

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Ahrensburg für das Gebiet "Waldgut Hagen" - nordöstlicher Teil - (Gelände zwischen Hagener Allee, Starweg, Grünstreifen und Elsterweg)

1. Planungsgrundlagen

Die von den Grundstückseigentümern gestellten Anfragen und Anträge auf Grundstücksteilung zwecks rückwärtiger Bebauung, haben die Stadtverordnetenversammlung veranlaßt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 am 16. Dezember 1969 zu beschließen. Die so angestrebte Verdichtung für den Stadtteil "Waldgut Hagen" soll im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklung geordnet werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebiet reines Wohngebiet fest. Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz übergeleitete Baugebiets- und Bauklassenplan (Verordnung - Polizeiverordnung - über die Abgrenzung der Bau- und Außengebiete und die Festsetzung von Bauklassen in der Stadt Ahrensburg) wird für den Geltungsbereich mit dem Rechtsverbindlichen des Bebauungsplanes Nr. 38 aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 als Teilfläche des Stadtteiles "Waldgut Hagen", der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 und drei zur Aufstellung beschlossene Bebauungspläne vollständig überplant wird, grenzt

- a) im Norden an den Grünzug entlang des Hopfenbaches (Tunneltal),
- b) im Osten an die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche für Sportanlagen und Kinderspielplatz,
- c) im Süden gegen den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 39 und gegen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32,
- d) im Westen an den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 35 (Hagener Allee).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 umfaßt ca. 30 ha. Im Geltungsbereich wohnen gegenwärtig ca. 800 Einwohner. Durch die zusätzliche Ausweisung von Bauflächen werden die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von ca. 200 Bewohnern geschaffen. Diese Zunahme der Einwohnerzahl auf ca. 1.000 entspricht den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes.

2. Städtebauliche Planungskonzeption

Der Stadtteil Waldgut Hagen wurde in den Jahren 1934 bis 1938 nach dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22. 9. 1933 parzelliert. Hierbei entstanden Baugrundstücke in einer Größe von jeweils 1000 bis 1300 qm. Ein Teil dieser "Stammgrundstücke" wurde in der Folgezeit geteilt und im rückwärtigen Grundstücksteil ein zweites Mal bebaut.

Die städtebauliche Konzeption dieses Bebauungsplanes sieht vor, entsprechend den Wünschen und Anträgen von vielen Grundeigentümern in weiten Bereichen eine Teilung und rückwärtige Bebauung zu ermöglichen.

Um die landschaftlichen Freiräume zu schonen, wurde jedoch in den Teilen des Bebauungsplangebietes, die an die freie Landschaft angrenzen, eine rückwärtige Bebauung nicht festgesetzt. Im übrigen wurden überbaubare Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen dort nicht ausgewiesen, wo die vorhandene Grundstückstiefe für eine doppelte Bebauung nicht ausreicht bzw. die vorhandene Grundstücksbreite eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteiles durch eine eigene Zufahrt nicht ermöglicht.

Der Charakter des Wohngebietes "Waldgut Hagen" ist durch das freistehende, "individuelle" Einfamilienhaus geprägt. Folgende Festsetzungen sollen dazu beitragen, diesen von den Bewohnern sehr bejahten Charakter zu erhalten:

1. Mindestgrundstücksgröße 500 qm,
2. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
3. Eingeschossige Bauweise,
4. Eine hintere Bebauung ist nur zulässig, wenn diese über eine eigene, mindestens 3,20 m breite Zufahrt erschlossen wird. (Zwei hintere Grundstücksteile können auch über eine gemeinsame 4 m breite Zuwegung erschlossen werden.)

Um die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigen zu können, ist in Einzelfällen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch die Erschließung über ein 3,20 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig.

3. Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände

Aufgrund des § 26 Abs. 4 des Landeswaldgesetzes vom 18.3.1972 und § 73 des Landschaftspflegegesetzes vom 16. 4. 1973 hat der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 2. 12. 1976 eine Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände erlassen. Diese ersetzt verschiedene ältere Erlasse mit ähnlichen Zielsetzungen.

Nach § 3 Abs. 1 dieser Verordnung dürfen Gebäude in Wäldern, Mooren und Heiden sowie in einem Abstand bis zu 30 m von diesen Flächen nicht errichtet werden.

Wälder im Sinne des Waldgesetzes sind die Flächen nördlich des Starweges.

Daher ist hier eine 30 m tiefe, nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die in diesem Streifen vorhandenen baulichen Anlagen sind nach § 3 Abs. 4 der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände zu beurteilen. Danach bedarf die Wiederherstellung, der Umbau oder die Erweiterung bestehender genehmigter baulicher Anlagen keiner besonderen Zustimmung nach dieser Verordnung, sofern dadurch die Brandlast oder Brandempfindlichkeit nicht erhöht oder der Abstand zu den brandgefährdeten Flächen nicht verringert wird.

4. Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Wohnsammelstraßen Vogelsang und Starweg sowie durch Anliegerstraßen erschlossen. Bei den Anliegerstraßen ist anstelle eines 2. Gehweges ein Schutzstreifen von ca. 1,00 m eingeplant. Dieses Profil läßt sich - abgesehen von kleineren Eckverbrechungen - innerhalb der vorhandenen Straßengrundstücksgrenzen von ca. 8,00 m Breite verwirklichen.

Eine Verbreiterung des Schutzstreifens auf die für einen Gehweg notwendige Breite von 1,50 m würde ein aufwendiges Umsetzen der vorhandenen Grundstückseinfriedigungen und vor allem das Entfernen einer erheblichen Zahl großer Hecken, die das Stadtbild im "Waldgut Hagen" wesentlich mitbestimmen und die nicht in kurzer Zeit ersetzt werden können, zur Folge haben.

5. Parkplätze und Stellplätze

Die zukünftige Einwohnerzahl von ca. 1.170 entspricht etwa 450 Wohneinheiten. Hierfür sind ca. 450 private Stellplätze und somit ca. 150 öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Die privaten Stellplätze können auf den Privatgrundstücken angeordnet werden. In Form von Parkbuchten an den Straßen Vogelsang, Starweg (teilweise) und Finkenweg (teilweise) und auf stadteigenen Grundstücksflächen sind insgesamt ca. 105 öffentliche Parkplätze nachgewiesen. Um die privaten Vorgärten mit dem vorhandenen wertvollen Grünbestand (Hecken, Bäume) und damit den Wohnwert möglichst wenig zu beeinträchtigen

tigen, sollen keine weiteren öffentlichen Parkplätze festgesetzt werden. Es sind statt dessen zur Verbesserung für den ruhenden Verkehr in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange folgende Maßnahmen vorgesehen:

Beim Bau neuer Wohnhäuser ist auf den Baugrundstücken an der Straßengrundstücksgrenze ein Besucherstellplatz zu schaffen, der über die vorhandene Grundstücksauffahrt angefahren werden kann.

Bei der Errichtung selbständiger Wohngebäude oder bei Erweiterungen bestehender um mehr als eine Wohnung ist hierfür auf den privaten Grundstücksflächen zusätzlich zu den nach § 67 LBO erforderlichen Pflichtstellplätzen ein weiterer Stellplatz von 6,0 m Tiefe unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie und in unmittelbarer Verbindung mit der Grundstückszufahrt für Besucher zu schaffen.

Diese Maßnahme ist als Ausgleich dafür festgesetzt, daß eine aus verkehrlichen Gründen an sich erforderliche Verbreiterung verschiedener Wohnstraßen aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen nicht festgesetzt wurde. Es handelt sich hierbei um Ersatzflächen für notwendige Parkplätze zusätzlich zu den Pflichtstellplätzen gem. § 67 LBO.

6. Öffentlicher Kinderspielplatz

Nach dem Kinderspielplatzgesetz sind für 1.000 Einwohner bei Zugrundelegung von 40 qm Wohnfläche je Einwohner etwa 1.200 qm Spielplatzfläche für schulpflichtige Kinder notwendig. Dazu kommen ca. 1.200 qm Fläche für Eingrünung. Ein ca. 700 qm großer Spielplatz ist nördlich des Starweges festgesetzt, ein etwa 2.000 qm großer Spielplatz ist außerhalb des Geltungsbereiches östlich des Starweges im Landschaftsplan für den Stadtteil Ahrensfelde nachgewiesen (siehe Anlage). Weitere Spielmöglichkeiten sind im Grünzug des Hopfenbachtals vorhanden.

7. Ver- und Entsorgung des Planbereiches

a) Wasserversorgung:

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

b) Stromversorgung:

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig AG Ahrensburg;

c) Gasversorgung:

Das Bebauungsplangebiet wird an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen.

d) Telefon:

Die Fernmeldeversorgung wird durch das Fernmeldeamt Hamburg vorgenommen;

e) Müllbeseitigung:

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

f) Entwässerung:

Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 sind teilweise vorhanden und werden fortlaufend im Trennsystem weitergestellt. Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz dem Klärwerk zugeleitet. Das Oberflächenwasser fließt über Regenwasserkanäle und den vorhandenen Graben zum Vorfluter Hopfenbach.

8. Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Kosten:

(In den nachstehend aufgeführten Summen sind die Kosten für Kanalbau - Schmutz- und Regenwasser - und der Grunderwerb mit enthalten):

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Ausbau der Straße Starweg
östlich Ahrensfelder Weg
(ca. 480 lfdm vollständig) | ca. 600.000,-- DM |
| 2. Ausbau der Straße Finkenweg
(ca. 390 lfdm vollständig) | ca. 429.000,-- DM |
| 3. Ausbau der Straße Hinterm Vogelherd
(ca. 250 lfdm vollständig) | ca. 275.000,-- DM |
| 4. Ausbau der Straße Vogelsang
(ca. 310 lfdm vollständig und
ca. 35 lfdm halbseitig) | ca. 460.000,-- DM |
| 5. Ausbau der Straße Elsterweg
(170 lfdm halbseitig) | ca. 87.000,-- DM |

6. Bau von öffentlichen Parkplätzen (ca. 1.500 qm)	ca. 110.000,-- DM
7. Grünfläche als Neuanlage herrichten und zu bepflanzen einschließlich Kinderspielplatz	ca. 50.000,-- DM
8. Ausbau eines Wanderweges (470 lfdm)	<u>65.000,-- DM</u>
i n s g e s a m t :	ca. 2.076.000,-- DM =====

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

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

Gefertigt:

Ahrensburg, im Juni 1978

22. 12. 78



Samusch
(Samusch)
Bürgermeister