

**Begründung zum B-Plan Nr. 6 - 3. Änderung - und Bebauungsplan Nr. 12
- 2. Änderung -**

Änderungsbereich Gebiet zwischen Heidekamp, Lange Koppel, Wulfsdorfer Weg und dem Fußgängerweg zwischen Wulfsdorfer Weg und Heidekamp

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Das ca. 7.120 m² große Grundstück nördlich des Heidekamps ist zur Zeit etwa zur Hälfte mit einer Garagenanlage mit 82 Stellplätzen bebaut. Ein Viertel der Fläche ist durch ein eingeschossiges Ladenzentrum besetzt. Der Rest sind überwiegend Asphaltflächen und Grün (Rasenflächen).

Die Gebäude, vor allem die Garagenbauten, sind in einem schlechten baulichen Zustand, die Außenanlagen ungestaltet und wenig gepflegt.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist,

- die städtebauliche Qualität des Geländes zu verbessern.
- Die einzelnen Nutzungen besser zu organisieren.
- Schaffung von Wohnraum
- In Ahrensburg besteht dringender Wohnraumbedarf.
- Die Ladenflächen in diesem Gebiet sollen für die Nahversorgung erhalten bleiben.
- Eine großzügige Gestaltung der Freiflächen soll erhalten werden.

Die durch die Planung fortfallende Garagenanlage ist für die vorhandenen Nutzungen nicht zwingend erforderlich:

1. Durch die 1984 geänderte Bebauungsplansatzung Nr. 6 - 2. Änderung - ist der ruhende Verkehr für das Gebiet zwischen Heidekamp, Am Neuen Teich, Wulfsdorfer Weg und den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 467 und 368 (entlang der Garagenplätze und des Einkaufszentrums) grundsätzlich geklärt worden. Hier stehen für die vorhandenen 196 Wohnungen oberirdische Stellplätze entlang der Straßen sowie zwei geplante Tiefgaragen zur Verfügung. Auch der öffentliche Parkplatzbedarf ist in dem Gebiet selbst nachgewiesen worden.

Somit besteht ein Planerfordernis für die Erhaltung der Garagenplätze in dem betreffenden Gebiet nicht mehr. Nach Bilanzierung der neu entstehenden Wohnungen ist der Stellplatzbedarf wie folgt im Geltungsbereich nachgewiesen:

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können bei relativ kleinem Zuschnitt der Wohnungen (70 m²) ca. 55 Wohnungen erstellt werden und ca. 300 m² Ladenfläche.

2. Dies entspricht etwa der 50 %igen Ausnutzung der Erdgeschoßfläche im allgemeinen Wohngebiet.

Dies ergibt einen Stellplatzbedarf von 55 Stellplätzen für die Wohnungen und 14 Stellplätze für die Ladenfläche.

Das ergibt in der Summe 69 erforderliche Stellplätze. Diese 69 Stellplätze werden komplett in der Tiefgarage des Baugebietes untergebracht. Das entspricht einem Bedarf von 23 öffentlichen Parkplätzen. 14 Parkplätze sind am Heidekamp vorhanden; 9 sind außerhalb des Plangebiets vorhanden

2. Die Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt auch künftig über die Straße Heidekamp und fußläufig über den Wulfsdorfer Weg. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine überdachte Rampe vom Heidekamp an der westlichen Grundstücksgrenze.

Der Schallschutz der Tiefgaragenzufahrt wird im Baugenehmigungsverfahren nach LBO sichergestellt (ggf. teilweise Überdachung).

3. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die künftige Nutzung dieses Gebietes einschließlich des künftigen Bauvolumens entspricht den in der näheren Umgebung vorhandenen Geschoßwohnungen der Neuen Lübecker in Baumasse und Geschoßhöhe.

Aufgrund der Himmelsrichtung ist eine Erhöhung der Freiflächen im Dachgeschoß in Form von Dachgärten gewünscht.

Vorgesehen sind: Staffelgeschosse, die nach der Begriffsbestimmung der Landesbauordnung von 1994 nicht Vollgeschosse sind.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß durch die neuen Gesetzesänderungen zur Erleichterung des Wohnungsbaues auch in dem bestehenden Gebiet die geeigneten Dachgeschosse mit Wohnungen nachträglich ausgestattet werden dürften, ohne den Bebauungsplan zu ändern.

Die Nutzung der Läden soll weiterhin durch die Festsetzung des Bebauungsplanes möglich bleiben. Sie wird im Erdgeschoß des dreigeschossigen Gebäudes am Heidekamp zwingend vorgeschrieben, um die Nahversorgung dieses Wohngebietes sicherzustellen. Das Baugebiet insgesamt ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch ist auch die Zulassung von Läden und Gaststätten eingeschlossen.

Im Text Teil B ist das WA-Gebiet 4 mit der Maßgabe gegliedert, daß nur ein Teil, 50 % der Grundfläche, für die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben zwingend festgesetzt werden.

Dies entspricht einer Größe von ca. 300 m² Nett Nutzfläche.

Die damalige "Pro" hatte eine vergleichbare Grundfläche.

3

Die nach § 1 (7) BauNVO zwingend festgesetzten Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 sind aus folgenden Gründen erforderlich: Die Nahversorgung des Wohngebietes auch außerhalb des betreffenden Geltungsbereiches soll wieder hergestellt werden. Aus diesem Grund ist es bei der z. Z. großen Nachfrage nach Wohnraum erforderlich, eine Fläche von 300 m² im geplanten Gebiet ausschließlich für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkerbetrieben festzusetzen.

In dem betreffenden Stadtgebiet leben viele ältere Mitbürger und Bürger mit geringem Einkommen (Sozialwohnungen), die ohne Pkw die Möglichkeit haben sollen, die Grundversorgung im fußläufigen Bereich sich zu beschaffen. Die B-Plan-Änderung will dieser Tatsache durch die vorgenannte Festsetzung Rechnung tragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes von Garagen in Wohngebäude ist im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf in Ahrensburg unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs des Grund und Boden geboten.

4. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Da die Erschließung bereits vorhanden ist, entstehen der Stadt Ahrensburg weder Kosten des Grunderwerbs noch Kosten der Erschließungsanlagen.

5. Versiegelung des Bodens

Nach § 17 BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet 0,4; diese darf für Garagen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

Die Tiefgaragen sollen mit mindestens 50 cm Mutterboden überdeckt sein, so daß auch Büsche und kleinkronige Bäume gepflanzt werden können. Die nicht unterbauten Flächen sollen für großkronige Bäume genutzt werden.

Die Geschoßfläche der Staffelgeschosse wird entsprechend der neuen BauNVO nicht berücksichtigt.

In den Tiefgaragen sind teilweise "Doppelparker" vorgesehen.

6. Die bestehenden Einzelhäuser und Doppelhäuser nördlich und östlich des Neubauvorhabens

Die vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser nördlich und östlich des Neubauvorhabens werden in das Änderungsgebiet mit einbezogen. Sie erhalten eine leichte Erhöhung der Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl sowie eine Erweiterung der Baugrenzen, um den Eigentümern Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu geben.

Es ist beabsichtigt, das neue Baugebiet vom bestehenden Baugebiet durch den Erhalt der vorhandenen Baumreihe südlich der Doppelhäuser am Wulfsdorfer Weg abzusetzen. Durch eine ergänzende Eingrünung am östlichen Rand des Neubaugebietes soll ein verträgliches Nebeneinander des neuen und alten Baugebietes durch Eingrünungen gewährleistet sein.

7. Grünordnung

7.1 Beschreibung des Gebietes

Der Nord- und Ostteil des Planungsgebietes und der angrenzenden Quartiere ist geprägt durch kleinteilige, stark durchgrünte Gärten der Einzel- und Doppelhäuser. Der übrige

Bereich des derzeitigen Einkaufszentrums und der Garagenhöfe ist dagegen bis auf eine kleine Rasenzone und einige Großbäume fast vollständig versiegelt und in einem desolaten Zustand. Im Süden und Westen grenzt ein weitläufiges Geschoßwohnbauquartier an das Planungsgebiet an. Ca. 200 m weiter westlich beginnt der Außenbereich von Ahrensburg, der nach Landesnaturschutzgesetz geschützte Bruchwald Am Neuen Teich.

7.2 Herleitung aus dem Landschaftsplan

Lt. Landschaftsplan (Seite 22 - 23) wird der Wohnwert in den Geschoßwohnbauquartieren neben den baulichen Vorgaben im besonderen Maße von der Qualität und Verfügbarkeit der Außenanlagen bestimmt. Dieses zeichnet sich vor allem durch steriles, vom Bauträger gestaltetes und einheitlich gepflegtes Grün aus, das wenig Spielraum für die Bewohner läßt. Daher ist diese Siedlung lt. Landschaftsplan in wohnumfeldverbessernde Konzepte einzubeziehen.

Dem kleinen Einkaufszentrum Am Neuen Teich kommt die Bedeutung als ein über die Bebauungsplangrenzen hinausgehender Quartierstreif zu. Aus diesem Grunde ist es in seiner Gestalt und räumlichen Wirkung aufzuwerten durch z. B. Gebäudebegrünung, Pflanzungen, Oberflächenentsiegelung, Freiraummöblierung (Landschaftsplan S. 24).

Die gesamten Wohngebiete in diesem Bereich beidseitig des Wulfsdorfer Weges sind mit Kinderspielplätzen für die Altersstufe II (bis 12 Jahre/300 m Einzugsbereich) unterversorgt (Landschaftsplan S. 100). Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - 3. Änderung - ein privater Kinderspielplatz von 5 % der Wohnfläche des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 6 - 3. Änderung - und 3 % aus dem Bereich Bebauungsplan Nr. 12 - 2. Änderung - als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Dies entspricht zumindest in dem beschriebenen beplanten Bereich dem geforderten Nachweis gemäß §§ 32 - 34 des Jugendförderungsgesetzes. Die Festsetzung weiterer Spielflächen in dem enggefaßten Geltungsbereich wäre nicht angemessen. Die Stadt wird vielmehr darauf hinwirken, daß die Spielplätze in den benachbarten Bebauungsplanbereichen Nr. 6 in dem Umfang gebaut werden, so wie sie in den Festsetzungen vorgeschrieben sind.

Die Kleinkinderspielplätze werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nach der LBO festgelegt.

7.3 Grünplanerische Festsetzungen

7.3.1 Neubaugebiet

Die Freiräume im Neubaublock sollen künftig folgende Funktionen erfüllen:

1. Private Nutzung der Mieter in Hausnähe ermöglichen: Erdgeschoßterrassen und -gärten (ggf. Balkonabgänge)
2. Kleinkinderspielplatz zentral im Hof gelegen als Gemeinschaftsanlage für den Bedarf aus der Neubebauung
3. Im Bereich der künftigen Läden und im angrenzenden Hof sind Freiraumangebote für die Bewohner bereitzustellen. Durch Großbäume, Hecken und Möblierung gegliedert soll der Hof für verschiedene Aktivitäten benutzbar sein. Es sollen auch Spiel- und Aufenthaltsangebote für schulpflichtige Kinder gegeben werden.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Freiflächen sind die Neubauten mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (fenster- und türlose Fassadenteile größer als 2 m Breite: je 2 m Fassade eine Pflanze).

5

Der vorhandene Baumbestand auf dem jetzigen Garagen- bzw. Ladengelände besteht aus einer dominanten alten Pappel, einigen dominanten Douglasien sowie Säulenpappeln und kleineren Nadel- und Laubbäumen. Dieser Baumbestand ist weniger wertvoll und kann gefällt werden. Unter der Voraussetzung der geplanten Neuanpflanzungen wird der zu fällende Baumbestand mehr als kompensiert. (Beispielliste siehe Anlage)

Da im Heidekamp bisher Straßenbäume fehlen, sind vor der Ladenzeile die Stellplätze mit Großbäumen zu überstellen (alle drei bis vier Stellplätze ein Baum). Es sollten Linden, wie auf dem gegenüberliegenden Grundstück, verwendet werden.

7.3.2 Einzel- und Doppelhäuser

Die Grünversorgung der Einzel- und Doppelhausgrundstücke ist ausreichend. Das Bild wird geprägt durch einen relativ dichten und inhomogenen Bestand an Nadelbäumen und Birken. Daher sind bei abgängigen Bäumen insbesondere Laubgehölze nachzupflanzen (Beispielliste siehe Anlage). Die drei stadtbildprägenden Großbäume sind mit einem Erhaltungsgebot belegt (eine Eiche, zwei Weiden). Im übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg. Zur straßenseitigen Einbindung der Grundstücke werden ortstypische Laubhecken festgesetzt (Beispielliste siehe Anlage).

7.3.3 Schutzstreifen

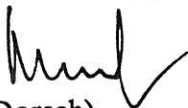
Um Konflikten vorzubeugen, die zwischen dem künftigen, stärker verdichteten Neubaugebiet und den vorhandenen Einzel- und Doppelhäusern entstehen könnten, muß das Neubaugebiet nach Norden und Osten hin besonders stark eingegrünt werden. Der ost-westverlaufende Gehölzstreifen südlich der Reihenhäuser wird daher mit einem Erhaltungs- und Neuanpflanzungsgebot belegt. Dieser Streifen hat seine Fortsetzung nach Westen durch das Geschoßwohnungsgebiet Richtung Bruchwald/Neuer Teich sowie in das östliche Baugebiet hinein. Deswegen dürfte diesem Grünstreifen auch eine biotopvernetzende Funktion zukommen.

Aus den o. g. Gründen ist auch besonderer Wert auf die Eingrünung der Tiefgaragenrampe am Ostrand des Neubaugebietes in Form einer pergolaartigen Überbauung mit Kletterpflanzen sowie auf die Gehölzabpflanzung im Nordteil zu legen.

7.3.4 Realisierung

Um eine zügige Anpflanzung des Geländes und damit eine zeitnahe Umsetzung der Vorschriften des Bebauungsplanes zu erreichen, sind den Bauanträgen ausreichend detaillierte Freiflächenpläne beizufügen. Aus ihnen wird ersichtlich, welche Flächen unversiegelt bleiben, wie diese Flächen begrünt werden (Angabe zu Arten und Größen der zu pflanzenden Gehölze, Ansaaten) und wie diese gepflegt werden sollen. Die Grundstücke müssen innerhalb einer angemessenen Frist ca. ein Jahr nach Baufertigstellung bepflanzt werden.

In Vertretung



(Dorsch)
Erster Stadtrat

Stand der Begründung: März 1995

Diese Begründung wird durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.03.95

gebilligt.

Beispielliste für Pflanzenarten

1. Bäume

— Straßenbäume (Stellplätze Heidekamp)

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
-------------	----------------------

— Großkronige Bäume (Hofbereich Neubaugebiet und Ersatzpflanzungen)

Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i> "Briotii"
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

— Kleinkronige Bäume (Gehwege, Vorgärten, Zugänge)

Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus prunifolia</i> "Splendens"
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Pauls Scarlet"
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Goldregen	<i>Laburnum watereri</i> "Vossii"

2. Hecken

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wintergrüner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> "Atrovirens"
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pflaumendorn	<i>Crataegus prunifolia</i>

3. Kletterpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> Veitchii
Blauregen (sonniger Standort)	<i>Wisteria sinensis</i>

4. Freiwachsende Sträucher (Schutzstreifen)

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>