

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Ahrensburg für
das Gelände Forsthof Hagen (Vogelsang 32 a - 58, Elsterweg 2 - 12
und das Forsthof-Gelände)

1. Allgemeines

Im Regionalplan I ist die Stadt Ahrensburg als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Der Richtwert für die Bevölkerungszahl der Stadt Ahrensburg im Jahre 1985 sind 32.000, wobei auf eine gleichmäßige Entwicklung der Zahl der Einwohner und der Arbeitsplätze im Ort besonderer Wert gelegt wird.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt südlich der U-Bahnstrecke im Waldgut Hagen und umfaßt ca. 6,5 ha. Das Gelände ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Das Bebauungsplangebiet ist nach dem Bauklassen- und Bau-stufenplan mit Ausnahme einer ca. 1,2-ha-Fläche im Süden als B10-Gebiet festgesetzt. Örtlich vorhanden sind zur Zeit eingeschossige Wohnbauten mit ausgebautem Dachgeschoß und auf dem Forsthof-Hagen-Gelände kleinere Gewerbebetriebe, die nun umgesetzt werden sollen. Um das Gesamtgebiet einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen, wurde die Festsetzung reines Wohngebiet mit zwei- bis fünfgeschossiger Bauweise ausgewiesen. Das geplante eingeschossige kleine Ladenzentrum ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind gemäß § 4 (5) der Baunutzungsverordnung nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Das Grundstück, das im F-Plan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, wird als WA-Gebiet festgesetzt, um der Stadt als Eigentümerin eine größere Flexibilität bei der Nutzung des Grundstücks für ihre sozialen Aufgaben zu ermöglichen. Das Gesamtgelände liegt zwischen provisorisch ausgebauten Straßen.

4. Notwendigkeit der Baulanderschließung

Die vorgesehene Baulanderschließung ist notwendig, da die vorhandenen Wohnbaugebiete in Ahrensburg fast vollständig bebaut sind und ein großer Wohnbedarf in der Stadt besteht.

5. Nachweis der erforderlichen Stellplätze und Parkplätze

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können westlich der geplanten Einzelhausbebauung am Vogelsang ca. 17.500 qm Geschoßfläche errichtet werden. Dies entspricht bei 90 qm Geschoßfläche je Wohneinheit etwa 195 Wohneinheiten. Dazu kommen ca. 30 Einzelhäuser im Gebiet am Vogelsang mit voraussichtlich ca. 45 Wohneinheiten. Für diese Wohnbebauung ist der Nachweis von insgesamt 240 Stellplätzen erforderlich. Zusätzlich werden ca. 25 Stellplätze für die geplanten Läden erforderlich. Die Stellplätze werden teilweise in Tiefgaragen, teilweise in ebenerdigen Stellplatzflächen nachgewiesen. Die Stellplätze für die Einzelhausbebauung werden im Plan nicht im einzelnen dargestellt.

Ein Drittel der notwendigen Stellplätze (ca. 88 Stück) werden zusätzlich als öffentliche Parkplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind in Parkbuchten der einzelnen Erschließungsstraßen in Parallel- und Senkrechtaufstellung vorgesehen.

6. Nachweis der Kinderspielplätze nach dem Kinderspielplatzgesetz

Nach dem Kinderspielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein müssen bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten Kinderspielplätze hergerichtet werden. Die Größe der Kinderspielplätze soll 5 % der den Spielplätzen zugeordneten Wohnfläche betragen. 17.500 qm Geschoßfläche entsprechen ca. 13.500 qm Wohnfläche. Gesamtgröße der erforderlichen Spielplätze: ca. 675 qm. Diese Spielplätze sind flächenmäßig im Bebauungsplan nachgewiesen.

Für schulpflichtige Kinder müssen öffentliche Spielplätze im Bebauungsplan festgesetzt werden (Bedarfszahl: 0,5 qm nutzbare Spielplatzfläche pro Einwohner im Einzugsbereich). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dem angrenzenden Einzugsbereich (300 m Radius) sind etwa 1000 Einwohner zu erwarten. Entsprechend dem sich hieraus ergebenden Bedarf ist im Bebauungsplan ein öffentlicher Spielplatz mit ca. 500 qm nutzbarer Spielfläche festgesetzt.

7. Baumbestand

Der gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 16 BBauG zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit durch Bauzäune vor Beschädigungen zu schützen. Diese Verpflichtung ist als Auflage in die Baugenehmigung und in den Erschließungsvertrag aufzunehmen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich im Besitz verschiedener Privateigentümer und einer Gesellschaft. Es wird davon ausgegangen, daß die Grundstücksabtretungen für die geplanten Stichstraßen auf dem Wege der freiwilligen Vereinbarung möglich sind. Es werden daher zunächst keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen, jedoch bleiben diese für den Fall vorbehalten, daß die erwähnten freiwilligen Vereinbarungen nicht zustande kommen. Erst wenn die Erschließung gesichert ist, ist eine Bebauung der anliegenden Grundstücke möglich.

9. Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs

a) Gasversorgung:

Das Bebauungsplangebiet wird an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen.

b) Stromversorgung:

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs Aktiengesellschaft, Ahrensburg.

c) Wasserversorgung:

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

d) Müllbeseitigung:

Die Abfuhr von festen Abfallstoffen wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn sichergestellt.

e) Telefon:

Die Fernmeldeversorgung wird durch das Fernmeldeamt Hamburg vorgenommen-

f) Entwässerung:

Entwässerungsmäßig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 an die vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwassersammler im Vogelsang angeschlossen. Durch den für 1974/75 vorgesehenen Einbau einer dritten Reinigungsstufe im Klärwerk kann dieses die zusätzlichen Abwassermengen aufnehmen, ohne den Vorfluter zusätzlich zu belasten.

g) Heizung:

Es ist eine umweltfreundliche Heizungsart vorzusehen. Die Schornsteinhöhe darf die Gebäudehöhe um nicht mehr als eine Geschoßhöhe überragen.

10. Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan folgende Kosten:

- a) Ausbau der Hagener Allee halbseitig (ca. 210 lfdm)
Baukosten einschließlich Kanäle und
Grunderwerb ca. 205.000,-- DM
- b) Ausbau des Elsterweges halbseitig
(ca. 170 lfdm)
Baukosten einschließlich Kanäle und
Grunderwerb ca. 221.000,-- DM
- c) Ausbau des Vogelsangs halbseitig
(ca. 265 lfdm)
Baukosten einschließlich Kanäle
und Grunderwerb ca. 338.000,-- DM
- d) Ausbau einer Stichsrraße mit
Kopfkehre (ca. 1.800 qm)
Baukosten einschließlich Kanäle
und Grunderwerb ca. 270.000,-- 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 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
Die Erschließungsstraße am Ladenzentrum wird vom Eigentümer erstellt; hierdurch entstehen der Stadt keine Kosten.

Gefertigt: Ahrensburg, im Januar 1975



Samusch
(Samusch)
Bürgermeister