

# BEGRÜNDUNG

---

## Bebauungsplan Nr. B 11 „Ortsmitte Hoisbüttel“ 4. Änderung der Gemeinde Ammersbek

*„ehemaliger Gutshof Hoisbüttel“*

für das Gebiet:

nördlich der Straße „Am Gutshof“ und  
süd-westlich der Ohlstedter Straße



Endgültige Planfassung

22.06.2004

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	2
1.3. Plangeltungsbereich .....	2
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung .....	3
3.2. Flächennutzungsplanung.....	3
<b>4. Planinhalt.....</b>	<b>4</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4.4. Gestaltung .....	5
<b>5. Grünordnung.....</b>	<b>6</b>
5.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
5.2. öffentliche Grünfläche .....	7
5.3. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen.....	7
5.4. Bodenschutz und Baugrund .....	7
5.5. Nachrichtliche Übernahmen.....	8
5.6. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	8
<b>6. Verkehrserschließung .....</b>	<b>8</b>
6.1. Überörtliche Anbindung .....	8
6.2. Innere Erschließung .....	8
6.3. Private Stellplätze .....	9
6.4. Öffentliche Parkplätze .....	9
<b>7. Emissionen und Immissionen.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Denkmalschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Bodenordnung .....</b>	<b>10</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
10.1. Schmutzwasser .....	10
10.2. Oberflächenentwässerung .....	10
10.3. Abfallbeseitigung.....	11
10.4. Feuerlöscheinrichtungen .....	11
10.5. Telekommunikation .....	11
<b>11. Städtebauliche Daten.....</b>	<b>12</b>
<b>12. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>12</b>

**Anlage:**

Grünplanerischer Fachbeitrag, Hess + Jacob, Norderstedt

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Für den Planungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. B11, „Ortsmitte Hoisbüttel“, der im Jahre 1984 Rechtskraft erlangte. Im süd-östlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein kleiner Bereich der 1. Änderung des B-Plan Nr. B11 überplant, um die Erschließung des Baugebietes zu sichern.

Die Festsetzungen für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes und der 1. Änderung werden nach Rechtskraft der 4. Änderung für die überlagernden Bereiche unwirksam.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung `90 (PlanzV `90) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die durch örtliche Vermessung aktualisierte Katasterkarte des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick, Ahrensburg, im M 1 : 1.000 mit Stand vom 11.12.2002.

### **1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt. Die Grünordnungsplanung wurde durch das Büro Hess + Jacob, Norderstedt bearbeitet.

### **1.3. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst insgesamt eine Fläche von 2,2 ha. Der Geltungsbereich liegt direkt nördlich des Ortszentrums (Rathaus, Dorfgemeinschaftshaus und Bauhof). Im Osten verläuft die Ohlstedter Straße. Nördlich befindet sich eine Wohnanlage und westlich die freie Landschaft.

## **2. Anlass und Ziele**

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teil des historischen Gutshofes mit dem Herrenhaus sowie dem ökologisch und denkmalpflegerisch wertvollen Park mit altem Baumbestand und einem Teich. Das Gelände und die alten Gebäude sind im Eigentum der Gemeinde. Der Ursprungsplan sah für den Geltungsbereich die Errichtung einer privaten Pflege- und Erholungsanstalt vor. Die Entwicklung in diesem Teil von Hoisbüttel hat gezeigt, dass an dieser Stelle kein Bedarf für eine solche Einrichtung besteht. Das Gebäude steht lange leer, die Freiflächen werden nicht gepflegt. Die Gemeindevertretung hat sich entschieden, die Flächen und Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde will an dieser attraktiven zentralen Lage Wohnbebauung mit hochwertiger Architektur bei Erhaltung der historischen Parkanlagen ermöglichen.

Der Bauzustand des alten Gebäudes lässt eine Sanierung und Umnutzung nicht zu. Die Gemeinde hat sich jedoch das Ziel gesetzt, die historischen Strukturen und städtebaulichen Anordnungen zu bewahren und bei den Neubauten modern zu interpretieren. Durch Umnutzung von alter Siedlungsfläche kann bei dem erheblichen Siedlungsdruck in den Hamburger Umlandgemeinden einer Siedlungsentwicklung auf der „grü-

nen Wiese“ im Sinne einer Innenentwicklung entgegengewirkt werden.

Ziel der Planung ist es außerdem die denkmalgeschützte Parkanlage mit Teich und Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten sowie an geeigneten Stellen fachgerecht zu ergänzen und zu erneuern, ohne dabei die Vermarktungsfähigkeit der neuen Immobilien außer Acht zu lassen.

### **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

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 im Achsenzwischenraum.

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.

In der Gemeinde Ammersbek soll sich im Ortsteil Hoisbüttel-Dorf die Entwicklung am örtlichen Bedarf orientieren. Zur Klärung der besonderen regionalplanerischen Situation wurde ein Gutachten zur Wohnungsentwicklung in der Gemeinde Ammersbek erarbeitet.

Da in dem bisher als „Pflege- und Erholungsanstalt“ festgesetzten Gebäude gemäß geltendem Recht jederzeit eine Reihe von Wohnungen eingerichtet werden könnten, geht die Gemeinde davon aus, dass sich die Überplanung des Gutshofgeländes mit den neu entstehenden Wohneinheiten außerhalb des Entwicklungsspielraumes des genannten Gutachtens bewegt und einer Wohnbebauung nichts im Wege steht.

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. B11 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

#### **3.2. Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan weist bisher im östlichen Teil des Plangebietes Gemeinbedarfsfläche „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Im westlichen Teil werden Grünflächen „Parkanlage“ sowie der vorhandene Teich als Wasserfläche dargestellt. Im Bereich des Teiches ist außerdem ein archäologisches Denkmal nachrichtlich übernommen. Die Festsetzungen des B-Planes im Osten des Geltungsbereiches sehen ein allgemeines Wohngebiet vor. Für den westlichen Teil werden Festsetzungen getroffen, die die Landschaft in ihrem heutigen Zustand erhalten und weiter entwickeln. Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird im Parallelverfahren die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ammersbek durchgeführt, deren Darstellungen mit einer Wohnbaufläche, sowie Grün- und Maßnahmenflächen den B-Planfestsetzungen entsprechen.



## 4. Planinhalt

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist sinnvoll, um den Zielen gerecht zu werden. Die Anforderungen an diesen Nutzungstypus und das mögliche Nutzungsspektrum gem. BauNVO passen gut für diese Fläche im dörflichen Zusammenhang des Ortes Hoisbüttel.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die u.U. mit höheren Verkehrsbelastungen verbunden sind, werden nicht Bestandteil des B-Planes, da diese nicht mit dem Planungsziel vereinbar sind.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen - hier First- und Traufhöhe - bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Auf Grund der Lage auf einem parkartigen offenen Grundstück wird keine GRZ sondern eine maximal zulässige **Grundfläche** von 1.050 qm festgesetzt. Mit dieser Zahl in Verbindung mit den eng gefassten Baugrenzen können die gewünschten Gebäude realisiert werden.

Die gem. § 19 BauNVO im Allgemeinen zulässige Grundfläche für Stellplätze von maximal 50 % ist bei der vorgesehenen Anordnung für den weit gehenden Erhalt der Bäume nicht ausreichend. Durch die Systematik der Berechnung gem. §19 BauNVO ist die Grundfläche für die Stellplätze direkt abhängig von der Grundfläche der Hauptnutzung. Damit die für die Hauptnutzung festgesetzte Grundfläche jedoch nur so hoch ist, wie für das Gebäude tatsächlich erforderlich ist, wird gemäß textlicher Festsetzung zugelassen, dass die Grundfläche für die Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten um bis zu 75 % überschritten werden darf.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** von II bzw. III passt sich den historischen Vorbildern an. An dem Standort des alten Herrenhauses am Ende der Alle in städtebaulich exponierter Lage wird bewusst eine höhere Geschossigkeit gewählt. Die eingeschossigen, verbindenden Gebäudeteile sind als städtebaulich / architektonisch untergeordnete Elemente vorgesehen und können z.B. als Vorflur und für Abstellräume genutzt werden; insbesondere vor dem Hintergrund das Keller nicht zulässig sind. Um eine unerwünschte und über das bestehende Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude zu unterbinden, die das städtebauliche Gefüge erheblich stören würde, setzt der Bebauungsplan maximale **First- und Traufhöhen** fest:

- Firsthöhe max. 13,5 m und Traufhöhe max. 9,0 m für das dreigeschossige Gebäude
- Firsthöhe max. 10,5 m und Traufhöhe max. 6,0 m für die zweigeschossigen Gebäude

Der Bezugspunkt der First- und Traufhöhe ist mit 0,00 m die vom Vermesser gemessene Geländehöhe von 30,0 m über NN, so wie sie im Bereich des vorhandenen Gutshaussockels vorliegt. Hier soll sich bewusst das neue Gebäude an den historischen Gelände- und Gebäudehöhen orientieren und der Bezug von gewachsenem Gelände und Gutshaus bewahrt werden.

### 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um so den historischen Anforderungen der Gutshofanlage mit dem offen gestalteten Park gerecht zu werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen definiert. Sie werden bewusst eng gefasst, um der historischen Parkanlage gerecht zu werden. Dies korrespondiert mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen, wie Garagen, nur in die Hauptgebäude integriert zulässig sind.

### 4.4. Gestaltung

Auf gestalterische Festsetzungen in Bezug auf Material, Farbe etc. wird verzichtet, da hier aufgrund der sehr individuellen hochwertigen Lage und geringer Grundstücksdichte Gebäude erwartet werden, die sehr wahrscheinlich von der üblichen Architektensprache abweichen. Vorstellbar sind Erscheinungsformen mit Holz, Glas und Stahl, gleichzeitig soll rotes Mauerwerk oder Putzflächen nicht ausgeschlossen werden.

Die folgenden Beispiele vorhandener Wohngebäude sollen den Bauherren und Architekten für die Realisierung als Anregung dienen. Sie wurden bewusst in die Begründung integriert, um den besonderen gestalterischen Anspruch der Gemeinde Ammersbek an die neue Bebauung an diesem Standort zu verdeutlichen.



**Wohnhaus in München,**  
Architekt Werner Bäuerle, Konstanz <sup>1</sup>



**Wohnhaus bei Tübingen,**  
Architekten: Oed + Haefele, Tübingen <sup>2</sup>



**Wohnhaus bei München,**  
Architekten Fischer, Steiger, Tschaidse, München <sup>3</sup>



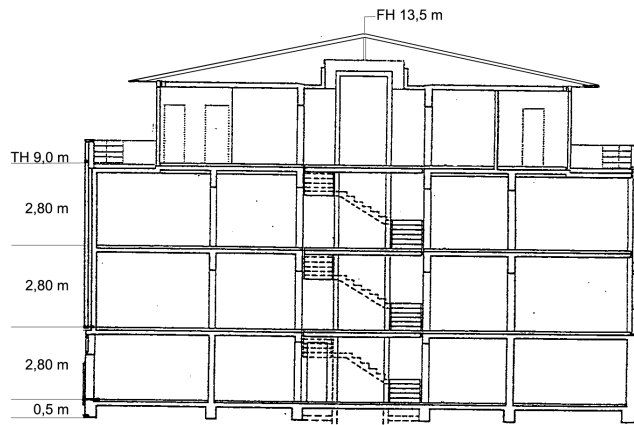
**Stadtvillen in Mahlsdorf bei Berlin,**  
Architektur R. Backmann und E. Schieber <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Ispording, Stephan / Reiners, Holger: Individuelle Doppelhäuser & Reihenhäuser, Neubauten, Umbauten – Ideen für das eigene Haus, Callwey Verlag München, 2001.

<sup>2</sup> Vgl. Ispording / Reiners, 2001.



**Reihenhaus mit Niedrigenergiestandard in Göppingen,**  
Architekten Wick + Partner, Stuttgart <sup>5</sup>



**Prinzipskizze mögliche Wohnbebauung im B-Plan-Gebiet, ohne Maßstab**

## 5. Grünordnung

Die Belange von Natur, Boden und Landschaft sind in einem grünplanerischen Fachbeitrag parallel zum B-Plan berücksichtigt worden, der als Anlage Teil der Begründung ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht erforderlich. Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse zusammengefasst und die als B-Plan-Festsetzungen übernommenen Empfehlungen begründet.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Hoisbüttels im Übergang zur freien unbesiedelten Landschaft, d.h. zur ausgedehnten grünland-geprägten Niederungslandschaft der Bredenbek. Der östliche Teil des Gutspark-Grundstücks ist bereits bebaut, der westliche Teil wird von Grünflächen sowie einem Teich eingenommen. Das Gelände fällt von Osten nach Westen der naturräumlichen Situation entsprechend ab. Die Wiesenflächen liegen im westlich gelegenen Grundstücksteil zwischen 1,50 und 2,00 m tiefer als die unbebauten Flächen östlich des Teiches.

Aufgrund der sensiblen und schützenswerten Landschaftsbestandteile, der archäologischen Bedeutung und der denkmalschutzwerten Parkanlage wurde nur der bisher auch zu Siedlungszwecken genutzte östliche Teil des Geltungsbereiches als Baugebiet festgesetzt. Auf diese Weise kann der mit dem B-Plan vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft minimiert werden, insbesondere auch, weil eine nachhaltige Sicherung des Baumbestandes durch die B-Plan-Festsetzungen erfüllt werden. Mit Ausnahme der Zufahrt von der Straße „Am Gutshof“ werden keine von Erschließungs- und überbaubaren Flächen im Kronentraufbereich angeordnet.

<sup>3</sup> Reiners, Holger: Energie effektiv nutzen, Die besten Einfamilienhäuser, Deutsche Verlags-Anstalt Stuttgart München, 2002.

<sup>4</sup> Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin (Hrsg.): Wohnungsbau der 90er Jahre in Berlin, STADT HAUS WOHNUNG, Verlag Ernst & Sohn, Berlin, 1995.

<sup>5</sup> Vgl. Reiners, 1996.

### **5.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der gesamte Bereich westlich des Baugebietes ist als Fläche für Maßnahmen festgesetzt, um den Anforderungen an den sensiblen und schützenswerten Lebens- und Landschaftsraum gerecht zu werden. Dabei wird von Ost nach West unterschieden:

- Private Grünflächen rund um den Gutsteich mit einer arten- und krautreichen Wiesenfläche, damit der offene parkartige Charakter erhalten bleibt.
- Maßnahmenfläche „A“ als Brachfläche, auf der durch ein Mähen in Abständen von 2 bis 3 Jahren ein Verbuschen verhindert wird, die den Übergang zur Landschaft bildet.
- Maßnahmenfläche „B“ als Bereich für eine vollständige Sukzession zur Entwicklung eines Feldgehölzes mit eingelagertem Waldtümpel mit Trittsteinfunktion.

### **5.2. Öffentliche Grünfläche**

Die vorhandene Lindenallee im Südwesten des Plangebiets soll weiterhin der Öffentlichkeit als attraktiver Wanderweg in die westliche anschließende Landschaft zur Verfügung stehen. Deshalb wird sie als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt.

### **5.3. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen**

Das Grundstück wird von mächtigem Baumbestand eingerahmt. Hervorzuheben sind besonders die Lindenbestände an der Ohlstedter Straße, die Lindenallee an der südlichen Grundstücksgrenze, die Ufergehölze im Randbereich des Teiches sowie die Parkbäume im mittleren Teil des Grundstücks, hier besonders einige markante Blutbuchen und Eschen. Ein Großteil der Bäume ist als landschaftsbestimmend im Sinne des § 7 LNatSchG einzustufen und damit durch die Eingriffsregelung geschützt.

Zur Sicherung des wertvollen Gehölzbestandes werden die das Ortsbild prägenden Einzelbäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Der Baumbestand wurde vor dem B-Plan-Verfahren eingehend gutachterlich untersucht. Die gemäß Gutachten Dr. Bollmann, 2002, erhaltenswerten Bäume sind entsprechend festgesetzt. Weniger wertvolle oder kranke Bäume sind nicht festgesetzt worden.

Zur Ergänzung der Lindenallee wird im östlichen Bereich eine vorhandene Lücke durch eine zu pflanzende Linde aufgefüllt.

### **5.4. Bodenschutz und Baugrund**

Entsprechend der naturräumlichen Situation und des beschriebenen Reliefs wurde bei früheren Bodenuntersuchungen auf den höher liegenden (bereits bebauten) Flächen ein Wasserstand bei 2,50 m unter Gelände angetroffen, auf den Wiesenflächen östlich des Teiches bei 1,20 m unter Gelände. Hingegen sind die Wiesenflächen westlich und nördlich des Teiches als grundwassernah zu bezeichnen, hier steht das Wasser 0,70 bzw. 0,80 m unter Gelände an. Dabei korrespondiert der Bodenwasserstand in etwa mit dem Wasserstand im angrenzenden Graben sowie des Teiches.

Aufgrund des Grundwasser- und Bodenschutzes sowie des Grundwasserstandes wird der Bau von Kellern ausgeschlossen.

## **5.5. Nachrichtliche Übernahmen**

Einem besonderen Schutzanspruch unterliegt der Teich, der genauso wie der Tümpel in der westlichen Dreiecksfläche als geschütztes Biotop gemäß § 15a LNatSchG nachrichtlich übernommen wurde. Dieses Dreieck des Geltungsbereiches liegt innerhalb des westlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes. Die LSG-Grenze ist ebenfalls in den B-Plan übernommen worden.

## **5.6. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Die mögliche Errichtung von baulichen Anlagen stellt in erster Linie aufgrund der Zunahme von versiegelten Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der grünplanerische Fachbeitrag ermittelt für die verschiedenen Schutzgüter einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.134 qm.

Zur Kompensation sind Flächen z.B. aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturnahen Biotoptyp zu entwickeln.

Zwar liegen mit dem Landschaftsplan geeignete Konzepte zur Verwirklichung des örtlichen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems vor, derzeit hat die Gemeinde jedoch keine Möglichkeit, in den geeigneten Gebieten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu erwerben. Daher ist für das errechnete verbleibende Ausgleichsdefizit vorgesehen, mit der Schleswig - Holsteinischen Landgesellschaft (über die Untere Naturschutzbehörde) einen Vertrag über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche zu schließen, die Teil der Realisierung eines überörtlichen Biotopverbundsystems ist. Die Umsetzung dieses Abwicklungsweges ist mit der UNB vorabgestimmt

Im B-Plan ist eine Festsetzung der Maßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Gemeindegebietes von Ammersbek umgesetzt werden sollen, nicht möglich. Deshalb wird das Ausgleichsdefizit von 2.134 qm über einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft zur Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche kompensiert. Diese Fläche wird der 4. Änderung des B-Plans 11 zugeordnet. Zur rechtlichen Absicherung beabsichtigt die Gemeinde eine entsprechende vertragliche Regelung im Rahmen des Verkaufs des Grundstücks bzw. des künftigen Bauantrags.

## **6. Verkehrserschließung**

### **6.1. Überörtliche Anbindung**

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße G113, Ohlstedter Straße zur Bundesstraße B 434 Richtung Süden nach Lottbek und Hamburg und nach Norden in Richtung Bargteheide.

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).

### **6.2. Innere Erschließung**

Das Baugebiet ist über die vorhandene Straße „Am Gutshof“ zum Ortszentrum von Süden zu erschließen. Entlang der Ohlstedter Straße werden Ein- und Ausfahrten aus-



geschlossen, damit der Verkehrsfluss auf der Hauptstraße nicht behindert wird, der dortige Baumbestand sowie die ortsbildprägende historische Gutshofmauer erhalten werden kann. Durch die Erschließung an der festgesetzten Stelle entfallen zwei öffentliche Parkplätze.

### **6.3. Private Stellplätze**

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze in Form von Gemeinschaftsstellplätzen auf ihren Grundstücken bereitzustellen. Im B-Plan ist Platz für 16 offene Stellplätze vorgesehen. Diese Anzahl ist, vor dem Hintergrund der zu erhaltenden Bäume, für die zu erwartenden Wohneinheiten ausreichend. Außerdem sind weitere, im vorderen Gebäude integrierte Garagenstellplätze möglich.

### **6.4. Öffentliche Parkplätze**

Bei möglichen ca. 15 Wohneinheiten ergibt sich hier ein rechnerischer Bedarf von rund 5 öffentlichen Parkplätzen, die im öffentlichen Straßenraum im südlichen Geltungsbereich sowie auf den weiteren öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Ortszentrums nachgewiesen sind. Die Erfahrungen der Ausnutzungen der öffentlichen Parkplätze zeigen, dass ausreichende Kapazitäten vorhanden sind.

## **7. Emissionen und Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich an der Gemeindestraße Ohlstedter Straße und ist dadurch von Verkehrsimmissionen betroffen. Da die Gebäude jedoch mit einer Entfernung von mindestens 50m von der Fahrbahnmitte errichtet werden und die Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Seite Richtung Süden und Westen liegen, ist mit keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnruhe in dem allgemeinen Wohngebiet zu rechnen.

## **8. Denkmalschutz**

Im Teich befindet sich ein archäologisches Denkmal. Es handelt sich dabei vermutlich um eine Turmhügelburg, eine so genannte Kemplade aus dem Mittelalter. Der B-Plan übernimmt das Denkmal nachrichtlich. Der Umgebungsschutzbereich (§ 5 DSchG) wird vom archäologischen Landesamt individuell bestimmt und erstreckt sich mindestens auf sämtliche nicht überbaubaren Flächen des B-Planes. Im gesamten Geltungsbereich gilt § 15 DSchG. Dort, wo sich Naturschutz und Denkmalschutz überlagern, gilt § 16 Abs. 9 LNatSchG.

Außerdem ist der Park als Villengarten einzustufen und steht als ein Kulturdenkmal gemäß § 5 Abs. 2 DSchG unter Schutz.

Aufgrund der hohen Bedeutung für den Denkmalschutz ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei allen Planungen, Eingriffen, Maßnahmen und Freiflächengestaltungen zu beteiligen.

Das Archäologische Landesamt S.-H. weist in diesem Zusammenhang darauf hin: „Nur die überbaubare Fläche (Baugrube und Arbeitsraum) ist in Anspruch zu nehmen. Dieser Teil muss archäologisch überprüft werden. Bei Funden muss der Bauherr oder der Bauleiter die Fundstelle sichern und bis zu unserem Eintreffen bewahren. Wir ha-

ben vier Wochen Zeit zur Untersuchung. Wenn Bauherren Planungssicherheit haben möchten, sollte man mit uns auf Kosten des Antragsstellers eine Voruntersuchung machen. Hier bietet sich der vorzeitige Abtrag des Humusbodens an.“

## **9. Bodenordnung**

Für die Verwirklichung der Planung sind keine Grenzregelungen notwendig.

## **10. Ver- und Entsorgung**

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

- Stromversorgung durch die SchleswAG
- Trinkwasser durch die Hamburger Wasserwerke
- Fernwärme- und Erdgasversorgung durch die EON Hanse, ehemals HeinGas.

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

Durch das B-Plangebiet verläuft eine Fernwärmeleitung der EON Hanse / „Ammersbeker Wärmeversorgung“. Entsprechend der vom Betreiber angegebenen Lage ist im B-Plan ein Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorger festgesetzt. Im Bereich der südlichen Baugrenze sind bei den Baumaßnahmen (Baugrube) unter Umständen besondere Vorkehrungen zum Schutz der Leitung erforderlich. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

### **10.1. Schmutzwasser**

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

### **10.2. Oberflächenentwässerung**

Da eine Versickerung für ökologisch sinnvoll erachtet wird, ist das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke soweit wie möglich zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse kommen nur bestimmte Formen der Versickerung in Frage. Es ist mit langen Einstauzeiten bzw. Überstau zu rechnen. Das überschüssige Wasser ist in den vorhandenen Teich einzuleiten. Über die geplante Versickerung ist die untere Wasserbehörde zu informieren, in vielen Fällen ist eine Anzeige ausreichend, für einige Fälle ist eine Erlaubnis erforderlich. Informationen sind bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich

Für die Ermittlung der noch abzuführenden Niederschlagswassermenge und die Bemessung der sich anschließenden Entwässerungsanlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Untersuchung der Bodenverhältnisse erforderlich. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Oberflächenentwässerung allein durch die Einleitung des Niederschlagswassers in den ausreichend großen Teich sichergestellt. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser hausintern an einen Brauchwasserkreislauf (Gartenbewässerung etc.) angeschlossen werden.

Wegen des hoch anstehenden Grundwassers ist auf den Bau von Kellern zu verzichten. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gem. Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

### **10.3. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die Müllgefäße und Sperrmüll sind an der öffentlichen Straße zur Abholung bereitzustellen.

### **10.4. Feuerlöscheinrichtungen**

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 Grundschatzes 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.

### **10.5. Telekommunikation**

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.



## 11. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	0,74
Öffentliche Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich“	0,17
Private Grünfläche, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,41
Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“	0,13
Wasserfläche	0,19
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,57
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,21</b>

## 12. Kosten und Finanzierung

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 ..... gebilligt.

Ammersbek, den .....

.....

(Der Bürgermeister)