

**B e g r ü n d u n g**  
zum Bebauungsplan Nr. 20

Gelände zwischen Wulfsdorfer Weg, Klaus-Groth-Straße, Adolfstraße und Hamburger Straße

1. Planungsgrundlage

In den Jahren 1964 bis 1968 ist ein Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 durchgeführt worden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßte nur das Grundstück Wulfsdorfer Weg 16 (ehemaliger Eigentümer: Caritas-Verband); der Caritas-Verband plante damals eine Erholungs- und Schulungsstätte auf diesem Grundstück. Das Bebauungsverfahren wurde nicht bis zur Rechtsverbindlichkeit geführt, da der Eigentümer seine ursprüngliche Planung aufgab.

Der nunmehr beschlossene neue Geltungsbereich ist ca. 5,2 ha groß und ermöglicht die Regelung der Bebauung in dem zusammenhängenden Gebiet zwischen Wulfsdorfer Weg, Klaus-Groth-Straße, Adolfstraße und Hamburger Straße. Dieser Geltungsbereich war auch Grundlage der durchgeführten Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz.

Ausgehend von der Darstellung im Flächennutzungsplan (genehmigt mit Erlaß vom 23.10.1973) wurden die Flächen im Bebauungsplan als reines Wohngebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Nach der Planungskonzeption der Stadt für diesen Wohnbereich soll der großzügige, parkartige Charakter des Geländes erhalten und ggfs. weiterentwickelt werden. Dazu gehört die weitgehende Erhaltung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes und ihre Einbeziehung in die Gesamtplanung.

2. Bebauung

In Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur sollen an der Adolfstraße, der Klaus-Groth-Straße und dem Wulfsdorfer Weg eine zweigeschossige offene Bauweise mit Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses und an der Hamburger Straße eine dreigeschossige geschlossene Bauweise mit Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zugelassen werden.

Für die Grundstücke Adolfstraße Nr. 31 a und Wulfsdorfer Weg Nr. 20/22 sowie Hamburger Straße Nr. 52 ist eine hintere Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Wulfsdorfer Weg Nr. 16 sind unter Berücksichtigung des Baumbestandes so festgesetzt, daß der parkartige Charakter des Geländes weitgehend erhalten bleiben kann.

Die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche Ecke Hamburger Straße/Adolfstraße ermöglicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine begrenzte Erweiterung der vorhandenen Gebäude der Katholischen Kirche (Kirche, Gemeindezentrum).

### 3. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen, das Plangebiet begrenzenden Straßen und über einen geplanten befahrbaren Wohnweg im südlichen Teil des Geltungsbereiches, der an den Wulfsdorfer Weg angeschlossen werden soll.

Für Fußgänger ist eine Querverbindung (öffentliches Geh- und Leitungsrecht) durch das Baugebiet zwischen Adolfstraße und Wulfsdorfer Weg festgesetzt.

### 4. Anordnung der privaten Stellplätze und öffentlichen Parkplätze

Für das neu zu bebauende Grundstück am Wulfsdorfer Weg sind für 46 geplante Wohneinheiten (WE) der Bau einer Teifgarage mit 46 Stellplätzen nachgewiesen.

Für das dreigeschossige Wohngebäude an der Hamburger Straße sind auf dem Hofgelände Stellplatz- bzw. Garagenflächen nachgewiesen.

Auf den übrigen mit Einzelhäusern bebauten Grundstücken im Geltungsbereich können die Stellplätze bei der relativ geringen Ausnutzung nach örtlichen Erfordernissen und Möglichkeiten auf den Privatgrundstücken geschaffen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Geltungsbereich insgesamt ca. 155 WE gebaut werden. Dafür sind nach dem Erlaß des Innenministers vom 16. 6. 1978 ca. 52 öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Diese sind an der Klaus-Groth-Straße, an der Adolfstraße und an dem befahrbaren Wohnweg - wie in der Planzeichnung im einzelnen dargestellt - festgesetzt. Die Festsetzung der Parkmöglichkeiten in der Adolfstraße ist begründet in der wünschenswerten Erhaltung des besonderen Charakters der Adolfstraße (guter Baumbestand, Pflasterung).

### 5. Grünplanung und Spielplätze

Wesentliches Planungsziel ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des in diesem Gebiet vorhandenen wertvollen Baumbestandes.

Die Neubebauung des Grundstücks Wulfsdorfer Weg 16 wird so erfolgen, daß der wertvolle Baumbestand, der im einzelnen festgesetzt ist, nicht berührt wird.

Der öffentliche Spielplatz für den Geltungsbereich ist südwestlich der Stormarnstraße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt; die Luftlinienführung zur Mitte des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 20 beträgt ca. 200 m.

Im Rahmen der Bebauung des Grundstücks Wulfsdorfer Weg 16 wird hier in Abstimmung mit dem Baumbestand ein größerer Gemeinschaftsspielplatz geschaffen.

## 6. Ver- und Entsorgung

### a) Wasserversorgung

Über den Zweckverband Wassergemeinschaft Stormarn ist sichergestellt, daß der Planbereich durch die Hamburger Wasserwerke mit Wasser versorgt wird.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgung Aktiengesellschaft, Ahrensburg.

### c) Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen.

### d) Telefon

Die Fernmeldeversorgung wird durch das Fernmeldeamt Hamburg vorgenommen.

### e) Müllbeseitigung

Die Abfuhr von festen Abfallstoffen ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn sichergestellt

### f) Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Nach der im Winter 1975/76 erfolgten vollständigen Inbetriebnahme der 3. Reinigungsstufe (chemische Reinigung) besitzt das Klärwerk eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme von zusätzlichem Schmutzwasser im Rahmen einer Einwohnerentwicklung bis etwa 32.000 und einer entsprechenden Entwicklung der gewerblichen Betriebe.

## 7. Kosten und Beiträge

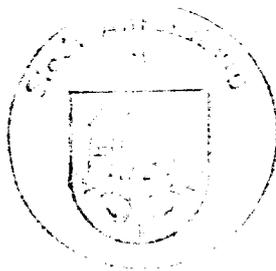
Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Kosten:

a) Ausbau des geplanten befahrbaren Wohnweges mit Kehre (ca. 110 lfdm) und 19 Parkplätzen Baukosten einschl. Kanäle und Grunderwerb ca.	ca. 160.000 DM
b) Ausbau der Klaus-Groth-Straße (ca. 130 lfdm)	ca. 175.000 DM
c) Ausbau der Adolfstraße (Befestigung von Nebenflächen, ca. 370 lfdm)	ca. 85.000 DM
	<hr/>
S u m m e	ca. 420.000 DM =====

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben.

Nach § 129 Abs. 1 Satz 3 Bundesbaugesetz trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Gefertigt im November 1979



*Samusch*  
( Samusch )  
Bürgermeister