

BÜRGERINFORMATION 23.02.2018

**Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Hamburger Strasse 101, 22949 Ammersbek**

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Luftbild Hamburger Straße/ Georg- Sasse- Straße

Lage_Bestandssituation

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Bestandsbebauung

Lage_Bestandssituation

3

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Enge Eingangssituation, keine Abstellfläche für Fahrräder



U- Bahn Hoisbüttel

Bestandsituation

4

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Keine Durchwegung möglich



Sackgasse vom öffentlichen Park & Ride

Bestandsituation

5

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Bestandsbebauung

Lage_Bestandssituation

6

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Brachfläche

Lage_Bestandssituation

7

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Keine Vernetzung und Brachflächen



Brandwand Bestandsbebauung

Bestandssituation

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Plangeltungsbereich

Durch Gemeinde Ammersbek
beauftragte Fachplanungen

Geotechnischer Bericht-Bodengutachter

Ingenieurbüro Dr. Lehnert und Wittorf

Fachplanung Städtebau

Koordination und Aufstellung B'Plan

WRS Architekten und Stadtplaner

Fachplanung Grünordnung

Landschaftsarchitektur Angelika Jacob

Fachplanung Verkehr

Verkehrstechnische Untersuchung

Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch

Fachplanung Schallschutz

Schalltechnische Untersuchung

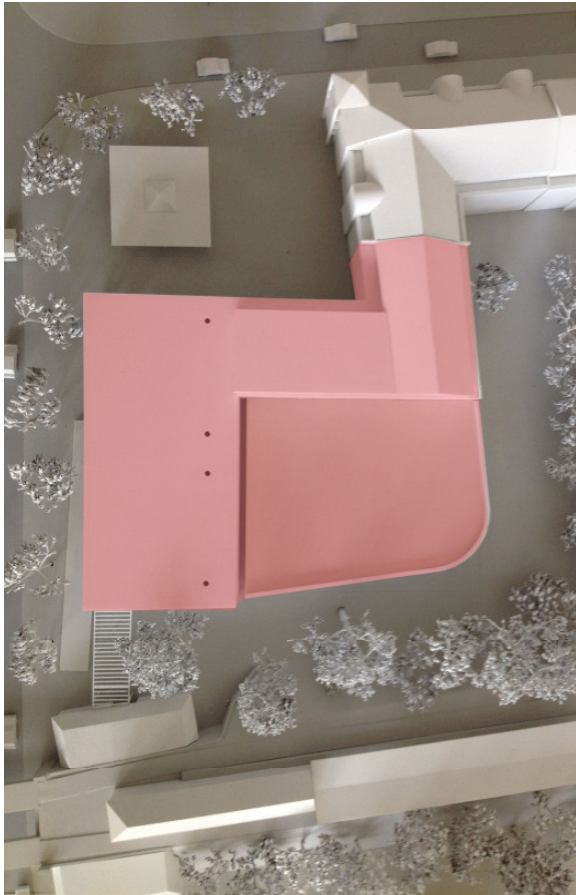
Lairm Consult

Planungsprozess

9

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Erdgeschoss Einzelhandel



Fortführung und Verbindung

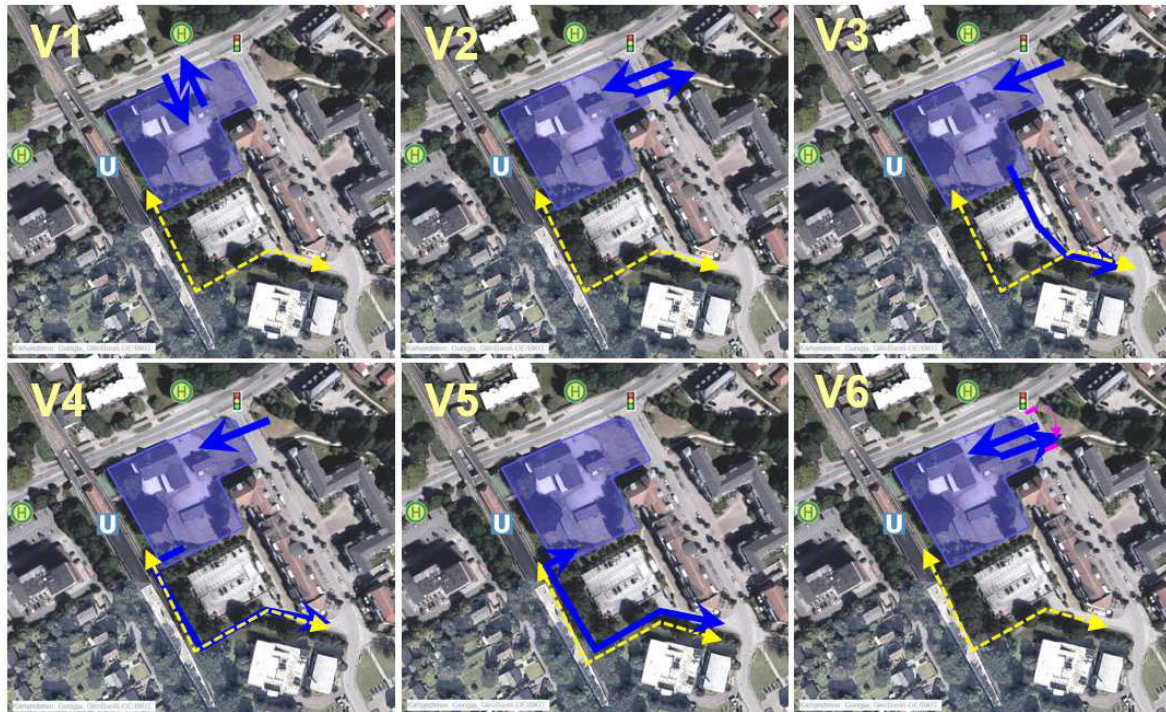


Erarbeitung städtebaulicher Varianten

Planungsprozess

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
 Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Verkehrsplaner Masuch + Olbrisch



Variante 1 Hamburger Straße

Landesbetrieb Verkehr SH

=>Nicht möglich

Variante 2 Georg- Sasse- Strasse

Landesbetrieb Verkehr SH

Fremdgrundstück

=>Nicht möglich

Variante 3 Ausfahrt Parkdeck

Verkehrstechnische Untersuchung

Fremdgrundstück

=>Nicht möglich

Variante 4 ZU Georg- Sasse/ AB hinten

=> möglich

Variante 5 Aus+Einfahrt Anlieferung

Verkehrstechnische Untersuchung

=>Nicht möglich

Variante 6 Ampelanlage

Landesbetrieb Verkehr SH

=>Nicht möglich

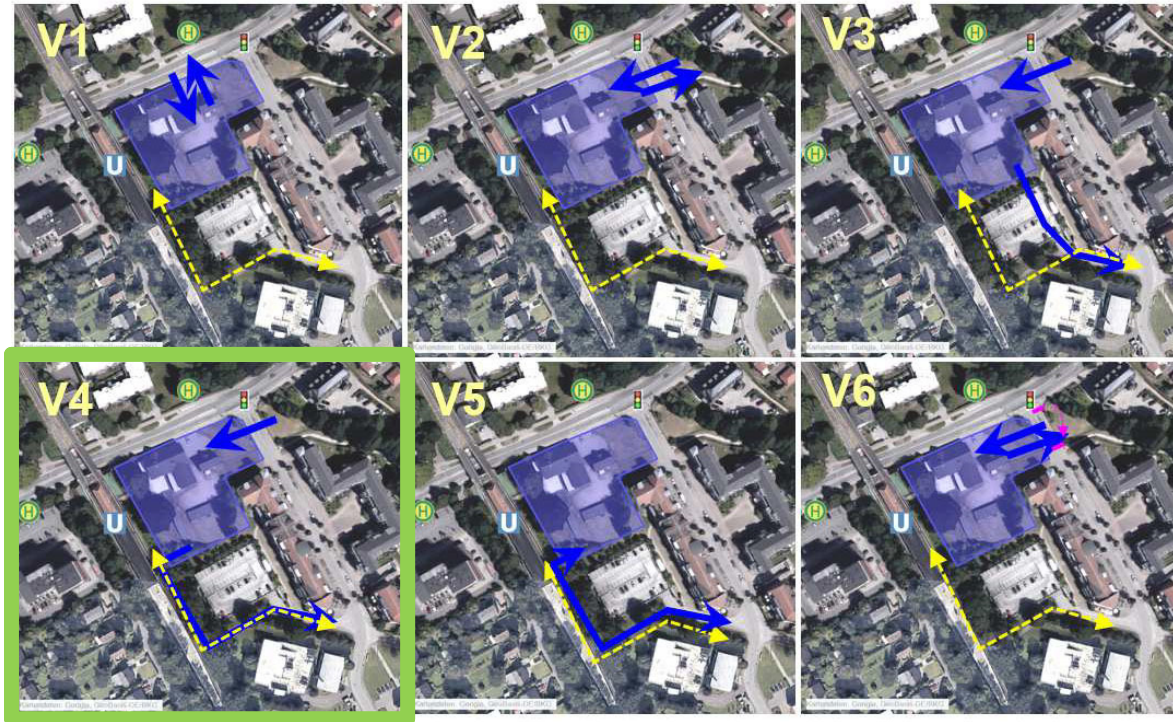
Beurteilung

Untersuchte Varianten der verkehrlichen Erschließung

Verkehrstechnische Untersuchung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
 Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Verkehrsplaner Masuch + Olbrisch



Variante 1 Hamburger Straße

Landesbetrieb Verkehr SH

=>Nicht möglich

Variante 2 Georg- Sasse- Strasse

Landesbetrieb Verkehr SH

Fremdgrundstück

=>Nicht möglich

Variante 3 Ausfahrt Parkdeck

Verkehrstechnische Untersuchung

Fremdgrundstück

=>Nicht möglich

Variante 4 ZU Georg- Sasse/ AB hinten

=> möglich

Variante 5 Aus+Einfahrt Anlieferung

Verkehrstechnische Untersuchung

=>Nicht möglich

Variante 6 Ampelanlage

Landesbetrieb Verkehr SH

=>Nicht möglich

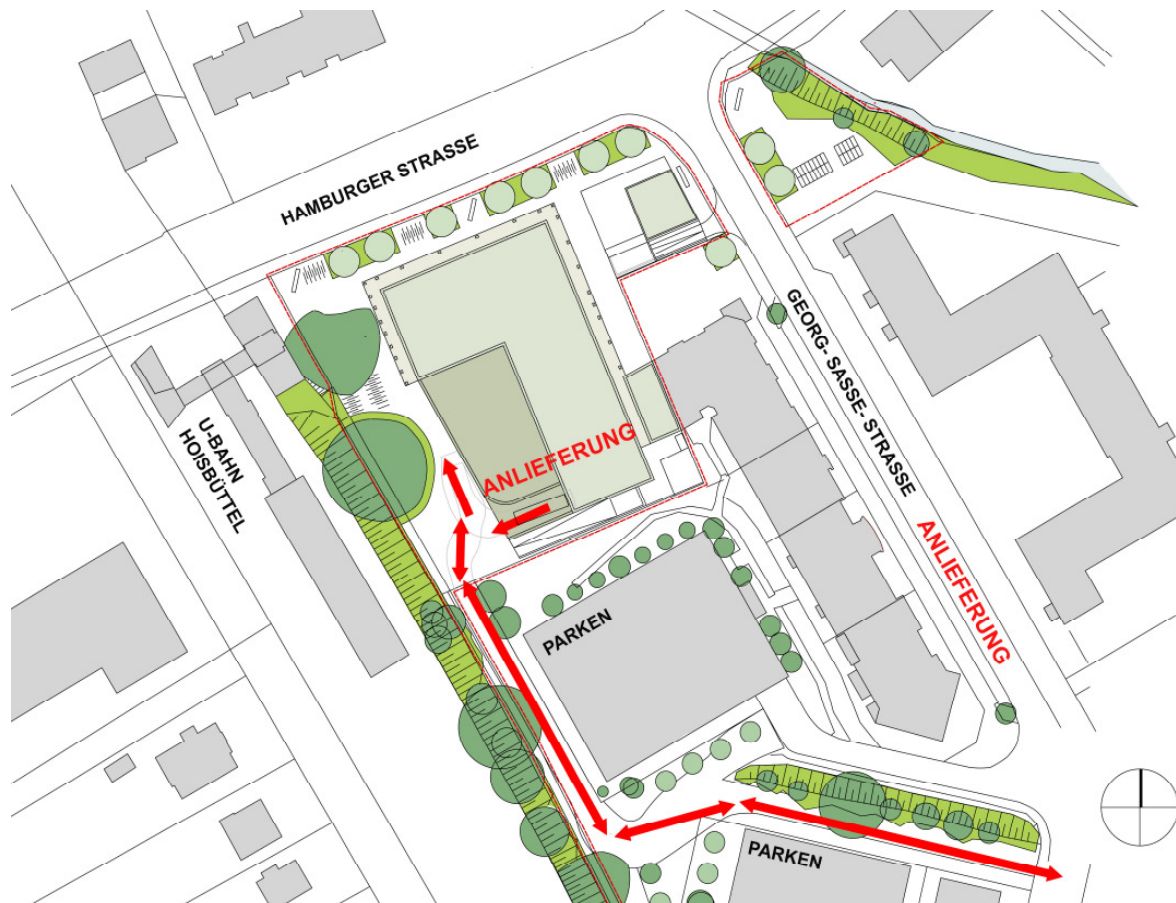
Beurteilung

Untersuchte Varianten der verkehrlichen Erschließung

Verkehrstechnische Untersuchung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Verkehrsplaner Masuch + Olbrisch



Anlieferung

Frequenzen

- Anlieferung Einzelhandel 1-2 x pro Tag
- Anlieferung Drogerie 4x pro Woche

Keine zusätzliche Lärmbelastung durch Neubaunutzung

Haltebereich und Signalanlage im Bereich der Tiefgarage zur Vermeidung von Gegenverkehr Anlieferung/ TG

Anlieferung

Verkehrstechnische Untersuchung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Verkehrsplaner Masuch + Olbrisch



PKW Verkehr

Lage der Zufahrt

Verkehrstechnische Untersuchung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Verkehrsplaner Masuch + Olbrisch



PKW- Verkehr

- Einzelhandel 20 Stellplätze mit Zeitbegrenzung
- Wohnungen 43 Stellplätze

Keine zusätzliche Lärmbelastung durch Neubaunutzung

Haltebereich und Signalanlage im Bereich der Tiefgarage zur Vermeidung von Gegenverkehr Anlieferung/ TG

PKW Verkehr

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Platz von Hamburger Straße

Platzgestaltung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Platz von der Georg- Sasse- Strasse

Platzgestaltung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Schallschutz Lärm Consult



Lärm Hamburger Straße



Lärm am Tag

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Schallschutz Lärm Consult



Lärm Bahnverkehr



Lärm in der Nacht

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Schallschutz Lärm Consult



Ergebnis:
Keine Lärmsteigerung Bestand
durch das Neubauvorhaben

Für den Neubau gelten:

- keine Anlieferung 22:00-6:00h
- Geschlossene Außenwohnbereiche
- Lüftungsanlage in Schlafräumen

Untersuchte Lärmquellen Neubau

Schallschutztechnische Untersuchung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Landschaftsplanung Jacob



Ergebnis:

Linde + eine Buche werden erhalten
=> Ersatzpflanzung für Buche
4 Ersatzpflanzungen mit 25-30cm
Stammumfang
=> Qualität erhöht

Straßenbegleitgrün analog
rechtskräftigem Bebauungsplan
mit 25-30cm Stammumfang
=> Qualität erhöht

Ehemaliger Knick und Grünanlage
Lottbek werden öffentlich gesichert

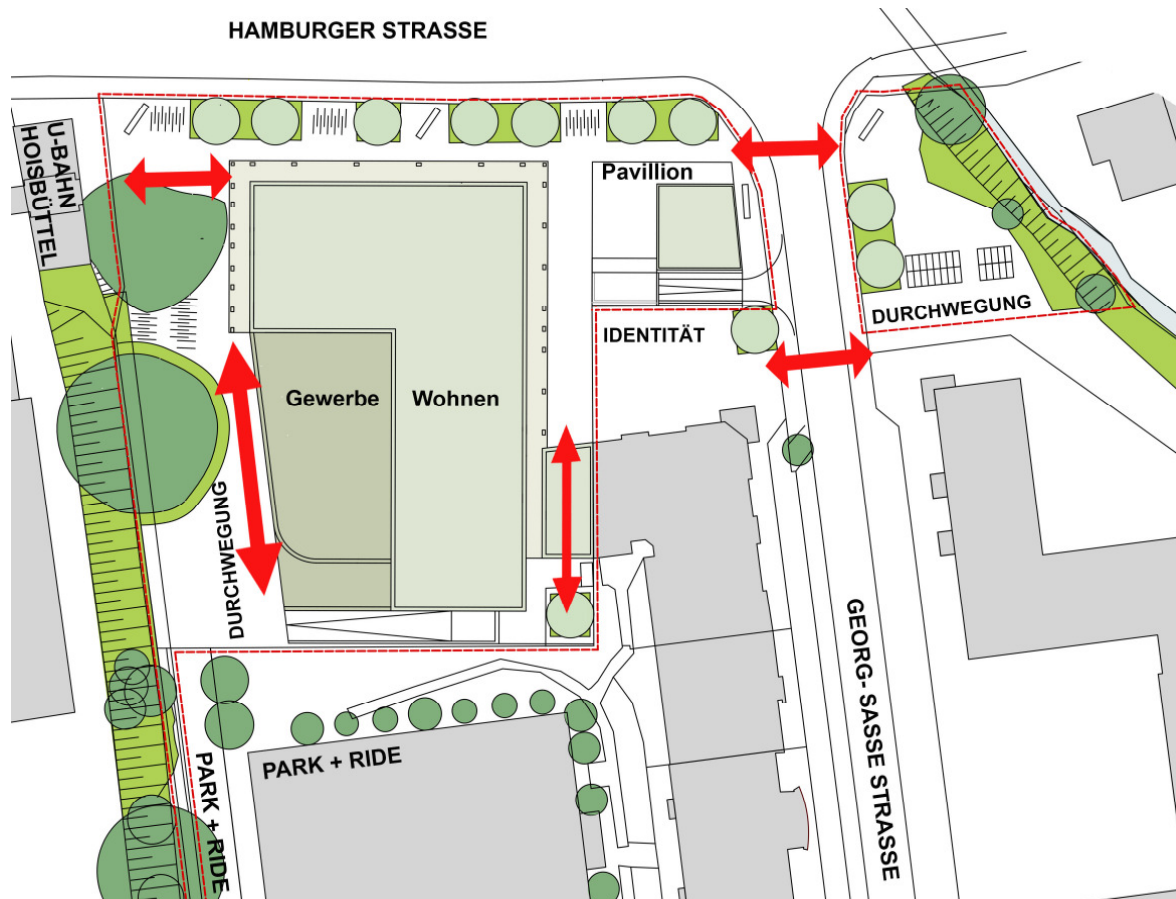
Baumschutz während der Bauarbeiten

Lageplan mit Baumpflanzungen

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Landschaftsplanung Jacob

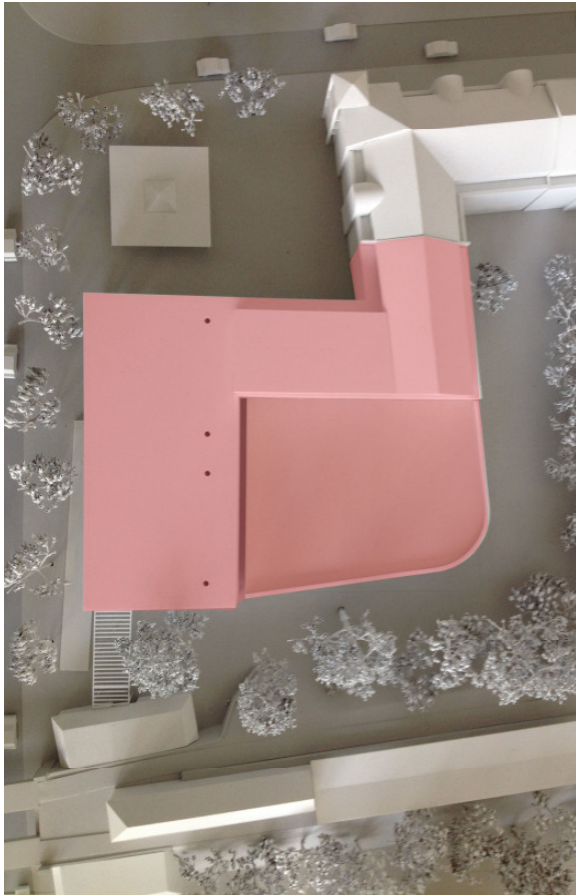


Durchwegungsmöglichkeiten

Dorflinde

Grünordnung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Erdgeschoss Einzelhandel



Fortführung und Verbindung

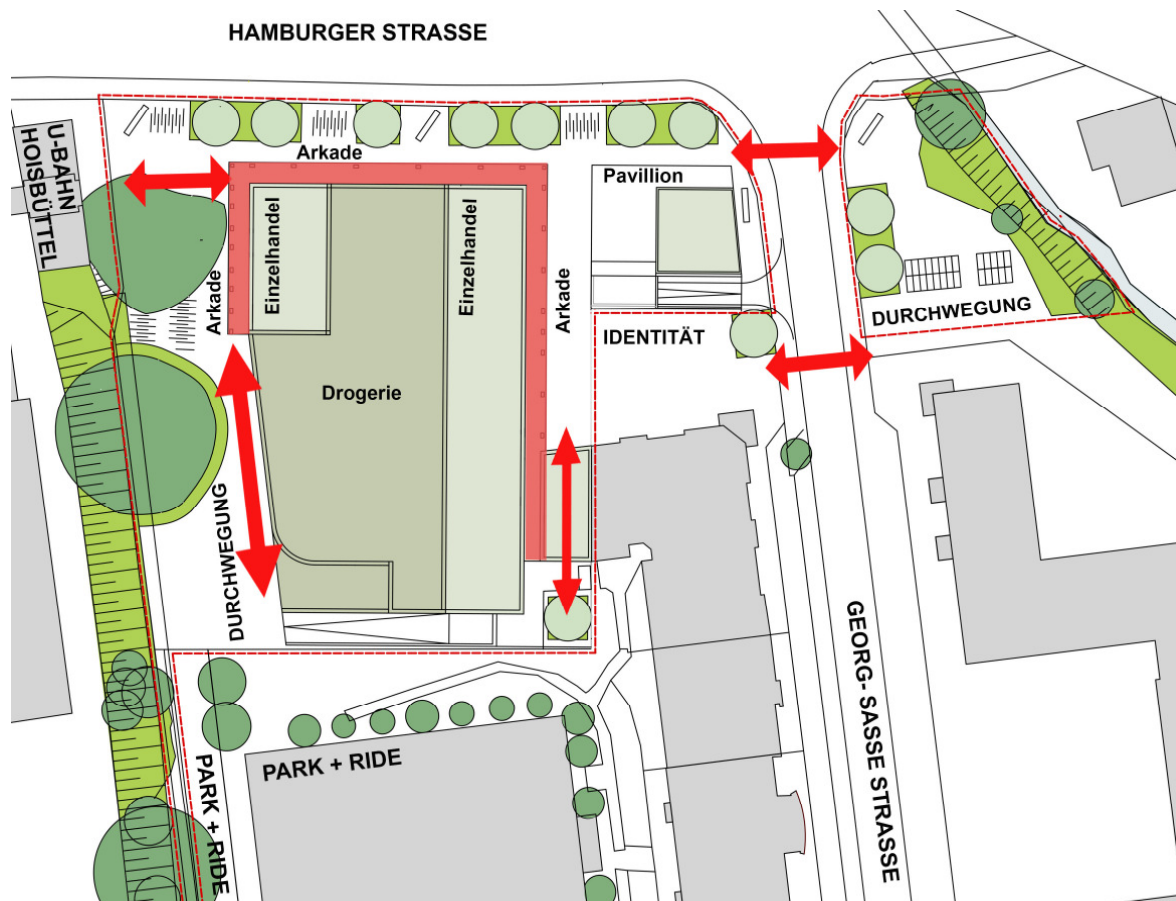


Erarbeitung städtebaulicher Varianten

Planungsprozess

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Gewerbe:

Drogist als Ankermieter

VK 700qm

4-6 Einzelhandelsflächen

VK 500qm

1 Pavillion

VK 100qm

Parkplätze für Einzelhandel in TG

20 Stk

Arkade als Bewegungsraum

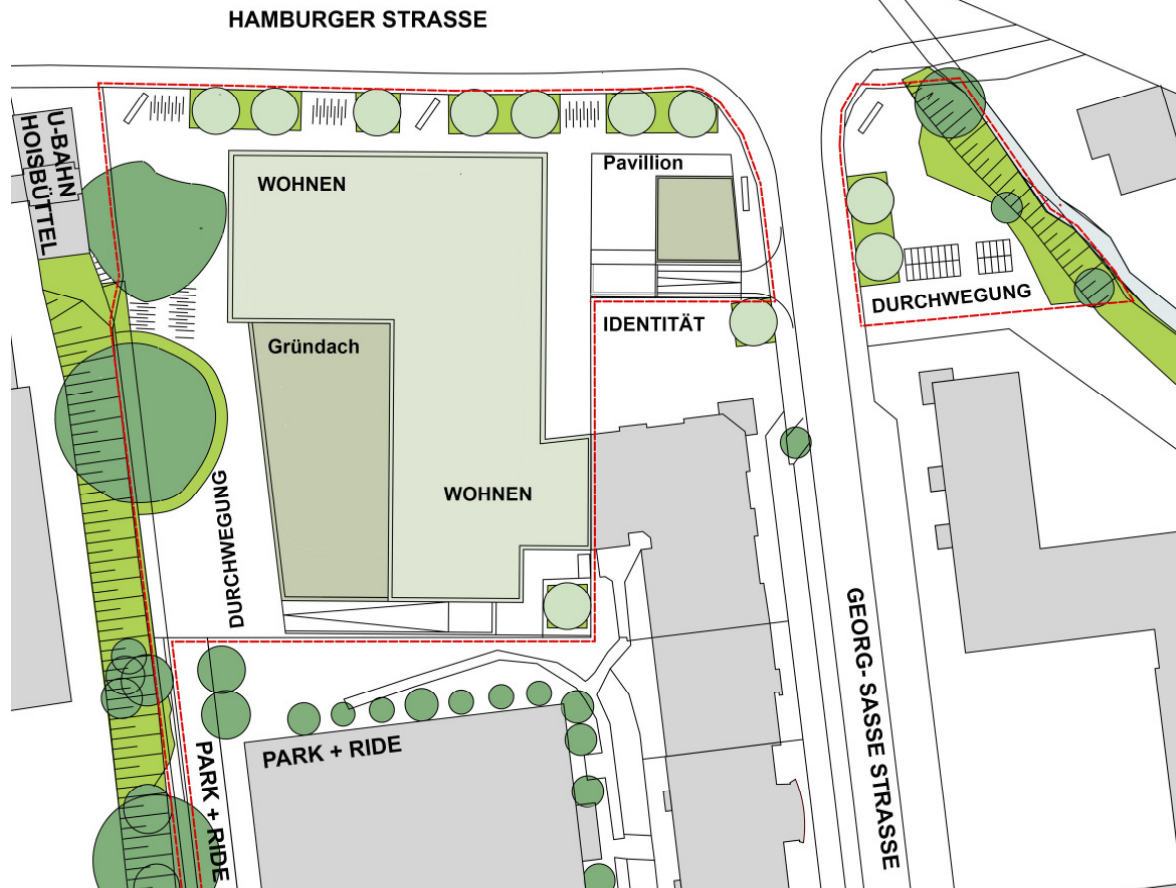
Erdgeschoss mit Durchwegungsmöglichkeiten Arkade

Funktion

24

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Wohnen:

43 Wohnungen als
1-3 Zimmer Wohnungen mit Loggia
im 1. OG auch Büro möglich

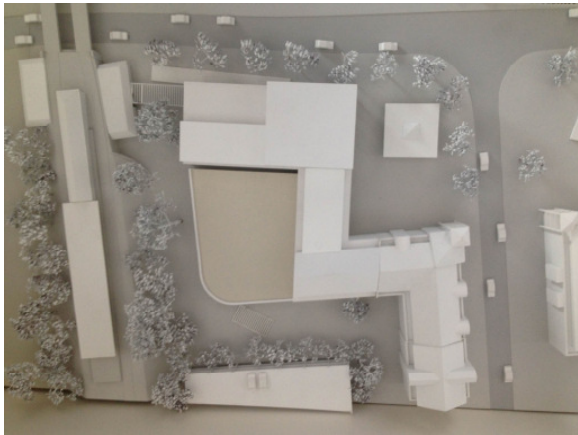
Obergeschoss

Funktion

25

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Ortsbezogenes Flachdach

Höhenentwicklung

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Perspektive Frühjahr 2017

27

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Perspektive Frühjahr 2017

Reduzierung auf III mit IV nur im Eckbereich

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Perspektive Herbst 2017

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Perspektive Herbst 2017

Reduzierung auf III insgesamt

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Perspektive Winter 2017/2018

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Perspektive Winter 2017/2018

Gemeinde Ammersbek

Bebauungsplan Nr. B14, 8. Änderung

Bebauungsplan

Festsetzungen

Verfahrensablauf

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Bebauungsplan

Art der Nutzung:

Urbanes Gebiet
gem. § 6a BauNVO (MU1-3)

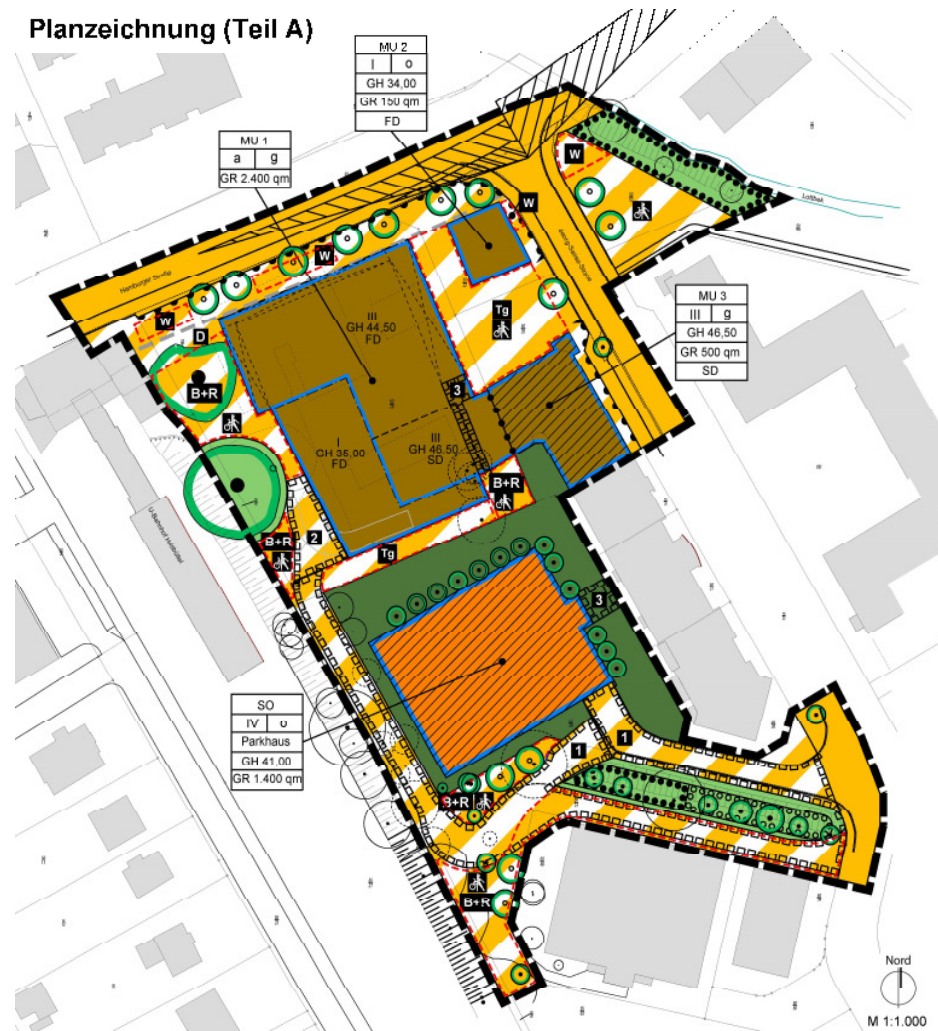
Ausschluss von Nutzungen:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung
„Parkhaus“ gem. § 11 BauNVO (SO)

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
Fußgänger, Radfahrer, Bike+Ride
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Private und öffentliche Grünflächen



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Bebauungsplan

Maß der Nutzung:

absolute Grundflächen (GR):

MU1: max. 2.400 qm

MU2: max. 150 qm

MU3: max. 500 qm

SO: max. 1.400 qm

Anzahl der Vollgeschosse

MU1: I-III

MU2: I

MU3: III

SO: IV

max. Gebäudehöhen

alle: über NormalNull (üNN)

MU1: 35,00 – 46,50m

MU2: 34,00m

MU3: 46,50m

SO: 41,00m

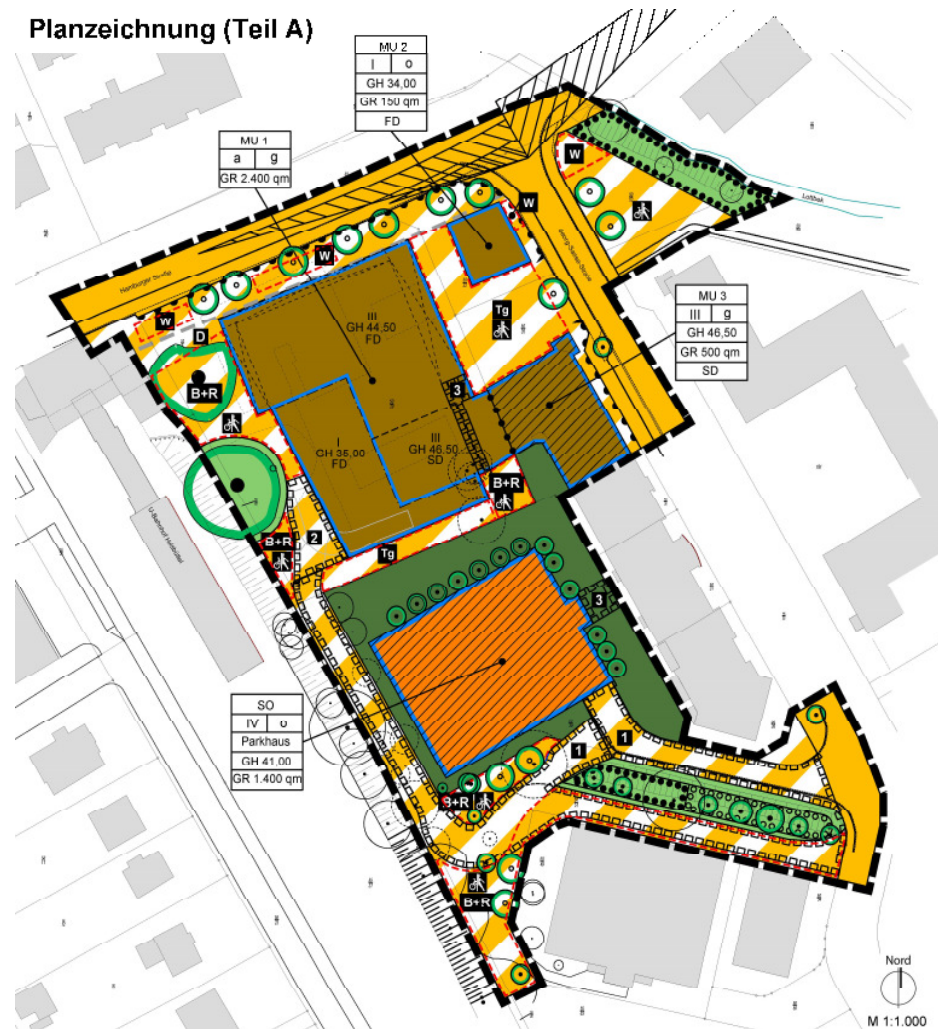
Bezugshöhen

MU1: 28,50m

MU2: 28,75m

MU3: 29,60m

SO: 30,00m



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Bebauungsplan

Bauweise

MU1: geschlossene, abweichende Bauweise
Abweichung: Unterschreitung Grenzabstände

MU3: geschlossene Bauweise

MU2 und **SO:** offene Bauweise

Nebenanlagen / Stellplätze

MU1 und **MU2:**
Unterbringung in Tiefgaragen (Tg)

MU3: Unterbringung im Parkhaus im Teilgebiet **SO**



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Bebauungsplan

örtliche Bauvorschriften

(für MU1, MU2 und MU3)

Dächer

MU1 - MU2: Flachdächer (FD), max. 5° Neigung

MU1, südöstlicher Bereich, ausschließlich

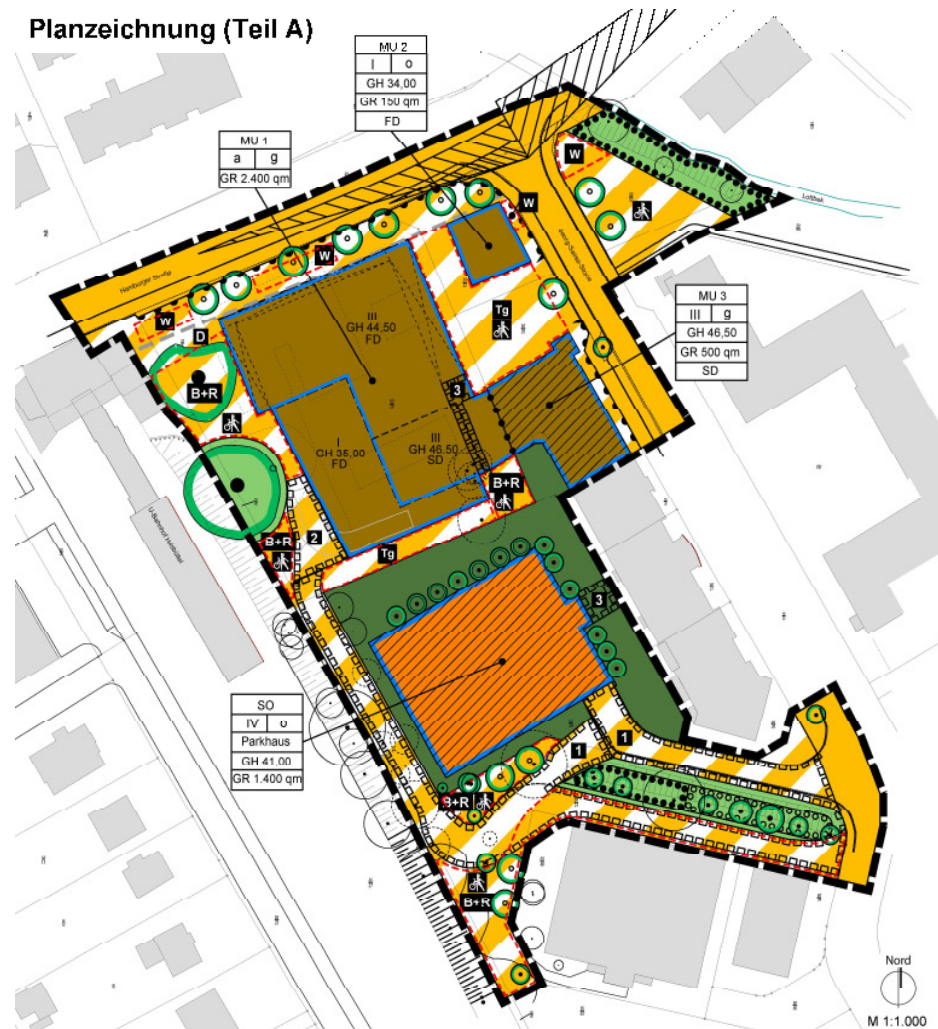
symmetrische Satteldächer (SD)

30 – 48 Grad Neigung

(Anpassung an Flurstück 50/35)

MU3: symmetrische Satteldächer (SD)

30 – 48 Grad Neigung



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Bebauungsplan

örtliche Bauvorschriften

(für MU1, MU2 und MU3)

Fassadengestaltung

MU1:

Farbe: rot, braun

Material: Verblendverkleidung

(Mauerwerk oder Klinkerriemchen).

für untergeordnete Teile und Staffelgeschosse

andere Materialien,

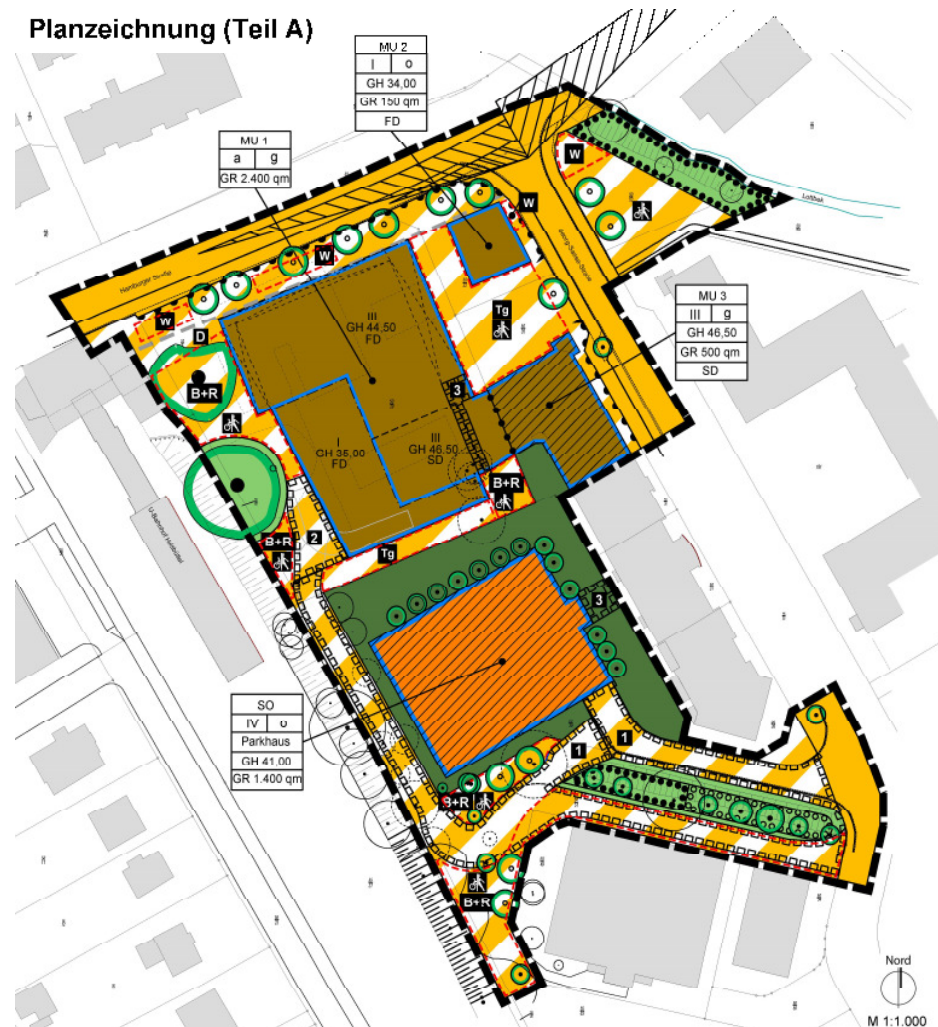
maximal aber 15 % der Gesamtfassade

MU2 in Gestalt und Farben auf MU1 abzustimmen

MU3

Farbe: rot oder rotbraun

Material: Verblendmauerwerk



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Bebauungsplan

örtliche Bauvorschriften

(für MU1, MU2 und MU3)

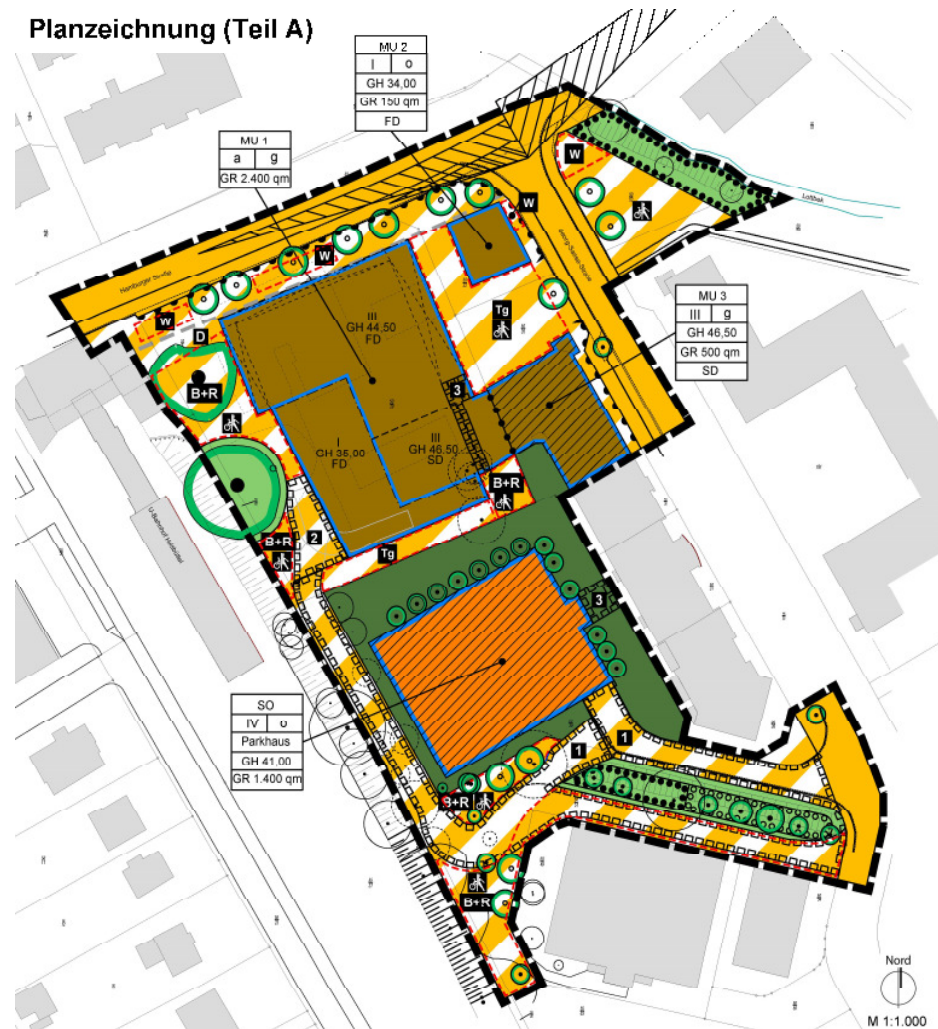
Einfriedungen

MU1, MU2, MU3 sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgeschlossen

hiervon ausgenommen sind Einfriedungen im Westen zum Schutz des Bahndammes

Müllanlagen

Plätze für Müllsammel- und Recyclingbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Bebauungsplan

örtliche Bauvorschriften

(für MU1, MU2 und MU3)

freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen

feste Werbeanlagen:

- ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude
- Nur im Erdgeschoss bis 5,0m Höhe
- Kein bewegliches Licht etc.
- Folien und Plakate bis 50% der Fensterfläche

MU1, MU2:

- Senkrechte Werbeschilder max. 60cm x 60cm
- Bänder bis max. 6,0m x 60cm

MU3:

- Bänder bis max. 3,5m x 40cm



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

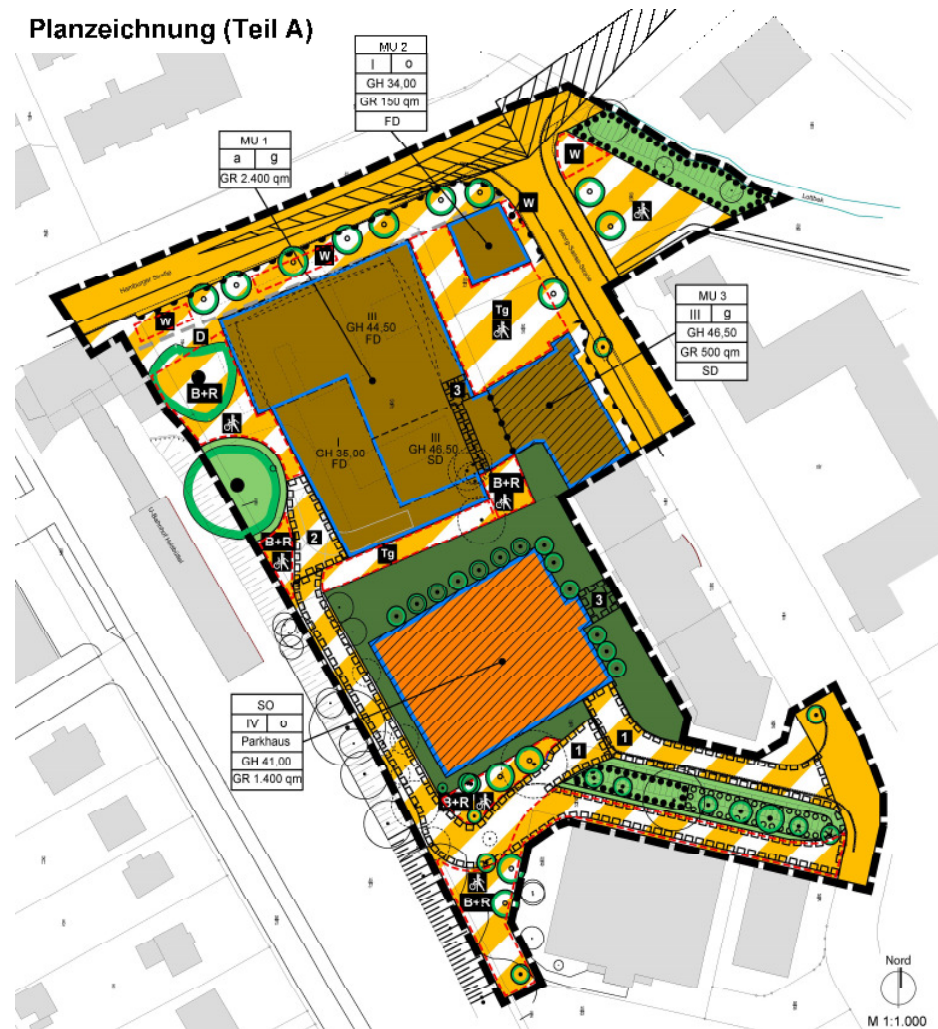
Bebauungsplan

Entwässerung

Schmutzwasser ist zu sammeln und dem Schmutzwasserkanal in der Hamburger Straße an der Haltestelle Hoisbüttel zuzuleiten

Regenwasser ist zu sammeln und gedrosselt an die Vorflut abzugeben

Lage und Dimension der Schmutzwasserleitung (Schmutz- und Regenwasser) ist noch zu prüfen



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Bebauungsplan

Grünordnung

Baumgutachten für Linde, Blutbuche

2 Baumgutachten

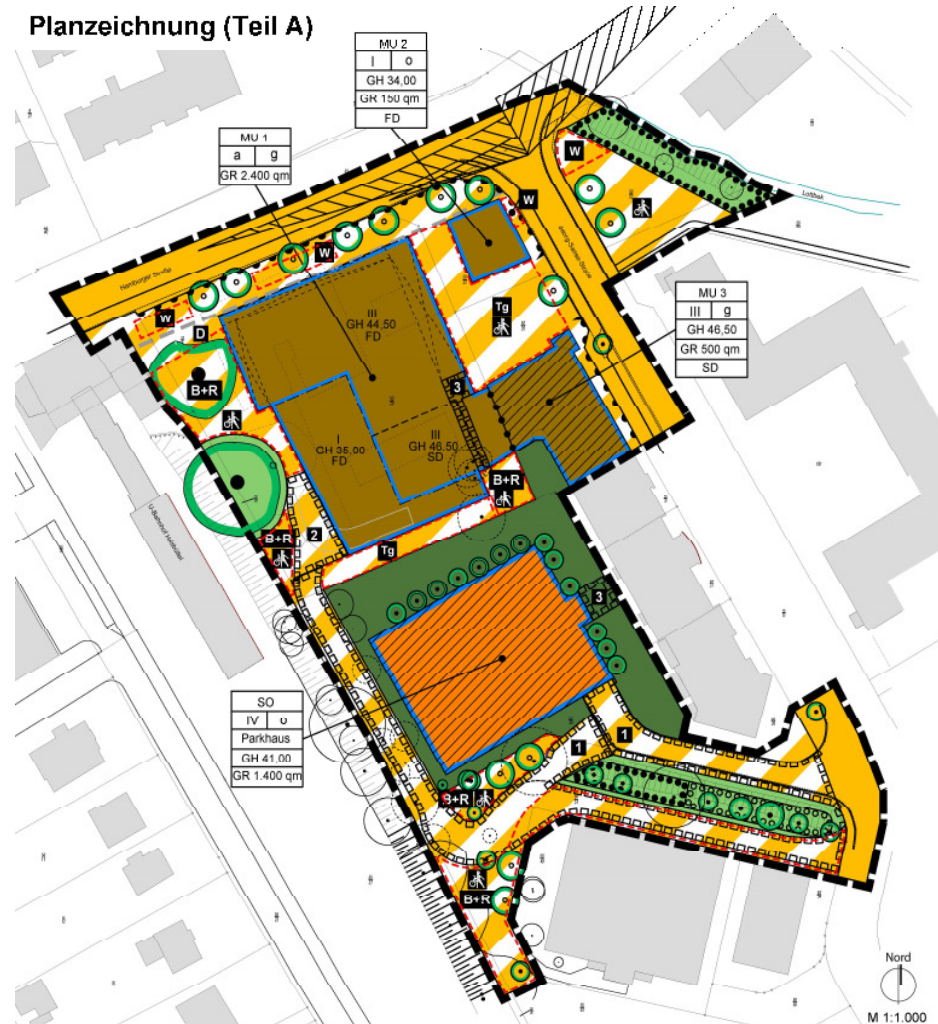
Politische Entscheidung: 1 Blutbuche nicht zum Erhalt festgesetzt

Erhaltungsgebot

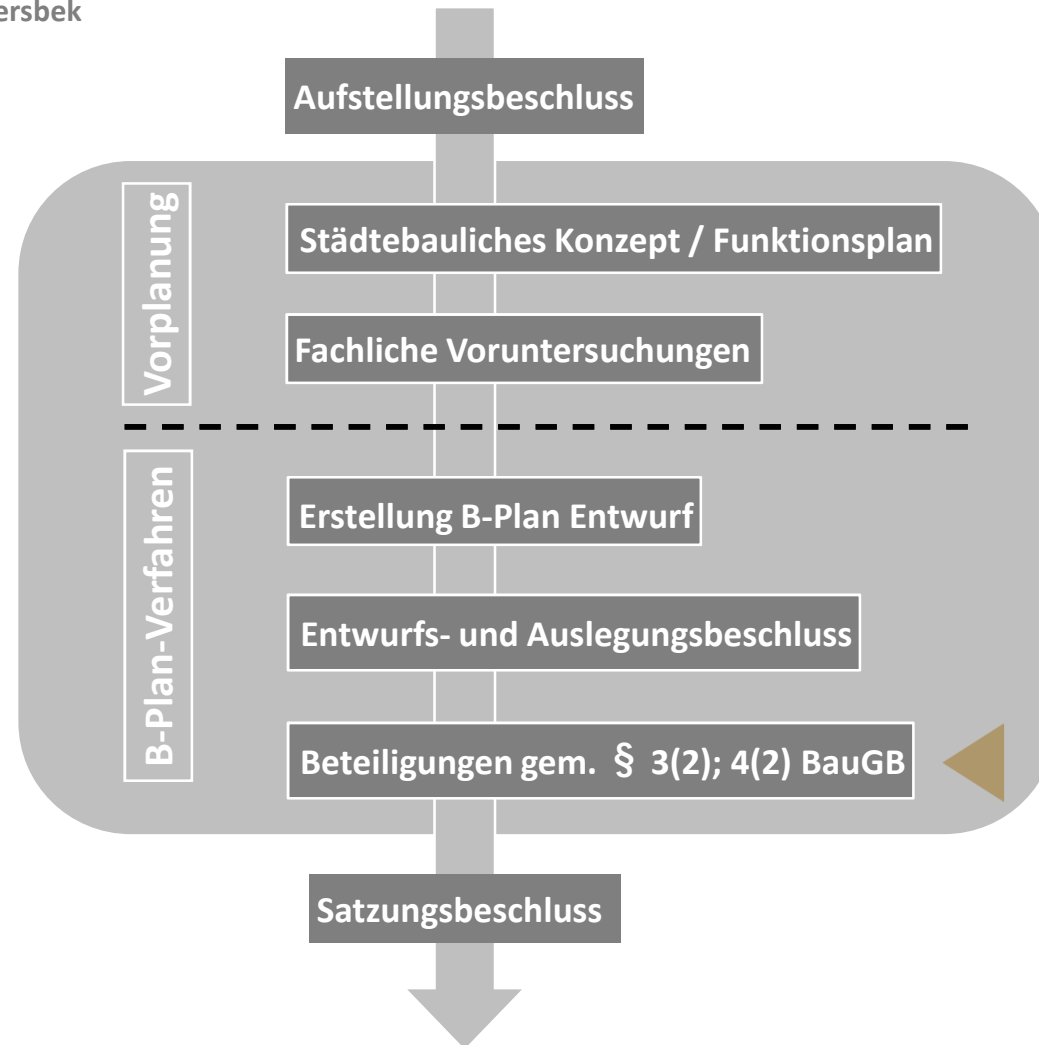
Für Linde und Buche: Baumschutzplan mit spezifischen Schutzmaßnahmen

Anpflanzungsgebot

- Standorte der Baumpflanzungen um bis zu 5 m verschiebbar
- Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten
- nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen
- Ersatzpflanzung für die Blutbuche erfolgt in 4 Einzelbäumen (25-30cm) Stammdurchmesser



Verfahrensablauf



Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

**Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung können bis
zum 23.02.2018 abgegeben werden:**

**Post (Am Gutshof 3, 22949 Ammersbek),
E-Mail (mareike.schulz@ammersbek.de)
oder persönlich im Rathaus der Gemeinde Ammersbek**

**Unterlagen finden Sie unter
www.ammersbek.de/aktuelles/index.html**

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Perspektive Winter 2017/2018

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !