

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ahrensburg
- Gelände Gartenholz-Kremerberg - südwestliche Teilfläche
(2. Bauabschnitt)

1. Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich umfaßt eine ca. 4,3 ha große Fläche im Südwesten des Geländes Gartenholz-Kremerberg.

Das Gelände Gartenholz-Kremerberg liegt im Norden der Stadt Ahrensburg zwischen der Lübecker Straße (Bundesstraße 75) und der Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck.

Für den Gesamtbereich, der im Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurde im Jahre 1972 ein städtebaulicher 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 Bebauungspläne für zwei Teilbereiche im Westen des Geländes erarbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 46, der im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 angrenzt, wurde am 15.6.76 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 46 ist seit dem 7.3.1977 rechtsverbindlich. Im Strukturplan, der Bestandteil dieser Begründung ist (Anlage 1), sind die räumliche Struktur der Bebauung, die Grünflächen, die Verkehrserschließung und die zentralen Einrichtungen für den Gesamtbereich Gartenholz-Kremerberg in den Grundzügen dargestellt und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 46 und 49 angegeben. Damit wird eine stufenweise Bebauung des Geländes Gartenholz-Kremerberg in einzelnen Bauabschnitten nach einheitlichem Gesamtkonzept mit Flexibilität in der Detailplanung ermöglicht.

2. Städtebauliche Planung

Der gesamte Geltungsbereich ist als reines Wohngebiet vorgesehen. Die Festsetzungen ermöglichen eine ein- bzw. zweigeschossige Einfamilienhausbebauung in verdichteter Form. Die Bebauung wird ringförmig um einen Hügel gruppiert, wodurch die Topographie städtebaulich betont wird. In diese Planung sind Fußgängerbereiche und ein Kinderspielplatz integriert. Ein dicht bepflanzter Lärmschutzwall entlang der

Lübecker Straße ermöglicht eine gute Abschirmung der dahinterliegenden flachen Wohnbebauung gegenüber den von der Bundesstraße 75 ausgehenden Störungen. Höhe und Ausbildung des Lärmschutzwalles wurde nach einer schalltechnischen Untersuchung festgelegt. Im benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 sind zwei Bolzplätze in einer Entfernung von ca. 300 m zur Mitte des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 49 festgesetzt.

3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über zwei Stichstraßen, die an die im Strukturplan dargestellte Wohnsammelstraße angebunden sind. Der Bau der Wohnsammelstraße im Anschluß an die Lübecker Straße ist planerisch über den Bebauungsplan Nr. 46 sichergestellt. Die Stichstraßen erhalten eine alleeartige Baumbepflanzung. Damit wird ein für das Gesamtgebiet Gartenholz-Kremerberg charakteristisches städtebauliches Motiv aufgenommen.

Soweit erforderlich, erfolgt die weitere Erschließung der Einfamilienhäuser über Wohnwege.

4. Stellplätze und Parkplätze

Im Geltungsbereich können etwa 50 Einfamilienheime errichtet werden. Die hierfür erforderlichen Stellplätze können auf den Privatgrundstücken angeordnet werden. Die entsprechend notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in Längsaufstellung an den Erschließungsstraßen vorgesehen (insgesamt ca. 20 Plätze).

5. 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-AG, Ahrensburg. Hierfür ist eine Transformatorenstation vorgesehen.

c) Gasversorgung:

Das Bebauungsgebiet 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 so weit 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 Geltungsbereiches im Aue-Tal ein Rückhaltsbecken vorgesehen. Das Planfeststellungsverfahren hierfür ist eingeleitet. Fertigstellung voraussichtlich Juni 1979.

6. 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.

7. Der Stadt durch den Bebauungsplan Nr. 49 entstehende Kosten

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

| | | |
|---|-------------|----------------|
| a) Anliegerstraße C - südlicher Teil - | (ca. 150 m) | ca. 282.000 DM |
| b) Anliegerstraße F | (ca. 100 m) | ca. 230.000 DM |

| | | |
|--|---------------|-------------------------|
| c) Geh- und Radweg auf der Ostseite der B 75 | (ca. 275 m) | ca. 337.000 DM |
| d) Wege | (ca. 1100 qm) | ca. 30.000 DM |
| | | <hr/> |
| i n s g e s a m t | | ca. 879.000 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: im Februar 1978

Ahrensburg, 6. 6. 78



(Samusch)
Bürgermeister

Gebilligt von der Stadtverordnetenversammlung am 22. 5. 1978