

Stadt Ahrensburg



Bebauungsplan Nr. 40 – 1. Änderung –

**"Südlich des Spechtweges im Bereich der Sukzessionsfläche
nördlich der Sportplatzflächen"**

- A) Planteil / verbindliche Darstellung**
- B) Textteil / Begründung**

Begründung

1. Für die südlichen Stadtteile der Stadt Ahrensburg soll ein neuer Jugendtreff errichtet werden, da die bisher für diesen Zweck genutzte Fläche in der Grundschule Am Hagen ab 1.8.2002 für zusätzliche Klassen benötigt wird. Der Standort des geplanten Neubaus wurde in der gemeinsamen Sitzung des Sozialausschusses, des Bildungs-, Kultur- und Sportausschusses und des Bau- und Planungsausschusses am 27.09.2000 eingehend diskutiert. Der neue Jugendtreff soll den drei Ortsteilen Siedlung Am Hagen, Waldgut Hagen und Dorf Ahrensfelde gleichermaßen dienen. Der Standort sollte daher so gewählt werden, dass er von allen drei Ortsteilen gut erreichbar ist. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, eine nicht zu abgelegener Standort und eine Fläche die auch für die Stadt verfügbar ist hatten den Standort für den betroffenen Geltungsbereich und die damit erforderliche F.-Planänderung ausgelöst. Daher haben die Fachausschüsse sich für den Standort unmittelbar nördlich der bestehenden Sportanlagen ausgesprochen. Der ausgewählte Standort ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 als Sukzessionsfläche bzw. als Lärmschutzwall festgesetzt. Der bereits vorhandene Lärmschutzwall soll nach Norden verschoben werden, sodass zwischen Straße und Lärmschutzwall ca. 25 m Sukzessionsfläche verbleibt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sportfläche (Grünfläche) dargestellt. Der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 40 setzt in diesem Änderungsbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) und z. T. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbindung öffentliche Sukzessionsfläche fest.

Der künftige Bebauungsplan Nr. 40 – 1. Änderung – setzt in diesem Bereich zusätzlich eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeithaus mit Bolzplatz fest.

Die beabsichtigte Änderung der Nutzung des B-Planes Nr. 40 in dem angesprochenen Bereich bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes, damit sich der B-Plan auch aus dem F-Plan entwickelt.

Da diese Änderung eine weitere Nutzungsmöglichkeit in dem Gebiet vorbereitet, ist es erforderlich, ein Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung in Form einer Flächenutzungsplan-Änderung durchzuführen. Aus diesem Grunde wird gleichzeitig die Aufstellung der 24. Änderung des F-Planes zu beschließen sein.

3. Städtebauliche Planungskonzeption

Die vorbeschriebenen Wohnbereiche im Hagen verfügen etwa über eine Bevölkerungszahl von 5100 Personen. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Haushalten ca. 300 Jugendliche bzw. Heranwachsende sich in der Freizeit zu Aktivitäten unterschiedlichster Art treffen möchten. Sporteinrichtungen und Angebote, die von den Schulen dafür gestellt werden, reichen bekannterweise in der Regel nicht aus. Künftig wird sich die Anzahl der Jugendlichen im Süden der Stadt aufgrund der vorhandenen Altersstruktur erhöhen (Generationswechsel).

Da aktive Jugendarbeit, die von der Stadt Ahrensburg mit geleitet wird, die gesunde Entwicklung der Jugendlichen durch Heranführen von unterschiedlichsten Beschäftigungsgruppen fördert, ist es sinnvoll, ein Jugendzentrum zentral für diese drei Wohngebiete zu erstellen.

Vergleichbare Jugendeinrichtungen sind bereits an verschiedenen Standorten in Ahrensburg mit dem bekannten positiven Auswirkungen für Jugendliche entstanden.

4. Städtebauliche Einfügung des Jugendtreffs an der vorgeschlagenen Stelle

Die vorgeschlagene Stelle hinter dem Lärmschutzwall, angrenzend an die vorhandene Sportanlage, ist städtebaulich gut. Dieser Standort liegt zentral zu den zu versorgenden Wohngebieten mit einer Anbindung an den ÖPNV. Der Jugendtreff grenzt an das Wohngebiet „Waldgut Hagen“ an. Die Nähe zu dem Wohngebiet unterstützt den Bezug der Benutzer zum Wohngebiet.

Die Nähe zu der Sportfläche fördert die Motivation der Jugendlichen, sich auch in die sportlichen Aktivitäten dort einzubinden.

Durch den Lärmschutzwall und die Erschließung über die Hagener Allee wird das Nebeneinander mit den Bewohnern des Wohngebietes erleichtert.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach der Baunutzungsverordnung auch im reinen Wohngebiet „Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zugelassen werden können. Für die schallmäßigen Auswirkungen der Jugendeinrichtung wurde ein neues Schallgutachten erstellt, das die notwendige Höhe des Lärmschutzwalles festgelegt hat. Dieses Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Dem Bebauungsplan ist der Fall 2, d.h. eine 5 m hohe Schallschutzbarriere zugrunde gelegt, da bei dieser Höhe unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung noch eine verträgliche Einfügung in das Stadt- und Landschaftsbild möglich ist.

5. Grünordnung (Wildwuchs)

5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die künftigen Änderungen

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 ("Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht") vorgenommen. Der tatsächliche Bedarf an Ausgleichsfläche erhöht sich jedoch, da die betroffene Fläche mit Wald im Sinne des Waldgesetzes (§ 2 LWaldG) bestockt ist. Eine Waldumwandelungsgenehmigung wurde in Aussicht gestellt. Benötigt wird eine Ausgleichsfläche von 1 Hektar Größe. Ein geeignetes Grundstück im Eigentum der Stadt Ahrensburg steht mit einem zur Zeit als Pferdeweide genutzten Flurstück am Hopfenbach zur Verfügung. Durch eine Anpflanzung von Neuwald wird diese Fläche ökologisch aufgewertet ("Erstenwisch" zwischen Hopfenbach und Kleistallee am Ostring, 14.153 qm).

6. Landesverordnung zum Schutz der Wälder, Moore, Heiden gegen Brände

Die Sukzessionsfläche ist aus der Walddiffinition im Sinne des Landeswaldgesetzes entlassen worden. Eine Waldumwandelungsgenehmigung wurde beantragt und genehmigt.

7. Ver- und Entsorgung der künftigen Nutzung des Änderungsbereiches

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Hamburger Wasserwerke.

Trinkwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Großhansdorf.

Bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralölen und sonstigen wassergefährdenden Stoffen im B-Plan-Gebiet wird die zuständige Wasserbehörde beteiligt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stromanbieter.

Gasversorgung

Das B-Plan-Gebiet ist an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen.

Telefon

Die Fernmeldeversorgung erfolgt über die Telekom.

Müllbeseitigung

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

8. Grünplanerische Empfehlungen:
Gründächer und Wandbegrünungen sind u.a. als Nistplätze für Vögel vorzusehen.
Der Einbau von Solaranlagen ist auf dem Lärmschutzwall bei der Bepflanzung zu berücksichtigen.
Kontrollierte Lüftung mit Vorsehung eines Wärmetauschers und der Einbau einer Brauchwasseranlage ist während der Baumaßnahme auf Zweckmäßigkeit zu untersuchen und gegebenenfalls vorzubereiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt.

9. Kosten

Der Stadt Ahrensburg entstehen im Bereich dieser B-Plan-Änderung voraussichtlich folgende Kosten:

1.	Herrichten und Erschließen des Grundstückes	=	122.125,00 DM
2.	Bauwerk-Baukonstruktion	=	374.392,30 DM
3.	Bauwerk-Technische Anlagen	=	111.298,08 DM
4.	Außenanlagen	=	48.500,00 DM
5.	Baunebenkosten	=	23.684,62 DM
		=	<u>680.000,00 DM</u>

Die Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 24.07.02 gebilligt.

Ahrensburg, Stand August 2001


(Pepper)
Bürgermeisterin

