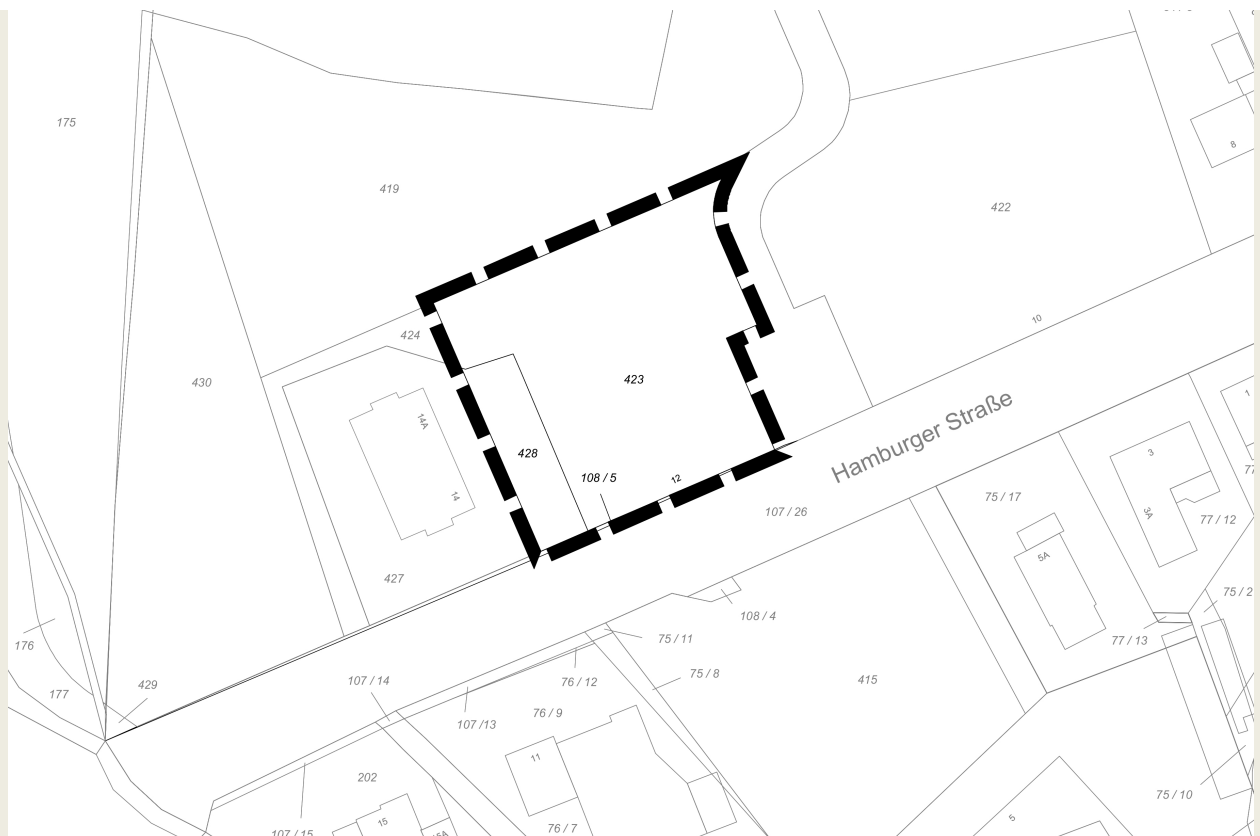


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. B 11 „Ortsmitte Hoisbüttel“ 6. vereinfachte Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:
nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenbek und
südlich des Bauhofes und Rathauses Ammersbek



Entwurf

03.12.2019 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer.....	2
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	2
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen	3
4 Städtebauliche Festsetzungen	3
5 Verkehr.....	4
6 Artenschutz und Grünordnung	5
7 Ver- und Entsorgung	5
8 Bodenordnung	5
9 Kosten.....	5

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat in ihrer Sitzung am 14.05.2019 beschlossen, die 6. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. B 11 „Ortsmitte Hoisbüttel“ aufzustellen.

Der 6. vereinfachten Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird lediglich eine textliche Festsetzung im Text (Teil B) ergänzt. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 5. Änderung bleiben für den Geltungsbereich unverändert.

In der vorliegenden Begründung wird nur auf die ergänzte Festsetzung eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zur 5. Änderung verwiesen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, die 6. Änderung im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** aufzustellen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Mit der 6. vereinfachten Änderung soll die Überschreitung einer Baugrenze durch einen Wintergarten ermöglicht werden. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 5. Änderung werden nicht geändert, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die Gemeindevertretung hat gem. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (1) und § 3 (1) BauGB abzusehen. Gemäß dem § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

1.3 Projektbeteiligte Planer

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung wird in der Planurkunde durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,16 ha. Er befindet sich am westlichen Rand des dörflich geprägten Ortsteils Hoisbüttel und ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, in dem sich u.a. eine Bäckerei / Gastronomie in Richtung der Hamburger Straße befindet. Außerdem sind dort noch Ladenvorflächen und Stellplatzflächen vorhanden. Das Plangebiet liegt nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenbek, südlich des Bauhofs und des Rathauses. Östlich des Plangebietes befindet sich ein historisches Hofgebäude.

2 Anlass und Ziele

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes B 11 hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen dörflichen Wohngebietes geschaffen. Im Eingangsbereich des Wohngebietes, dem Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung, hat sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bäckerei und Café angesiedelt. Der Betrieb hat die Nahversorgung des Ortes deutlich verbessert.

Ein Wintergarten in Richtung der Hamburger Straße kann die Aufenthaltsqualität des Cafés erhöhen und zur Attraktivität des Betriebes beitragen, ohne die städtebauliche Intention des Bebauungsplanes zu beeinträchtigen. Ein Wintergarten würde jedoch die im Rahmen der 5. Änderung festgesetzte vordere Baugrenze überschreiten, die parallel zur Hamburger Straße verläuft. Eine Befreiung nach § 31 BauGB ist nicht möglich.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Ammersbek der Auffassung, dass der Betrieb an dieser Stelle und in dieser Art und Weise zur Sicherung der Nahversorgung zukunftsfähig aufgestellt und langfristig erhalten werden soll. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein Wintergarten an städtebaulich sinnvoller Situation in Richtung Süden und zur Durchgangsstraße ermöglicht, langfristig gesichert und die Grundlage für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung geschaffen werden.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Die Zulässigkeit der Überschreitung einer festgesetzten Baugrenze für eine gastronomische Nutzung berührt nicht die Ziele der Regional- und Landesplanung für die Gemeinde Ammersbek.

Flächennutzungsplan

Der im Rahmen der 5. Änderung berichtigte Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Überschreitung der Baugrenze nicht widersprochen.

4 Städtebauliche Festsetzungen

Es erfolgt an dieser Stelle nur die Begründung der Überschreitung. Für die sonstigen Festsetzungen wird auf die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B11 verwiesen.

Überbaubare Grundstücksflächen - Überschreitungsmöglichkeit

Im Rahmen der 5. Änderung wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung der Hauptgebäude definiert. Die 5. Änderung trifft keine Regelungen zur Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen.

Um einen Wintergarten für gastronomische Nutzungen, der bisher die Baugrenze überschreiten würde, planungsrechtlich zu sichern, ist eine Festsetzung erforderlich. Im Rahmen der 6. vereinfachten Änderung erfolgt die Überschreitungsmöglichkeit über eine

textliche Festsetzung als Ausnahme, da es nicht die Zielrichtung der Gemeinde ist, die überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt zu erweitern.

Es wird in dieser Festsetzung geregelt, dass eine ausnahmsweise Überschreitung für einen Wintergarten einer gastronomischen Nutzung um bis zum 5 Meter zulässig ist.

Der Wintergarten schafft eine höhere Aufenthaltsqualität für das Café und die Bäckerei. Die Bäckerei hat sich zu einem Nahversorgungsstandort entwickelt, der von der Bevölkerung gut angenommen wird und auch als Treffpunkt für die Bewohner und Bewohnerinnen dient.

Da die Überschreitung nur auf die vorderste Baugrenze beschränkt wird, ist die städtebauliche Konzeption des neu entstandenen Wohnquartieres nicht beeinträchtigt.

Eine andersartige Überschreitung z. B. für eine Wohnnutzung wird mit der 6. vereinfachten Änderung nicht geregelt. Diese textliche Festsetzung ergänzt die sonstigen textlichen Festsetzungen der 5. Änderung. Diese gelten weiterhin für den Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung.

Folgende Abbildung als Ausschnitt der Planzeichnung der 5. Änderung zeigt die Baugrenze, für die die Überschreitung gilt.

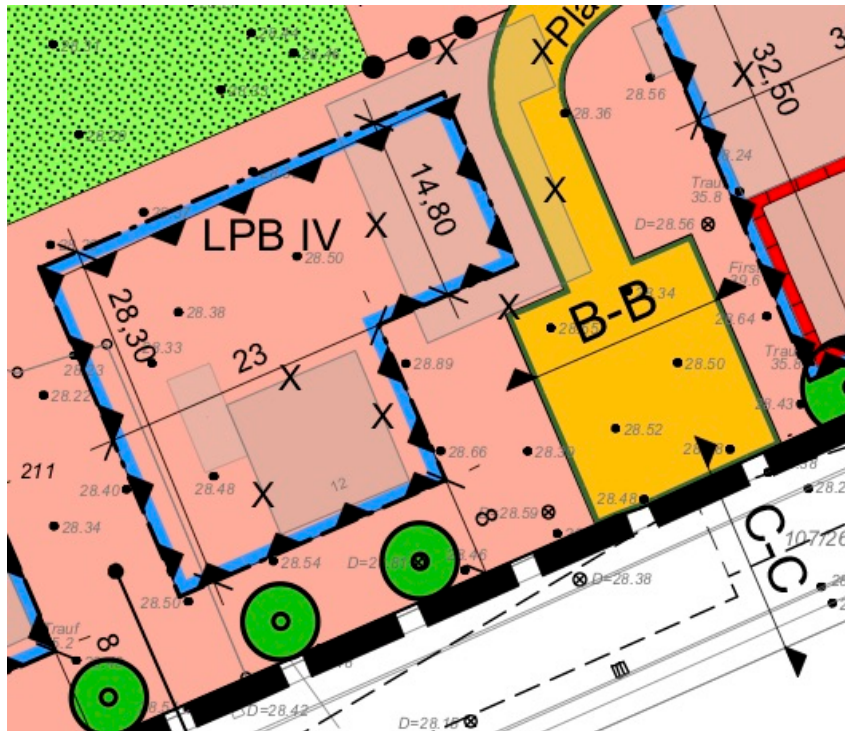


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 5. Änderung – rot umrandet die Baugrenze, die durch die veränderte Festsetzung ausnahmsweise für Wintergärten und gastronomische Nutzungen überschritten werden darf.

5 Verkehr

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. B11 wird lediglich die Überschreitung einer Baugrenze planungsrechtlich zugelassen. Diese Änderung hat keine verkehrlichen Auswirkungen.

Es wird auf die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B11 verwiesen.

6 Artenschutz und Grünordnung

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Überschreitung einer Baugrenze planungsrechtlich zugelassen. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz sowie Natur und Landschaft.

Es wird auf die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B11 verwiesen.

Durch die großen Glasfronten des Wintergartens besteht ein erhöhtes Kollisions- und Tötungsrisiko für heimische Vogelarten. Aus diesem Grund sind die Glasflächen aus artenschutzrechtlichen Gründen so auszuführen bzw. darzustellen, dass ein Vogelschlag minimiert werden kann. Es besteht die Möglichkeit, die Glasfronten mit vogelfreundlichem, reflexionsarmen Glas herzustellen oder alternativ mit Firmensignets o.ä. zu bekleben.

7 Ver- und Entsorgung

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Überschreitung einer Baugrenze planungsrechtlich zugelassen. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

Es wird auf die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B11 verwiesen.

8 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

9 Kosten

Der Gemeinde Ammersbek entstehen keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Betreiber der gastronomischen Einrichtung übernommen.

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

Ammersbek, den

.....

Bürgermeister