

STADT AHRENSBURG  
Der Magistrat  
B a u a m t

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46

- Gelände Gartenholz-Kremerberg - westliche Teilfläche (1. Bauabschnitt) -

#### 1. Planungsgrundlagen

Die Stadt Ahrensburg mit gegenwärtig ca. 26.000 Einwohnern ist im Regionalplan I als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Nach Ziffer 4.21 des Regionalplanes ist der Wohnungsbau, insbesondere der soziale Wohnungsbau, mit seinen Folgemaßnahmen in den zentralen Orten zu fördern.

Nach dem landesplanerischen Gutachten vom 5.10.1970 ist für Ahrensburg von einer Bevölkerungszahl von 32.000 Einwohnern bis 1985 auszugehen. Wohnraum für den erwarteten Bevölkerungszuwachs soll teils durch Verdichtung bestehender Baugebiete und teils durch Neuausweisung von Wohngebieten geschaffen werden.

Die im Flächennutzungsplan erarbeitete Entwicklungskonzeption sieht vor, daß der Schwerpunkt des zukünftigen Wohnungsbaues in Ahrensburg auf dem Gelände Gartenholz-Kremerberg im Norden der Stadt liegen soll.

Der Standort des geplanten Wohngebietes, der bereits frühzeitig mit der Landesplanungsbehörde und dem Innenministerium abgestimmt worden ist, bietet folgende Vorteile:

- Die Möglichkeit, durch die Stadtentwicklung in Richtung Norden die historische Zelle der Stadt (Schloß, Schloßpark, Gutshof, Schloßkirche, alter Markt) wieder stärker in die Mitte zu rücken und in Verbindung mit einem ca. 50 ha großen Grün- und Freizeitbereich zu aktivieren.
- Günstige Anschlußmöglichkeit an das vorhandene und geplante Straßen- und Schienennetz (B 75, Ostring, innerstädtischer Anschluß an die Stormarnstr., geplanter S-Bahnhof Ahrensburg "Nord").
- Günstige Lage zum Gewerbegebiet "Nord" mit bereits jetzt über 3.500 Beschäftigten.

Diese Überlegungen haben dazu geführt, das ca. 65 ha große Gelände im neuen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche darzustellen. Der Flächennutzungsplan wurde am 23.10.1973 vom Innenministerium genehmigt.

Zur Klärung der Planung dieses Gebietes hat die Stadt im Jahre 1972 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse haben die beiden ersten Preisträger (Architekten-Arbeitsgemeinschaft Stabenow-Siemonsen-Mensinga-Rogalla, alle Hamburg) in Zusammenarbeit mit den Gartenarchitekten Schulze und Partner (Hamburg) und der Stadt einen Strukturplan (städtebaulicher Rahmenplan) im Maßstab 1:2000 für das Gesamtgelände und einen Bebauungsplan - Vorentwurf für einen ersten Teilbereich im Westen des Geländes erarbeitet.

## 2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 umfaßt mit einer Fläche von ca. 14 ha Größe ca. ein Viertel der Gesamtfläche des Geländes Gartenholz-Kremerberg. Das Bebauungsplangebiet wird im Westen von der Lübecker Straße (B 75) bzw. von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Lübecker Straße und im Osten von einer vorhandenen Baumallee begrenzt.

Der Geltungsbereich ist vollständig unbebaut.

Die Planung für dieses Gebiet ist entwickelt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg und dem Strukturplan (städtebaulicher Rahmenplan) als planerischer Zwischenstufe.

In dem Strukturplan, der Bestandteil dieser Begründung ist, sind die räumliche Struktur der Bebauung, die Grünflächen, die Verkehrserschließung und die zentralen Einrichtungen für den Gesamtbereich Gartenholz-Kremerberg in den Grundzügen dargestellt. Damit wird eine stufenweise Bebauung des Geländes Gartenholz-Kremerberg in einzelnen Bauabschnitten nach einheitlichem Gesamtkonzept mit Flexibilität in der Detailplanung ermöglicht.

## 3. Städtebauliche Planung

Ausgehend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen für Sozialeinrichtungen und eine Vermittlungsstelle der Bundespost vorgesehen.

Die Planung nimmt Elemente der historischen Stadt auf und versucht, sie mit den Bedingungen des heutigen Wohnungsbaues zu integrieren. Es handelt sich um raumbildende Elemente, wie Alleen, Plätze, Höfe, die durch spannungsvolle, einander abwechselnde Anordnungen räumliche Differenziertheiten und Erlebnisvielfalt vermitteln sollen.

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen auf 4 bis 5 Geschosse sowie kleinteilige Eigentumsstruktur wird die typische Maßstäblichkeit von Ahrensburg aufgenommen.

Das Planungskonzept geht aus von der Erhaltung vorhandener Alleen und Knicks und deren Weiterentwicklung zu attraktiven Grün- und Kommunikationsbereichen, die dem Fußgänger vorbehalten sind. Die Geschosswohnungen sind in drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden beiderseits dieser Grünzonen im Osten des Geltungsbereiches angeordnet.

Zweigeschossige Reihenhäuser sowie ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser sind im Süden und Westen des Bebauungsplangebietes in differenzierter Anordnung vorgesehen. Ein Teil dieser Gebäude ist um gemeinsame Höfe oder Grünanger gruppiert.

Die für den ersten Bauabschnitt notwendigen zentralen Einrichtungen, Läden, Sozialzentrum, Kindergarten, liegen um einen kleinen Platz im Kreuzungspunkt der Hauptfußwege und sollen den Anfang für ein späteres Stadtteilzentrum in der Nähe eines geplanten S-Bahnhofs bilden.

#### 4. Verkehrerschließung

Die vorgesehene Verkehrerschließung des Geländes Gartenholz-Kremerberg ist im Strukturplan dargestellt.

Die Haupterschließung erfolgt über eine ringförmige Wohnsammelstraße, die weitgehend außen um die geplante Bebauung herumführt und an 2 Stellen an die Lübecker Straße (B 75) anschließt. Die südliche Anbindung (Kreuzung Am Weinberg) ist bereits fertiggestellt.

Von dieser Wohnsammelstraße zweigen Schleifen- und Stichstraßen ab, die als Anliegerstraßen die einzelnen Baublöcke erschließen. Dieses Erschließungssystem ermöglicht eine weitgehende Trennung von Fahrzeug- und Fußgängerverkehr und die Ausbildung von attraktiven Grün- und Kommunikationsbereichen im Inneren des Baugebietes.

Die Erschließung im öffentlichen Nahverkehr soll zunächst durch eine Omnibuslinie zur Innenstadt und zum S-Bahnhof hergestellt werden.

Bei der Planung berücksichtigt ist der erst in weiterer Zukunft zu erwartende Bau eines S-Bahnhofes "Ahrensburg Nord", der gleichzeitig das Gewerbegebiet Nord und das Wohngebiet Gartenholz-Kremerberg bedienen soll.

#### 5. Anordnung der erforderlichen Stellplätze und Parkplätze

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können innerhalb des Geltungsbereiches Wohnungen mit ca. 50.000 qm Geschoßfläche errichtet werden. Das entspricht etwa 38.000 qm Wohnfläche. Bei dem vorgesehenen größeren Anteil an Einfamilienheimen in Einzel-, Reihen- und Gruppenhäusern sind voraussichtlich ca. 450 Wohneinheiten zu erwarten.

Einschließlich des Bedarfs für Läden, Sozialeinrichtungen und Post sind im Bebauungsplangebiet ca. 475 private Stellplätze und ca. 160 öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Die privaten Stellplätze sollen im Bereich der geplanten Geschoßwohnungen überwiegend in Tiefgaragen angeordnet werden. Ebenerdige Stellplätze können außerhalb der begrünten Innenhöfe angeordnet werden, wenn durch besondere Maßnahmen (z.B. Bepflanzung, Schutzwälle) sichergestellt ist, daß die Wohnruhe und die Freiraumgestaltung hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In der offenen Bauweise (Einzel-, Doppel- und Gruppenhäuser) können die Stellplätze weitgehend in Garagen im oder am Haus erstellt werden.

Die öffentlichen Parkplätze werden in Längsaufstellung an der Wohnsammelstraße und in Senkrecht- und Längsaufstellung an den Anliegerstraßen festgesetzt.

Die Parkplätze im Straßenraum werden durch Bauminseln gegliedert.

#### 6. Weiterentwicklung des vorhandenen Grünbestandes

Der vorhandene Bestand an Bäumen und Gehölzen auf dem Gelände ist bereits kartiert und bewertet. Ein Konzept für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes, wie Baumgruppen, Baumreihen und Gehölzen ist erarbeitet. Das Grünkonzept entspricht dem baulichen Konzept. Vorhandene Baumgruppen bilden den Kern von Wohnhöfen mit natürlichen Spielmöglichkeiten, vorhandene Baumreihen die Grundlage für Fußgänger-Alleen als Schul-, Spiel- und Einkaufswege mit dem Ziel, Naturräume mit gestalteten Freiräumen vielfach abzuwechseln und mit einem engen Fußwegnetz zu verknüpfen. Pflanzwälle entlang der Straßen und Stellplätze sollen für notwendigen Lärmschutz sorgen. Hierbei sind insbesondere die von der B 75 ausgehenden Störungen berücksichtigt. (S.Anlage 2)

#### 7. Kinderspielplätze nach dem Kinderspielplatzgesetz

Nach dem Kinderspielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein müssen bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten Kinderspielplätze hergerichtet werden. Die Größe der Kinderspielplätze soll 5 % der den Spielplätzen zugeordneten Wohnfläche betragen. Die Flächen sind etwa im Verhältnis 2:3 auf Kleinkinderspielplätze und Spielplätze für schulpflichtige Kinder aufzuteilen.

Nach der in Ziffer 5 ermittelten Wohnfläche muß die Größe der Kinderspielplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 1.900 qm betragen, wovon ca. 760 qm Spielfläche für Kinder unter 6 Jahren auf den Privatgrundstücken und ca. 1.140 qm öffentliche Spielplätze für schulpflichtige Kinder anzulegen sind.

Die im Bebauungsplan im einzelnen nachgewiesenen Spielflächen liegen deutlich über den nach dem Kinderspielplatzgesetz geforderten Mindestwerten.

#### 8. Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches

##### 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-Holsteinischen Stromversorgungs Aktiengesellschaft, Ahrensburg. Hierfür sind 5 Transformatorenstationen vorgesehen.

##### c) Gasversorgung:

Das Bebauungsplangebiet soll an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen werden.

##### d) Telefon:

Die Fernmeldeversorgung wird durch das Fernmeldeamt Hamburg vorgenommen. Im Geltungsbereich ist eine Fernsprechvermittlungsstelle eingeplant.

##### e) Müllbeseitigung:

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

##### f) Entwässerung:

Nach dem Generalentwässerungsplan soll das Wohngebiet Gartenholz-Kremerberg im Trennsystem kanalisiert werden. Der Schmutzwassersammler für dieses Gebiet wird an das vorhandene Pumpwerk am Mühlenredder angeschlossen.

Durch die durchgeführte Erweiterung des Klärwerks wurde dessen Kapazität erhöht.

Darüber hinaus wurde durch die seit Anfang 1976 im Betrieb befindliche dritte Reinigungsstufe mit chemischer Fällung und Flotation die Qualität des Gesamtablaufes aus dem Klärwerk soweit verbessert, daß dieser bereits weitestgehend die Merkmale der Gewässer-Güteklasse II aufweist.

Das bedeutet, daß der Ablauf ohne weitere Verdünnung schadlos in der Aue/Ammersbek abgeleitet werden kann. Insofern stehen der Ausweisung des Baugebietes Gartenholz-Kremerberg gewässergütewirtschaftliche Bedenken nicht entgegen.

Das Oberflächenwasser wird getrennt über Kanäle dem Vorfluter Aue zugeleitet. Hierfür ist außerhalb des Geltungsgebietes im Aue-Tal ein Rückhaltebecken vorgesehen.

9. Der Stadt durch den Bebauungsplan Nr. 46 entstehende Kosten

Die im folgenden zusammengestellten Kosten der Erschließungsmaßnahmen schließen die Kosten für Grunderwerb, Kanalisation und Begrünung mit ein.

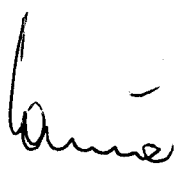
a) Wohnsammelstraße A	(ca. 420 m)	ca. 1.132.000 DM
b) Anliegerstraße B	(ca. 420 m)	ca. 911.000 DM
c) Anliegerstraße C - nördlicher Teil -	(ca. 130 m)	ca. 244.000 DM
d) Anliegerstraße D - südlicher Teil -	(ca. 234 m)	ca. 466.000 DM
e) Anliegerstraße E	(ca. 170 m)	ca. 379.000 DM
f) Wege	(ca. 2.000 qm)	ca. 90.000 DM
g) Öffentliche Spielplätze	(ca. 1.250 qm)	ca. 106.000 DM
h) Rad- und Gehweg B 75	(ca. 140 m)	ca. 430.000 DM
i) Ausbau der B 75 im Bereich der Einmündung der Wohnsammelstraße A einschl. Verkehrs- ampel		ca. 195.000 DM
j) Bau eines Regenrückhaltebeckens		ca. 295.000 DM
i n s g e s a m t		ca. 4.248.000 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 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Gefertigt:

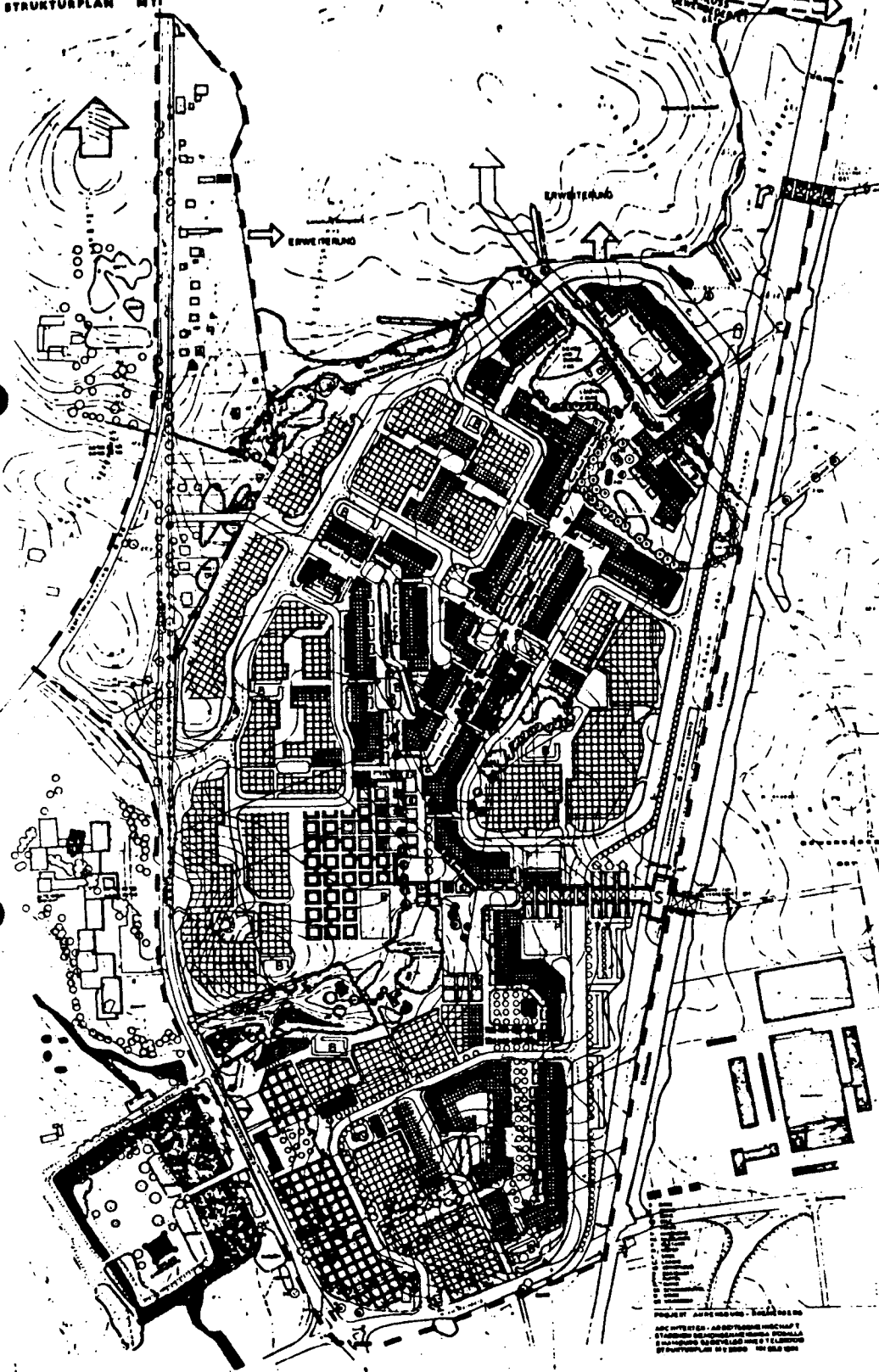
Ahrensburg, im Juni 1976



  
(Samusch)  
Bürgermeister

# AHRENSBURG KREMERBERG

STRUKTURPLAN M 1:1



	Markierte, selbstverwirklichte Bauarbeiten
	Parte, selbstverwirklichte Bauarbeiten
	Wahlprüfungsstellen, Wahllokale, Wahlbezirke
	Schule mit 15 Klassen, öffentl. Kindertagesstätte
	Vergleichen vorgeschlagene Lage, im Verhältnis der Fläche zu den Flächen des Bestandes
	Öffentl. Grünanlagen, teilweise Wasserläufe bzw. Wasserläufe
<b>Wohnen im Bestande:</b>	
	Wohnen: Bestandsfläche ab 100 qm (ab 100 qm)
	Wohnen: Bestandsfläche bis 100 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 100 bis 200 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 200 bis 300 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 300 bis 400 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 400 bis 500 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 500 bis 600 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 600 bis 700 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 700 bis 800 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 800 bis 900 qm
	Wohnen: Bestandsfläche von 900 bis 1000 qm
<b>Neubauflächen:</b>	
	Neubauflächen: Bestandsfläche ab 100 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche bis 100 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 100 bis 200 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 200 bis 300 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 300 bis 400 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 400 bis 500 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 500 bis 600 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 600 bis 700 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 700 bis 800 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 800 bis 900 qm
	Neubauflächen: Bestandsfläche von 900 bis 1000 qm
<b>Grünflächen:</b>	
	Grünflächen: Bestandsfläche ab 100 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche bis 100 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 100 bis 200 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 200 bis 300 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 300 bis 400 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 400 bis 500 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 500 bis 600 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 600 bis 700 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 700 bis 800 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 800 bis 900 qm
	Grünflächen: Bestandsfläche von 900 bis 1000 qm
<b>Wasserflächen:</b>	
	Wasserflächen: Bestandsfläche ab 100 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche bis 100 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 100 bis 200 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 200 bis 300 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 300 bis 400 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 400 bis 500 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 500 bis 600 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 600 bis 700 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 700 bis 800 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 800 bis 900 qm
	Wasserflächen: Bestandsfläche von 900 bis 1000 qm

PROJEKT: AHRENSBURG-KREMERBERG  
 DATUM: 1970  
 VERFASST VON: [Name]  
 GEPRÜFT VON: [Name]  
 STANDORT: [Ort]



## 1. Bäume

Der gesamte Straßenraum des Geltungsbereichs erhält zur landschaftlichen Integration in die vorhandene Vegetation die Baumart *Quercus pedunculata* – Deutsche Eiche. Ausnahme bildet die Baumart *Carpinus betulus* – Hainbuche, die zur Auflockerung blockartig in Gruppen die abgesenkten Stellplätze und öffentlichen Stellplätze miteinander verknüpfen.

Für die Teilquartiere ohne Straßenraum ist jeweils nur eine Baumart zur besseren Orientierung zulässig, wobei die vorhandenen Bestände die Grundlage bilden.

Ausnahmen bilden einzelne markante Bäume oder Baumgruppen.

Die Mindestgröße der neu zu pflanzenden Bäume beträgt 18 – 20 cm Stammumfang.

Im Teilquartier 1 sind keine Baumartbindungen. Ausnahme: Straßenraum – *Quercus pedunculata*.

Im Teilquartier 2 sind nur Sorbusarten (Ebereschen) zulässig, die hainartig gepflanzt werden müssen. Ausnahme: Straßenraum – *Quercus pedunculata*.

Im Teilquartier 3 sind nur *Quercus pedunculata* + *Carpinus betulus* zulässig.

Im Teilquartier 4 sind nur *Quercus pedunculata* + *Carpinus betulus* zulässig.

Im Teilquartier 5 sind nur Tiliaarten (Linden) und Populusarten (Pappeln) zulässig. Ausnahme: Straßenraum – *Quercus pedunculata* + *Carpinus betulus*.

Im Teilquartier 6 sind nur *Quercus pedunculata* + *Carpinus betulus* zulässig.

Im Teilquartier 7 sind nur *Quercus pedunculata* + Tiliaarten zulässig.

Im Teilquartier 8 sind nur *Carpinus betulus* zulässig. Ausnahmen: *Quercus pedunculata* im Straßenraum.

Im Teilquartier 9 sind nur *Prunus padus* (Traubenkirsche) und *Prunus serotina* (Traubenkirsche) zulässig, die in Reihen oder hainartig gepflanzt werden müssen. Ausnahme: *Quercus pedunculata* im Straßenraum.

## 2. Sträucher

## 2.4 Bindungen für das Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) 16 BBauG

a) Die die Straßen begleitenden Schutzwälle sind bei einer Breite von 2 – 4 m als knickartige Strauchpflanzungen in höchstens zwei Arten/Teilquartier herzustellen.

Zur Auswahl stehen:	<i>Pyracantha</i> arten	–	Feuerdorn
	<i>Rosa rugosa</i>	–	Apfelrose
	<i>Cotoneaster</i> arten	–	Zwergmispel
	<i>Symphoricarpus</i> arten	–	Schneebeere
	<i>Chaenomeles</i> arten	–	Scheinquitte
	<i>Punus montana</i>	–	Kiefer

b) Für Schutzwälle ab 4 m Breite sind als landschaftstypische Knickpflanzungen zulässig:

<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Crataegus prunifolia</i>	–	Dorn
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Acer campestre</i>	–	Ahorn
<i>Amelanchier canadensis</i>	–	Felsenbirne

Die Ränder sind einheitlich mit *Symphoricarpus* "Hancock" zu bepflanzen.

c) Für Lärmschutzwälle ab 6 m Breite sind zulässig:

<i>Quercus pedunculata</i>	–	Deutsche Eiche
<i>Quercus rubra</i>	–	Deutsche Eiche
<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche
<i>Pinus silvestris</i>	–	Kiefer
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	–	Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche
<i>Alnus glutinosa</i>	–	Erle
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Prunus spinosa</i>	–	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose
<i>Amelanchier canad.</i>	–	Felsenbirne
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster
"Atrovirens"	–	Liguster