

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. B12 der Gemeinde Ammersbek im Ortsteil Hoisbüttel für das Gebiet westlich der Hamburger Straße (B 434) bis zur Landesgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg mit den Flurstücken an der Brennerkoppel und den Flurstücken Nr. 16/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 70/1, 14 und teilweise 223/13
(teilweise)

Inhaltsverzeichnis

1. 1 Lageplan i.M.1 :50.000 als Übersicht	Seite 1
2. Rechtsgrundlagen	Seite 2
3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	Seite 3
4. Städtebauliche Planung	Seite 4
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 7
6. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen	Seite 8 + 9
7. Trinkwasserschutzgebiet, Beheizung der baulichen Anlagen, öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten	Seite 10
8. Überschlägige Ermittlung der Kosten	Seite 11

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr.812 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 in Verbindung mit der novellierten Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 entworfen worden.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11. Juni 1975 mit der Begründung gefaßt, daß durch geeignete Erschließungsmaßnahmen eine rückwärtige Bebauung der vorhandenen Baugrundstücke an der Straße "Brennerkoppel" ermöglicht werden sollte und neue Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienwohnungen in Form von Reihen- und Einzelhäusern sowie Flächen für eine gemischte bauliche Nutzung zur Deckung überwiegend gemeindlichen Bedarfs langfristig zur Verfügung stehen.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoisbüttel (jetzt Ammersbek), der mit Erlaß vom 25. Oktober 1971, Az.: IV 81d - 812/2 - 62.34, vom Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde. Erforderlich werdende Änderungen bzw. Ergänzungen des Flächennutzungsplanes wurden mit dem Kreisbauamt Stormarn bereits abgestimmt und befinden sich zur Zeit im Änderungs- bzw. Ergänzungsverfahren.

Die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 16 (1) LaPlaG erfolgte mit Erlaß des Herrn Ministerpräsidenten (Landesplanung) vom 14. April 1981, GZ./ StK 140 - 125.2.12 - 62.034.

Die öffentliche Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gemäß § 2a BBauG in Form einer Darlegung der Planungsabsichten mit anschließender Anhörung fand am 05. Oktober 1977 statt. Wesentliche Bedenken und Anregungen aus der Bevölkerung wurden nicht eingebracht. Zur Weiterführung der Planung beschloß die Gemeindevertretung die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG zur Abklärung der städtebaulichen Planung.

Um die Auflagen und Hinweise der Plangenehmigungsbehörde erfüllen zu können, wurde der Planbereich um den Bereich an der Landesgrenze, unmittelbar nordwestlich des geplanten, langgestreckten Regenwasserrückhaltebeckens von ca. 13 m Breite im Anschluß an das WA-Gebiet verkleinert und erneut öffentlich ausgelegt.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Besitzverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des gleichen Amtes entnommen.

3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich, ist insgesamt ca. 8,15 ha groß und tangiert im Westen die Landesgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg.

Das Gebiet wird umschlossen im Norden durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Flurstücke 18/1 und 21/1, im Osten durch die "Hamburger Straße" (Bundesstraße 434), die alte Zuwegung zur "Brennerkoppel" und die bebauten Grundstücke östlich der Straße "Brennerkoppel", im Süden durch die Weideflächen des Flurstückes 223/13 und im Westen durch die Hamburger Landesgrenze mit den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen).

Das Plangebiet wird außer den bebauten Grundstücken an der Straße "Brennerkoppel" überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich benutzt, mit Ausnahme der westlich gelegenen Fläche als Weideland bzw. Übungsplatz für Gebrauchshunde.

Das Gebiet weist ferner in nordwestlicher Richtung ein relativ geringes Gefälle von ca. 1 ‰ auf und liegt mit seiner Oberfläche im Mittel bei 29,00 m über Normal-Null.

4. Städtebauliche Planung

Art der Flächennutzung

Der Geltungsbereich enthält

- a) 3 WA-Gebiete mit 2-geschossiger Bebauung
- b) 1 WA-Gebiet mit 1-geschossiger Bebauung
und teilweise vorhandener Altbebauung
- c) 2 Mischgebiete mit 2-geschossiger Bebauung
- d) 2 Mischgebiete mit 1-geschossiger Bebauung
- e) 1 öffentl. Grünfläche als Kinderspielplatz für
das gesamte Gebiet
- f) 1 Fläche für die Entsorgung als Regenwasserrück-
haltebecken
- g) 3 Schutzflächen gegen Lärmimmissionen von der B 434
~~und von der künftigen Umgehungsstraße~~
- ~~h) 1 Verkehrsfläche für die geplante Umgehungsstraße~~
- i) 1 Fläche für die Versorgung als Trafostation
- j) 1 Straßenverkehrsfläche der vorhandenen Brennerkoppel
die verbreitert wird
- k) 1 neue Erschließungstichstraße "A" und Seitenstich-
straßen "B" und "C"
- l) 1 vorhandenen Weg (70/1) der als Fuß- und Radweg
ausgebaut wird und
- m) 1 neuer Fuß- und Radweg unter teilweiser Inanspruch-
nahme des Flurstückes 223/13

(geändert am 25. 9. 1982

(Bürgermeister)

(geändert am 25. 9. 1982

(Bürgermeister)

(geändert am 25. 9. 1982

(Bürgermeister)

Größe des Plangebietes; insgesamt

ca. 8,1500 ha

Bauliche Nutzung der Wohn- und Mischgebiete

Mit den geplanten Festsetzungen der einzelnen Baugebiete (Baugrenzen, GRZ, GFZ und Anzahl der Geschosse) wird der Neubau von insgesamt 143 Wohneinheiten ermöglicht, einschließlich der Mischgebiete (MI).

Im Altbaugebiet an der Straße "Brennerkoppel" befinden sich 13 eingeschossige Gebäude in Doppelhausform mit ca. 13 Wohnungen und ca. 39 Einwohnern auf insgesamt ca. 6.650 m² Netto-Bauland (512 m² Grundstücksfläche/WE). Durch Festsetzung von Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ 0,3) ist in diesem Gebiet nur eine geringfügige bauliche Entwicklung möglich, die hinsichtlich eines Einwohner-Zuwachses unberücksichtigt bleibt.

Zuwegungen

Zur Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Zuwegung zu den Baugrundstücken werden im Planteil A und Textteil B entsprechende Festsetzungen getroffen.

Verkehrs- und Parkflächen

Das Plangebiet wird mittels einer Erschließungsstraße vom Anbindungspunkt an der Bundesstraße 434 in westlicher bzw. südlicher Richtung zum "Bredenbekkamp" erschlossen. Dieser Straßenzug wird vorerst durch eine Straßenkehre mit Wendepunkt (18,0 m Durchmesser) begrenzt. Eine Weiterführung zum "Bredenbekkamp" wird mit dem angrenzenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. An die Erschließungsstraßen wird die vorhandene Wohnstraße "Brennerkoppel" angeschlossen, die in ihrem südlichen Teil nur teilweise, besonders hinsichtlich der erforderlichen Parkflächen, auszubauen ist. Aus planungsrechtlichen Gründen wurden die an diesem Ausbau beteiligten Baugrundstücke in einer Tiefe von 5,0 m in das Plangebiet einbezogen.

Die Ausbildung der Straßeneinmündung in die Bundesstraße 434 erfolgt im Abstimmung mit den Planungen des Straßenbauamtes Lübeck.

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Fuß- und Radwege im Einmündungsbereich in die B 434 werden durch Absperrgeländer bzw. Sperrpfosten für jeglichen anderen Verkehr gesperrt.

Als Rad- und Wanderweg soll die alte Zuwegung zur "Brennerkoppel" in Anspruch genommen werden. Darüberhinaus ist ein neuer Verbindungsweg zwischen der Bundesstraße 434 (BUS-Haltestelle) und der vorläufigen Stichstraßen "A" geplant.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen, 71 Plätze für den ruhenden Verkehr, wurden im Straßenbereich als Parkstreifen bzw. Parkbucht entsprechend den Bedürfnissen im Plan ausgewiesen.

Standplätze für Müllgefäße

Zur Aufstellung von Müllgefäßen sind im Plan Standplätze (M) festgesetzt.

Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist ein Kinderspielplatz.

Die öffentliche Platzanlage, auch als Bolzplatz gedacht, weist eine beispielbare Fläche von ca. 1.250 m² aus. Dieser Größenordnung liegen 175 Wohneinheiten einschließlich der gesamten vorhandenen Altbebauung an der "Brennerkoppel" zugrunde, das entspricht einem Flächenanteil von 7,14 m² beispielbarer Fläche je Wohneinheit.

Die vorgenannte Größe entspricht den Richtlinien des Kinderspielplatz-Gesetzes vom 18. Januar 1974 nebst Durchführungsvorgaben vom 06. September 1974.

Immissions-Schutzanlagen

Um etwaigen schädlichen Einwirkungen von Verkehrsräuschen zu begegnen, wurden Schutzanlagen festgesetzt. Sie wurden aufgrund von Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Masuch & Olbrisch in Oststeinbek dimensioniert.

Da der Bereich im Süd-Osten der Brennerkoppel nicht im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes einbezogen worden ist, wird die Gemeinde Ammersbek künftig im anschließenden Nachbarbereich für einen entsprechenden Schallschutz sorgen. Voraussichtlich wird dies im Rahmen eines künftigen B-Planes für das Anschlußgebiet erfolgen.

Der Bauantrag zum Lärmschutzwall wurde mit Schreiben vom 05.04.82 gestellt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Einrichtung der öffentlichen Kinderspielplatzes sind aufgrund der Planzeichnung - Teil A - und des Textteiles - Teil B - der Satzung Flächenabtretungen an die Gemeinde Ammersbek erforderlich.

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

Bei einer nicht möglichen gütlichen Einigung können Maßnahmen nach den §§ 45 ff BBauG bzw. §§ 80 ff BBauG ergriffen werden.

6. 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 Neubaugebiet wird von den Hamburger Wasserwerken in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ammersbek aufgestellt und überwacht. Die Rohrleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen und soweit erforderlich, in den mit Leitungsrechten festgesetzten Wegeflächen.

Bei Bauanträgen wird die Hauptabteilung Wasserwirtschaft bzw. die zuständige Wasserbehörde (Hamburger Wasserwerke GmbH) beteiligt, da der Plangeltungsbereich im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Walddörfer liegt. Des Weiteren werden die vorhandenen baulichen Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke erhalten.

b) Abwasserbeseitigung

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Ammersbek auf der Grundlage des geltenden Ortsrechtes. Die Beseitigungsplanung für das Plangebiet ist bereits in Auftrag gegeben. Nach dem Stand dieser Planung wird das Schmutzwasser in freiem Gefälle zur Übergabestation in das Leitungssystem Hamburgs abgeführt. Zu gegebener Zeit wird mit den Sielbauarbeiten begonnen.

bb) Regenwasserbeseitigung

Ein geordnetes Ableitungssystem soll im Plangebiet durch vollständige Verrohrung im Rahmen der Erschließung der Neubauf Flächen durch die Gemeinde in Auftrag gegeben werden. Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung regelt das Ortsrecht.

c) Elektrische Versorgung

Das Altbaug ebiet wird z.Zt. mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schlesweg) versorgt. Die Planung der Stromversorgung für das Neubaugebiet erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Schlesweg.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation zugunsten der Schlesweg festgesetzt worden. Die genaue Flächengröße nebst Zugängigkeit ist zwischen den Beteiligten festzustellen, desgl. obliegt ihnen die vertraglichen Regelung der Nutzungsrechte.

d) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist nach Maßgabe des Versorgungsträgers, der Hamburger Gaswerke (HGW), die die Maßnahme in Abstimmung mit der Gemeinde planen, vorzusehen. In der Straße "Brennerkoppel" liegt bereits eine Gasleitung.

e) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Zweckverband "Müllbeseitigungsverband Stormarn" in Ahrensburg. Es besteht Anschluß- und Nutzungszwang. Einzelheiten regelt das Verbandsrecht.

Standplätze für Müllgefäße wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

f) Feuerlöscheinrichtungen

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

g) Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Fernmeldenetz des Fernmeldeamtes II angeschlossen. Notwendige Erweiterungen erfolgen durch die Deutsche Bundespost. Soweit für die Kabelverlegung öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, geschieht das in Abstimmung mit der Gemeinde.

Mit der Errichtung der baulichen Anlagen sind Leerrohre entsprechender Dimension zur späteren Verkabelung einzubauen.

7. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB der Hamburger Wasserwerke GmbH (WW Walddörfer). Diese Zone beinhaltet Nutzungsbeschränkungen u.a. für Abwasserversenkung, Ablagerung von Stoffen, Öl, Teer, Chemikalien, Gifte u.ä., erdverlegte Treibstoff- und Ölleitungen, abwassergefährliche Betriebe, Abwasserverregnung, Behälter für Heizöl und Treibstoffe von mehr als 10 cbm Inhalt und, im Falle fehlender zusätzlicher Sicherungsmaßnahmen, auch solche bis zu 10 cbm Inhalt ohne Betonwanne oder gleichwertige Sicherungsmaßnahmen, Tankstellen, Müllkippen, Sickergruben etc.

--- Beheizung der baulichen Anlagen

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

--- Öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten

Grund- und Hauptschule, kirchliches Gemeindezentrum, Kindergarten, Sportplatz, Einkaufsmöglichkeiten und großzügige Erholungsflächen sind im Gemeindegebiet außerhalb des Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Ein Einkaufszentrum zur Deckung des täglichen, wöchentlichen und längerfristigen Bedarfs befindet sich an der Schnellbahnstation. Diese Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Plangebietes aufnehmen können.

8. Überschlägige Ermittlung der der Gemeinde Ammersbek,
OT Hoisbüttel entstehenden Kosten zum Ausbau der
Erschließungsanlagen des Plangebietes

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.8 12, im besonderen hinsichtlich der Erschließung der Neubaugebiete, werden der Gemeinde Ammersbek, OT Hoisbüttel, Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

A. Grunderwerb etc.	180.000,--
B. Verkehrsflächen	1.500.000,--
C. Straßenentwässerung	655.000,--
D. Straßenbeleuchtung	70.000,--
E. Kinderspielplatz	100.000,--
F. Immissions-Schutzwalle	<u>80.000,--</u>
KO-Erschließungsaufwand	<u>2.585.000,--</u>

Die ermittelten Kosten zu A bis F für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Ammersbek in Höhe von 2.326.500,-- DM auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Ammersbek durch die Anliegen gedeckt.

Gem. § 9 Abs. 8 BBauG ist die Finanzierung des gemeindlichen Anteiles im Haushaltsansatz 19 81 vorgesehen.

G. Beschränkte öffentl. Erschließungsstraßen	400.000,--
H. Schmutzwasserkanalisation	780.000,--
I. Regenwasserkanalisation	360.000,--
J. Wasserversorgung	320.000,--
K. Stromversorgung	<u>375.000,--</u>
KO-Sonst. Erschließungsaufwand	<u>2.235.000,--</u> =====

Die anfallenden Kosten von G bis K sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129. Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertreter der Gemeinde Ammersbek am gebilligt.

Ammersbek, den

(Bürgermeister der
Gemeinde Ammersbek)