

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 1. Änderung für das Gebiet Hinterm Vogelherd 34 - 46 (gerade Nummern) sowie Vogelsang 33 - 49 (ungerade Nummern)**

**1. Das Erfordernis der Planaufstellung**

Die Grundstücke sind jeweils ca. 70 m tief. Sie sind nur im an der Straße gelegenen Teilbereich bebaut. Der rückwärtige gelegene Teil der Grundstücke ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, unbebaut und wird als Garten genutzt. Angrenzend an das geplante Gebiet ist bereits im B-Plan Nr. 39 eine 2. Baureihe zulässig.

Anfragen von Grundeigentümern sowie der allgemeine Mangel an Bauland führten zu Überlegungen, die rückwärtigen Grundstücksteile für die Bebauung in einer zweiten Baureihe zu nutzen. Die Erschließung der rückwärtigen Baukörper soll sich verträglich in die vorhandene Struktur einfügen.

Die Nähe des Gebietes zum U-Bahnhof Ost spricht für eine maßvolle Verdichtung dieses Gebietes.

Die vorhandenen Gebäude im vorderen Grundstücksbereich lassen aufgrund der Grundstückszuschnitte einen Anbau in Längsrichtung zu. Da diese Gebäude alle relativ klein sind, würden sie durch Anbauten jeweils ihre Sonnenseite verbauen. Die vorgeschlagene Satzung will dieser Tatsache Rechnung tragen und für die vorderen Baugrenzen nur zurückhaltende Erweiterungsmöglichkeiten sichern, die teilweise die Möglichkeit von Anbauten von z. B. Wintergärten zulassen. Diese zurückhaltenden Erweiterungsmöglichkeiten sollten jedoch dadurch kompensiert werden, daß in den hinteren Grundstücksbereichen eine zweite Baureihe möglich ist.

Die Überlegungen und die Erörterungen mit den betroffenen Bürgern führten zu dem Ergebnis, daß im hinteren Bereich nur eingeschossige Einzelhäuser mit maximal 160 m<sup>2</sup> Geschoßfläche (einschließlich der Flächen im Dachgeschoß) zulässig sein sollten. Dies entspricht der Möglichkeit, Familienhausbebauung von ca. 130 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zu verwirklichen. Bei Grundstücksteilungen soll die gesamte Baumasse 320 m<sup>2</sup> Geschoßfläche nicht überschreiten.

Eine bereits im vorderen Grundstücksbereich vorhandene bzw. entstehende Bebauung mit mehr als 160 m<sup>2</sup> Geschoßfläche würde die zulässige Geschoßfläche im rückwärtigen Grundstücksteil entsprechend vermindern.

Um eine flexible Realisierung der Bebauung zu ermöglichen, soll die Erschließung durch private Erschließungswege (sogenannte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), die an den vorderen Wohnhäusern vorbeiführen, erfolgen. Grundsätzlich sollen zwei benachbarte Eigentümer eine gemeinsame Erschließung durchführen. Die Lage dieser Wege ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Wo bereits im Zuge der Planaufstellung feststand, daß ein Interesse an einer gemeinschaftlichen Zufahrt nicht bestand oder diese einen **erheblichen Eingriff in die Vorgartensituation zur Folge hätte, sind Geh- und Leitungsrechte festgesetzt, die als Wohnwege genutzt werden können. Sollte keine Einigung zwischen den beiden Eigentümern über einen gemeinschaftlichen privaten Erschließungsweg (sogenanntes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zustande kommen, kann der Bauwillige das hintere Wohnhaus durch einen nicht befahrbaren Wohnweg erschließen.** Die Nutzung dieser Wohnwege entspricht den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten. Der notwendige Kfz-Stellplatz muß dann im vorderen Grundstücksteil angeordnet werden. Um diese Vorgartenfläche nicht über das Maß hinaus zu belasten und auch noch die Nutzung von Grünbereichen offenzuhalten, ist hier festgesetzt, "daß in diesem Fall maximal drei Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig sind".

Der Nicht-Bauwillige wird dann auf seiner Terrassenseite durch den Autoverkehr nicht gestört.

Vorgesehen für dieses Gebiet ist die Festsetzung "WR" (reines Wohngebiet) entsprechend des B-Planes Nr. 39. Jedoch mit der Zulassung der Ausnahme nach § 3 (1) BauNVO, um bei der maßvollen Verdichtung auch die Möglichkeit der besseren Nahversorgung zu stärken.

Das Gebiet dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und wird daher nach dem Verfahren nach § 2 des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz durchgeführt.

## 2. Die Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin von den Straßen Vogelsang bzw. Hinterm Vogelherd. Die Erschließung der hintenliegenden Gebäude ist in Ziffer 1 näher erläutert.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als Baulasten in das Baulastenverzeichnis der Stadt einzutragen und als Grunddienstbarkeit im Grundbuch abzusichern.

Der ruhende Verkehr wird wie folgt geregelt:

Die privaten Stellplätze sind entsprechend der Wohnungsanzahl auf dem Grundstück selbst zu schaffen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Bei der Schaffung von Wohnwegen ist im Vorgartenbereich des vorderen Grundstückes die Zulassung eines Stellplatzes für den hinteren Baukörper zulässig. Sollte später die Einigung für ein gemeinschaftliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verwirklicht werden, ist ein Tausch der Stellplätze von vorn nach hinten zulässig.

Der erforderliche öffentliche Parkraum ist auf den Straßen Vogelsang und Hinterm Vogelherd nachgewiesen.

Die zentrale Abwasserversorgung ist bereits vorhanden.

Regenwasserentsorgung ist ebenfalls vorhanden.

Die Schleswag versorgt das Gebiet mit Strom.

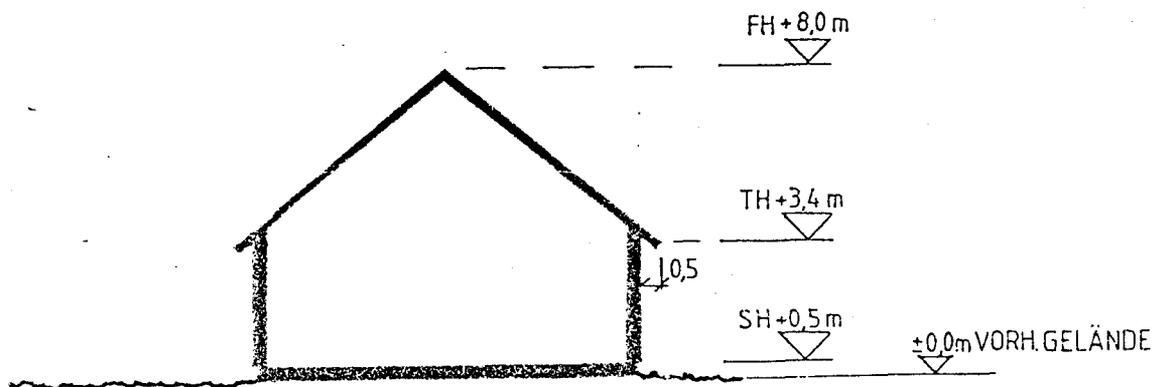
Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke durchgeführt.

3

### 3. Die bauliche und sonstige Nutzung

In dem Gebiet sind die zulässigen Trauf- und Firsthöhen eingeschränkt festgesetzt, damit zu hohe Gebäude auf den schmalen Grundstücken mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung vermieden werden. (Traufhöhe max. 3,4 m und Firsthöhe max. 8,0 m).

#### DETAILSCHNITT M 1: 200



Die Lage der Baukörper in den hinteren Grundstücksbereichen sind aufgrund individuell unterschiedlicher Ansprüche etwas großzügiger festgesetzt, um bei der Stellung der Gebäude dem einzelnen einen entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben. Die Größe der Baukörper wird durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche begrenzt (GF max.  $160\text{ m}^2$ ); dabei werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mit angerechnet.

Im gesamten Gebiet sind Grundstücksteilungen unter  $450\text{ m}^2$  unzulässig.

Um die Belastung des Gebietes mit Kraftfahrzeugen und Stellplätzen zu begrenzen, sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Grundstücksparzelle zulässig.

### 4. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Da die öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist und der Bau der privaten Stichstraßen durch die Eigentümer erfolgt, entstehen der Stadt Ahrensburg weder Kosten für Grunderwerb noch Kosten für Erschließungsanlagen.

Die Kosten der erforderlichen Gehwegüberfahrten sind von den Bauwilligen zu tragen.

### 5. Das gestalterische Erscheinungsbild

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig, um auch hier dem einzelnen Eigentümer ein Höchstmaß an Gestaltungsmöglichkeit zu überlassen.

## 6. Grünordnung

### 6.1. Herleitung aus dem Landschaftsplan

Der Landschaftsplan schreibt die vorhandene Nutzung als "Wohnbaufläche" fest. Die geplante bauliche Verdichtung ist mit dem Landschaftsplan vereinbar.

### 6.2. Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da das Planungsgebiet innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Planes liegt, ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich formell nicht erforderlich. Dennoch wurde die städtebauliche Konzeption so gewählt, daß sie den geringstmöglichen Eingriff in den Natur- u. Landschaftshaushalt darstellt.

Ziel der Festsetzungen ist die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte rückwärtige Bebauung der Grundstücke einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungen und Stellplatzanlagen auf bisher naturnah belassenen oder gärtnerisch genutzten Flächen bedeutet eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll erreicht werden, daß die Beeinträchtigungen - soweit möglich - unterlassen, minimiert oder - wenn unvermeidbar - ausgeglichen werden. Den Festsetzungen liegen die folgenden Ziele zugrunde:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Knickstrukturen
- Weitestgehender Schutz des Grundwasserhaushalts durch Minimierung des Versiegelungsgrades
- Schaffung hoher Grünanteile innerhalb der Bauflächen und zusammenhängender Grünflächen zur Einbindung und Verknüpfung der Bebauung mit der Landschaft

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



**Stand der Begründung: Mai 1998**

Diese Begründung wird durch die Stadtverordnetenversammlung am 25. Mai 1998 gebilligt.

# **B-Plan Nr. 39 (1. Änderung) - Vogelsang/Hinterm Vogelherd**

## **Begründung der Grünordnungsplanerischen Festsetzungen**

### **Beschreibung des Gebietes:**

Mitte der 30er Jahre erlebte Ahrensburg einen neuen Siedlungsschub, der viele Kleinsiedler-Familien in die Stadt brachte. Unter anderem wurde auch der Stadtteil Waldgut Hagen in den Jahren 1934 bis 1938 parzelliert. Hierbei entstanden Baugrundstücke in einer Größe von jeweils 1.000 bis 1.300 m<sup>2</sup>. Es entstanden weiträumige, in Grün eingebettete Einfamilienhaus-siedlungen aus der Initiative von Einzelsiedlern. Ihre Anlage basierte ursprünglich auf dem Selbstversorgungsgedanken. Ein grundlegendes Merkmal ist die langgestreckte, schmale Gestalt der Grundstücke. Sie ermöglichte es, hinter den Wohngebäuden große Nutzgärten anzulegen. Noch heute fallen in den Gärten besonders die alten Obstbaumbestände auf. Typisch sind ferner die Grundstückseinfriedigungen durch Hecken.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist für den Erhalt der typischen Siedlungsstruktur vorrangig auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der grundstückseinfriedigenden Hecken aus typischen Gehölzen wie Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche und Liguster zu achten. Wünschenswert ist ferner der Erhalt von Obstgehölzbeständen und Nutzgartenbereichen. Solche Strukturen sind nicht nur für das Siedlungsbild, sondern auch für die Biotopqualität bedeutsam.

Das Siedlungsgebiet liegt vollständig eingebettet in der Siedlung Waldgut Hagen. Es besteht über den Vogelsang eine Fußweg-Verbindung zum Forst Hagen, nördlich des Geltungsbereiches besteht eine Verbindung über den Grünzug vom Vogelsang bis zum Starweg. Senkrecht dazu verläuft der dicht mit Gehölzen bestandene Lauf der Tarpenbek östlich parallel der Straße Hinterm Vogelherd. Markante Großbäume finden sich lediglich angrenzend an den Geltungsbereich. So sind die großen Eichen entlang der Ostseite des Vogelsangs besonders ortsbildprägend. Dies gilt nicht minder für die zahlreichen besonders großen Eichen, Birken, Buchen und Ahorn-Bäume entlang der Straße Am Birkenhain. Dort grenzt bereits nach kurzer Strecke die Feldmark von Ahrensfelde mit ihren Knicks an die Siedlung an.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle in den Straßen zum Starweg und von dort in den Hopfenbach im Ahrensburger Tunneltal.

### **Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Ziel der Festsetzungen ist die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte rückwärtige Bebauung der Grundstücke einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungen und Stellplatzanlagen auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen bedeutet eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds. Durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll erreicht werden, daß die Beeinträchtigungen - soweit möglich - unterlassen, minimiert oder - wenn unvermeidbar - ausgeglichen werden.

Den Festsetzungen liegen folgende Ziele zugrunde:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gartenstruktur
- Weitestgehender Schutz des Grundwasserhaushalts durch Minimierung des Versiegelungsgrades
- Schaffung hoher Grünanteile innerhalb der Bauflächen und zusammenhängender Grünflächen zur Einbindung und Verknüpfung der Bebauung mit dem Bestand

## Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

### 1. Zufahrten

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen. Diese sind seitlich durch mindestens 1 m breite und 1,20 m hohe geschlossene Hecken auf ganzer Länge abzupflanzen.

Die Festsetzung von gemeinsamen Grundstückszufahrten zur Vermeidung von überflüssigen Doppelerschließungen dient der angestrebten Reduzierung des Versiegelungsgrades. Die Abpflanzung wird aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen festgesetzt. Die Zufahrten müssen aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke sehr lang und unmittelbar entlang eines jeweiligen Nachbargrundstückes geführt werden. Die Bepflanzung dient daher auch der besseren Einbindung der Zufahrten in die Grundstücke.

### 2. Hausbäume

Auf den rückwärtigen Grundstücken ist jeweils mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Für jede 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Festsetzung ist zur besseren Einbindung und Gliederung der geplanten Neubebauung in das vorhandene Landschaftsbild sowie zur Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken erforderlich. In Verbindung mit den vorgeschriebenen Qualitätsanforderungen für Pflanzungen sollen monotone Rasenflächen bzw. Strauchpflanzungen verhindert werden. Statt dessen soll die Biotopvielfalt erhöht werden, um ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, insbesondere Vögel und Insekten, trotz der zusätzlichen Bebauung zu schaffen und zu erhalten. Die Bäume haben als Gestaltungselement zudem im Zusammenwirken mit den Gebäuden die Funktion, den typischen Charakter der Siedlung zu unterstreichen. Die Versiegelung kann durch die Angabe von prozentualen Anteilen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Für die Art und Weise der aufgrund von Pflanzenangeboten festgesetzten Pflanzungen gelten folgende Festsetzungen: Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und -sträucher zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu erhalten.

Bei Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen und -abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind unzulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die beabsichtigten positiven Auswirkungen der Pflanzgebote auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erreichen. Es können verbesserte Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die einheimische Tierwelt entwickelt werden. Ferner dient die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze dem Erhalt des derzeitigen Landschaftscharakters. Fremdgehölze würden dagegen unerwünschte Störungen hervorrufen. Über die Festsetzungen zur Anlage der Vegetationsfläche der anzupflanzenden Bäume soll über die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen den Erhalt der Bäume langfristig gesichert werden.

### 3. Geländeaufhöhungen und -abgrabungen

Durch das Verbot von Geländeaufhöhungen und -abgrabungen sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Sollten abweichend davon Bautätigkeiten im Wurzelbereich unumgänglich sein, werden ausreichende Schutz- und Pflegemaßnahmen (wie fachgerechter Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß, Wurzelvorhänge und Kronenbeschnitt) erforderlich.

### 4. Grundstücksgrenzen

Als Einfriedigungen der Gartenflächen sind nur Hecken zulässig. Vor die Hecken dürfen Zäune in gleicher Höhe gesetzt werden. Die Hecken dürfen für die Erschließung der Grundstücke durchbrochen werden. Die Heckensträucher sind mindestens einreihig im Abstand von 0,5 m zu pflanzen.

Die Hecken filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft und tragen auch zum kleinklimatischen Temperatenausgleich im Bereich der Stellplätze und Zufahrten bei.

### 5. Stellplätze

Die Stellplätze sind als offene Stellplätze oder mit Überdachung (Carports) zu erstellen. Schutzdächer von überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Fensterlose Garagenwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Durch die Festsetzung sollen weitere stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen werden. Sie dienen der Minderung von Temperaturextremen (kleinklimatisch wirksame Aufheizungseffekte) sowie der Verzögerung des Abflusses der anfallenden Niederschläge. Außerdem stellen sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Dadurch werden negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die bei einer zukünftigen Bebauung zu erwarten sind, gemindert:

Bodenversiegelung mit Aufheizungseffekten, Verlust von Boden, Erhöhung des Wasserabflusses. Weiterhin ist die Dachbegrünung aus gestalterischen Gründen erforderlich, da sich die für Garagen und Carports in Frage kommenden Standorte in sehr gut einsehbaren Bereichen der Grundstücke befinden. Durch die Dachbegrünung wird der erlebbare Grünanteil gegenüber den Baukörpern erhöht. Die geforderte Begrünung von Pergolen und fensterlosen Garagenwänden mit Schling- und Kletterpflanzen dient der besseren Einbindung der Carports und Garagen in das Orts- und Landschaftsbild. Ferner werden weitere stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen.

### 6. Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Bei der Anlage ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Die Stellplätze sind zusätzlich einzugrünen.

Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand und den oberflächennahen Wasserhaushalt. Anfallendes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich dezentral versickern bzw. zurückgehalten werden können. Diese Maßnahme dient auch dem Schutz des Gehölzbestandes, insbesondere der Großbäume.