

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 48 - Gelände Parkallee 5 bis 11 a -

1. Planungsgrundlagen

Der ca. 7,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Parkallee 5 bis 11 a einschließlich der rückwärtig anschließenden Grundstücksteile bis zur Aue und zum Hopfenbach.

Eine ca. 3,9 ha große Teilfläche an der Parkallee ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg als Wohnbaufläche, der übrige ca. 3,2 ha große Bereich im Tal von Aue und Hopfenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Grenze zwischen den beiden Teilflächen bildet die vorhandene Geländekante (Höhendifferenz: ca. 5 m) am Rande des Tales von Hopfenbach und Aue.

In Entwicklung der Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die Teilflächen im Bebauungsplan als reines Wohngebiet und Grünfläche festgesetzt.

Nach der Planungskonzeption der Stadt für diesen Wohnbereich soll der großzügige, parkartige Charakter des Geländes erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt werden; dazu gehört die weitgehende Erhaltung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes und die Einbeziehung der außerordentlich reizvollen landschaftlichen Situation (Grünflächen, Hangbereiche, Wasserflächen) in die Gesamtplanung.

2. Bebauung

In Angleichung an die vorhandene Bebauungsstruktur im Bereich Parkallee soll nur eine eingeschossige Bauweise mit Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zugelassen werden. Die Grundstücke unmittelbar an der Parkallee können mit Einzel- und Doppelhäusern, die übrigen Grundstücke nur mit Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten bebaut werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung des Baumbestandes so festgesetzt, daß der parkartige Charakter des Geländes weitgehend erhalten bleiben kann.

3. Verkehrerschließung

Die Erschließung der Bauplätze erfolgt über eine geplante Stichstraße, die gegenüber der Christel-Schmidt-Allee in die Parkallee einmündet, und einen Abzweig von dieser Stichstraße in nördlicher Richtung.

Der vorhandene Hohlweg im Ostteil des Grundstücks Parkallee 9 bleibt erhalten und dient als Teil eines Wanderweges, der an den im Flächennutzungsplan dargestellten Wanderweg entlang von Aue und Hopfenbach anschließt.

4. Anordnung der privaten Stellplätze und öffentlichen Parkplätze

Die ausgewiesenen 31 Bauplätze für Einzelhäuser werden nach den vorliegenden Erfahrungswerten aus diesem Wohngebiet etwa 45 bis 50 Wohnungen aufnehmen.

Die privaten Stellplätze können bei der relativ geringen zulässigen Ausnutzung ohne Schwierigkeiten auf den Privatgrundstücken geschaffen werden.

Die nach dem Erlaß des Innenministers vom 27.11.1970 nachzuweisenden öffentlichen Parkplätze (ca. 16 Stück) werden in Längsaufstellung an den Anliegerstraßen festgesetzt. Die Parkbuchten werden durch Bauminseln gegliedert.

5. Grünplanung

Der vorhandene Baumbestand wurde aufgemessen und bewertet. Der wertvolle Baumbestand ist im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Die Teichflächen im Talbereich sollen ebenfalls erhalten werden.

Ein 50 m breiter Streifen südwestlich von Aue und Hopfenbach ist Erholungsschutzstreifen nach § 17 a Landeswassergesetz. Die Ausweisung eines Erholungsschutzstreifens um die vorhandenen Teiche ist nicht notwendig, da diese jeweils nur der Vorflut eines Eigentümers dienen (entsprechend Runderlaß des Innenministers vom 16.10.1974, Ziff. 1.1).

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, daß der Talraum, der durch besonders wertvollen Baumbestand entlang der Geländekante begrenzt wird, als Erholungsbereich frei bleibt.

Das Erholungsgebiet wird durch Wanderwege erschlossen. An einem Wanderweg soll ein öffentlicher Kinderspielplatz nach dem Kinderspielplatzgesetz angelegt werden.

6. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung:

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

b) Stromversorgung:
Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs Aktiengesellschaft, Ahrensburg.

c) Gasversorgung:

Das Plangebiet kann an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen werden.

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:

Das Bebauungsplangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Teiche in die Aue geleitet.

Das Schmutzwasser wird über ein zu errichtendes kleines Pumpwerk und eine Druckleitung zum Sammler in der Parkallee geleitet. Das Pumpwerk soll unterirdisch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Einmündung der Planstraße A in Planstraße B) angeordnet werden.

Nach der im Winter 1975/76 erfolgten vollständigen Inbetriebnahme der 3. Reinigungsstufe (chemische Reinigung) besitzt das Klärwerk eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme von zusätzlichem Schmutzwasser im Rahmen einer Einwohnerentwicklung bis etwa 32.000 und einer entsprechenden Entwicklung der gewerblichen Betriebe.

7. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, für das die Hamburger Wasserwerke die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes beantragt haben. Die endgültige Abgrenzung der Schutzbereiche liegt noch nicht fest. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

8. Lärmschutzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen liegen 200 bis 400 m vom Ostring (K 104) entfernt. Im Hinblick auf die Verkehrsemissionen des Ostringes wird bei Erteilung von Baugenehmigungen im Geltungsbereich auf der Grundlage von § 21 der Landesbauordnung Isolierverglasung für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer gefordert.

9. Kosten und Beiträge

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Kosten:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| a) Ausbau eines Gehweges auf der Nordostseite der Parkallee
(ca. 220 lfdm.) | ca. 12.000,-- DM |
| b) Ausbau der Planstraße A
(ca. 200 lfdm.) Baukosten einschl.
Kanäle und Grunderwerb | ca. 315.000,-- DM |
| c) Ausbau der Planstraße B
(ca. 87 lfdm.) Baukosten einschl.
Kanäle und Grunderwerb | ca. 130.000,-- DM |
| d) Schaffung der Regenwasser-Vorflut | ca. 25.000,-- DM |
| e) Bau eines Schmutzwasserpumpwerkes
einschl. Druckleitung) | ca. 35.000,-- DM |
| f) Ausbau von Wanderwegen
(ca. 450 lfdm.) Baukosten
einschl. Grunderwerb | ca. 22.000,-- DM |
| g) Anlage eines öffentlichen
Kinderspielplatzes | ca. 11.000,-- DM |
| S u m m e | ca. 550.000,-- 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.

Gefertigt im Juli 1977



(Signature)
(Samusch)
Bürgermeister