

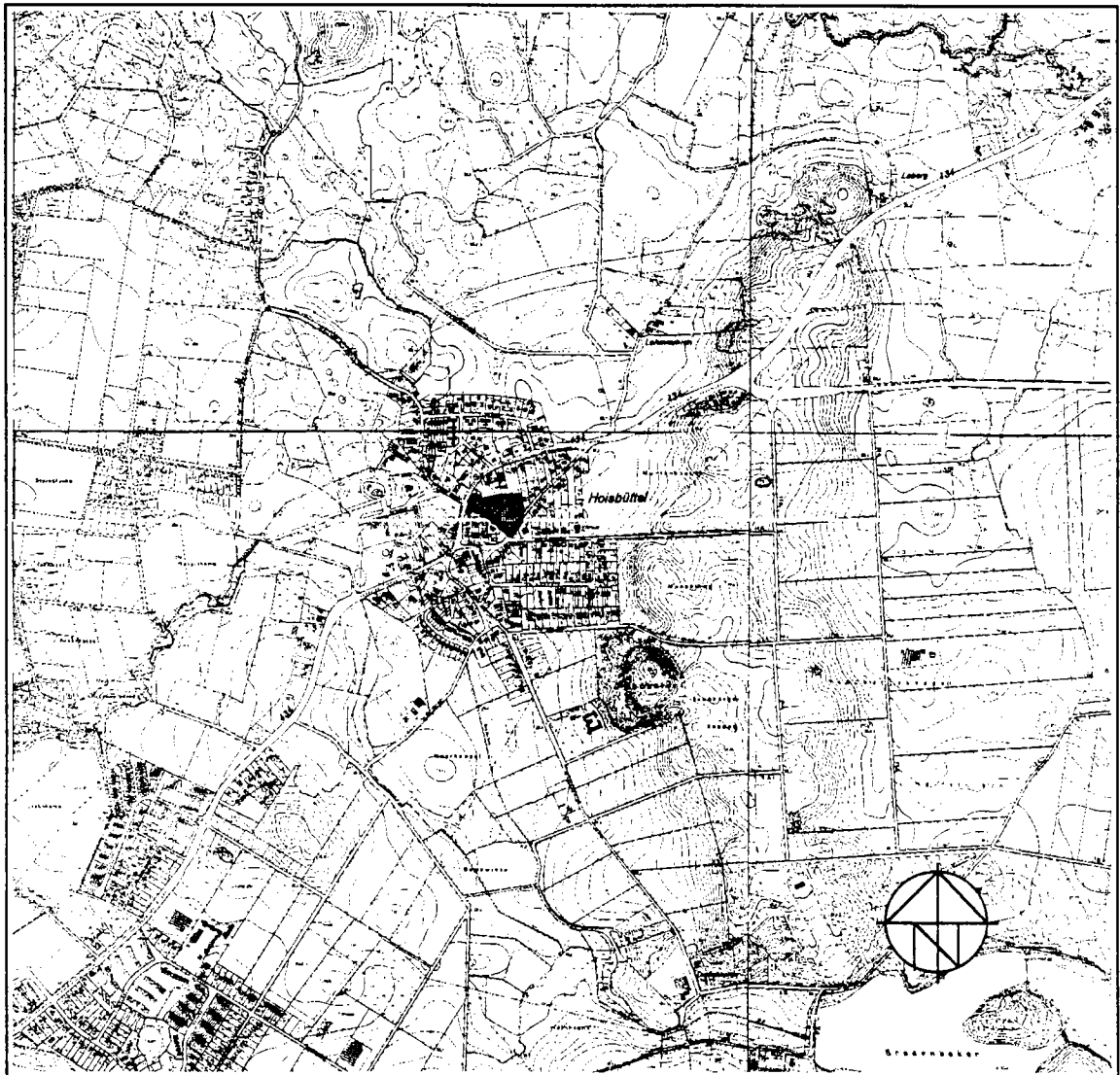
# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. B 10, 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek

für das Gebiet:

Im Dorfe Hoisbüttel,

Flurstücke 38/8, 38/5, 37/1, 35/1, 35/2, 218/32 sowie 107/19 (Schrammstwiete)



endgültige Planfassung

17.07.2001

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

## **INHALT**

### **1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Plangeltungsbereich
- 1.3 Bestand

### **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

### **3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **4. PLANINHALT**

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Grundstücksgrößen
- 4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.5 Verkehr
- 4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.7 Gestaltung baulicher Anlagen

### **5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN**

### **6. ATTLASTEN**

### **7. VER- UND ENTSORGUNG**

### **8. KOSTEN UND FINANZIERUNG, BODENORDNUNG**

**Anlagen:** Kontaminationsuntersuchung des Bodens, Dipl.-Ing Beyer + Eickhoff, 20.09.2000  
sowie ergänzende Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden - Nutzpflanzen für Nutz-  
gärten (19.03.2001)

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 27.06.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. B 10 für den Teilbereich der Erwerbsgärtnerei zu ändern. Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 10, "Im Dorfe Hoisbüttel", der 1986 Rechtskraft erlangte.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132),
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58).

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die aktualisierte und digitalisierte Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1 : 1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

Kontaminationsuntersuchungen des Bodens wurden vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing Beyer + Eickhoff (20.09.2000) sowie ergänzende Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze für Nutzgärten (19.03.2001) erarbeitet. (vgl. Anlage)

### 1.2 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst das Gelände der Gärtnerei, die aufgegeben werden soll sowie die Grundstücke entlang der Schrammstwierte, die ebenfalls einer sinnvollen Nachverdichtung zugeführt und die in das städtebauliche Gesamtkonzept einbezogen werden sollen.

Der Planbereich hat eine Größe von 0,84 ha. Hiervon entfallen auf:

Mischgebiet	0,70 ha
Straßenverkehrsflächen	0,14 ha.

### 1.3 Bestand

Als städtebaulich prägendes Element der angrenzenden Baugebiete wirken die durchgrünten, unbebauten Innenbereiche. Der Straßenraum erhält seinen besonderen Charakter durch die Rhythmik kleinteiliger Bebauung mit dazwischenliegenden, begrünten Freiflächen.

Im Geltungsbereich befindet sich z.Z. eine Erwerbsgärtnerei. Die Bebauung setzt sich zusammen aus:

- mehreren Gewächshäusern,
- einem Wohngebäude mit Weichdach im Kreuzungsbereich Schrammstwierte/Hoisbüttler Dorfstraße und weiteren Wohnhäusern mit teilweise gewerblicher Nutzung.

Die benachbarte Bebauung besteht aus I bis II-geschossigen Gebäuden.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Aufgabe der Erwerbsgärtnerei. Für die Gemeinde ergibt sich daraus die Möglichkeit, ein innerörtliches Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei ist in erster Linie an eine Wohnbebauung gedacht, da der Bedarf in der Gemeinde an Baugrundstücken für eine Bebauung mit Wohngebäuden ungebrochen hoch ist. Aufgrund der zentralen Ortslage ist Ziel der Gemeinde auch die Entwicklung einer kleingewerblichen Nutzung. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. B 10 getroffene Festsetzung der Fläche als Sondergebiet Erwerbsgärtnerei steht einer geplanten Nutzungsänderung entgegen.

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Eingliederung der geplanten Veränderungen in die bestehende Nachbarbebauung mit einer behutsamen Bebauung des durchgrünten Innenbereiches sowie eine Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich der Schrammstwierte in die Dorfstraße einschließlich Verbreiterung der Schrammstwierte. Dies wird aufgrund des Mehrverkehrs erforderlich, da die Schrammstwierte als Erschließungsstraße des Plangebiets derzeit nur über ein sehr schmales Straßenprofil verfügt.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um stark versiegelte Flächen im Innenbereich, so dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht entstehen bzw. bei Umsetzung der Planung eine Entsiegelung bisher bebauter Flächen eintritt.

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

Die Gemeinde Ammersbek liegt zum Teil innerhalb des Achsenraumes Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe, zum Teil im Achsenzwischenraum. Die örtliche Entwicklung ist daher differenziert zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Achsenzwischenraums.

Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Die Einwohnerentwicklung ist einer Begrenzung unterworfen. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll aber eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden. Der Regionalplan erlaubt in der Regel eine Eigenentwicklung, die im Planungszeitraum 1995 bis 2010 eine 20%ige Steigerung der Wohneinheiten im Gemeindegebiet ausmacht.

Innerhalb der Gemeinde Ammersbek soll hingegen der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Lottbek liegen. In den übrigen Ortsteilen, auch in Hoisbüttel-Dorf soll sich die Entwicklung am örtlichen Bedarf orientieren. Dieser sieht eine Begrenzung der Wohnungsentwicklung im Flächennutzungsplan-Zeitraum bis 2010 bis ca. 10 %, bezogen auf 1995 vor. Zur Zeit der Planaufstellung wird ein Gutachten zur Wohnungsentwicklung in der Gemeinde Ammersbek in Abstimmung mit der Landes- und Kreisplanung erarbeitet. Das darin vorgesehene Kontingent für den Ortsteil Hoisbüttel beinhaltet im Rahmen des örtlichen Bedarfs die ca. 12 neuen Wohneinheiten durch die vorliegende B-Plan-Änderung.

Die örtliche Entwicklung soll grundsätzlich nachhaltig erfolgen, d.h. sparsam im Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grund und Boden. Die Planungsabsicht der Innenentwicklung, die die Gemeinde mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. B 10 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

#### 4. PLANINHALT

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplans setzt ausschließlich **Mischgebiet** fest, um die kleinteilige gewerbliche Nutzung in dem zentralen Bereich des Ortsteils Hoisbüttel zu sichern und zu entwickeln. Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung eines durchmischten Wohngebiets mit einem Nebeneinander von Wohnen und kleinerem Gewerbe. Im Hinblick auf die eng begrenzte Nachbarschaft, in der sich keine überwiegend gewerblich geprägte Bereiche entwickeln sollen, ist die Einschränkung der Nutzungen städtebaulich erforderlich. Tankstellen und Vergnügungsstätten würden die angestrebte Nutzungsstruktur erheblich stören und sind folglich ausgeschlossen.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich direkt gegenüber des Geltungsbereichs an der Ecke Dorfstraße / Alter Schulweg. Er erfüllt die Anforderungen an die Versorgung mit Spielplätzen hinsichtlich Größe und Entfernung.

Die Umsetzung der Ziele der Planung soll nicht auf Kosten des Freiflächenanteils stattfinden, sondern durch Umnutzung der Erwerbsgärtnerei und Zuführen ihrer Flächen für den Wohnungsbau. In Teilen des Plangebiets, vor allem im Blockinnenbereich soll eine Massierung der neuen Bebauung verhindert werden und eine dorfgerechte Bebauungsdichte erzielt werden. Daher erfolgt eine Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung in Dichte und Volumen.

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in der maßstäblichen Einfügung der geplanten Neubebauung in den Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich daher aus den bestehenden Festsetzungen für die angrenzenden Baugebiete ab und ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen - hier Firsthöhe - bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Der Bebauungsplan beschränkt die zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) auf ein Maß unter das in § 17 BauNVO angegebene und differenziert die Festsetzungen der GRZ an Straße und Innenbereich. Damit soll die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils mit einem großen Freiflächenanteil gesichert und eine für städtische Maßstäbe geltende Verdichtung unterbunden werden. Der wenig bebaute und durchgrünte innere Bereich bedarf zur Verträglichkeit mit den angrenzenden Bebauungen einer größeren Begrenzung als entlang der Verkehrswege. Die Reduzierung der GRZ gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan rührt von der Änderung von einer gewerblichen zu einer wohnorientierten Nutzung her.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** orientiert sich an den o.g. Zielen der Innenentwicklung, an dem städtebaulichen Entwurf und der unmittelbaren Nachbarschaft. Die zweigeschossige Bebauung an der Lübecker Straße und der Dorfstraße orientiert sich am Bestand. Die neu entstehenden Gebäude entlang der Schrammstwiete und in zweiter Reihe sind eingeschossig festgesetzt und entsprechen damit dem oben genannten Ziel einer dorfgerechten Bebauungsdichte im Blockinnenbereich.

Um eine unerwünschte und über das bestehende Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude zu unterbinden, die das städtebauliche Gefüge erheblich stören würde, setzt der Bebauungsplan **Firsthöhen** fest, die je nach Geschossigkeit differieren.

#### 4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine **offene Bauweise** bestimmt und nimmt die Dorfstruktur Hoisbüttels auf.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen in Form von einzelnen Baufeldern festgesetzt, um den bestehenden, den Ortsteil prägenden Straßencharakter zu erhalten und die Entstehung eines gebietsuntypischen Baukörpers an dieser Stelle auszuschließen. Die Bemaßung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am Bestand und an der planerischen Zielsetzung, den Geltungsbereich städtebaulich zu ordnen. Daher ergeben sich unterschiedliche Maße.

Die Beschränkung der Errichtung von Nebenanlagen kommt dem Minimierungsgebot nach. Die Festsetzung erfolgt als Fläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist. Das gilt auch für genehmigungsfreie Anlagen. Damit soll der Charakter des Straßenraumes bewahrt werden.

Das im Kreuzungsbereich von Schrammstwiete und Dorfstraße (Flurstück 37/1) liegende, ältere reetgedeckte Haus sollte aufgrund seiner individuellen, ortsbildprägenden Gestalt (dörflicher Charakter) in seiner äußeren Form erhalten bleiben. Dies trifft auch für die dort vorhandene Feldsteinmauer zu. Da es sich bei dem Gebäude jedoch nicht um ein Kulturdenkmal handelt, erfolgt keine Erhaltungsfestsetzung.

Das Gebäude hat eine weiche Bedachung (Reetdach) und erfordert nach § 30 LBO zu Nachbargebäuden einen Mindestabstand von 15 m. Dieser Abstand besteht zwischen dem Reetdachgebäude und dem östlich liegenden Nachbargebäude (Flurstück 35/1) nicht mehr. Eine bauliche Erweiterung ist daher derzeit begrenzt auf die Westseite des Gebäudes. Gemäß § 37 LBO sind Ausnahmeregelungen grundsätzlich möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Unterschreitung der Mindestabstände erhöhte Anforderungen an den Brandschutz gestellt werden. Dieses ist ggf. im Bauantragsverfahren mit der Bauaufsicht des Kreises Stormarn zu klären.

#### 4.3 Grundstücksgrößen

Um eine untypische Massierung der Bebauung zu verhindern, den Charakter einer dörflichen Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu wahren, die bestehende Struktur des Ortsteils Hoisbüttel fortzuführen und spätere Teilungen zu unterbinden, ist die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Sie variiert entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung. Das Flurstück 35/1 ist kleiner als die festgesetzte Mindestgröße von 500 qm. Daher ist eine entsprechende Ausnahmeklausel festgesetzt, die ausschließlich für dieses Flurstück gilt.

Das Grundstück des Reetdachgebäudes soll aufgrund der Ensemblewirkung des Gebäudes nicht weiter geteilt werden. Der Grundstückszuschnitt läßt hier eine weitere Verdichtung unter Erhalt des Reetdachgebäudes nicht zu, ohne das städtebauliche Gefüge empfindlich zu stören. Daher

weicht die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße für dieses Flurstück zu den anderen an der Schrammstwierte liegenden ab.

Ebenso sind die beiden blockinneren Grundstücke mit einer Mindestgröße von 700 qm größer, um hier wie zuvor erwähnt, eine zu enge Bebauung zu verhindern.

#### 4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan beschränkt die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf drei für die zwei-geschossige Bebauung, um eine zu hohe Einwohnerdichte zu unterbinden.

Die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bei den eingeschossigen Gebäuden trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, im Blockinnenbereich eine aufgelockertere Bebauung zu schaffen.

#### 4.5 Verkehr

##### Verkehrliche Erschließung

Aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens bedarf es einer Verbreiterung der Schrammstwierte auf 5 m, da sie den Großteil des Plangebiets erschließt. Die Schrammstwierte soll in zwei Richtungen befahrbar sein. Sie soll als Anliegerweg im Mischungsprinzip ausgebaut werden (AW1, vgl. EAE 85/95, S. 71). Die angestrebte Fahrgeschwindigkeit für Kfz soll höchstens 20 km/h betragen. Folglich wird die Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Kosten für diese Straßenbaumaßnahmen sollen zu Lasten der Begünstigten des Bebauungsplans gehen.

Einige Grundstücke sind nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden und müssen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) erschlossen werden. Dies ist entsprechend mit Angabe der Begünstigten festgesetzt.

Die Darstellung des Straßenbegleitgrüns - die festgesetzten Einzelbäume ausgenommen - ist unverbindlich. Hier handelt es sich um einen Vorschlag zur Straßenraumgestaltung, die der Ausbauplanung vorbehalten bleibt.

Die geplanten verkehrslenkenden Maßnahmen werden mit der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde abgestimmt.

##### Ruhender Verkehr

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO). Die öffentlichen Parkplätze sind im Straßenraum nachzuweisen. Dabei strebt die Gemeinde die Bündelung der öffentlichen Parkplätze an, um die Straßen weitgehend freizuhalten und dadurch das Straßenbild zu verbessern.

Bei maximal möglichen ca. 20 angeschlossenen Wohneinheiten (inkl. der bestehenden Gebäude) ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 7 öffentlichen Parkplätzen. Im Plangebiet sind 10 öffentliche Parkplätze festgesetzt, die die Gemeinde Ammersbek im Hinblick auf die teilweise vorhandene kleingewerbliche Nutzung anbietet. Dem Flurstück 218/32 wird eine Teilfläche des

öffentlichen Straßenraumes zugeschlagen, um die Stellplatzsituation für dessen Kunden zu verbessern.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle in der B 434, die außerhalb des Plangebiets, gegenüber der Einmündung Schrammstwierte / Lübecker Straße liegt. Die Buslinie bindet Hoisbüttel an das Hamburger U-Bahnnetz an (Station Hoisbüttel im Ortsteil Lottbek).

### **4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Bodenversiegelung und Versickerung des Oberflächenwassers

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Belege, beispielsweise Pflastersteine, zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dies fördert die Grundwasserneubildung und mindert den Abfluss von Oberflächenwasser in Gewässer.

Auch bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu prüfen, ob sie z.T. in wassergebundener Bauweise erstellt werden können und das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden kann.

#### Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Fläche für den ruhenden Verkehr sind Einzelbäume anzupflanzen. Sie haben die Funktion, den Straßenraum zu gliedern. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

#### Baumschutzsatzung

In der Gemeinde Ammersbek besteht eine "Satzung zum Schutz des Baumbestandes" vom 05.11.1983.

#### Grundwasserschutz

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin: Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen ist eine nach Wasserrecht erlaubnispflichtiger Tatbestand. Eine entsprechende Erlaubnis ist im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Grundsätzlich wird empfohlen bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau des Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer sogenannten Wanne der ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

Falls zentrale Versickerungseinrichtungen geplant sind, sind die erforderlichen Genehmigungen nach § 35 LWG rechtzeitig vor Erschließungsbeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.



#### 4.7 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Lage des Geltungsbereichs im Ortskern von Hoisbüttel erfordert gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan, um die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung. Sie sind im Text (Teil B) formuliert.

Die Ausbildung eines homogenen Ortsbildes ist von öffentlichem Interesse und wird den Gestaltungswünschen potentieller Bauherren übergeordnet.

#### 5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich direkt an der B 434 und ist von Verkehrsimmissionen betroffen. Aufgrund vergleichbarer Bebauungspläne der Gemeinde Ammersbek geht die Gemeinde davon aus, dass Lärmschutz in der Größenordnung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich ist.

Im Plangebiet ist passiver Schallschutz entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109 notwendig und entsprechend festgesetzt. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ergeben sich ebenfalls aus der DIN 4109. Da die in der DIN angegebenen Schalldämm-Maße nur unter bestimmten Annahmen gelten, muß das erforderliche Schalldämm-Maß in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

Aktiver Lärmschutz (Wälle / Wände) ist wegen des Plangebietszuschnitts nur in einem begrenzten Abschnitt möglich, so dass die Wirksamkeit entsprechend eingeschränkt ist. Deshalb setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz fest. In den zur B 434 hin orientierten Fronten der ersten Baureihe sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig, da hier eine ungestörte Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann. Solche Fenster sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen und an den Seitenfronten oder an den der B 434 abgewandten Front anzuordnen, um ungestörtes Schlafen zu gewährleisten.

Für die ab zweiter Baureihe liegenden Grundstücke ist der Verzicht auf Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den zur B 434 hin orientierten Fronten empfehlenswert. Es kann allerdings darauf verzichtet werden, wenn gleichzeitig Fenster an den Seitenfronten vorhanden sind oder solche Fenster mit schallgedämpften Lüftungen versehen werden. Sofern keine Fenster an den Seitenfronten, sondern zur B 434 vorgesehen werden, sind schallgedämpfte Lüftungen in den Fenstern erforderlich.

Der Außenwohnbereich des ersten Gebäudes (Flurstück 38/8) ist aufgrund der Lärmimmissionen an der der B 434 abgewandten Front anzuordnen.

## 6. ALTLASTEN

Gärtnerereien werden der Altlastenrelevanz 1 - eingeschränkt altlastenrelevant - zugeordnet. Deshalb ist der Boden im Plangebiet gutachterlich dahingehend geprüft worden, ob die Flächen für die vorgesehene Nutzung geeignet sind. Die Untersuchung diente zur Bewertung möglicher Bodenverunreinigungen im Hinblick auf Entsorgungsfragen von anfallenden Bodenaushub bei künftigen Baumaßnahmen gemäß LAGA-Richtlinie, Stand 11/97 sowie auf gesunde Wohnverhältnisse gemäß BBodSchV vom 12.07.1999 (Wirkungspfad Boden - Mensch für Wohngebiete / Kinderspielflächen). (vgl. Anlage)

Das Gutachten des Ingenieurbüros Beyer + Eickhoff fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

- Die Untersuchungen zeigen insgesamt nur geringe Schadstoffgehalte in den relevanten oberflächennahen Bodenschichten.
- Bezüglich der Prüfwerte der BBodSchV für den Nutzungsbezug Kinderspielflächen bzw. Wohnbebauung ergaben sich keinerlei Auffälligkeiten. Die Befunde liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte. Ein weitergehender Handlungsbedarf bzw. weitergehender Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.
- Bezüglich der entsorgungsrelevanten Zuordnungswerte der LAGA-Richtlinie zeigen 3 der untersuchten Mischproben für die organischen Schadstoffparameter Kohlenwasserstoffe, PAK, PCB geringe Überschreitungen des Zuordnungswertes Z0, wodurch ein uneingeschränkter Wiedereinbau ausgeschlossen und ein eingeschränkter offener Einbau erforderlich wird. Hieraus können für die Entsorgung des Bodenaushubs Mehrkosten entstehen.

Das Gutachten empfiehlt, den entsprechenden Bodenaushub der jeweiligen Bauabschnitte bei Durchführung der Baumaßnahmen chargenweise zu beproben, um eine abschließende Einstufung in die entsprechende Verwertungsklasse bezüglich der anfallenden Kosten zu ermöglichen.

In einer ergänzenden Untersuchung des o.g. Ingenieurbüros wurde auch der Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze für Nutzgärten gemäß BBodSchV betrachtet. Sie kommt zum Ergebnis, dass bezüglich des genannten Nutzungsbezugs keine Einschränkungen bestehen (vgl. Anlage).

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt zur Zeit über die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger:

- Stromversorgung durch SchleswAG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke
- Erdgasversorgung durch Hamburger Gaswerke.

Die Versorgung kann auch über andere Anbieter erfolgen. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Im rückwärtigen Bereich des nördlich an das Plangebiet anschließenden Grundstücks Lübecker Str.8 befindet sich eine Trafostation der SchlesWAG. Damit eine Anbindung an die vorhandenen Leitungen in der Schrammstwiete gewährleistet ist, wird auf dem zukünftigen 2. Baugrundstück, betrachtet von der Einmündung Lübecker Straße, das Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträger nachrichtlich übernommen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Klärwerk Ahrensburg. Die neuen Gebäude sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die neuen Einheiten aufnehmen zu können.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke des Plangebiets werden nicht von der Müllentsorgung angefahren. Für sie sind Mülltonnenstellplätze zum Zwecke der Entsorgung festgesetzt.

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hamburger Wasserwerke GmbH als Betreiber des Trinkwassernetzes keine Verpflichtung zur Sicherstellung des Grundschutzes besteht. Nach dem Erlass des Innenministeriums S.-H. vom 24.08.1999 haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

Der Feuerschutz im Ortsteil Hoisbüttel ist durch die "Ortswehr Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek" sichergestellt.

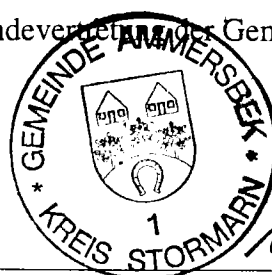
Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit anderen Tiefbauarbeiten sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

## 8. KOSTEN UND FINANZIERUNG, BODENORDNUNG

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Ammersbek voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 17.07.2001 gebilligt.

Ammersbek, den 03.08.2001



19 Vertretung:  
*[Signature]*  
 Der Bürgermeister  
*A. Heller*