

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. B 14, 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek, für das Gebiet: "Langenkoppel", südlich der Hamburger Str. (B-434), nordöstlich des U-Bahn-Bahnhofes "Hoisdüttel".



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

| | | | |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Stand: | Vorentwurf | 02.06.92 | Büro Baum + Partner |
| | Entwurf | 22.06.93 | Bearbeiter: J. Claussen |
| | Endgültige Planfassung | 21.02.94 | |
| | Änderung gemäß Anzeigeverfügung | 13.09.94 | |
| | Erneute öffentliche Auslegung | 24.04.95/08.05.95 | |

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom
8. Dezember 1986 (BGBl.I.S.2253)

Inhalt:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen, Planungserfordernis

1.2 Planungsgrundlagen

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3.1 Erschließung und Bebauung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Schallschutz

3.4 Flächenbilanz

3.5 Grünfestsetzungen

3.6 Ruhender Verkehr

4.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
DES URSPRUNGS-BEBAUUNGSPLANES NR. B 14

5.0 BODENORDNUNG

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

- Anhang: 1) Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. B14, 2. Änderung
Büro E. D. Hess, Norderstedt
2) Lärmuntersuchung zum B-Plan Nr. B14, 2. Änderung
Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. B14 und Nr. B14, 1. Änderung, der Gemeinde Ammersbek.

Rechtskraft: Nr. B14: 02.07.1986
 Nr. B14, 1. Änd.: ... **28. März 1990**

Planungserfordernis:

Durch Beendigung des Pachtvertrags-Verhältnisses wird zeitnah das Schlüsselgrundstück frei, über das der Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 14 erschlossen wird. Die Gemeinde Ammersbek beschloß, in der Nähe zur U-Bahn-Station Hoisbüttel eine Park-and-ride-Anlage sowie öffentliche Fahrradständer zu erstellen. Außerdem soll im nördlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes, Gebiet E, ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung des Planungsbereiches (B-Plan Nr. B 14) installiert werden.

Gemäß § 1(3) BauGB, beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 25.06.1991 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 14 aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß Beschluß vom .. **02. Juni 1992**..... durch vierzehntägigen Aushang durchgeführt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.2 Planungsgrundlagen:

Als Kartengrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte im M 1 : 500, erstellt vom Vermessungsingenieur E. Anders, Kiel.

Der Baumbestand mit einem Stammdurchmesser ≥ 20 cm ist eingemessen worden.

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

Bearbeiter: J. Claussen Seggelke, Tel. 040/44 14 19

2.0 PLANUNGSZIELE

- die Festsetzung eines Blockheizkraftwerkes
- die Schaffung einer Park-and-ride-Anlage
- die Errichtung von überdachten und abschließbaren Fahrradständern am U-Bahnhof
- die Festsetzung einer Fläche für Container zur getrennten Müllsammlung für Glas, Papier, Pappe und Altkleider etc.
- die Festsetzung eines Grünstreifens zur Hochbahn
- die Ableitung des Dachregenwassers in offene Gräben
- gestalterische Vorgaben für die Gebäude im Gewerbe- und Mischgebiet

Die vorgenannten Ziele sollen planungsrechtlich gesichert werden.

3.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

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

3.1 Erschließung und Bebauung

Die Lage der Planstraße und damit die grundsätzliche Erschließung des gesamten Planungsbereiches ist unverändert geblieben.

Im Baugebiet A wurde die überbaubare Fläche derart geändert, daß im rückwärtigen Bereich der Bau einer Parkpalette möglich gemacht wird. Die aus einem ehemaligen Knick herausgewachsenen großkronigen Bäume, vorwiegend Buchen und Erlen, sollen dabei erhalten werden. Als dominierende Grünzäsur gliedern sie das Planungsgebiet prägend. Der Traufbereich dieser Baumreihe ist in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der westlichste Baum ist in der Planzeichnung (Teil A) ohne Normcharakter als künftig fortfallend dargestellt. Dies bedeutet, daß der Baum gefällt werden darf, wenn es für die beabsichtigten Baumaßnahmen unumgänglich ist, oder der Baum in seiner Vitalität durch sie über die Maßen beeinträchtigt worden ist.

Als öffentliche Grünfläche ist ein 5,00 m breiter Streifen zum Hochbahndamm hin festgesetzt. Diese Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und dient im wesentlichen als Schutz- und Krautfläche für den z.T. üppigen Bewuchs des Bahndammes. Als Verlängerung dieses Streifens im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes ist durch textliche Festsetzung (Ziff. 3.5) ein Schutz des Böschungsbewuchses über die Festsetzung, daß der Streifen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze nicht für Lagerzwecke oder sonstige versiegelnde Nutzungen genutzt werden darf und gärtnerisch zu gestalten ist, gesichert.

Der vom zukünftigen Baukörper gebildete Platzbereich zur Kreuzung Hamburger Straße/Planstraße hin hat sich gegenüber der ursprünglichen Planung verkleinert. Zusammen mit dem Gebäudekörper gegenüber der Planstraße im Baugebiet B (siehe B-Plan Nr. B 14) entsteht nach den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. B 14 eine eindeutigere Torsituation für die Planstraße.

Die rückwärtig gelegene Parkpalette (GST/P) wird über ein parallel zur o.g. Baumreihe festgesetztes Fahrrecht erschlossen. Die Parkpalette soll mit drei Ebenen im splitt-level ausgeführt werden. In den beiden unteren Ebenen werden die notwendigen Gemeinschaftsstellplätze für das Gebiet A untergebracht. Auf der dritten Ebene sind die öffentlichen Parkplätze festgesetzt, die gemäß Verordnung zur Versorgung des Gebietes nachzuweisen sind. Im öffentlichen Straßenraum kann dieser Bedarf unter den getroffenen Zielvorstellungen nicht festgesetzt werden. Die Parkpalette wird über zwei Gehrechte durch den vorgesehenen Baukörper an die Planstraße und den Platzbereich zur Hamburger Straße hin angebunden.

Im Rahmen der Anzeige des Bebauungsplans wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Daraufhin ist die Festsetzung, daß die Grundfläche der Parkpalette bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitanzurechnen ist, gestrichen worden. Desweiteren wurde die Grundstücksfläche der Parkpalette durch eine Nutzungsgrenze abgetrennt und eine max. zulässige Grundfläche von 1.600 qm festgesetzt.

Die beiden im Vorgarten des ehemaligen Lottbeker Kruges stehenden Granitstelen sind Reste einer ehemaligen Pferdeanbindestelle. Sie sind als einfache Kulturdenkmale gem. § 1(2) Denkmalschutzgesetz in die Denkmalkartei des Kreises Stormarn eingetragen. Deshalb sollen sie als historisches Dokument wieder errichtet werden.

Über die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die für Radfahrer und Fußgänger festgesetzt ist, wird der östliche Planungsbereich sowie die Parkpalette und die Park-and-ride-Anlage an den Bahnhof angebunden.

Südlich der Baumreihe ist innerhalb einer Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1)12 BauGB) ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Versorgung des Gebietes festgesetzt. Vor den Versorgungsflächen, zur Straße hin, ist eine ausreichend große Fläche zum Aufstellen unterschiedlicher Sammelbehälter für verwertbare Abfallstoffe festgesetzt.

Im Süden des Planungsbereiches ist ein verbleibender Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes, Gebiet E, festgesetzt. In ihm ist der Abschluß der durch die Neuplanung unterbrochenen überbaubaren Fläche des Gewerbegebietes festgesetzt.

Im Text (Teil B) ist festgesetzt, daß im 2. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung dient zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung einer Nutzungsmischung. Insbesondere im Nahbereich zur U-Bahn-Station soll im Erdgeschoß eine gewerbliche Nutzung angesiedelt werden. Die Festsetzung dient der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs (EG) und sonstigen Dienstleistungen (1. OG).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet, Gebiet A, ist das Maß der baulichen Nutzung im wesentlichen aus der ursprünglichen Planung übertragen worden. Aufgrund eines Hinweises im Anzeigeverfahren, wurde die Planzeichnung dahingehend geändert, daß die Parkpalette als eigener Bereich durch eine Nutzungsgrenze abgetrennt wurde. Damit teilt sich das Baugebiet A in zwei Baugrundstücke: In das für die Hauptnutzung vorgesehene Hochbaugrundstück und das Grundstück für die Parkpalette.

Eine GRZ würde die Obergrenze der Grundfläche der baulichen Anlage für das Geschäfts- und Wohngebäude entsprechend den tatsächlichen Baugrundstücksgrößen bestimmen. Da im Gebiet A eine ganz spezifische räumliche Zielsetzung für das den Eingang in die Neubausiedlung definierende Gebäude umgesetzt werden soll und die Eigentumsverhältnisse zu einer unproportionalen Verteilung der Baumasse innerhalb der überbaubaren Fläche führen würden, ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundfläche (GR) und die Geschoßfläche (GF) als Höchstmaß festgesetzt worden. Bei einer abschnittswisen Realisierung des Baukörpers gilt dann die Fläche (GR und GF), die entsprechend des Teilungsverhältnisses von vorgesehener Firstlänge zu gesamter Firstlänge ermittelt wird. So ist sichergestellt, daß, nach Abschluß aller Baumaßnahmen, ein geschlossener Baukörper als neue Raumkante zur Marktfläche und zur Erschließungsstraße gemäß der städtebaulichen Zielsetzung entstehen wird. Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um auch bei einer Teilung der Grundstücke eine blockartig geschlossene Fassadenabwicklung zu erhalten.

Die nach Text (Teil B) erlaubte Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 100 v. H. bezieht sich auf die sonstigen versiegelten Flächen, z.B.: den zu pflasternden Platzbereich, Zufahrten, Wege. Eine Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung ist nur bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO), sog. Kappungsgrenze). Die verbleibenden Freiflächen auf den Baugrundstücken des Baugebietes A (nicht versiegelte Grundstücksflächen von ca. 2.350 m²) führen zu einem Versiegelungsgrad deutlich unter der Kappungsgrenze.

Die als Höchstmaß festgesetzten Werte für die Grund- und die Geschoßfläche entsprechen für das Gebiet A, Hochbaugrundstück, einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl von 1,3; unter Berücksichtigung der Regelung Text-Ziff. 1.8 des Ursprungs-B-Planes einer GFZ = 1,0 (8.900 m² - 2.000 m² x 6.900 m²). Diese geringfügige Überschreitung der in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenze ist hinnehmbar, da eine verdichtete Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schnellbahnstation städtebauliche Zielsetzung ist und das Hochbaugrundstück zusammen mit dem Baugrundstück für die Parkpalette die Obergrenze einhält: (1.600m² + 8.900 m² / 9.100 m²).

| | Ursprungs-B-Plan | 2. Änderung | Baugrundstück Hochbau |
|---|---|---|---|
| Fläche des Baugrundstückes (Baugebiet A) überschlägig ermittelt | ca. 8.650 m ² (abzügl. d. öffentl. Parkplatzfläche) | ca. 9.100 m ² (vor der Teilung) | ca. 6.900 m ² (nach Abtrennung der Parkpalette) |
| zulässige Geschoßfläche für den Hauptbaukörper | ca. 6.490 m ² (bei GFZ=0,75) | ca. 6.820 m ² (bei GFZ=0,75) | ca. 8.900 m ² |
| zulässige Geschoßfläche unter Beachtung der Text-Ziff. 1.8 des Ursprungs-B-Planes | ca. 8.490 m ² | ca. 8.820 m ² | |

Aus städtebaulichen Gründen werden im Text (Teil B) Ziff. 1.0 für das Gebiet A im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Es handelt sich dabei nur um Nutzungen, die der städtebaulichen Zielsetzung eines innerörtlichen Bereichs mit Zentrum-Charakter entsprechenden Läden widersprechen: Gartenbau-betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Ziffer 1.1 setzt fest, daß auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines Mischgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies bedeutet, daß innerhalb der Erdgeschoßzone, die überwiegend gewerblich genutzt werden soll, Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Sie widersprechen dem Gebietscharakter und dem Ziel der Versorgung mit Handel und Dienstleistungen. Der erfahrungsgemäß massive Verdrängungsprozeß durch die Ausbreitung von Spielhallen führt zu nachweislichen Attraktivitätsverlusten von Versorgungsstandorten. Die unmittelbare Nähe zur Hochbahnhaltestelle "Hoisdüppel" ist Treffpunkt und Aufenthalt für Schüler und Jugendliche, die besonders vor kommerziellen Spielhallen zu schützen sind.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet, Gebiet E, sind in der Planzeichnung (Teil A) die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen worden. Zum Ausgleich der für das Blockheizkraftwerk und die Park-and-ride-Anlage vom ursprünglichen Gewerbegebiet verlorengegangenen nutzbaren Gebietsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässig Gebäudehöhe erhöht.

3.3 Schallschutz

Die lärmtechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch für das Gebiet A ergibt eine Überschreitung der vorgeschriebenen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die der Hamburger Straße bzw. der Planstraße zugewandten Gebäudefronten und für die Kopfseite des Gebäudes, an der die Zuwegung zur Parkpalette vorbeiführt.

In der Planzeichnung (Teil A) sind die ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt. Für diese gekennzeichneten Bereiche sind die entsprechenden Gebäudefronten gemäß den Anforderungen nach DIN 4109 zu schützen. Die Grundrißgestaltung soll vorzugsweise so erfolgen, daß dem ständigen Aufenthalt dienende Räume nicht zu Fronten hin angeordnet werden, für die Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Ist dieses planungstechnisch nicht möglich, sind ersatzweise passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und für Schlafräume zusätzlich der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen erforderlich.

3.4 Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. B 14 ist insgesamt ca. 2,1 ha groß.

Er gliedert sich in folgende Bereiche:

| | |
|--|------------|
| - Mischgebiete | ca. 0,9 ha |
| - Straßenverkehrsflächen | ca. 0,3 ha |
| - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | ca. 0,5 ha |
| - Grünflächen | ca. 0,2 ha |
| - Gewerbegebiet | ca. 0,2 ha |
| | ----- |
| Gesamtfläche | ca. 2,1 ha |
| | ===== |

3.5 Grünfestsetzungen

Die planungsrechtlichen Grünfestsetzungen orientieren sich am durch das Büro Hess und Jacob ausgearbeiteten Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. B 14, 2. Änderung (siehe Anhang).

Der großkronige Baumbestand im Plangeltungsbereich soll erhalten bleiben. Der zur Hamburger Straße hin gebildete Platzbereich wird durch eine neuanzupflanzende Baumreihe straßenseitig räumlich eingefasst. Baumpaare innerhalb der Planstraße unterstützen die markanten räumlichen Torsituationen der Gebäude mit grünen Baumtoren und gliedern den Straßenraum. Wesentlich ist die intensive Eingrünung der technischen Gebäude für den ruhenden Verkehr (dreigeschossige Parkpaletten). Die unterste Ebene wird mit minus 3,00 m ganz unter der Oberkante des vorhandenen Geländes liegen, so daß inklusive Brüstung der obersten offenen Parkpalette ein rund 4,50 m hoher Baukörper intensiv zu begrünen ist.

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Gehölzschutzstreifen unter den bestehenden großkronigen Bäumen ist als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten. Pflegerische Maßnahmen beschränken sich auf eine Mahd pro Jahr, damit sich eine landschaftstypische Krautflur entwickeln kann. Die Fassaden des Blockheizkraftwerkes sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen, wobei je 2,00 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist.

3.6 Ruhender Verkehr

Eine überschlägige Ermittlung der Wohneinheiten bzw. der Flächen für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß ergeben folgende Anzahl notwendiger Stellplätze pro Geschoß:

- Erdgeschoß ca. 38 Stellplätze
- 1. Obergeschoß ca. 24 Stellplätze
- 2. Obergeschoß ca. 24 Stellplätze
- Dachgeschoß ca. 16 Stellplätze

gesamt ca. 102 Stellplätze
=====

In der im Gebiet A festgesetzten Parkpalette sind für die 1. und für die 2. Ebene in der Summe 102 Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Gemäß Richtlinie der Stellplatzverordnung sollen 30% der notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden. In der 3. Ebene der rückwärtigen Parkpalette sind 52 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Im Bereich der Planstraße sind weitere 20 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze befriedigt den Bedarf für Gebiet A und Gebiet B (siehe B-Plan Nr. B 14).

In Verbindung mit dem nahegelegenen U-Bahnhof ist eine Park-and-ride-Anlage mit insgesamt 150 Parkplätzen vorgesehen.

4.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES URSPRUNGS-BEBAUUNGSPLANES NR. B 14

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 14 setzt für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. B 14 der Gemeinde Ammersbek ergänzende textliche Festsetzungen fest. Die weiterhin geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes sind durch ein Sternchen kenntlich gemacht.

Die Festsetzung der Versorgungsfläche Blockheizkraftwerk (BHKW) und der Park-and-Ride-Anlage verringert die ursprünglich verfügbare Gewerbegebietsfläche (Gebiet E im B-Plan Nr. B 14) erheblich. Zum Ausgleich wird die zulässige GRZ auf 0,7 erhöht und eine Gebäudeoberkante von 11,0 m festgesetzt.

Zur Stützung des natürlichen Wasserhaushaltes soll sauberes Oberflächenwasser von den Dächern des Baugebietes C in einem neu anzulegenden Graben gesammelt werden. Der durch Versiegelung zunehmenden Verringerung des Grundwasser-Nachschubs soll entgegengewirkt werden.

Für das Baugebiet C ist eine Erhöhung der Geschossigkeit von zwei auf drei Vollgeschosse für die östlichen Gebäudeteile als Ausgleich für das Dachgeschoß vorgesehen, sofern die Dächer mit flacher Neigung ausgeführt und begrünt werden sollen.

Der Stand der Technik ermöglicht heute wesentlich leichter realisierbar den Bau von begrüntem Dächern, als zur Zeit der Aufstellung des Ursprungs-B-Planes.

Für das Mischgebiet (Baugebiet B) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 14 kann eine Abweichung von den Baulinien und Baugrenzen erfolgen. Diese Festsetzung wird notwendig, um eine zu starre Gestaltung und Gliederung des geplanten Baukörpers gegenüber der vorgesehenen Bebauung im gegenüberliegenden Mischgebiet (Baugebiet A) zu verhindern.

Darüber hinaus sind weitere gliedernde Gestaltungs- und Grünfestsetzungen für Teile des Ursprungs-B-Planes getroffen worden.

5.0 BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Ammersbek wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sind freiwillige Grenzregelungen nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde, gemäß der §§ 45ff, 80ff und 85ff des BauGB zu verfahren.

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNG

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluß an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt. Neben dem Ursprungs-B-Plan sind im Detail zusätzliche Flächen für ein Blockheizkraftwerk sowie für eine Gasdruck-Regelanlage eingeplant worden.

7.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Begründung wurde per Beschluß in der Gemeindevertretersitzung am ~~2.6. März 1996~~ gebilligt.

Ammersbek, den 25. Aug. 1997



[Handwritten signature]
(Bürgermeister)