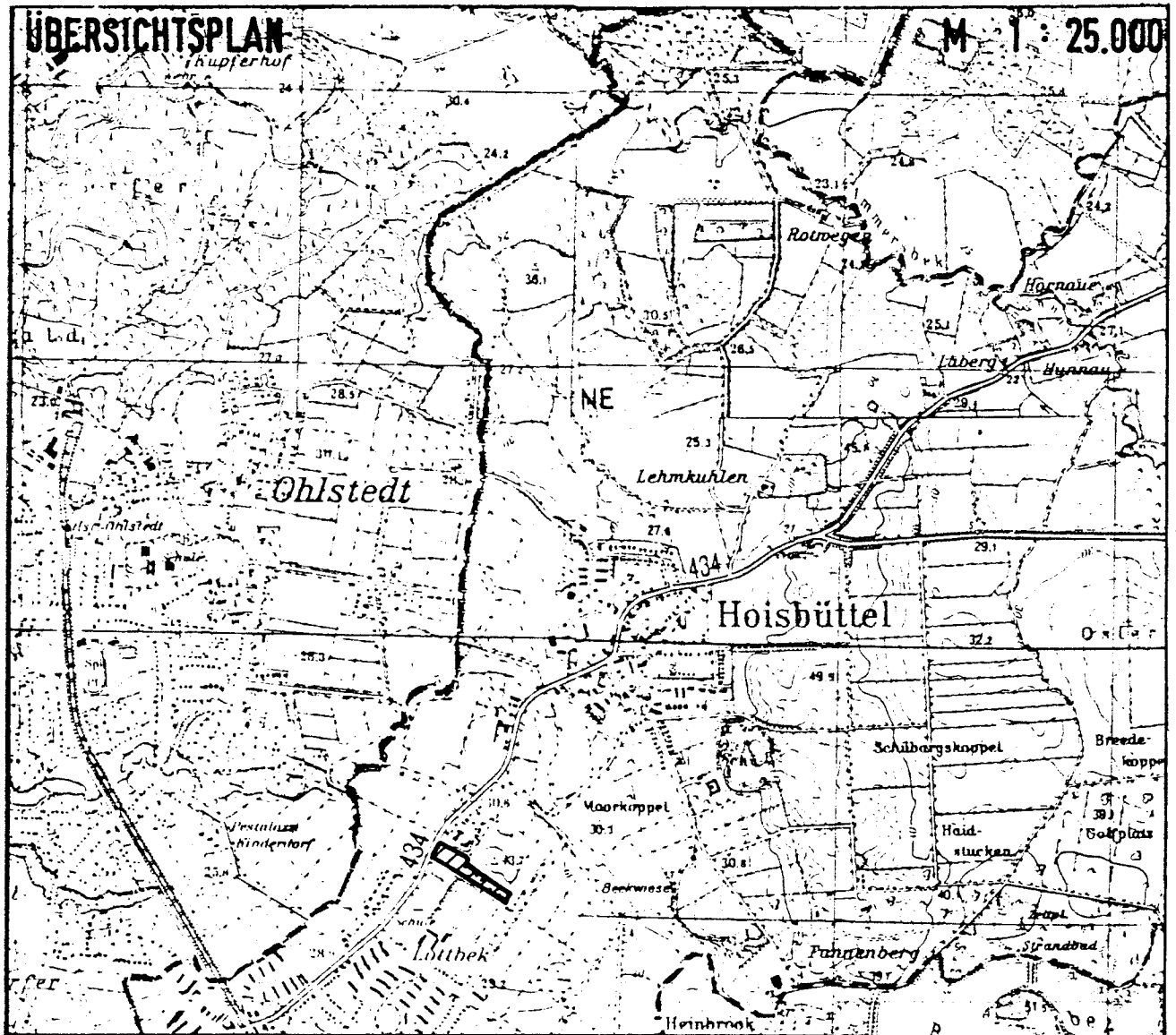


B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ammersbek,  
im Ortsteil Hoisbüttel für das Gebiet  
Kleingartenfläche Bülttenberg



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Stand: 25.02.1986/23.03.1988/06.10.1988/04.07.1989

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 18. August 1976  
(BGBl.I S.2256) zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (BGBl I.S.265)

---

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
3. ENTWICKLUNG DES PLANES
  - 3.1 Art und Maß der Nutzung
  - 3.2 Erschließung und Gemeinschaftsanlagen
  - 3.3 Grünfestsetzungen
4. VER- UND ENTSORGUNG
5. BODENORDNUNG
6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Um die bestehenden Kleingartenflächen, die sich nicht im Besitz der Gemeinde befinden, planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 10.04.1984 beschlossen, für die Flächen "Bültenbarg" gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S.210), in Kraft getreten am 01.04.1983, den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl.I S.2256) geändert durch Gesetz vom 18. Febr. 1986 (BGBl.I S.265).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I S.1763).

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV '81) vom 30.07.1981 (BGBl.I S.833).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Flurstücke dient die Katasterkarte M 1:1.000, die durch das Vermessungsbüro Grob u. Tetzmann ausgearbeitet wurde.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum + Partner in Henstedt-Ulzburg beauftragt.

### 1.2 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist insgesamt ca. 1,6 ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Das Gebiet wird über die Straße Bültenbarg erschlossen. Der Anschluß an das Straßennetz der Gemeinde erfolgt über diese Straße zur Bundesstraße 434.

Die Flächen sind bereits als Kleingartenfläche genutzt, vollständig parzelliert und mit Gartenlauben bebaut.

Die Kleingartenfläche wird vom Kleingartenverein Neue Heimat genutzt.

Stellplätze sind z.Z. nicht vorhanden.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlaß ist die Bestandssicherung der Kleingartenflächen gem. Bundeskleingartengesetz.

Die Aufstellung des B-Planes dient folgenden Planungszielen:

- a) Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an den Bestand;
- b) Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen an die Gartenlauben und Freiflächen.

## 3. ENTWICKLUNG DES PLANES

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für die Festsetzungen, die in der Planzeichnung und in dem Text ihren Ausdruck finden.

### 3.1 Art und Maß der Nutzung

Die Flächen werden als private Grünflächen mit Dauerkleingartennutzung festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Parzellengrenzen, Gartenlauben und Erschließungswege entsprechen dem Bestand.

Dauerkleingärten tragen zur Durchgrünung der Gemeinden und zur Gestaltung der Stadtlandschaft bei. Des weiteren sind sie ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz und zur Umweltgestaltung. Die Nähe zum Geschoßwohnungsbau ordnet diese Kleingartenfläche den Wohngebieten im Ortsteil Lottbek bedarfsgerecht zu, da die zumutbare Entfernung in Fußwegeverbindung liegt.

Entsprechend des Runderlasses des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15. Juli 1984 zur Anlage von Kleingärten befindet sich das Kleingartengelände Bültenbarg in bedarfsgerechter Nähe zu den Wohngebieten im Ortsteil Lottbek und erfüllt mit seiner Durchgrünung den gestalterischen Beitrag zum Umweltschutz und zur Umweltgestaltung.

Dem Maß der Nutzung und der Gestaltung der Gartenlauben dienen die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3.

Auf die Festsetzung der Standorte und Firstrichtungen von Gartenlauben wird verzichtet, um den Kleingartenpächtern ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 10 verhindern, daß die Kleingartenparzellen unzulässiger Weise zum ständigen Wohnen mißbraucht werden können.

Die gem. Flächennutzungsplandarstellung vorhandene Anbauverbotszone an der Hamburger Str. wurde in der Planzeichnung durch Festsetzung einer 20 m tiefen von der Bebauung freizuhaltenden Fläche berücksichtigt.

Eine Erschließung der Parzellen für Fahrzeuge und Fußgänger von der Hamburger Straße aus ist durch Festsetzung ausgeschlossen. Hier besteht eine ca. 2 m hohe Böschung mit knickähnlichem Bewuchs, die die Erschließung allein durch ihre Topografie ausschließt.

Der ehemalige fußläufige Zugang wird durch Festsetzung eines Gehrechts an die Straße Bültenberg verlegt.

Bezüglich des Immissionseinflusses durch die Bundesstraße und das Gewerbegebiet (Flurstück 22/4) ist festzustellen, daß seit Jahren keine Beschwerden der Kleingartenpächter diesbezüglich bekannt geworden sind.

In einer Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch und Olbrich mbH. vom Dezember 1987 wird folgendes dargestellt: Die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen (Hamburger Str., Betonsteinwerk, Sportgelände) sind vorhandene Nutzungen, so daß das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Aufgrund des geringen Ausmaßes der Vorbelastungen erscheinen Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Lauben kommen nicht in Frage, da die Lauben nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und mit solchen baulichen Maßnahmen unerwünschte Verfestigungen der Lauben in Richtung Wohnnutzung geschaffen wäre.

Sollten wider Erwarten in Zukunft von dem Gewerbegebiet zusätzliche Belästigungen ausgehen, wird dieses im Rahmen der Bauleitplanung geregelt.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen wurde gemäß Text Nr. 16 ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird von den Kleingartenpächtern weitgehender Verzicht bei der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- sowie Schädlingsbekämpfungsmitteln zum Schutz des Grundwassers erwartet.

### 3.2 Erschließung und Gemeinschaftsanlagen

Der Erschließungsweg ist als Gehrecht zugunsten des Kleingartenvereins und der Allgemeinheit festgesetzt. Jede Kleingartenparzelle muß über diesen Weg erschlossen werden; Anbindungen der Parzellen an die den Planbereich umgebenden Straßen sind gem. Text Nr. 12 unzulässig.

Damit ist auch gewährleistet, daß keine Stellplätze auf den Parzellen errichtet werden können und der Knick zur Straße Bültenberg erhalten bleibt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf Parzelle 9 zusammengefaßt. Es stehen dort ca. 14 Stellplätze zur Verfügung.

Kleingartenflächen sind mit Gemeinschaftshäusern und Kinderspielplätzen zu versehen.

Der Kleingartenverein Neue Heimat hat ein Gemeinschaftshaus auf dem Kleingartengelände Lehmkuhle; Feiern etc. finden dort statt, so daß in diesem B-Plan ein Gemeinschaftshaus ausgeschlossen ist.

Auf der Parzelle 9 wird die nördliche Teilfläche neben den Stellplätzen mit Spielgeräten für 6- bis 12jährige Kinder versehen.

Nach Durchführung der Planung hat der Kleingartenverein 29 Parzellen.

### 3.3 Grünfestsetzungen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick an der Straße Bültenberg ist dauernd zu erhalten.

Um den Grünflächencharakter der Anlage zu erhalten, sollen möglichst keine Parzelleneinfriedungen in Form von Zäunen verwendet werden. Da sich das jedoch nicht vermeiden läßt (Parzellengrenzen zu öffentlichen Wegen; Schutz vor eindringenden Wildtieren), werden nur mit einheimischen Sträuchern und Büschen eingegrünte Drahtzäune mit einer Höhe von max. 80 cm zugelassen. Holzzäune aller Art sind unzulässig.

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

Ein Anschluß an das vorhandene Schmutzwassersiel existiert nicht und wird auch zukünftig nicht vorgesehen. Von daher sind lediglich Trockenaborte zulässig.

Die Beseitigung der Fäkalien ist im Rahmen der Abwassersatzung der Gemeinde geregelt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Ausschluß an die vorhandene Leitung in der Straße Büldenborg gegeben.

#### 5. BODENORDNUNG

Für die Verwirklichung der Planung sind keine Grenzregelungen erforderlich. Veränderungen des Bestandes werden in den Pachtverträgen geregelt.

#### 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Da sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind, entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am .04. Juli 1989... gebilligt.

Ammersbek, den .05. Dez. 1989...

