsmitte" auch funktional zu stärken, soll auf dem Flurstück 86/5 die bestehende Gastwirtschaft erhalten bleiben. Aus diesem Grunde wurde die Nutzung Schank- und Speisewirtschaft (§5(2) 5 BauNVO) gem. §1(5) BauNVO im Text (Teil B) festgesetzt.

Ebenso sollen die fünf Gebäude, die das Ortsbild prägen, insbesondere in ihrer äußeren Gestalt erhalten bleiben. Der Abbruch, der Umbau oder die Änderung der äußeren Gestalt wird gem. §39h(1) BBauG durch Festsetzung im B-Plan untersagt.

Die Fläche des Schullandheims wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das Hauptgebäude, sowie die parkartige Grünfläche mit dem Teich bleibt erhalten.

Im Bereich des Teiches liegen archäologische Denkmäler. Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein untersucht werden.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorp, 2380 Schleswig (Tel.: 04621/32347) gem. § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Ausbaggerung oder Verfüllung) im Bereich der aufgeführten Denkmäler ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Die Dorfgebiete entlang der Hamburger Straße und westlich der Ohlstedter Straße sind weitgehend bebaut. Auf den freiwerdenden Flächen nördlich des Sondergebietes und südlich der Hamburger Straße wird eine geordnete bauliche Verdichtung vorgeschlagen, die durch Anordnung der Häuser in Gruppen den dörflichen Charakter wahrt.

Die Grundstücksgröße hierfür beträgt jeweils ca. 800 qm.

3.1 Städtebauliche Daten

Nettobauland	= ca.	5,01	ha
Gemeinbedarfsfläche	= ca.	0,89	ha
Sondergebietsfläche	= ca.	2,11	ha
öffentl. Grünfläche	= ca.	1,79	ha
öffentl. Verkehrsfläche	= ca.	1,70	ha
Fläche f.d. Landwirtschaft	= ca.	0,19	ha
<hr/>			
insgesamt	= ca.	11,69	ha
		=====	

Insgesamt sind 40 Grundstücke für die Bebauung der Dorfgebietsflächen vorgesehen.
20 Grundstücke sind noch unbebaut und können künftig im Rahmen der Festsetzungen mit Einzelhäusern bebaut werden.

3.2 Freiflächen und Grünbestand

Die vorhandenen Grünflächen im mittleren Planbereich sollen erhalten bleiben.
Die parkartige Grünfläche des Sondergebietes wird südlich in den öffentlichen Grünflächen fortgesetzt.
Östlich des Dorfgemeinschaftshauses ist eine Festwiese und ein Kinderspielplatz vorgesehen.
Die westlich des Bebauungsplangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Teilfläche nördlich der Hamburger Straße unterliegen dem Landschaftsschutz gem. der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hoisbüttel vom 1.8.1972 (Amtsblatt Schl.-H.; Amtlicher Anzeiger S.262).
Die in der Planzeichnung festgesetzten Knickanpflanzungen binden die Bebauungsränder in die freie Landschaft und in die Grünflächen ein. Die Anpflanzung von knickähnlichen, standortgerechten, einheimischen Gehölzern ist vorgesehen.
Im übrigen wird auf die "Verordnung zum Schutz von Grünflächen und Bäumen" verwiesen, die z.Zt. im Aufstellungsverfahren ist.
Zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes werden die Einzelbäume durch Festsetzung in der Planzeichnung gem. §9(1)25b BBauG als "zu erhalten" gekennzeichnet. Bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Bäume ist darauf zu achten, daß sie durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen geschützt werden.
Insbesondere sind Erdarbeiten in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.
Zur Erhaltung von angemessenen grünen Flächen bzw. Innenbereichen wird durch textliche Festsetzungen im Teil "B" der Satzung geregelt, daß Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und bauliche Anlagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind.
Soweit es sich um Schwimmbecken, Garagen oder Stellplätze im Bereich zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze handelt, sind Ausnahmen aufgrund von §31 Abs.1 BBauG auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4. VERKEHRERSCHLIESSUNG

4.1 Fahrverkehr

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen (Straßen, Wege, Parkplätze) sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Hamburger Straße und die Ohlstedter Straße.

Neben den "Stichen" zur Erschließung der Einfamilienhausgruppen, ist die "Neue Dorfstraße" von der Ohlstedter Straße zur Anbindung der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Diese Erschließungsstraße verläuft auf der ehemaligen Gutshofzufahrt.

Der in der vorläufigen Planfassung enthaltene Zubringer zur geplanten Umgehungsstraße entfällt.

Aufgrund der Stellungnahmen einiger Träger öffentlicher Belange und der Gemeinde selbst, die die Realisierung des Zubringers zur geplanten Umgehungsstraße für derzeit keineswegs sichergestellt halten, wurde der Geltungsbereich des B-Planes nach Osten verschoben.

Die vorhandenen Bushaltestellen an der Hamburger Straße befinden sich in günstiger Lage zum Ortsteilzentrum (Entfernung ca. 150 m), und binden es damit an den öffentlichen Personenverkehr an.



4.2 Ruhender Verkehr

Der groß dimensionierte Parkplatz (67 *Parkplätze*) westlich des Gemeindezentrums dient der Abdeckung des Parkplatzbedarfes bei Veranstaltungen, sowie für den normal anfallenden Besucherverkehr.

24 Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden von dem Parkplatz aus erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Einfamilienhäuser werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Die öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenräumen in Parkbuchten mit Längsaufstellung untergebracht. Insgesamt müssen bei einem Verhältnis von 1:3 (Parkplätze: Stellplätze), $40 \text{ WE} \times 1/3 = 14$ Parkplätze untergebracht werden.

Die öffentlichen Parkflächen sind, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, angemessen verteilt.

Nachgewiesen werden 17 öffentliche Parkplätze in Parkbuchten.

Die im Bereich der beiden Stichstraßen südlich der Hamburger Str. und westlich des Wulfsdorfer Weges festgesetzten *Parkplätze* dienen dem Nachweis der öffentlichen Parkplätze.

Die Erreichbarkeit dieser Parkplätze ist durch Festsetzung der Stichstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke und der Allgemeinheit sichergestellt.

4.3 Fuß- und Radwege

Der Weg IX-IX dient der zusätzlichen, direkten Anbindung des Gemeindezentrums für Fußgänger und Radfahrer an die Hamburger Straße.

Handwritten signature and date:
15.01.15

Nördlich des Gemeindezentrums ist ein Fußweg vorgesehen, der durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Gemeinde auf dem Gelände des Schullandheims, die "Lindenallee" in ein zukünftiges Wanderwegenetz integriert.

4.4 Lärmschutz

Die Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 434 beträgt ca. 10.000 KFZ/24h. Aus diesem Grunde sind in den Wohngebieten entlang dieser Straße Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücke handelt, wird aus räumlichen und optischen Gründen ein Lärmschutzwall oder -zaun nicht vorgesehen. Diese Maßnahme wäre durch die Unterbrechung infolge einiger Grundstückszufahrten ohnehin wirkungslos.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Flächen vorgesehen. Der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB bei den lärmbelasteten, d.h. der Hamburger Straße zugewandten Seiten der Gebäude ist erforderlich.

Diese Maßnahmen berücksichtigen alle Belange und entsprechen den Ausführungen die die Din 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau (Entwurf April 1976) macht.

Dort heißt es unter anderem in der Vorbemerkung:

"Diese Norm enthält Regeln ausschließlich für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Die Belange des Schallschutzes müssen in die Gesamtheit der Grundsätze des Städtebaues eingeordnet und damit gegen andere für die Planung erhebliche Belange abgewogen werden (§1 Absatz 4 BBauG). Das kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange, insbesondere in bebauten Gebieten, zu einer relativen Zurückstellung der Anforderungen dieser Norm führen. Dann muß aber im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sichergestellt werden, daß bauliche Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durchgeführt werden".

5. VER - UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Netze und Einrichtungen bereits sichergestellt.

6. 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 BBauG Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

Die Kosten für den anfallenden Erschließungsaufwand (Gründerwerb, Straßenbau etc.) werden auf 547.500,-- DM geschätzt.

Hiervon wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Ammersbek auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Ammersbek durch die Anlieger gedeckt.

Die Kosten für die Gestaltung der Grünflächen etc. und des neuen Dorfplatzes können zur Zeit nicht ermittelt werden, da ein konkreter Gestaltungsvorschlag hierfür noch nicht vorliegt.

7.2 Finanzierung

Gemäß § 9 (8) BBauG werden die Mittel zur Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushalt bereitgestellt.

Anlage:

Fotos zum Bestand

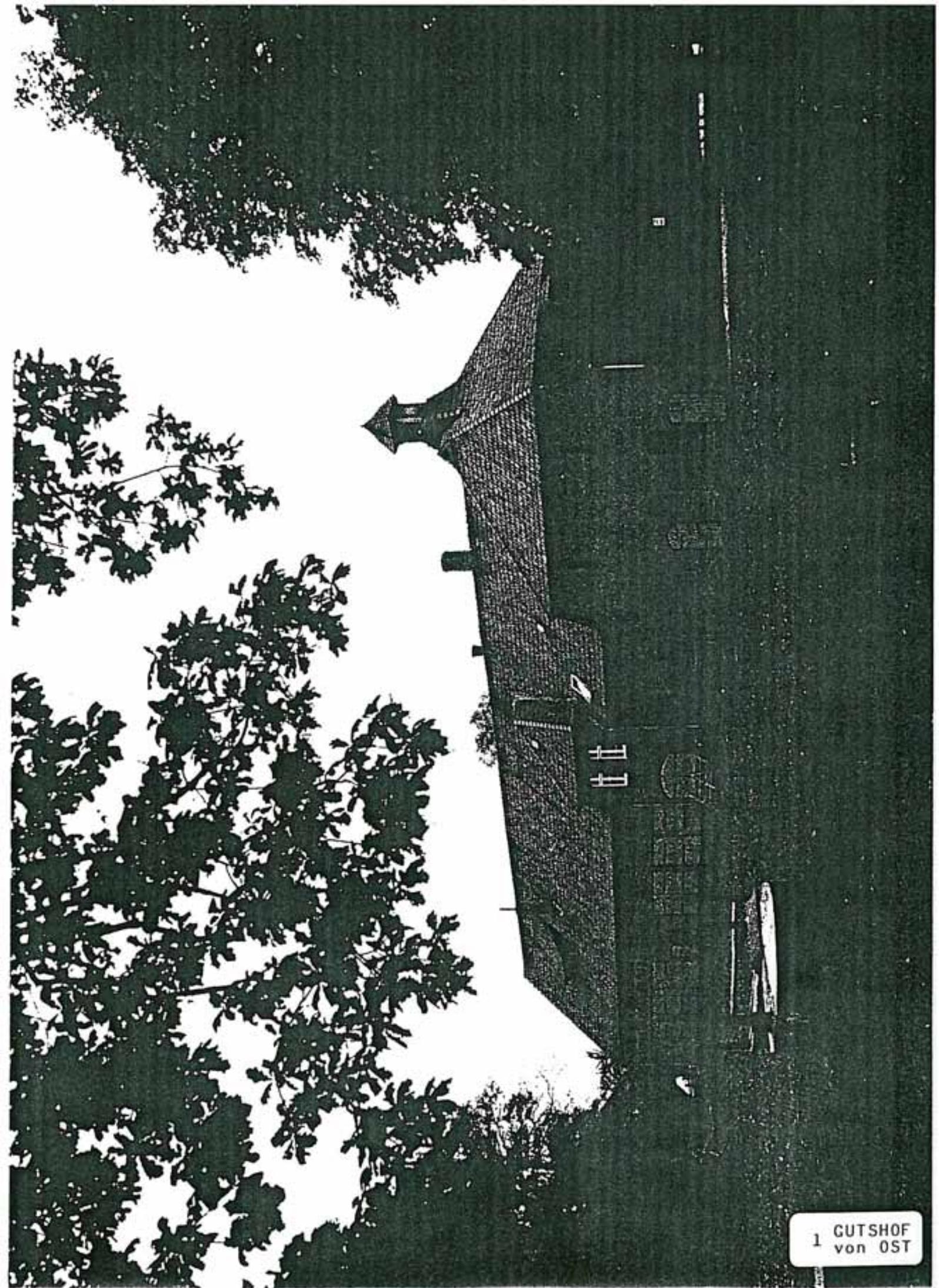
Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 07.11.1984 gebilligt.

Ammersbek, den 03.12.1984

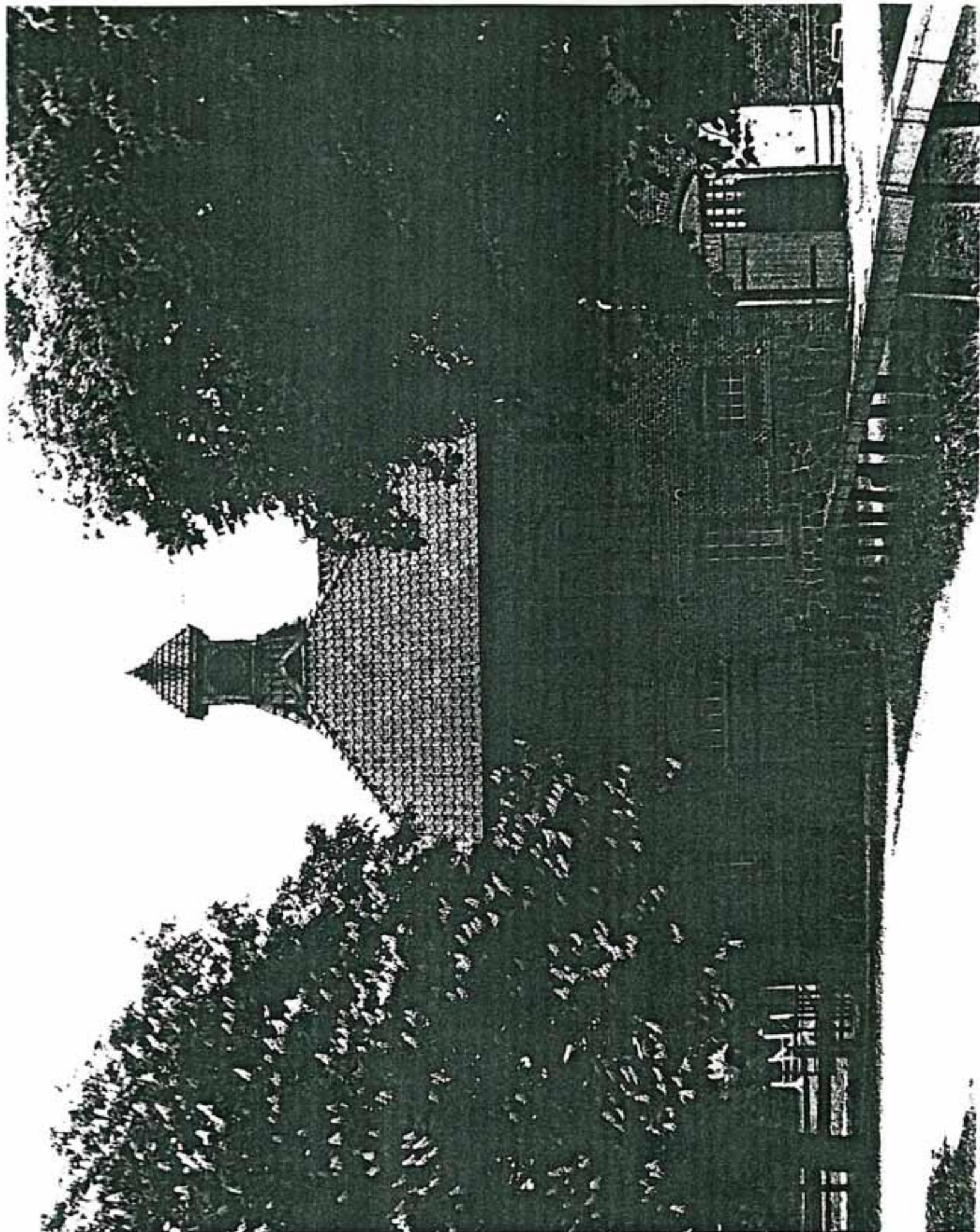


[Handwritten signature]

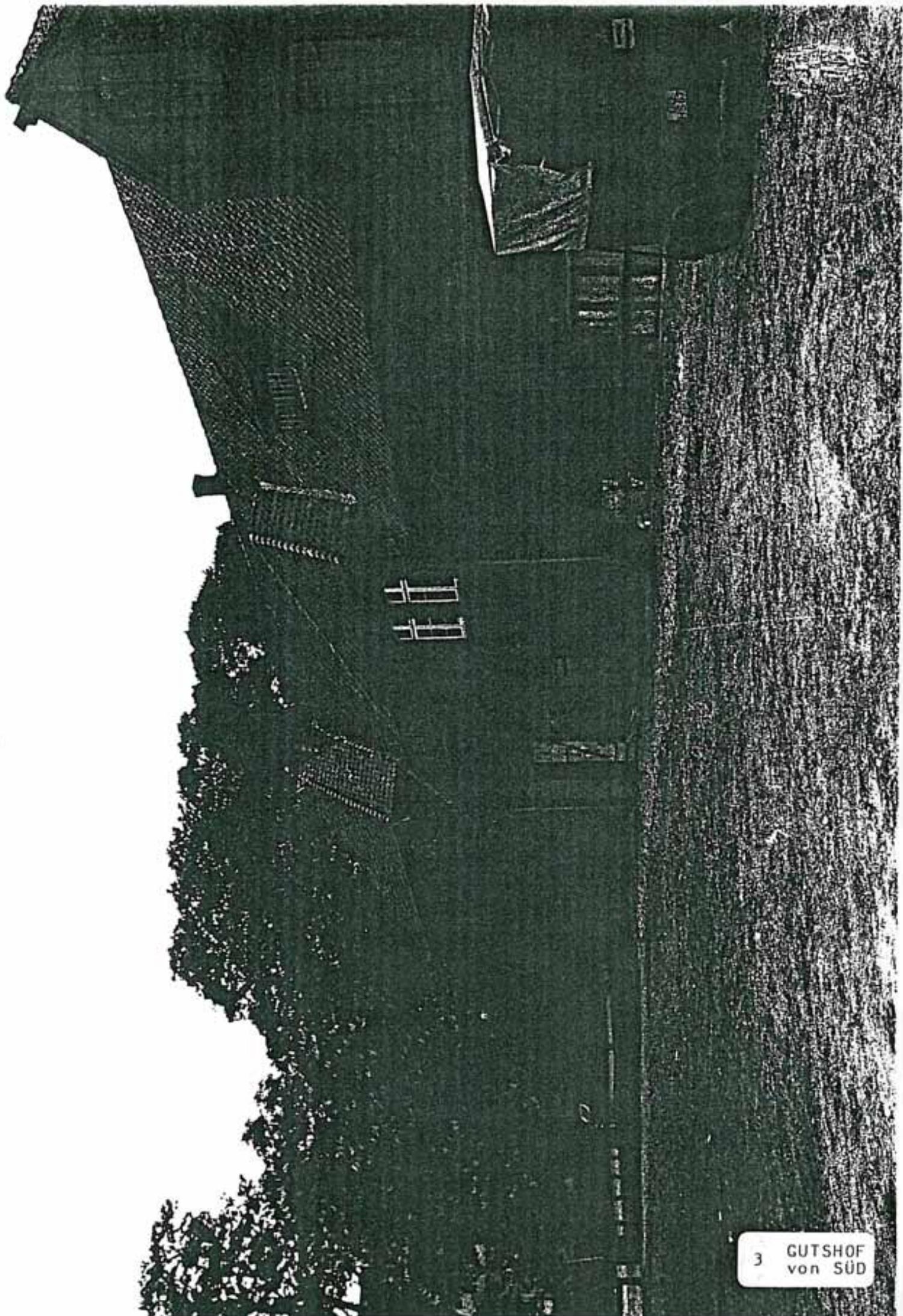
(Bürgermeister)



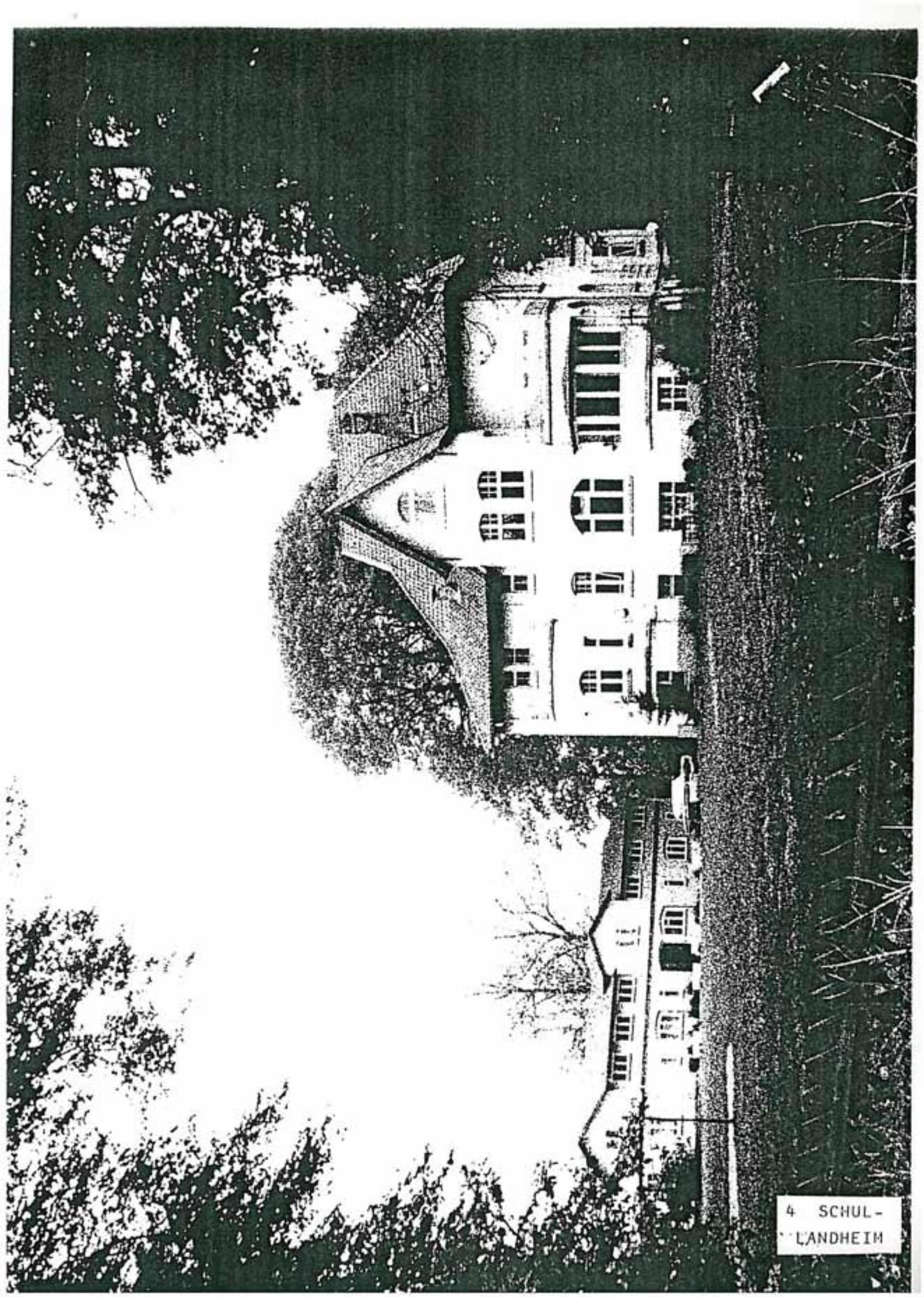
1 GUTSHOF
von OST



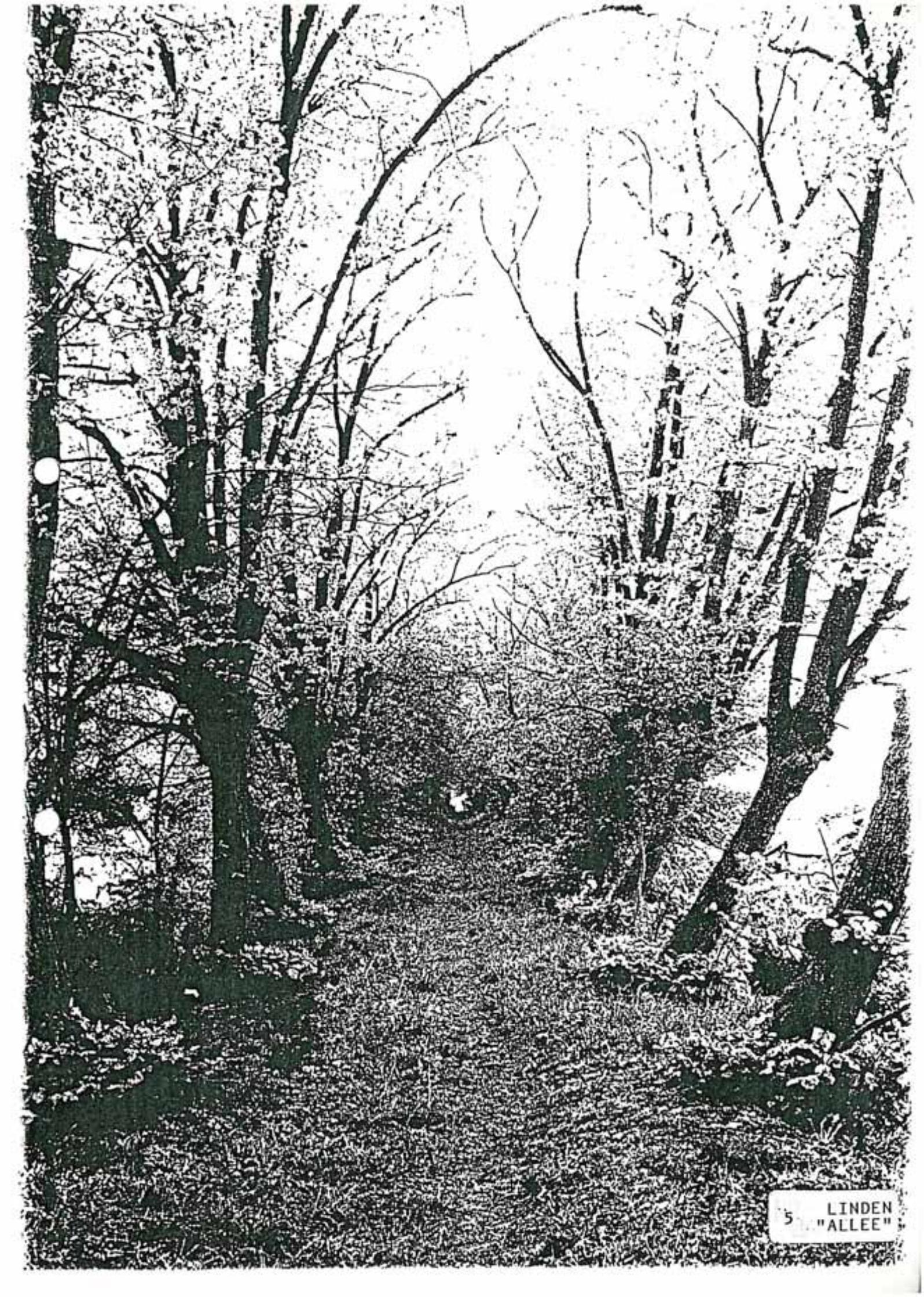
2 Gutshof von West



3 GUTSHOF
von SÜD



4 SCHUL-
LANDHEIM



5 LINDEN
"ALLEE"