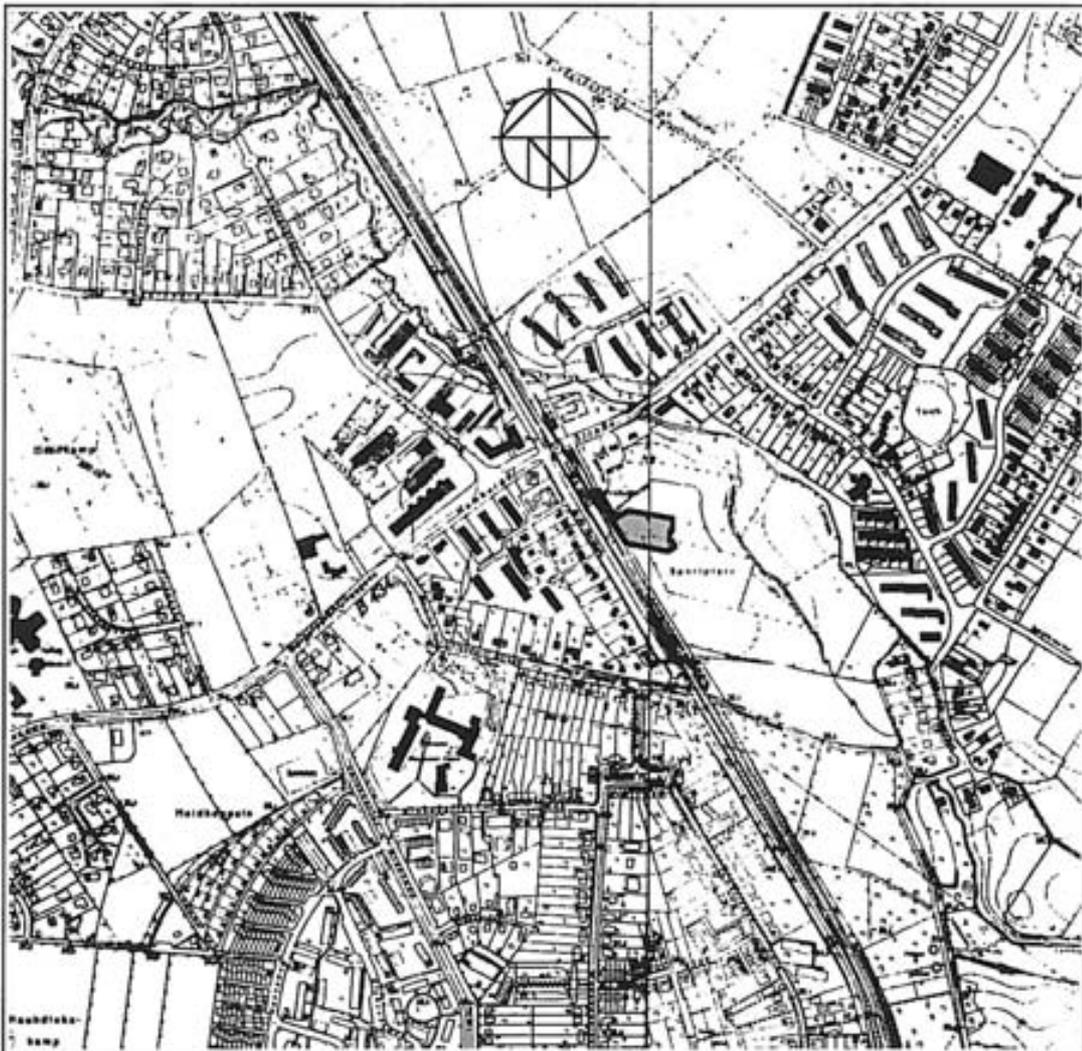


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

Lottbek/Langenkoppel



Übersichtsplan 1 : 10.000

endgültige Planfassung

16.09.2003

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Veranlassung, Allgemeines**
 - 2.1 Planungsanlaß, Ziele der Gemeinde
 - 2.2 Abgrenzung, Nachbarschaft
- 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Art der Nutzung**
- 5. Maß der baulichen Nutzung**
- 6. Gestaltung baulicher Anlagen**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Lärmschutz**
- 9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen**
- 10. Finanzierung, Bodenordnung, Sonstige Maßnahmen**

Anlagen

Schnitt durch den hochbaulichen Entwurf der Parkpalette

Lärmuntersuchung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 26.05.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung für das Gebiet Lottbek/Langenkoppel aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Grob - Teetzmann - Sprick, Ahrensburg, von 1998.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

2. VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

2.1 Planungsanlaß und Ziele der Gemeinde

Planungsanlaß ist die Überplanung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, die aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) erforderlich ist. Ziel ist die Festsetzung einer Parkpalette für 70 öffentliche Park- & Ride-Plätze in der Nähe zur U-Bahn-Station Hoisbüttel und 38 private Gemeinschafts-Stellplätze für das Teilbaugebiet B-Süd an der Georg-Sasse-Straße und der Langenkoppel. Das Ziel der ursprünglichen Planung wird in reduziertem Umfang beibehalten. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans B14 werden die in den u.g. Befreiungsbescheiden genannten Inhalte in das Planungsrecht aufgenommen.

Die ursprünglich festgesetzten 150 P- & R-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht realisierbar. Auch innerhalb der ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wären sie nicht in diesem Umfang herzustellen. Dies ergibt sich aus dem Rampensystem zur Erschließung der Parkebenen.

Die erforderlichen Abstände sind mit der Baugenehmigungsbehörde bereits abgestimmt worden. Entsprechende Vorbescheide und Befreiungsbescheide für die Unterschreitung der nach LBO erforderlichen Abstände wurden erteilt (Vorbescheid vom 28.07.1998 und Befreiungsbescheide vom 29.07.1998, Az. VA01545/1998 - 2).

Die Befreiungen in Bezug auf die Abstandsflächen und die Breite der Zufahrt sind erteilt worden. Das geplante Vorhaben fördert das Gemeinwohl, "denn das Bauvorhaben ist geeignet, auf öffentlichen Straßen abgestellte Kraftfahrzeuge von dort abziehen und den Verkehrsfluß zu befördern" (Befreiungsbescheid). Der Schutzzweck des § 6 LBO kann mit einer auf 3,00m verringerten Abstandsfläche erreicht werden, und die Anforderung des § 3 Abs. 5 GarVO ist mit einer insgesamt 6,50m breiten Erschließung erfüllt.

In einem weiteren Befreiungsbescheid wird von bauplanungsrechtlichen Vorschriften die

Befreiung erteilt: Es handelt sich um den Nachweis privater Kfz-Stellplätze nach § 55 LBO und die Errichtung der Anzahl der Parkebenen nach § 16 BauNVO. Das Vorhaben wird von der Gemeinde als verkehrspolitisch notwendig angesehen; die private Nutzung von Teilflächen ist bereits öffentlich-rechtlich vollzogen worden.

Die innerörtliche Bebauung stellt keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft dar und bedarf daher keines Ausgleichs.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von rund 0,43ha.

2.2 Abgrenzung, Nachbarschaft

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 50/40 und 50/34. Letzteres ist mit einem Blockheizkraftwerk bebaut, das die umliegenden Wohn- und gewerblichen Einheiten mit Wärmeenergie versorgt. Auf dem Flurstück 50/40 wird die Parkpalette errichtet.

Das Plangebiet ist Teil eines neu entwickelten Siedlungsteils der Gemeinde Ammersbek am U-Bahnhof Hoisbüttel. Die Gleisanlagen der U1 mit der Station Hoisbüttel begrenzen das Plangebiet im Westen. Im Norden und Osten grenzen Mischgebiete, im Süden ein Gewerbegebiet an den Bereich der 3. Änderung.

3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Regionalplan fordert, daß die bauliche Entwicklung in erster Linie in den Achsenräumen und in der Nähe des schienengebundenen Öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV) zu erfolgen hat, um die Pendlerzahlen zu verringern. Ammersbek liegt im Achsenraum, das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer U-Bahn-Station. Die Errichtung der Parkpalette hat keine regionalplanerisch relevanten Auswirkungen, erfolgt aber im Sinne der Ziele der Verbesserung des ÖPNV.

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist im Bereich des Plangebiets für den Bebauungsplan gemischte Bauflächen aus. Die P + R-Anlage sowie das BHKW sind dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. ART DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt lediglich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkpalette, Flächen für Versorgungsanlagen - BHKW und Wertstoffsammelbehälter sowie öffentliche Grünflächen fest. Der Großteil der in der Parkpalette zu errichtenden Einstellplätze - 70 Stück - dient als öffentliche Park- & Ride-Anlage, 38 Stellplätze sind dem Teilbaugebiet B-Süd auf dem Flurstück 50/41 als Gemeinschafts-Stellplätze zugeordnet (s. textliche Festsetzung).

Innerhalb der Parkpalette sollen die privaten Gemeinschafts-Stellplätze in der ersten und zweiten Ebene angeordnet werden. Sie sind als private Stellplätze deutlich zu kennzeichnen (Fremdparker).

Die Grünfläche dient dem Schutz vorhandener Bäume/Vegetation sowie der Auflockerung der Baugebiete. Innerhalb der Grünfläche verlaufen Fußwege, die die Verbindungen zwischen den Baugebieten und dem U-Bahnhof Hoisbüttel herstellen (s.a. Ursprungsbebauungsplan B14).

Die Gemeinde hat eine Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben, um mögliche Konflikte zwischen der Nutzung der Parkpalette und schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft abzuschätzen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß die P&R-Parkpalette mit der Nachbarschaft verträglich ist, da die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 deutlich unterschritten werden.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Parkpalette ist eine Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, um eine unerwünschte Höhenentwicklung mit den entsprechenden Störungen für das städtebauliche Umfeld zu vermeiden. Die Höhe ist für das Treppenhaus festgesetzt und orientiert sich an der umgebenden Bebauung der Mischgebiete. Sie bezieht sich auf die Oberkante des neu vermessenen Geländes (30,79m üNN). Die Höhe der Parkebenen (Brüstungen) unterschreitet die des Treppenhauses (s. Schnitt in der Anlage).

6. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Errichtung einer Parkpalette innerhalb von Mischgebieten mit Wohnbebauung erfordert gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan, um sie harmonisch in das bebaute Umfeld einzupassen. Die Integration der Parkpalette in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung von Rankgewächsen.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG

Das Plangebiet liegt direkt an der Georg-Sasse-Straße, die in die B434 mündet und die überregionale Einbindung von Ammersbek nach Hamburg darstellt. Die Erschließung ist gesichert.

Die Zufahrt zur Parkpalette ist mit einer Breite von 5,50m für die Fahrbahn und 1,00m für den Fußweg herzustellen. Dies war in der ursprünglich festgesetzten Form nicht gegeben. Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Kleinklima, Grundwasser sind bei der Herstellung der Fußwege wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.

Bei der Einmündung der Zufahrt in die Georg-Sasse-Straße ist ein Sichtdreieck festgesetzt, das den Anforderungen der EAE 85/95 entspricht.

8. Lärmschutz

Es wurde eine Lärmuntersuchung durch das Ing. Büro Masuch + Olbrisch durchgeführt (siehe Anlage). Zu untersuchen war der mögliche Konflikt durch die Parkpalette gegen zulässige, schutzbedürftige Nutzungen in der angrenzenden Nachbarschaft.

Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1 an den Immissionsorten (MI im Norden und GE im Süden) jeweils deutlich unterschritten sind.

Die Parkpalette ist mit der Nachbarschaft verträglich; weitere Einzelheiten sind der Lärmuntersuchung zu entnehmen.

9. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Einbindung der Parkpalette in ihre Umgebung soll durch das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche verbessert werden. Da die Grünfläche als Verbindungsweg zwischen den Baugebieten und der U-Bahnstation fungiert, soll ihre Ausgestaltung dem Wohlbefinden der Nutzer und anliegenden Bewohner dienen. Dies soll durch die Anpflanzung von Großgrün erreicht werden. Dabei sind heimische Bäume anzupflanzen, um der heimischen Fauna Lebensräume zu schaffen bzw. zu erhalten.

Die bereits vorhandenen Bäume übernehmen die gleichen Funktionen und sind daher als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Zur besseren Einbindung der Parkpalette, die sich in erster Linie als fensterloses Gebäude darstellen wird, ist die Fassade der Parkpalette mit Kletter- und Schlingpflanzen zu bepflanzen. Die Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch für das BHKW. Dies ist bereits errichtet.

Der Gehölzschutzstreifen dient dem Schutz der vorhandenen Großbäume, die sich auf einem kleinen Wall befinden (ehemaliger Knick).

10. FINANZIERUNG, BODENORDNUNG, SONSTIGE MASSNAHMEN

Aufgrund der vorhandenen Erschließung entstehen der Gemeinde keinerlei Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ammersbek, den

.....
Bürgermeister