

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Ahrensburg für das Gelände Siedlung Am Hagen

1. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 liegt südlich des Forstes Hagen. Er wird im Osten vom Stadtteil Ahrensfelde bzw. vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 begrenzt. Im Süden grenzt er an das Gelände Höltigbaum und im Westen an die freie Landschaft. Das Bebauungsplangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wonbaufläche, Verkehrsfläche, Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche (Schulgelände) und Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 50 ha.

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug im Zuge des Jonny-Loesch-Weges wurde mit Ausnahme des vorhandenen Feuerwehrgebäudes und der vorhandenen Parkplätze als Grünfläche festgesetzt.

2. Städtebauliche Maßnahmen

Das Gebiet der Siedlung Am Hagen (Franz-Seldte-Siedlung) wurde in den Jahren 1934/35 als Kleinsiedlung gegründet. Nach der Ansiedlungsgenehmigung durfte das Gelände nur mit einheitlichen Siedlungshäusern und Ställen bebaut werden. Die Wohnhäuser wurden jeweils als Doppelhäuser auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze erstellt. Dabei waren einer Doppelhaushälfte jeweils ca. 2.300 qm Grundstück zugeordnet.

Auf der Grundlage dieses Bestandes wurde die Siedlung Am Hagen in den Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Ahrensburg aus dem Jahre 1958 als A-Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet) ausgewiesen. Die Entwicklung ging dahin, daß bei fast allen Stammgrundstücken durch Grundstücksteilung kleinere Bauplätze abgeteilt wurden. Auf den hinteren Grundstücken wurden fast ausschließlich Wohngebäude errichtet, während auf den vorderen Grundstücken die alten Siedlungshäuser erhalten blieben.

Dadurch war es nicht möglich, im Bebauungsplan die Siedlung Am Hagen als Kleinsiedlungsgebiet auszuweisen, weil dann die zahlreichen Wohngebäude auf den hinteren Grundstücken nur ausnahmsweise zulässig gewesen wären. Die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet hätte nicht der vorhandenen Bebauung und auch nicht der künftigen Entwicklung entsprochen.

Unter Abwägung der Interessen der alten Siedler und der Interessen der "Neubürger" hat die Stadt als Kompromiß den des "Allgemeinen Wohngebietes" gewählt, in dem ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung zulässig sind. Die aus der Gründungszeit der Siedlung entstandene Kleintierhaltung ist auch heute noch bei einem Teil der alten Siedlerfamilien vorhanden. Dies war bei der Festsetzung des "Allgemeinen Wohngebietes" zu berücksichtigen.

Die Zulassung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften usw. in diesem Bereich der Siedlung Am Hagen würde zwar formell den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung über "Allgemeine Wohngebiete" entsprechen, aber tatsächlich an der vorhandenen und geplanten Struktur vorbeigehen und zu einer Störung in diesem Gebiet führen.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoß und Dachgeschoß zulässig; lediglich östlich des Dänenweges zwischen Jonny-Loesch-Weg und Brauner Hirsch können die Vordergebäude zweigeschossig gebaut werden, um die Ansiedlung bzw. Entwicklung von zentralen Einrichtungen für die Siedlung Am Hagen in diesem Gebiet zu fördern.

Die in diesem Gebiet ausgewiesene eingeschossige Fläche soll ebenfalls der Entwicklung dieser Betriebe dienen und nicht zu einer dritten Wohnbebauung führen (keine dritte Bauflucht). Daher werden hier keine selbständigen Wohnungen zugelassen. Die städtebaulichen Gründe für diese Nutzungseinschränkung liegen darin, daß in dem übrigen Bereich der Siedlung Am Hagen keine Läden, keine Schank- und Speisewirtschaften, keine nichtstörenden Gewerbebetriebe zulässig sind und die am Dänenweg ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht durch Wohnnutzung zweckentfremdet werden. Die vorgesehenen Gewerbeflächen für die Versorgung der Siedlung Am Hagen würden dann nicht ausreichen.

Durch die Festsetzung geeigneter Dachflächen im gesamten Geltungsbereich soll die gestalterische Einfügung von Neubauten und Anbauten in das vorhandene Baugebiet verbessert werden.

Die GFZ wurde so festgelegt, daß in der Regel auf den vorhandenen Grundstücken 2 Wohnungen üblicher Größe errichtet werden können.

Insgesamt sind im Bereich des Bebauungsplanes etwa 775 Wohnungen zulässig.

3. Die Erschließung im Bebauungsplangebiet

Durch die Erschließung der Friedrich-Ebert-Stiftung im Jahre 1973 wurde für die Siedlung Am Hagen der Grundstein für die stufenweise Anbindung dieses Stadtteils an das Kanalnetz der Stadt Ahrensburg geschaffen. Gleichzeitig mit Verlegung der Kanäle werden die vorhandenen und provisorisch hergerichteten Straßen in diesem Stadtteil fertig ausgebaut.

Im Interesse der Schulwegsicherung sollen die Straßen Dänenweg und Brauner Hirsch beidseitig mit Fahrradweg versehen werden.

Die hinteren Grundstücke sollen entsprechend dem Bestand durch eigene, mindestens 3,20 m breite Zufahrten erschlossen werden. Die Freiwillige Feuerwehr Ahrensburg hat bestätigt, daß alle in der Siedlung Am Hagen vorhandenen hinteren Baugrundstücke, deren Zufahrten teilweise länger als 45 m lang sind, auch von der Feuerwehr bei Bränden und Hilfeleistungen erreicht werden können. Das Gesamtgebiet des B-Planes ist ausreichend mit Hydranten versorgt.

4. Anordnung der privaten Stellplätze und öffentlichen Parkplätze

Die Siedlung Am Hagen ist fast vollständig mit einer vorderen und einer hinteren Bebauung bebaut. Alle Grundstücksteile sind größtmäßig so geschnitten, daß die privaten Stellplätze ohne Schwierigkeit auf den Privatgrundstücken geschaffen werden können. Die erforderlichen Pflichtstellplätze sind im Plan nicht im einzelnen festgesetzt, um den Grundeigentümern die Wahl des Standortes zu überlassen. Bei Anordnung der Garagen im Bauwisch müssen die Bestimmungen der Landesbauordnung beachtet werden.

Im Geltungsbereich sind ca. 100 öffentliche Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Zahl liegt bei ca. 775 möglichen Wohneinheiten im Geltungsbereich unter den Richtwerten des Runderlasses "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen" vom 16.6.1978 (Amtsbl. Schl.-H. S. 407). Diese Unterschreitung erscheint unter folgenden Aspekten vertretbar:

Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und der Bebauungsplan sieht keine wesentliche Erhöhung der baulichen Ausnutzung vor. Gegenwärtig bestehen in diesem Gebiet keine Parkplatzprobleme; diese sind auch künftig nicht zu erwarten, da außer den festgesetzten Parkplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten in den nur sehr wenig befahrenen Wohnstraßen vorhanden sind. Schließlich sollte eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für diesen Zweck vermieden werden.

5. Grünplanung

Der wertvolle Baumbestand am Braunen Hirsch, Dänenweg, Am Kratt, Jonny-Loesch-Weg, Fliegerweg und südlich der Bebauung Sanddornweg ist als zu erhalten festgesetzt. Nach der Waldbrandschutz-Verordnung wird der nördliche Teil der Siedlung Am Hagen in einem 30 m breiten Streifen von jeglicher Bebauung gegen den Hagenwald freigehalten.

Die die Siedlung Am Hagen umrahmenden Knicks liegen teilweise außerhalb des Geltungsbereiches; die im Geltungsbereich gelegenen Abschnitte werden als zu erhalten festgesetzt.

Spielplätze

Aufgrund der besonderen Struktur dieses Gebietes wird für erforderlich gehalten, einen Bolzplatz anzulegen, um den größeren Kindern Spielmöglichkeiten zu eröffnen. Für die kleineren Kinder werden dagegen die vorhandenen Spielmöglichkeiten in den Privatgärten für ausreichend gehalten. Außerdem bestehen Spielmöglichkeiten im vorhandenen öffentlichen Spielplatz am Pionierweg (Bebauungsplan Nr. 5) und im stadteigenen Forst Hagen nördlich des Geltungsbereiches.

Der Spielplatz für die größeren Kinder (Bolzplatz) wird im Westen der Siedlung angelegt. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Mit einem Radius des Einzugsbereiches von 750 m deckt er den Bedarf der Siedlung fast vollständig ab.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Einrichtung des öffentlichen Kinderspielplatzes sind aufgrund der Planzeichnung Flächenabtretungen an die Stadt Ahrensburg erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

7. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

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

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-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 wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn sichergestellt.

f) Entwässerung

Entwässerungsmäßig (Schmutzwasser) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 über das Pumpwerk VI (Brauner Hirsch/Ecke Fliegerweg) durch eine Druckrohrleitung an die städtische Abwasseranlage angeschlossen.

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

a) Verlängerung Am Kratt südlich Sanddornweg

Grunderwerb	10.000 DM
Regenwasserkanal	40.000 DM
Oberfläche	110.000 DM

b) Ausbau der Schützenstraße

Grunderwerb	-
Schmutzwasserkanal	-
Regenwasserkanal	240.000 DM
Oberfläche	360.000 DM

c) Ausbau der Jägerstraße

Grunderwerb	-
Schmutzwasserkanal	-
Regenwasserkanal	200.000 DM
Oberfläche	310.000 DM

d) Ausbau des Fliegerweges

Grunderwerb	-
Schmutzwasserkanal	-
Regenwasserkanal	200.000 DM
Oberfläche	280.000 DM

e) Ausbau Brauner Hirsch zwischen Fliegerweg und Dänenweg

Nebenanlagen auf der Südseite der Fahrbahn	110.000 DM
---	------------

f) Ausbau Brauner Hirsch zwischen Dänenweg und östliche Grenze
der Bebauung

Grunderwerb	-
Schmutzwasserkanal	-
Regenwasserkanal	180.000 DM
Oberfläche	240.000 DM

g) Ausbau des Dänenweges

Bau des Radweges auf der Westseite

Grunderwerb	50.000 DM
Baukosten	180.000 DM

Bau des Geh- und Radweges auf der Ostseite

Grunderwerb	65.000 DM
Baukosten	100.000 DM

Verbreiterung der Fahrbahn zwischen Jonny-Loesch-Weg und Brauner Hirsch einschließlich Parkstreifen zwischen Schützenstraße und Brauner Hirsch

Baukosten 150.000 DM

h) Verbindungsweg entlang der südlichen Grenze der Bebauung mit Anschluß an den Brombeerweg

Baukosten 90.000 DM

i) Verbindungsweg zwischen Dänenweg und Reiterstraße entlang der nördlichen Bebauungsgrenze (nur für Forstwirtschaft)

Baukosten 60.000 DM

j) Bolzplatz

Grunderwerb 40.000 DM

Baukosten 80.000 DM

k) Bau einer Buskehre Am Kratt

Baukosten 25.000 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.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 6. Juni 1983 gebilligt.

Ahrensburg, den 25.5.1983



Samusch

(Samusch)
Bürgermeister

We: SF