

## **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

2

# 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



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

Plangeltungsbereich

Planungsprozess

9

# Neubau Wohn- und Geschäftshaus

Hamburger Straße 101, 22949 Ammersbek



Erdgeschoss Einzelhandel



Fortführung und Verbindung

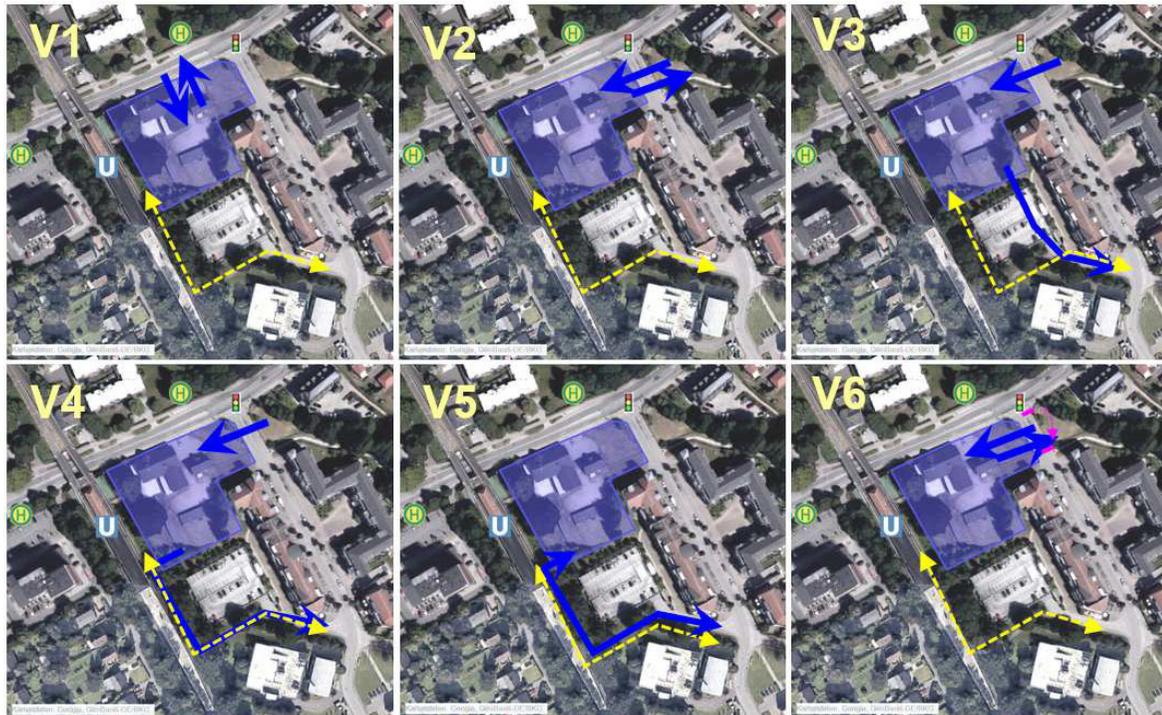


Erarbeitung städtebaulicher Varianten

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

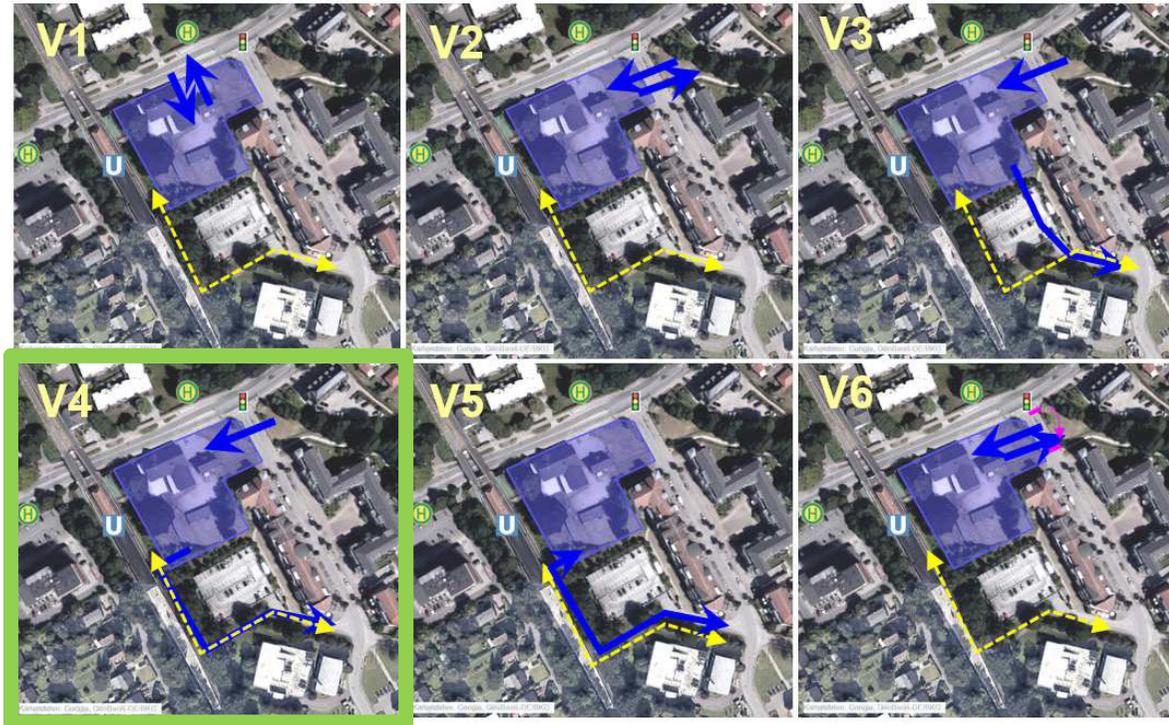
Beurteilung

Untersuchte Varianten der verkehrlichen Erschließung

Verkehrstechnische Untersuchung

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

Verkehrsplaner Masuch + Olbrisch



Untersuchte Varianten der verkehrlichen Erschließung

**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

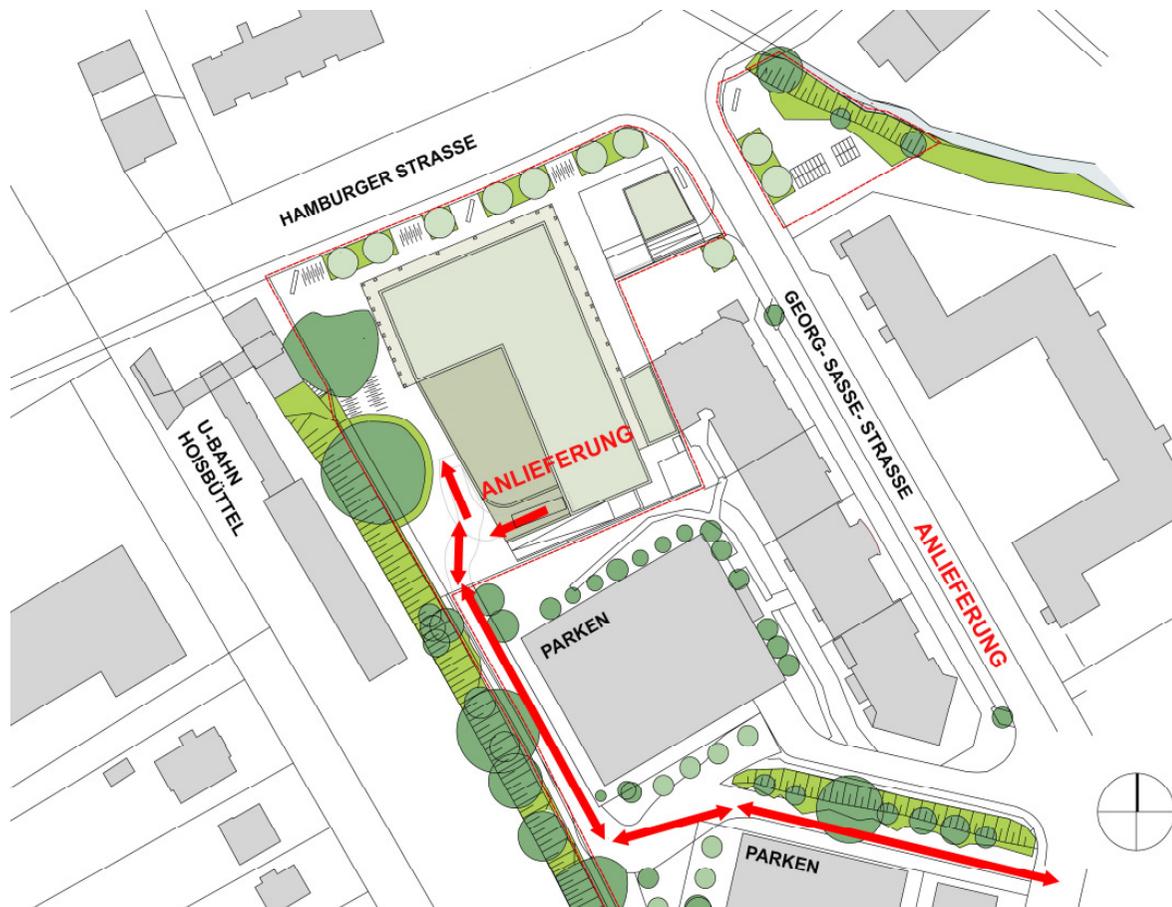
=>Nicht möglich

Beurteilung

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

Verkehrstechnische Untersuchung

# 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

17

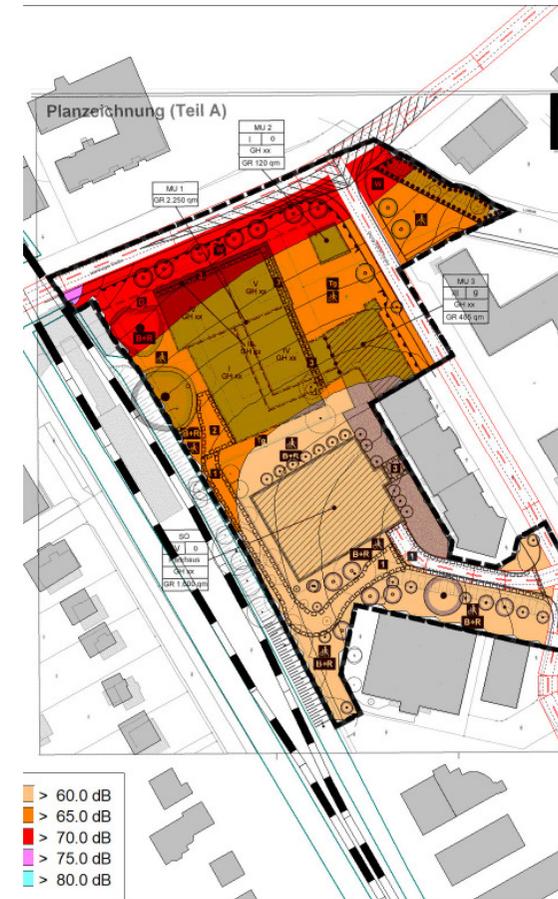
# Neubau Wohn- und Geschäftshaus

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

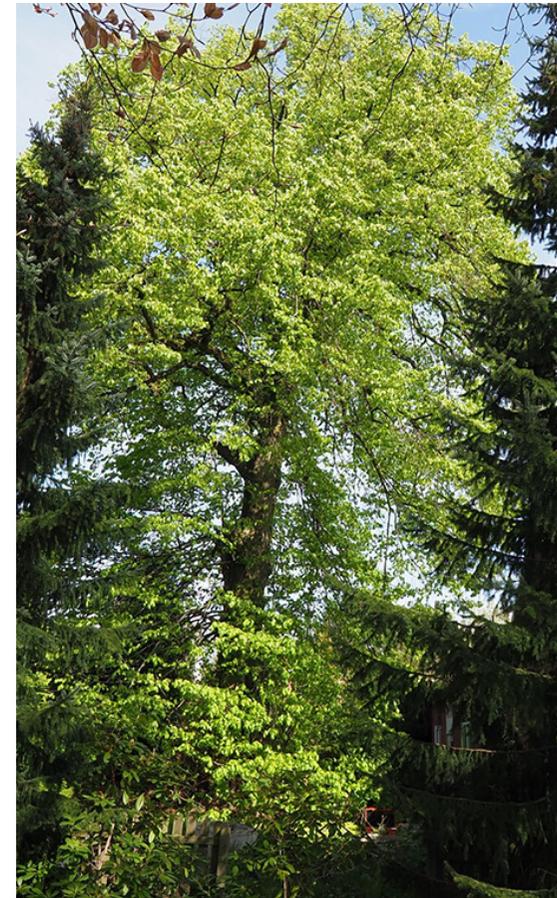
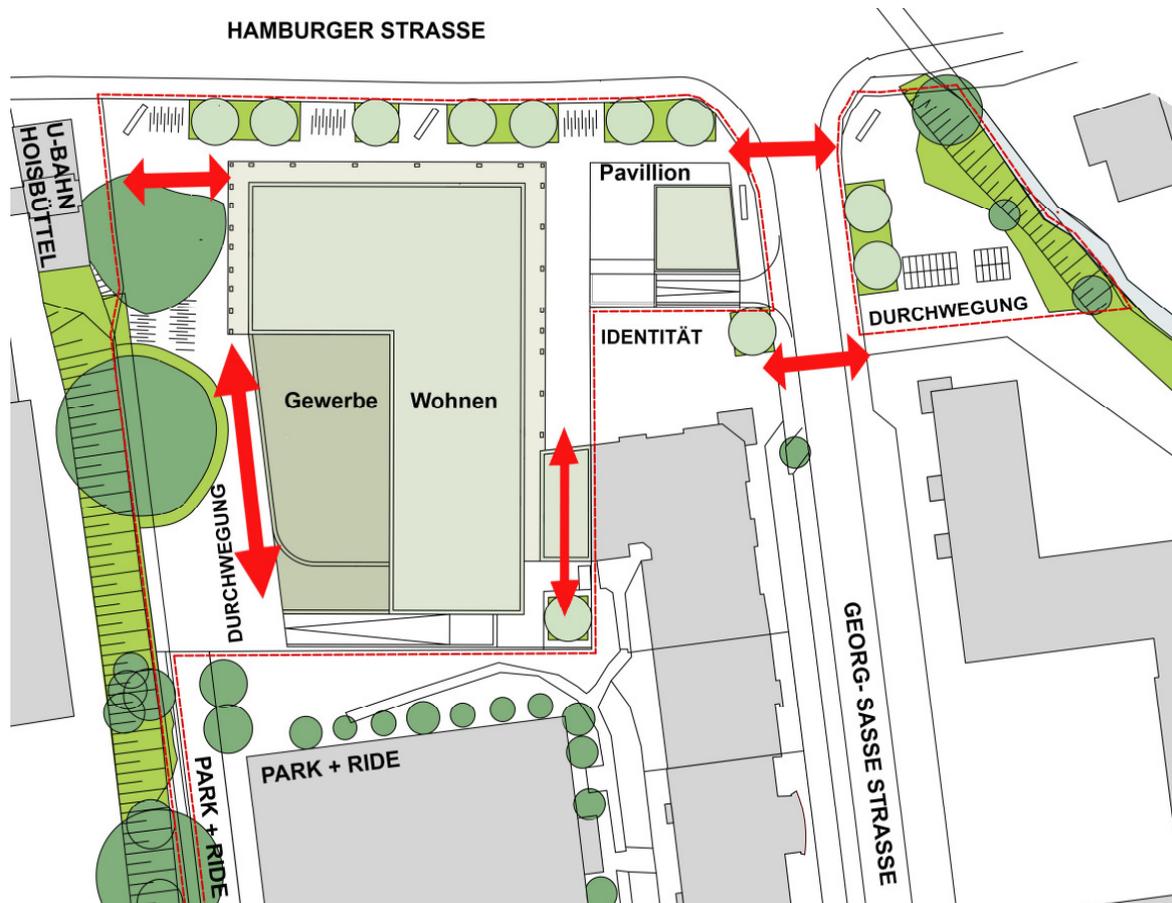
Baumschutz während der Bauarbeiten

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

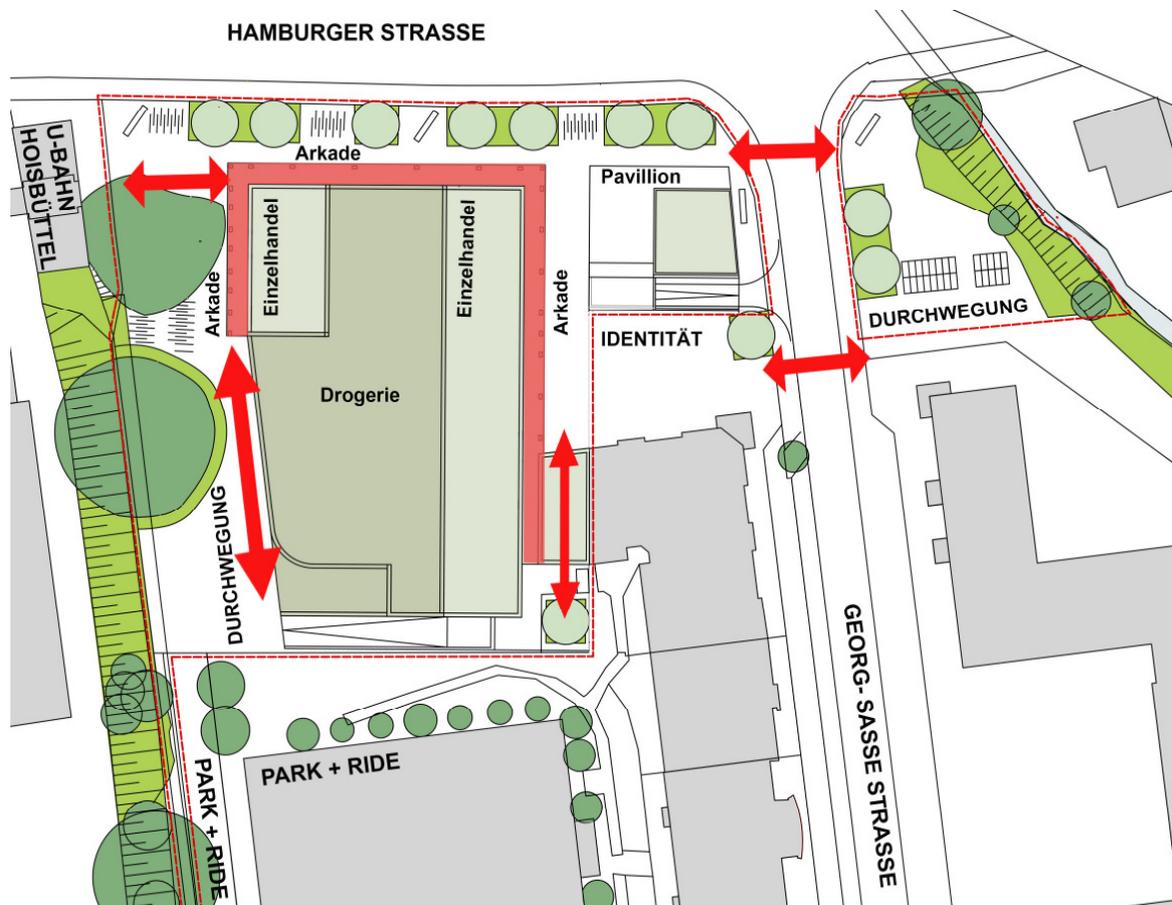


Erarbeitung städtebaulicher Varianten

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

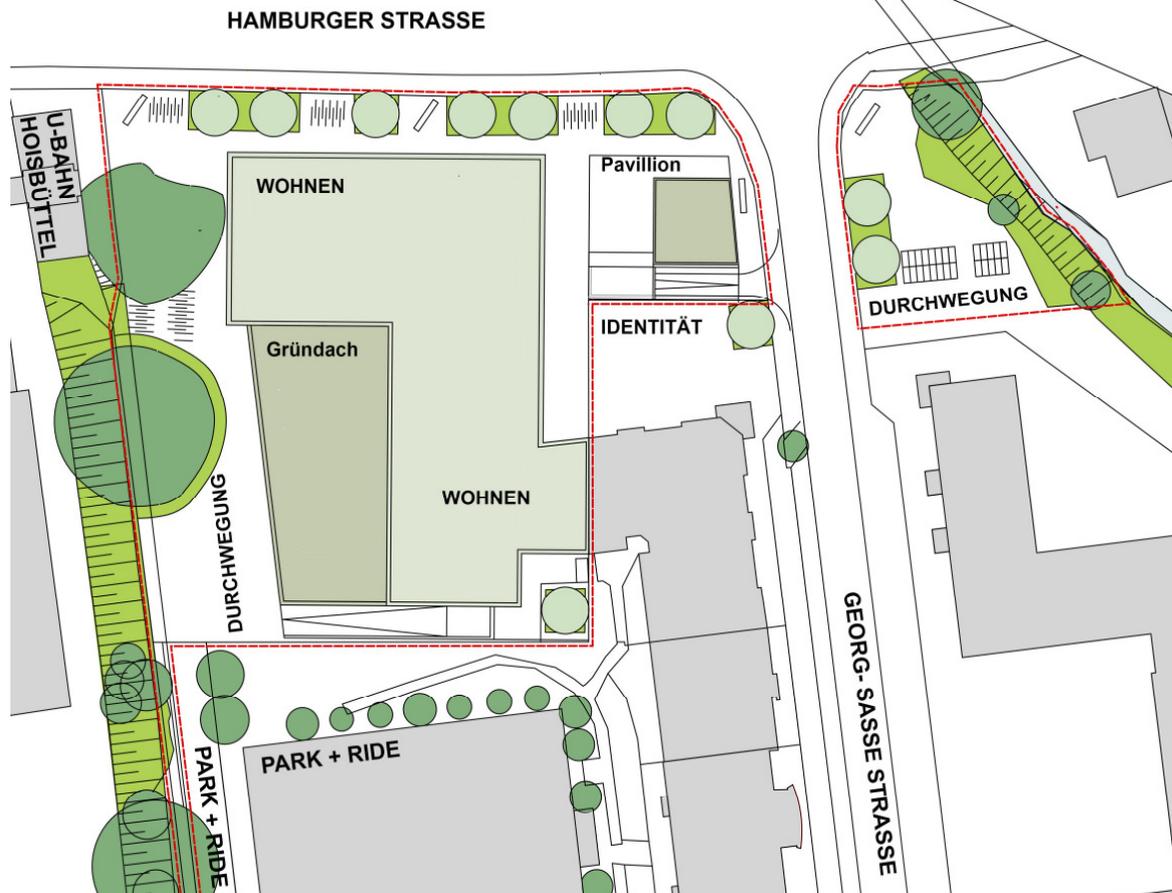
Erdgeschoss mit Durchwegungsmöglichkeiten Arkade

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

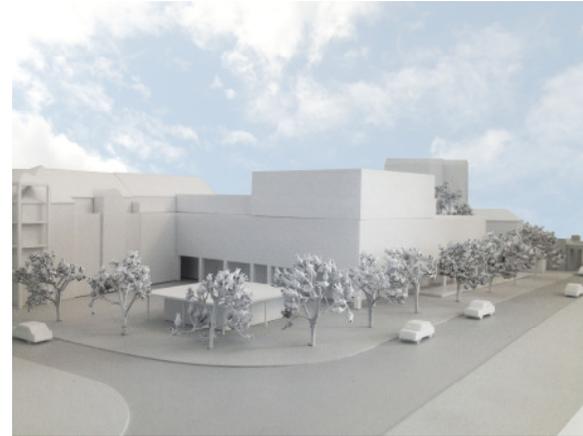
Obergeschoss

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

# 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

30

# 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](http://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 !**