

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 - 1. Änderung und Ergänzung - (Stand: Januar 1995 / § 10 BauGB Satzungsbeschluß)

1. Grundlage

Der städtebauliche Strukturplan - 1973/74 entwickelt - weist im entsprechenden Geltungsbereich Gemeinbedarfsflächen aus, die B-Planausweisung stimmt insofern mit den rahmenplanerischen Entwicklungszielen überein. Der Landschaftsplan weist diesen Bereich als öffentliche Grünfläche aus.

Der B-Plan Nr. 46 wurde entworfen und aufgestellt am 15.4.1975. Die im Begründungstext zum B-Plan Nr. 46 vom Juni 1976 auf Seite 4 erwähnten zentralen Einrichtungen wie auch notwendigen Gemeinbedarfsflächen sind Gegenstand der 1. Änderung und Ergänzung. Er trat im März 1977 in Kraft. Die Grundlage für die 1. Änderung und Ergänzung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 46 ist formell durch den Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung am 3.2.1992 vollzogen worden. Die Bürgeranhörung erfolgte am 13.5.1992.

Die Festlegung des Geltungsbereiches der südlich des Helgolandrings und Langeneßweges gelegenen Gemeinbedarfsflächen sowie öffentlichen Grünfläche erfolgte mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 3.2.1992 (Aufstellungsbeschluß). Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung Nr. 46 ist in einem eigenständigen Planwerk erstellt ohne Einbeziehung des Ursprungsplanes. Aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 46 begründet sich die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in annähernd gleicher Größe, das Jugendfreizeitheim sowie das Kirchenzentrum der Evangelischen Kirche.

Planerfordernis

Die Flächen für Gemeinbedarf der B-Planfassung Nr. 46 von 1977 wurden mit dem jetzigen Geltungsbereich, der 1. Änderung und Ergänzung, nach Süden erweitert, weil die vorhandenen Gebiete bereits vollständig bebaut sind (Nutzungen: Jugendzentrum, Haus der Evang. Kirche).

Die südlich angrenzenden Flächen wurden als Erweiterungsflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen für Grundschule und Kindertagesstätte ausgewiesen, da hier ein dringender Bedarf entstanden ist. Neben den Gebäuden sind auch die Schulsportflächen und der im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 46 ausgewiesene öffentliche Kinderspielplatz unterzubringen.

2. Geltungsbereich

Die westliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Grundstücksgrenze der Reihenhausbauung am Pellwormstieg sowie das Grundstück Lübecker Straße 14 (B-Plan Nr. 49); die nördliche verläuft am südlichen Fahrbahnrand des Helgolandrings und entlang der Straßenbegrenzungslinie des Langeneßweges mit der bereits vorhandenen südlich liegenden Bebauung der Jugendfreizeitstätte und des Hauses der Ev. Kirche. Die östliche sowie Teile der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft an der Grundstücksgrenze des Behindertenwohnheimes.

Der weitere östliche und südliche Geltungsbereich grenzt an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64, den nord-südlich verlaufenden Grünzug sowie die nördliche Grenze des Grundstücks Lübecker Str. 12.

Die Gemeinbedarfsflächen liegen etwa im Zentrum des gesamten Wohngebietes Gartenholz. Die Größe des Gebietes für die 1. Änderung und Ergänzung beträgt etwa 2,85 ha.

3. Grundzüge der Planung und Inhalt des Bebauungsplanes

Die ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sollen den Bedarf für das Wohngebiet Gartenholz abdecken. Die Standortwahl am nördlichen Rand der inneren Grünzone ermöglicht eine sparsame Erschließung und Schonung der naturräumlich geprägten Landschaft im Süden. Die bereits vorhandene Bebauung auf den nördlichen Flächen wird entsprechend dem vorhandenen Bestand unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben. Die vorhandenen Nutzungen bilden die Jugendfreizeitstätte sowie das Evangelische Gemeindezentrum.

Die Flächenansprüche der Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigen den als öffentliche Grünfläche gemäß Landschaftsplan zu erhaltenden übergeordneten Grünzug. Wegen der Erhaltung dieses Grünbestandes können die Schulsportflächen bezüglich des Spielfeldes nicht in vollem Umfang abgedeckt werden.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Die notwendige Erweiterung der bebaubaren Fläche ergibt sich aus dem konkreten Bedarf für eine Grundschule mit Turnhalle sowie aus dem vorrangig dringenden Bedarf, eine Kindertagesstätte zu realisieren, die fünf Gruppen aufnehmen soll.

Die sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung durch die neu zu errichtenden Gebäude einer Grundschule sowie einer Kindertagesstätte in maximal zweigeschossiger Bauweise sind sorgfältig in die vorhandenen und neu zu planenden Landschaftselemente zu integrieren.

Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen genügend Planungsspielraum für die zu entwickelnden Gebäude. Art und Maß der Nutzung berücksichtigen die in Frage kommenden Raumprogramme der geplanten Einrichtungen. An die gestalterischen Qualitäten der Gebäude und an die Verknüpfung zur Freiflächennutzung werden hohe Anforderungen gestellt.

Das südlich an die Schule angrenzende Grundstück (Lübecker Straße 14) wird in den Geltungsbereich einbezogen und aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 49 herausgenommen. Auf diesem Grundstück wird der Bestand in seiner gegenwärtigen Ausnutzung festgeschrieben und eine öffentliche Wegeverbindung in Ost-West-Richtung festgesetzt. Diese stellt eine Hauptwegeverbindung für den Fußgänger und Radverkehr innerhalb des Wohngebietes Gartenholz dar und ist aus der Zielplanung des gesamtstädtischen Radverkehrskonzepts übernommen worden.

3.2. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über den Helgolandring und die Stichstraße Langeneßweg. Der Helgolandring erschließt das Schulgrundstück direkt von Norden. Der Langeneßweg erschließt das südlich angrenzende Jugendzentrum sowie das Haus der Evang. Kirche. Die geplante Kindertagesstätte wird zum einen über den im B-Plan ausgewiesenen Nord-Süd verlaufenden öffentlichen Rad- und Wanderweg erschlossen, zum anderen führt eine zweite Erschließung her über die Stellplatzzone, die in Doppelfunktion für das Jugendfreizeitheim und die Kindertagesstätte genutzt wird, zum Helgolandring. Diese zweite Erschließung wird in Form eines Gehrechtes ausgewiesen. Der öffentliche Weg von Norden dient für Anlieferungszwecke sowie den Notfahrzeugen, nicht jedoch für den Individualverkehr. Diese Erschließung erfolgt zum einen von Osten über den Husumweg bzw. im Westen von dem Parkplatz am Helgolandring.

3.3 Stellplätze

Der ermittelte Stellplatzbedarf für eine dreizügige Grundschule (1 St/30 Schüler) beträgt ca. 13 St und für die Kindertagesstätte (1 St/20 Kinder) 6 - 8 Stellplätze. 10 Stellplätze sind zwischen Schule und Jugendfreizeitheim ausgewiesen, die in Doppelnutzung für die Kindertagesstätte und das Jugendfreizeitheim zu nutzen sind.

Darüber hinaus stehen im öffentlichen Straßenraum für Besucherzwecke nördlich im Helgolandring maximal 16 Parkplätze zur Verfügung.

3.4 Rad- und Fußwege

Von übergeordneter Funktion sind die nordsüdlich und ostwestlich verlaufenden Fuß-, Rad- und Wanderwege, die das Gebiet durchqueren. Sie dienen der internen Vernetzung der Wegebeziehungen und der Wohnquartiere der benachbarten Gebiete (siehe auch Abschnitt 3.2)!

4. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt (§ 8 a BNatSchG)

Die mit der Realisierung der B-Plan-Inhalte Nr. 55 a, 64 und 46 - 1. Änderung und Ergänzung - verbundenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt wurden übergreifend durch eine Eingriffsbewertung ermittelt (s. Anhang 1). Beeinträchtigungen der natur- und kulturräumlichen Faktoren Relief, Lokalklima, Landschafts- und Ortsbild sowie Erholungsfunktion wurden hierbei in Text und Karte bewertet.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffsumfanges (und damit des Kompensationspotentials) in die drei Naturhaushaltsfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt sowie Oberflächengewässer erfolgte anhand der Kriterienliste der Umweltbehörde Hamburg, Amt für Landschaftsplanung (Stand 1991). Grundlage dieser Bilanzierung (Stand 1991, überarb. durch Stadt Ahrensburg) waren für den Bestand Ortsbegehungen und Luftbilddauswertung, für die Planung der Gestaltungsplan zu den o.g. Bebauungsplänen.

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung der Planung ist anzumerken, daß es sich bei dem zugrundeliegenden vorabgestimmten Gestaltungsplan um die Erarbeitung einer Planung handelt, die nach fachlichen Kriterien bereits den geringstmöglichen Eingriff des städtebaulich angestrebten Zieles in den Natur- und Landschaftshaushalt darstellt. Das bedeutet, daß Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich des Eingriffs in diese Planung bereits eingeflossen sind.

Die Eingriffsbewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Bodenfunktion*
Trotz umfangreicher Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein nachhaltiger Eingriff. Der Ausgleich kann nicht im Planungsgebiet erreicht werden.
- *Planzen- und Tierwelt*
Es verbleibt ein leichtes Defizit. Bei optimaler Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff im Planungsgebiet weitgehend ausgeglichen werden.

Die außerhalb der Gemeinbedarfseinrichtung gelegenen Flächen werden als öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplatz und einem für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung ausgewiesenen Teilbereich festgesetzt. Dieser Teil der Parkanlage soll als Landschaftsrasen angelegt und entsprechend der Freiraumkonzeption als mehrschürige Wiese entwickelt werden. Die Schnitthäufigkeit sollte auf zwei bis maximal drei Mähtermine begrenzt werden. Düngung sollte unterbleiben, um die Entwicklung eines artenreichen Wiesenbiotops zu fördern. Um einen offenen Charakter dieser zwischen dichten Abpflanzungen des Bolzplatzes und Buchenbestand gelegenen Fläche zu erhalten, sollten nur vereinzelt Zierobstgehölze gesetzt werden. Um das Raumerlebnis zu unterstützen, sollte sich der öffentliche Spielplatz durch zurückhaltende Bepflanzung und Möblierung in die Parkanlage einfügen.

Die Eichenreihe zwischen Spiel- und Bolzplatz bildet die Fortsetzung des im nördlichen Anschluß in die Bebauung integrierten Relikts eines durchgewachsenen Feldgehölzstreifens. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit gleicher Art vorzunehmen, außerdem ist der Streifen wieder mit landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen, so daß der Charakter dieses verbindenden naturräumlichen Elementes erhalten bleibt. Um die Wirksamkeit der Pflanzung zu steigern, wurde hier eine abweichende Pflanzgröße festgesetzt.

Einzel festsetzungen für gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. §§ 9 und 92 LBO Schl.-H.)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA-Ausweisung sind so zu gestalten, daß 40 % der Fläche mit Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen (s. Pkt. 1.1.2 Teil B-Text) zu versehen sind, um einen Mindestanteil wirksamer Vegetationsstrukturen zu sichern.

Abweichend von dem für das WA-Grundstück festgesetzten Anteil an Pflanzflächen wird dieser Anteil für die Grundstücksflächen mit Gemeinbedarfseinrichtung in Abhängigkeit von den erforderlichen Aufenthalts- und Sportflächen festgelegt (s. Pkt. 1.1.3 Teil B-Text).

Das Pflanzgebot für Bäume für die Stellplätze von Schule und Kindertagesstätte bewirkt eine optische Abschirmung und mindert die Beeinträchtigung der Flächenversiegelung.

Zur Abschirmung angrenzender Gartennutzung der Wohnbebauung aus dem B-Plan Nr. 49 vor Lärmeinwirkung der Schule, Sportflächen und Bolzplatz wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Schule neben einer 2 m hohen Schallschutzwand ein Anpflanzungsgebot für Sträucher in Mindestbreite von 2,00 m festgesetzt. Entlang der südlichen Sportflächenabgrenzung zum WA-Gebiet wird entlang der Grundstücksgrenze ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Sträucher und mittel- bis kleinkronige Bäume festgesetzt. Die Mindestbreite von 4 m ermöglicht eine dreireihige Pflanzung von zumindest optischer Wirkung. Die Anpflanzung erhöht darüber hinaus den Anteil ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen des Bereiches (Arten s. Teil B-Text, Pkt. 2 Nr. 2).

Die für die Lärmschutzwand festgesetzte Berankung mit Schling- und Kletterpflanzen dient neben der optischen Einbindung über die Funktion als Trittsteinbiotop für Insekten zur Erhöhung der Artenvielfalt bei Arten (s. Teil B-Text, Pkt. 2 Nr. 3).

4.3 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bauweise von Tiefgeschossen ist so zu wählen, daß Grundwasserbeeinträchtigungen und damit verbundene Schäden der Vegetation vermieden werden. Falls aufgrund des hohen Wasserstandes Drainagen im Bereich von Gebäuden erforderlich werden, sind sie entsprechend auszubilden und mit der Genehmigungsbehörde detailliert abzustimmen. Die Unschädlichkeit baulicher Anlagen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die über offene Mulden geführte Ableitung des nicht auf dem Grundstück versickerbaren Niederschlagswassers sowie der Dachentwässerung auf dem Kita-Grundstück in die wechselfeuchte Senke (Bereich B-Plan 64) mindert den durch Versiegelung hervorgerufenen Entzug von Niederschlagswasser.

Zur Verbesserung bzw. Wiederherstellung der ohnehin geringen Sickerfähigkeit des Bodens und seiner Funktion als Vegetationsstandort sind baubedingte Bodenverdichtungen durch anschließende Tiefenlockerung (bis in ca. 60 cm) zu beseitigen. Diese Maßnahme ist ohne Vermischung der Bodenhorizonte durchzuführen.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind Wege- und Platzflächen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das Oberflächenwasser versiegelter Flächen soll durch zweckmäßige Zuordnung und Gefälleausbildung in Pflanzflächen geleitet werden, um Beeinträchtigungen der Vegetation zu mindern.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In dem als Schutzbereich ausgewiesenen Teil der Parkanlage ist der Gehölzbestand durch Anpflanzung standorttypischer Bäume und Sträucher zu ergänzen (vgl. Pkt. 2, Nr. 1 Teil B-Text). Ziel ist die Erweiterung des südlich angrenzenden Buchenwäldchens zu einem geschlossenen Bestand mit Waldcharakter. Die Randbereiche dieses Baumbestandes sind in einer Breite von 15 m als geschlossener Gehölzsaum auszubilden. Die Anpflanzungen der Gehölze sind naturnah auszubilden und weitgehend einer eigenen Entwicklung zu überlassen.

Das vorhandene Kleingewässer ist als Rückzugsraum für spezifische Pflanzen- und Tierarten (Sumpfpflanzen, Amphibien und Libellen) zu erhalten, durch regelmäßige Entschlammung ist einer Verlandung entgegenzuwirken.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke sichergestellt.

Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Hydranten nach Erfordernis (Feuerwehr)

Die Anleitemöglichkeit an allen Gebäuden der Gemeinbedarfsflächen sind vorzuhalten.

Kanalisation

Für das neue Baugebiet ist eine Oberflächenentwässerung bzw. ein Schmutzwassersiel zu schaffen.

Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem Generalentwässerungsplan.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Stormarn. Da das Grundstück der Kindertagesstätte nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden kann, sind fahrbare Einzeltonnen zur Kehre am Langeneßweg durch Mitarbeiter der Kindertagesstätte zu bringen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg. Die für die Baulichkeiten erforderliche Versorgung (Kabeltrassen und Trafostationen) ist im weiteren Verfahren rechtzeitig abzuklären.

Versorgung mit Fernwärme

Anschluß an vorhandene Leitungen

Telefonversorgung

Die Telefonversorgung sowie das Kabelfernsehen wird durch die Oberpostdirektion Hamburg mit dem Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Ahrensburg sichergestellt.

6. Kostenschätzung Stadt Ahrensburg (ohne Grunderwerbskosten)

Brutto incl. 15 % MWSt und 15 % Nebenkosten

Straßenbaukosten

—	Erweiterung Helgolandring am Schulgrundstück (Überfahrt sowie Parkplätze und Stellplätze in Senkrechtaufstellung	50.000 DM
—	Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Weg zur Kindertagesstätte	60.000 DM
—	Rad-, Fuß- und Wanderwege	100.000 DM
—	Kosten für die öffentliche Parkanlage sowie Herrichten des Bolzplatzes	100.000 DM
—	Kosten für die Beleuchtung der öffent- lichen Wege	<u>20.000 DM</u>
	S u m m e	330.000 DM
	Aufrundung	<u>20.000 DM</u>
		350.000 DM

7. Durch den Bebauungsplan ausgelöste Folgeverfahren*Hinweise zur Wasserschutzzone*

Es wird darauf hingewiesen, daß das Planungsgebiet im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Großhansdorf liegt. Deshalb ist bei der endgültigen Festlegung der Bebauung und bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben wegen eventuell erforderlicher Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes, beispielsweise bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten usw., ergeben können, die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

Hinweise zur Stromversorgung

Zu den Bebauungsplänen Nr. 46 - 1. Änderung und Ergänzung - bzw. Nr. 64 wird die Verlegung eines Erdkabels notwendig sowie voraussichtlich vier Trafostationen, deren Standorte und Zuleitungen je nach Baufortschritt in den Geltungsbereichen noch im einzelnen festgelegt werden müssen. Eine rechtzeitige termingerechte Koordinierung ist durchzuführen.

Maßnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz

Die Maßnahmen für den Ausbau der Gewässer sind gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

Die Einleitungserlaubnis nach § 7 WHG wurde bereits am 18.5.1984 zusammen mit der Erlaubnis für das Baugebiet Gartenholz erteilt.

In dem noch erforderlichen Genehmigungsverfahren nach § 35 LWG für das Regenwassernetz ist auch die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenkanäle bis zur Einleitungsstelle nachzuweisen.

Anlagen

1. Eingriffsbilanzierung für die Bebauungspläne Nr. 46 - 1. Änderung und Ergänzung -, Nr. 55 a und Nr. 64 (Text und 9 Pläne) → *siehe Verfahrenssache B-Plan Nr. 55a*
2. *Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Grünordnungsplan zum B-Plan 46 - 1. Änderung und Ergänzung -
(Festsetzungskarte)

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27. März 1995 gebilligt.

Ahrensburg, den 5. 5. 1995

(Boenert)
Bürgermeister





In der vorstehenden Begründung wurde der
Ausdruck "Grünordnungsplan" jeweils in
"Landschaftspfegerisches Fachbeitrag"
redaktionell geändert.



Ahrensburg, den 3.11.1995

Kirchhoff.