

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. B 11, 1. Änderung für das Gebiet
Ortsmitte Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn

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. PLANUNGSZIELE

3. ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 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 Oberschlägige Ermittlung der Kosten
 - 7.2 Finanzierung

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Zur Anpassung der Festsetzungen an die Ergebnisse der Nutzungs- und Gestaltungsuntersuchung für das geplante Ortszentrum, sowie für das geplante Gaststättengebäude auf dem Flurstück 86/5 hat die Gemeindevertretung am 16. 05. 1984 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. B 11 "Ortsmitte Hoisbüttel" eine 1. Änderung aufzustellen.

Dem B-Plan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.'76 (BGBl.I.S.2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.'79 (BGBl.I.S.949).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.'77 (BGBl.I.S.1763).

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV '81) vom 30.07.'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.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Büro Baum+Partner, Henstedt-Ulzburg, beauftragt.

1.2 Bestand

Der Plangeltungsbereich ist ca. 3,6 ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Das Gebiet wird im Norden begrenzt durch das Sondergebiet, Private Pflege- und Erholungsanstalt des Schulvereins der Schule Thedestraße in Hamburg. Es handelt sich um eine parkartige Fläche mit wertvollem Baumbestand.

Südlich wird das Gebiet begrenzt durch die bebauten Flächen, die den nördlichen Bebauungsrand der Hamburger Straße (B 434) bilden. Das Gebiet wird erschlossen von Osten durch die Ohlstedter Straße. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Die gemeindeeigenen Flächen setzen sich aus der Grünfläche im Bereich der Einmündung Ohlstedter Straße in die B 434 (Flst.95/5), dem bebauten Mittelteil (Flst.95/3), sowie den landwirtschaftlichen Flächen im Westen (Flst.20/5) zusammen.

Im mittleren Teil ist der ehemalige Pferdestall, sowie der kastanienumstandene Teich, der früher als "Pferdeschwämme" diente, von besonderer charaktergebender Bedeutung für die zukünftige Gesamtanlage. (s. Fotos)

2. PLANUNGSZIELE

- a) Die schon im Bebauungsplan Nr. B 11 vorgesehenen Festsetzungen (Grünflächen, Flächen für Gemeinbedarf "Ortszentrum", Flächen für die Erschließung) sollen entsprechend den Ergebnissen der Nutzungs- und Gestaltungsuntersuchung vom Dezember 1983, die von der Gemeindevertretung als Grundlage für die aufzustellende 1. Änderung beschlossen wurde, geändert werden. (s. hierzu die Anlagen städtebauliches Konzept und Isometrie als Auszug aus der Untersuchung).
- b) Das geplante Gaststättengebäude auf dem Flurstück 86/5 soll entsprechend der vom Bauherrn vorgelegten Planung durch Festsetzungen gesichert werden. Die Änderung betrifft insbesondere die Verlagerung der Stellplätze auf die östliche Grundstücksseite.
- c) Die Grundzüge der ursprünglichen Bebauungsplanung sind bei der 1. Änderung zu übernehmen.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen, die in der Planzeichnung und im Textteil dargestellt sind.

Die Struktur des gewachsenen Dorfes Hoisbüttel in Verbindung mit einigen erhaltenswerten Gebäuden in der Umgebung, sowie einem wertvollen Grünbestand stellen allesamt einen besonderen Identifikationswert für die Bürger der Gemeinde dar.

Der ehemalige "Pferdestall" liegt mit seiner Längsseite zur Bundesstraße, sodaß von diesem Gebäude eine gewisse Signalwirkung ausgeht.

Die Verkehrsanbindung von Osten, wie auch die Bushaltestelle im Einmündungsbereich Ohlstedter Straße liegen richtig.

Im Rahmen der Nutzungsuntersuchung war die städtebauliche Konzeption des B-Planes Nr. B 11 zu überprüfen, sowie die gewünschten Nutzungen zu verteilen und in Gebäude einzugliedern.

Der aus drei Baukörpern bestehende Gebäudekomplex wird unter Erhaltung des "Pferdestalls" in einer klassischen Hofbildung um den vorhandenen Teich gruppiert, wodurch der dörfliche Charakter unterstrichen werden soll.

Der U-förmige Platz wird von Norden erschlossen und dort von einer Baumkulisse begrenzt, sodaß ein in sich geschlossener Raum von ca. 70 x 50 m entsteht.

Der "Dorfplatz" wird somit zur repräsentativen zentralen Erschließungsfläche. Die Gebäude erhalten ihre Haupteingänge jeweils zum Platz.

Das Dorfgemeinschaftshaus bildet als bestehendes Gebäude die östliche Platzwand.

Die Festwiese liegt zwischen der Ohlstedter Straße und dem Dorfgemeinschaftshaus. Bei dieser bestehenden Fläche handelt es sich um den früheren Obstgarten des Gutshofes.

Das Verwaltungsgebäude wird an der Schmalseite des Grundstücks als südliche Platzwand angeordnet.

Die westliche Platzbegrenzung wird durch das Bauhofgebäude gebildet.

Durch das U-förmige Gebäude konnten die Lager- und Arbeitsflächen von den öffentlichen Bereichen abgesetzt werden, und die Erweiterung der Flächen nach Westen ist möglich.

Die Raumwirksamkeit einer Gebäudegruppe wird auch durch die Gebäudehöhen bestimmt.

Hier gibt der "Pferdestall" als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach die Größenordnung vor.

Da sich die Erschließungsstraße im Norden der Anlage befindet, werden die Stellplätze bandartig an dieser Straße angeordnet.

Hier weicht das Konzept vom B-Plan Nr. B 11 ab.

Die ursprüngliche Stellplatzfläche wird zur Arbeitsfläche des Bauhofes.

Zur funktionalen Stärkung des Ortszentrums wurde die bestehende Gaststätte auf dem Flurstück 86/5 als Nutzung gem. § 5(2)5 BauNVO im Ursprungsplan festgesetzt.

Planungen des Eigentümers liegen vor. Es soll hier eine 2-geschossige Anlage bestehend aus Wohnungen, Hotel und Gaststätte entstehen.

Die Nutzungsfestsetzung wird um die Wohnnutzung erweitert, die Baugrenzen entsprechend der Planung abgeändert und die Stellplätze an die östliche Grenze verlegt.

Die innerhalb dieser Stellplatzfläche zu erhaltenden Bäume werden durch textliche Festsetzung Nr. 10 durch Freilassen einer unbefestigten Baumscheibe gesichert.

Die Anordnung der Stellplätze ist bei der Ausführung entsprechend zu gestalten.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude des geplanten Ortszentrums sind in ihrer Grundkonzeption durch die Nutzungsuntersuchung festgelegt.

Danach wurden auch die überbaubaren Flächen festgesetzt, in der Weise, daß gewisse gestalterische Spielräume für die Gebäudeplanung bestehen bleiben.

Die zum Hof liegenden Baugrenzen sollten dabei möglichst eingehalten werden, um die beabsichtigte Raumwirkung zu erzielen.

Die Stellung der Gebäude wird durch die Hauptfirstrichtung bestimmt; sie sind als Einzelbaukörper mit geneigten Dächern zu errichten und durch die max. zulässige Grundfläche, sowie die Geschößzahl (für das Verwaltungsgebäude als zwingend; für den Bauhof als Höchstgrenze) in ihrem Nutzungsmaß bestimmt. Für das Dorfgemeinschaftshaus wird der ehemalige Pferdestall als in seiner äußeren Form zu erhalten gem. § 39 h BBauG festgesetzt, da dieses Gebäude als Oberrest des traditionsreichen Gutes "Hoyersbuttle" geschichtliche Bedeutung hat und das Ortsbild noch heute prägt.

3.2 Städtebauliche Daten

Dorfgebiet	= ca.	0,40 ha
Gemeinbedarfsfläche	= ca.	1,11 ha
Öffentl. Grünfläche	= ca.	1,25 ha
Öffentl. Verkehrsfläche	= ca.	0,61 ha
Fläche f. d. Landwirtschaft	= ca.	0,23 ha
		<hr/>
insgesamt	= ca.	3,60 ha
		=====

3.3 Freiflächen und Grünbestand

Die vorhandenen Grünflächen sollen erhalten bleiben und parkartig gestaltet werden.

Östlich des Dorfgemeinschaftshauses ist eine Festwiese und ein Kinderspielfeld 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 01. 08. 1972 (Amtsblatt Schl.-H.; Amtlicher Anzeiger S.262). Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks und Anpflanzungsgebote binden die Bauungsränder in die freie Landschaft und in die Grünflächen ein. Die Anpflanzung von knickähnlichen, standortgerechten, einheimischen Gehölzern ist vorgesehen.

Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek vom 05. November 1983.

Zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes werden die Einzelbäume durch Festsetzung in der Planzeichnung gem. § 9(1) 25b BBauG als "zu erhalten" gekennzeichnet.

Diese Festsetzung erfolgt zusätzlich aus ortsbildprägenden Gründen.

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.

Zusätzlich werden in wichtigen Bereichen anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt um den durchgrünten Charakter zu stärken.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Fahrverkehr

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

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

Die "Neue Dorfstraße" von der Ohlstedter Straße ist zur Anbindung der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Diese Erschließungsstraße verläuft südlich der ehemaligen Gutshofzufahrt.

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

Die Planstraße "Neue Dorfstraße" wird so geführt, daß die PKW-Parkplätze unmittelbar erschlossen werden und dadurch ein schonender Landschaftsverbrauch erreicht wird.

4.2 Ruhender Verkehr

Die beidseitig der "Neuen Dorfstraße" ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze dienen der Abdeckung des Parkplatzbedarfes, sowohl für Veranstaltungen, als auch für den normal anfallenden Besucherverkehr und die Bediensteten der öffentlichen Einrichtungen.

Die Anzahl der Stellplätze wurde für die zur Zeit bekannten Nutzungen gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf überschläglich ermittelt und ist mit 76 Stellplätzen ausreichend dimensioniert, zumal auch von einer wechselseitigen Benutzung (Abendveranstaltungen/Tagesverkehr) ausgegangen werden kann.

Da es sich ausschließlich um öffentliche Nutzungen handelt, wurden nur Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzliche Stellplätze können, falls erforderlich, auf den Gemeinbedarfsflächen hergestellt werden, z.B. im Bereich Bauhof oder als Kurzparker auf dem Platz vor der Verwaltung.

Zusätzlich wird eine Fläche für Stellplätze innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Diese ca. 50 Stellplätze dienen der Abdeckung des Spitzenbedarfes bei Großveranstaltungen. Die Fläche soll zur Wahrung des Festwiesencharakters mit Rasengittersteinen befestigt werden.

4.3 Fuß- und Radwege

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

Im Einmündungsbereich zur Hamburger Straße ist der Weg durch Absperrungen für jeglichen anderen Verkehr zu sichern.

Nördlich des Gemeindezentrums ist ein Fußweg III - III vorgesehen, der durch Anbindung an das Gehrecht 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 im Dorfgebiet entlang dieser Straße Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

In Abstimmung mit der Schleswig wurde ein neuer Standort für die Transformatorenstation gewählt. Die Gestaltung und Eingrünung wird im Zuge der Realisierung abgestimmt.

Da sich der Trafo im unmittelbaren Sichtbereich befindet, ist er möglichst unauffällig zu gestalten.

Wegen der notwendigen Fernmeldeeinrichtungen ist 12 Monate vor Baubeginn für die Erschließungsmaßnahmen das Fernmeldeamt 2 in Hamburg zu benachrichtigen.

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

Die Kosten für den anfallenden Erschließungsaufwand und die Oberflächengestaltung der Grün- u. Platzflächen im Bereich des Ortszentrums können z.Zt. grob ermittelt werden, Sie werden auf ca. DM. 850.000,- veranschlagt.

7.2 Finanzierung

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

Anlage:

Fotos zum Bestand und Pläne zum Gestaltungskonzept

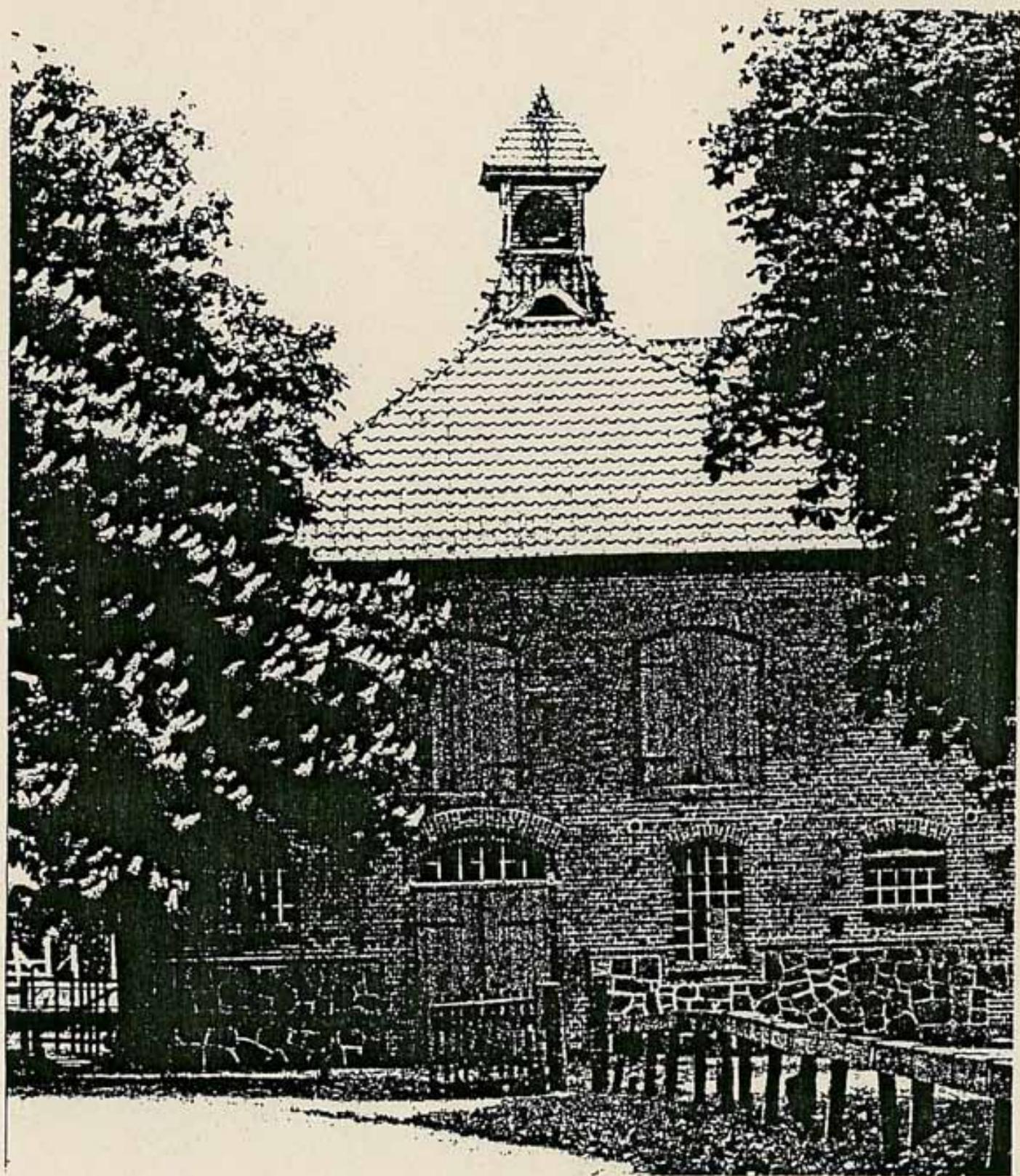
Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am... gebilligt.

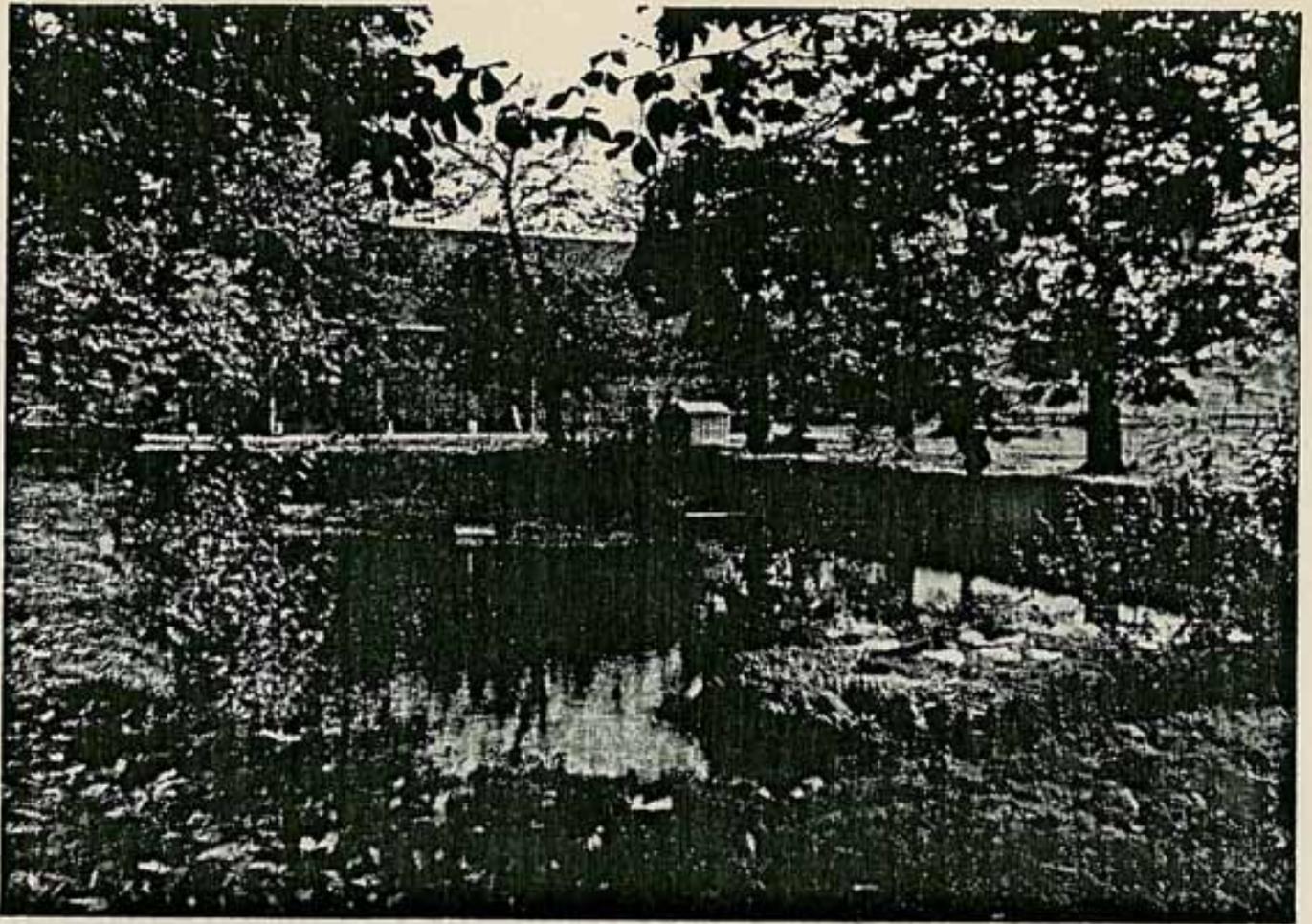
Ammersbek, den 12.05.1986



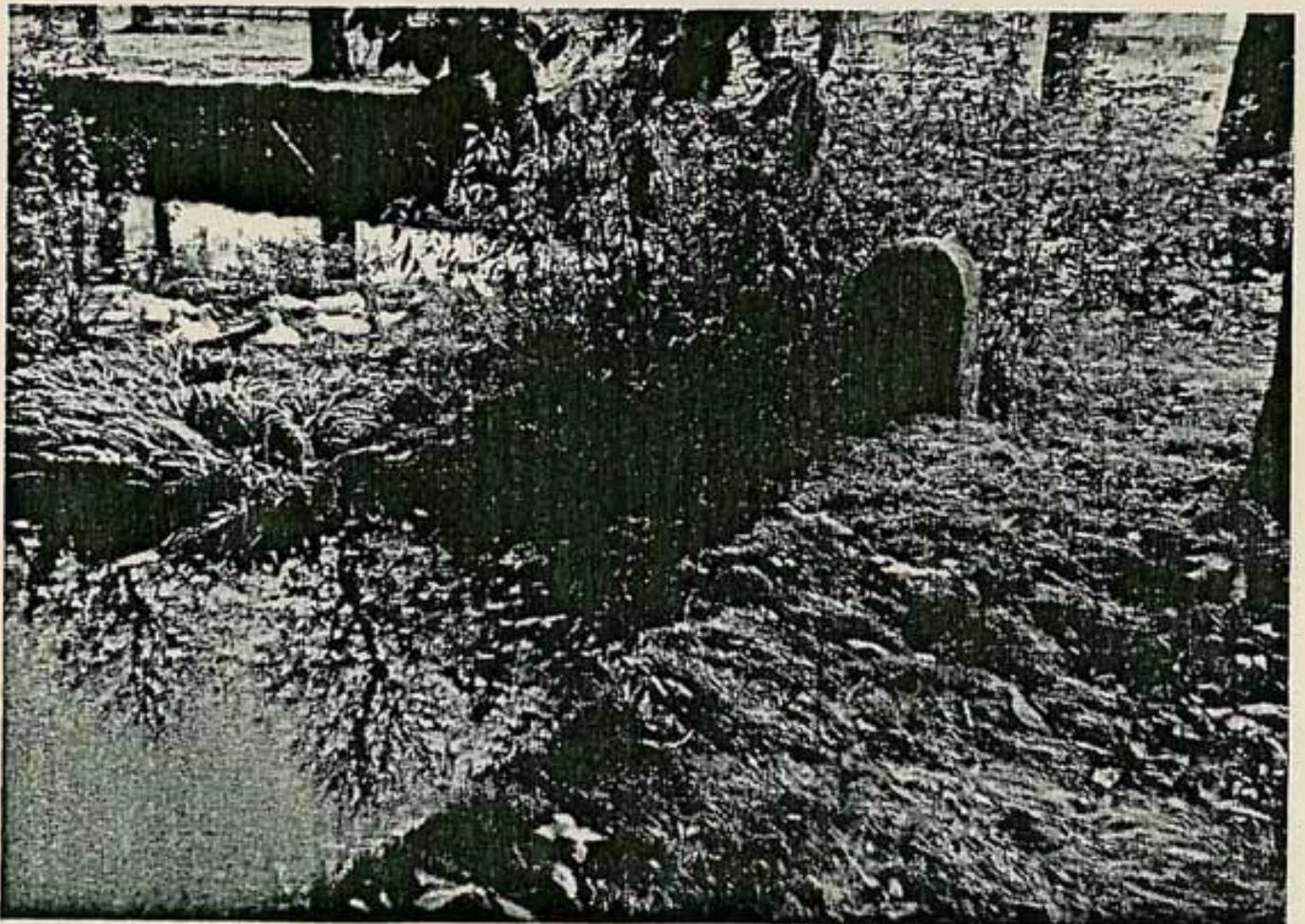
(Bürgermeister)

Bestandsfotos Gutsgebäude





Teich (ehemalige "Pferdeschwärme")



"Teichrampe" mit Begrenzungsstein

