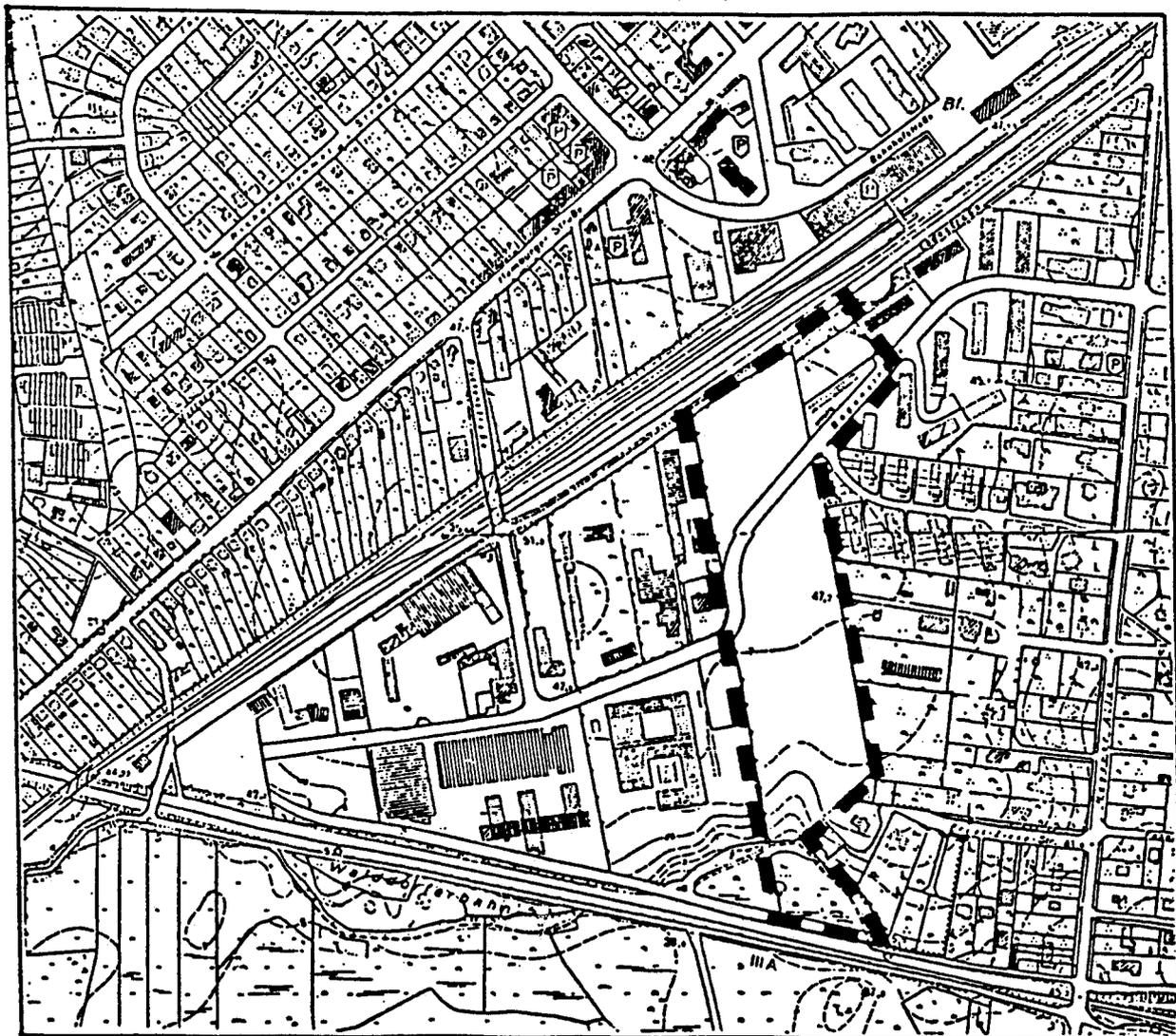


**PLANUNGSGRUPPE
ZIMMERMANN**

Architektur · Stadtplanung · Forschung

Jungfrauenthal 51
2000 Hamburg 13
Tel. 040/44 88 77
Fax 040/41 80 47**B E G R Ü N D U N G**zum Bebauungsplan Nr. 54
der Stadt Ahrensburg

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 54
der Stadt Ahrensburg

für das Plangebiet
Bogenstraße im Bereich
der Obstbrache Kummerstücken

Gebietsgrenzen:

Im Norden die Ladestraße
im Westen das Gewerbegebiet West,
im Süden die U-Bahn-Trasse,
im Osten die Wohnbebauung an der
Bogenstraße, die Reihenhausbebauung
der Hagenau, sowie die Einzelhausbe-
bauung an der Hagener Allee und an
der Ernst-Ziese-Straße

Planungsstand:

Bebauungsplanentwurf
Stand Mai 1993

Verfahrensstand nach BauGB:

- § 2 (1) BauGB Aufstellungsbeschuß
- § 3 (1) BauGB vorgezogene Bürgerbeteiligung
- § 3 (2) BauGB Offenlegung
- § 4 (1) BauGB vorgezogene Beteiligung TÖB
- § 4 (2) BauGB Beteiligung TÖB
- § 10 BauGB Satzungsbeschuß
- § 10 (2) BauGB Genehmigung
- § 12 BauGB Inkrafttreten

- 3 -

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen südlich der Bogenstraße entlang des Gewerbegebietes West bis zur Walddörfer Bahn in einer Breite bis zu 110 m und um Flächen nördlich der Bogenstraße bis zur Ladestraße entlang des Gewerbegebietes West in einer Breite von ca. 200 m. Der Bebauungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 5,2 ha.

1.0 Die Grundlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan ist der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Sept. 1979. Die Neufestlegung des Geltungsbereiches erfolgte nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung.

Als Rechtsgrundlage für die Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl I S.2253) zuletzt geändert am 11.01.90 (BGBl I S 50),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl I S.132) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.90 (BGBl II. S. 889, 1122),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung PlanZVO) vom 10.12.90,
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.90 (BG1 I.50).
- Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.85.

1.1 Das Planerfordernis

Für die südlich der Bogenstraße liegenden Bereiche des Plangebietes wird das Planerfordernis gebildet durch die Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen mit der Möglichkeit zur Integration von nicht störenden Gewerbeeinrichtungen. Zugleich dient der Bebauungsplan der Deckung des Bedarfs an gewerblich zu nutzenden Flächen für Einrichtungen des tertiellen Sektors im Norden des Plangebietes.

- 4 -

Darüber hinaus bildet die Umsetzung der verkehrlichen Beruhigung der Bogenstraße und deren Gestaltung im Bereich des Plangebietes durch Ausgrenzung des Schwerlastverkehrs in diesem Bereich ein weiteres wesentliches Planerfordernis, um eine verkehrliche Beruhigung in den angrenzenden Wohngebieten herbeizuführen.

Bedingt durch die innenstadtnahe Lage des Baugebietes und seiner äußerst verkehrsgünstigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die unmittelbare Nähe des Bahnhofes kommen den zu beplanenden Flächen eine hohe Bedeutung für die Stadt Ahrensburg zu.

1.2 Der Geltungsbereich und die bestehenden Rechtsverhältnisse sowie die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die westliche Geltungsbereichsgrenze wird gebildet durch das Gewerbegebiet West, zwischen der Ladestraße und der U-Bahntrasse der Walddörfer Bahn. Nach Norden hin wird das Gebiet durch die Ladestraße begrenzt. in östlicher Richtung wird das Gebiet begrenzt durch die Flächen der Wohnbebauung zwischen Bogenstraße und Ladestraße, der Reihenhausbauung der Hagenau sowie den westlichen Grundstücksgrenzen des ehemaligen Schleswag-Geländes und das Grundstück Hartmann an der Ernst-Ziese-Straße. Die südliche Geltungsbereichsgrenze wird durch die Einzelhausbebauung südlich der Ernst-Ziese-Straße und die Walddörfer Bahn gebildet. Die Größe des Baugebietes innerhalb der Bebauungsplangrenzen beträgt ca. 52.100 qm.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet nördlich und südlich der Bogenstraße Wohnbauflächen (W) aus. Darüber hinaus ist südlich der Bogenstraße ein 30 m großer Grünstreifen an der Grenze zum Gewerbegebiet auf den Flächen der Obstbrache zu erhalten.

- 5 -

Im Rahmen des Verfahrens wurde festgelegt, das Gebiet nördlich der Bogenstraße im Bereich der Obstbrache als Kerngebiet (MK) auszuweisen. Auf dem Gebiet südlich der Bogenstraße wird im Westen ein Grünstreifen ausgewiesen, der in seinem weiteren Verlauf parallel zur Bogenstraße verschwenkt und in nördlicher Richtung zur Ladestraße weitergeführt wird. Der Grünzug wird als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. In seiner Gesamtheit dient der Grünzug der Verbindung der innerstädtischen Bereiche mit dem südlich gelegenen Tunneltal. Die östlich an den Grünzug anschließenden Gebiete südlich der Bogenstraße im Bereich der Obstbrache und nördlich der Bogenstraße werden als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Teillandschaftsplan aufgestellt. Bedingt durch die vorgesehene Nutzung im Plangebiet ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 handelt es sich um eine Neuaufstellung inkl. einer Bebauungsplansatzung im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB.

2.0 Die Grundzüge der Planung und der Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Die Grundzüge der Planung

Das Verkehrskonzept im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde anhand eines Gutachtens durch das Büro Dorsch Consult sorgfältig untersucht und eingehend in den städtischen Gremien beraten. Im Mittelpunkt stand dabei die Frage, ob die aus Gründen des Wohnwertes wünschenswerte Sperrung der Bogenstraße möglich ist. Die Untersuchungen vom Mai 1992 haben ergeben, daß eine Sperrung der Bogenstraße aus Gründen der gesamtstädtischen Verkehrsentwicklung nicht möglich ist. Die Verkehrsuntersuchung ist als Anlage zur Begründung beigelegt. Eine Sperrung der Bogenstraße würde:

- 6 -

- 6 -

- Hierdurch die Lebensfähigkeit der Innenstadt als Einkaufs- und Kommunikationsbereich für alle Ahrensburger empfindlich einschränken,
- Verkehrsströme in andere Gebiete verdrängen (hiervon sind insbesondere die Wohngebiete Ahrensburg West, Waldgut Hagen und Siedlung Am Hagen betroffen),
- die Stadt in eine Engpaßsituation führen, die ihr Handlungsspektrum in stadtplanerischer, verkehrsplanerischer und entwicklungsmäßiger Hinsicht ganz empfindlich einschränken.

Aufgrund dieser Gesichtspunkte hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 von einer Offenhaltung der Bogenstraße auszugehen.

Aus Gründen der verkehrlichen Belastung durch das Gewerbegebiet West ist im Interesse des Schutzes der vorhandenen Wohnbebauung ein Rückbau der Bogenstraße im Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Integration von zwei Wendeschleifen für den Schwerlastverkehr, zum einen nördlich der Bogenstraße an der Grenze zum Gewerbegebiet, zum anderen im Kreuzungsbereich Bogenstraße/Hagenau, trägt zur Beruhigung des gesamten Wohnquartiers zwischen Gewerbegebiet und Hagener Allee bei. Die Sperrung der Durchfahrt für den Schwerlastverkehr erfolgt, sobald die Brücke über die Bundesbahn im Bereich der Brückenstraße neu gebaut und ohne Gewichtsbeschränkung zur Verfügung steht.

Darüber hinaus sollen bei Erhaltung der verkehrlich notwendigen Durchlässigkeit Gestaltung und Aufenthaltsqualität der Bogenstraße verbessert werden.

Die Ausbildung eines in Nord- Süd-Richtung verlaufenden und parallel zur Bogenstraße verschwenkenden Grünzuges erfüllt stadtgliedernde, immissionsschutz- und klimaökologisch wirksame Funktionen. Gleichzeitig dient er der Verbindung der innerstädtischen Quartiere mit dem südlich gelegenen Tunneltal und folgt damit der Ausweisung im Landschaftsplan.

- 7 -

Es ist beabsichtigt, die Zugangsbereiche zur Bahn vom Plangebiet aus zu ermöglichen. Hierbei wird die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durch Ausbau der Fußgängerbrücke des P & R Hauses zur Ladestraße angestrebt.

In Ergänzung des zu gestaltenden Grünzuges werden die Plangebiet befindlichen Knickanlagen erhalten und sind gleichzeitig entsprechend zu schützen.

Die östlich an den Grünzug angrenzenden allgemeinen Wohngebiete in geschlossener Bauweise dienen städtebaulich der Arrondierung der vorhandenen östlichen Wohnquartiere zum Gewerbegebiet hin. Das Spannungsfeld zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und der Wohnbebauung im Osten wird entschärft durch den 30 m breiten Grünzug als Schutzstreifen entlang der Grenze. Bedingt durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) in diesem Bereich besteht die Möglichkeit der Integration von gewerblichen Nutzungen. Somit ist das Gebiet städtebaulich und in seiner Nutzung als Uebergangszone zum reinen Gewerbegebiet anzusehen.

Darüber hinaus gehen zur Zeit keine hohen Immissionen auf das neue Wohngebiet vom Gewerbegebiet aus. Zukünftige Immissionen dürfen aufgrund des neuen Immissionsschutzgesetzes in geringer Weise erhöht werden. Diese Problematik ist im einzelnen in dem beigefügten Gutachten über Lärmimmissionen untersucht.

Die Kerngebietsausweisung (MK) nördlich der Bogenstraße dient der Möglichkeit zur Erstellung von Einrichtungen des tertiären Sektors. Die Lage untermittelbar an der DB-Strecke erfordert ein entsprechenden passiven Lärmschutz durch bauliche und planerische Vorkehrungen (s. Schallgutachten). Eine entsprechend gestaltete Bebauung in diesem Bereich des Plangebietes erfüllt darüber hinaus für die südlich gelegenen Wohnquartiere schallschutztechnisch wirksame Funktionen.

- 8 -

Das allgemeine Wohngebiet nördlich der Bogenstraße dient städtebaulich der Arrondierung der vorhandenen Bebauung an der Bogenstraße. Auch hier erfordert die Lage in der Nähe der DB-Strecke einen entsprechenden Lärmschutz durch bauliche und planerische Vorkehrungen (s. Schallgutachten).

Das Plangebiet stellt die letzte zur Verfügung stehende innerstadtnahe Fläche dar, die angesichts der heutigen Wohnraumsituation eine sinnvolle städtebauliche Planung und Gestaltung erfordert. Sowohl die optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr als auch die Lage im Stadtgebiet sind Grundlage baulichen Nutzung bestehend aus einer geschlossenen Bebauung im westlichen Teil sowie einer offenen Bauweise als Übergang zur Einzelhausbebauung an der Hagener Allee.

2.2 Der Inhalt des Bebauungsplanes

2.2.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt durch die Lage des Plangebietes zwischen der Gewerbebebauung im Westen, der immissionsträchtigen Bundesbahnstrecke im Norden und der villenartigen Einzelhausbebauung im Osten an der Hagener Allee und südlich der Ernst-Ziese-Straße.

Im Kerngebiet (Gebiet 1) nördlich der Bogenstraße ist eine 4-geschossige Bebauung in Anlehnung an die höher geschossigen Gebäude entlang der Bogenstraße im Gewerbegebiet West vorgesehen.

Die östlich daran angrenzende Fläche (Gebiet 2) des allgemeinen Wohngebietes (WA) in 3-geschossiger geschlossener Bauweise ist städtebaulich als Übergangzone zu der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Bogenstraße anzusehen. Gleichzeitig ist der vorhandene Baumbestand im Norden und der neu zu gestaltende Grünzug integriert.

- 9 -

Der südlich der Bogenstraße an der Grenze zum Gewerbegebiet verlaufende 30 m breite Grünstreifen ist als Uebergangszone zwischen den Gewerbegebietsflächen und den östlichen Wohnbauflächen anzusehen. Diese Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber hinaus werden die schützenswerten Landschaftsbestandteile im Bereich der Knickanlagen im Bebauungsplan als zu erhalten eingestuft und mit einem Erhaltungsgebot ausgewiesen.

Grundlage hierfür wird der Grünordnungsplan, der für den Bereich des Bebauungsplanes erstellt wird. Bei der Durchführung der Bauvorhaben hat die Bebauung hierauf entsperchend Rücksicht zu nehmen.

Städtebaulich bilden die parallel zum Grünzug verlaufenden allgemeinen Wohngebiete (WA) (Gebiet 3 und 3a) den Uebergang zwischen Gewerbegebiet im Westen und den bestehenden und geplanten Wohngebieten im Osten. Für diese Gebiete ist eine 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise in Anlehnung an die vorhandene Geschossigkeit des Gewerbegebietes vorgesehen.

Darüber hinaus bedingt die geschlossene Bauweise einen sinnvollen, sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und bildet eine städtebaulich verdichtete Arrondierung des gesamten Wohnquartiers gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet.

Die weiter östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) (Gebiet 4, 4a und 4b) in 2-geschossiger offener Bauweise werden durch die vorhandene Bebauung an der Hagenau und die geplante und umgebende Bebauung an der Hagener Allee bzw. der Ernst-Ziese-Straße in ihrer Geschossigkeit und Orientierung geprägt.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) westlich der Bebauung an der Hagenau (Gebiet 5) ist eine 2-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgesehen, um städtebaulich einen harmonischen Uebergang zur vorhandenen Bebauung zu erreichen.

- 10 -

Darüber hinaus bildet dieses Baugebiet in Zusammenhang mit der 3-geschossigen Bebauung entlang der Bogenstraße eine qualitative städteräumliche Gesamtheit und schließt das neue Wohnquartier städtebaulich in nördlicher Richtung ab.

Die Grenzen für das Maß der baulichen Verdichtung wurden bestimmt durch die Integration des festgesetzten Grünstreifens, der umgebenden Geschossigkeiten und durch die Möglichkeit einer sparsamen Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich in äußerst verkehrsgünstiger Lage mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr handelt, ist eine maßvolle Verdichtung zur intensiven Entwicklung von Wohnraum vorgesehen.

Der geringe Erschließungsaufwand im Bereich der Wohnbebauung gewährleistet einen qualitativ hohen Anspruch an die Wohnruhe, nicht nur für das Plangebiet, sondern ebenfalls für die umgebenden Gebiete.

Die Art und das Maß der festgesetzten Ausweisung trägt westlich dazu bei, daß die Flächennutzung im Plangebiet in vielseitiger Weise entwickelt werden kann.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die für MK-Gebiete gemäß § 7 (2) Nr. 5 und 7 zulässigen Einrichtungen sind im Text (Teil B) ausgeschlossen worden. Die gemäß § 7 (2) 6 gestattete Errichtung von Wohnungen ist eingeschränkt nur an der Gebäudesüdseite zulässig, da die Schallimmissionen, die von der Bundesbahnstrecke im Norden ausgehen, eine derartige Nutzung nur in diesem Bereich sinnvoll erscheinen läßt.

-11 -

Die Abstandsflächen sind für alle Baugebiete in ausreichendem Maße vorhanden, so daß gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Im Rahmen des Verfahrens wurde hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes festgelegt, daß der anfallende ruhende Verkehr unterirdisch in Form von Tiefgaragen untergebracht wird, um weitere Versiegelungsflächen durch den Stellplatzbedarf zu vermeiden. Der schonende Umgang mit der Ressource Boden bedarf der Anrechnung der Tiefgaragenplätze auf die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 21 a (5) BauNVO. Die Flächen der nicht überbauten Tiefgaragenplätze werden mit 50 cm Mutterboden überdeckt.

2.2.2 Die Erschließung

Das Verkehrskonzept des Plangebietes im Zusammenhang mit der gesamtstädtischen Verkehrsplanung ist in Ziffer 2.1 erläutert. Das Konzept hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz wird bestimmt durch den Rückbau der Bogenstraße im Bereich des Kerngebietes (MK) bei gleichzeitiger Integration von Wendeschleifen.

Die Bogenstraße bleibt für den PKW-Verkehr befahrbar, wird jedoch für den durchgehenden Schwerlastverkehr gesperrt, so daß alle Teile des Plangebietes von der Bogenstraße aus erschlossen werden können. Die verkehrlichen Maßnahmen tragen zu einer wesentlichen Beruhigung des gesamten Quartiers zwischen Hagener Allee und dem Gewerbegebiet West bei. Voraussetzung für diese verkehrsberuhigende Maßnahme ist eine Erneuerung des Brückenbauwerks über die DB-STrecke im Bereich der Brückenstraße, um den entsprechenden Schwerlastverkehr aufnehmen zu können.

Das Kerngebiet (MK) und allgemeine Wohngebiet (WA) nördlich der Bogenstraßen wird direkt über diese erschlossen. Die südlich der Bogenstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiete werden ebenfalls über die Bogenstraße von westen her erschlossen. Eine interne Wohnerschließungsstraße als verkehrsberuhigte Zone mit als Wohnwegen gestalteten Stichstraßen binden diese Flächen an das örtliche Verkehrsnetz an.

Die Anbindung dieser Erschließungswege über das Grundstück Hartmann an die Ernst-Ziese-Straße wird nicht angestrebt, um KFZ-Schleichverkehr von der Bogenstraße über die Ernst-Ziese-Straße zur Hagerner Allee zu unterbinden. In diesem Bereich sind lediglich einzelne Geh- und Leitungsrechte ausgewiesen, wo keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen sind, um eine gesamtheitliche Erschließung im Zuge der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Hartmann zu gewährleisten.

Im Rahmen der Neuerschließung des Plangebietes südlich der Bogenstraße sind im Laufe des Verfahrens Geh- und Leitungsrechte festgelegt worden in den Bereichen wo ebenfalls keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen sind.

Die Anfahrtsichtweite von 10 m ist im Bereich des Anschlusses des Plangebietes an die Bogenstraße entsprechend einzuhalten. Das gleiche gilt für die Erschließung des MK-Gebietes und der Fläche des allgemeinen Wohngebietes von der Bogenstraße aus.

Bedingt durch die vorgesehenen Nutzungen entsteht folgender Bedarf für den ruhenden Verkehr:

-MK-Gebiet nördlich der Bogenstraße (1 Stellplatz je 50qm BGF)	200 PKW
-WA-Gebiet nördlich der Bogenstraße (1 Stellplatz je WE) = 36 WE	36 PKW
-WA-Gebiet südlich der Bogenstraße (1 Stellplatz je WE) = 180 WE	180 PKW

gesamt 266 WE	416 PKW

Die erforderlichen 416 Stellplätze werden in Tiefgaragen oder oberirdisch im Plangebiet selbst ausgewiesen.

Basis für die Berechnung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze von 416 ST. Daraus ergibt sich folgende Bedarfsrechnung:

- Erforderliche öffentliche Parkplätze
33% von 416 ST = 137 P
- Im Plangebiet vorhandene öffentliche
Parkplätze = 84 P

Der Fehlbedarf von 53 Parkplätzen ist städtebau-lich vertretbar, weil die oberirdischen Stell-plätze im Bereich des MK-Gebietes nördlich der Bogenstraße zusätzlich als Parkplätze in einer Doppelfunktion genutzt werden können. Darüber hinaus gibt die Nähe des Bahnhofs zum Plangebiet die Möglichkeit zur Nutzung des öffentlichen Per-sonennahverkehrs. Dazu ist es beabsichtigt, die Fußgängerbrücke der P & R - Anlage an der Bahn-hofsstraße nach Süden zur Ladestraße hin zu ver-längern.

Die Doppelfunktion wird gewährleistet, da diese Einstellplätze vom öffentlichen Straßenraum aus für jedermann anfahrbar bleiben.

2.2.3

Naturraum und Landschaftselemente der Grünordnungsplanung

Der in Nord- Süd-Richtung verlaufende Grünstrei-fen, der im Bereich der Bogenstraße verschwenkt, sichert die Anbindung der innerstädtischen Berei-che an das südlich gelegene Tunneltal. Die südlich der 45 m Höhenlinie verlaufenden Teile des Bahn-gebietes sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Ausbildung des Grünstreifens erfolgt über einen Grünordnungsplan. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um den übergeordneten Bedarf an Kinderspielplätzen zu decken, ist vorgesehen, Kinderspielplätze an folgenden Standorten zu plazieren:

- 14 -

1.)

Im Bereich südlich der Bogenstraße, westlich der Bebauung Hagenau,

2.)

südlich der Bebauung auf dem Grundstück der Obstbrache im Verlauf des Grünstreifens südlich der 45 m Höhenlinie.

Darüber hinaus sind im Rahmen der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Hartmann und dem ehemaligen Schleswag-Gelände weitere Spielplätze vorgesehen, um den Bedarf für das Gebiet zu decken.

Der im Plangebiet südlich der 45 m Höhenlinie liegende und der westlich der Wohnbebauung Hagenau vorgesehene Kinderspielplatz erfüllen in Zusammenhang mit den geplanten Kinderspielplätzen auf dem Grundstück Hartmann und dem Schleswag-Gelände auch für die Wohnbebauung östlich des Plangebietes an der Bogenstraße sowie für die Gebiete zwischen Hagener Allee und dem Plangebiet infrastrukturelle Funktionen.

Der Nachweis der öffentlichen Spielplätze innerhalb des Plangebietes erfolgt entsprechend dem Kinderspielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holsteins, wonach 5% der Wohnfläche im Verhältnis 2 (öffentliche Spielplätze) zu 3 (private Spielplatzflächen) aufzuteilen sind.

Basis für die Berechnung ist die Schaffung einer Bruttogeschoßfläche von ca. 17.800 qm. Daraus ergibt sich folgende Bedarfsrechnung:

Bruttogeschoßfläche	17.800qm
hiervon 5% =	890qm
2 Teile (öffentlich) =	356qm
3 Teile (privat) =	534qm

Vorgesehen sind Spielplatzflächen von ca. 1.600qm. Hinzu kommt eine angemessene Abpflanzung, die sich aus der jeweiligen Situation ergibt.

Darüber hinaus ist vorgesehen, daß die nicht überbaubaren Tiefgaragenteile entsprechend gärtnerisch gestaltet und dauerhaft erhalten werden.

- 15 -

Im Rahmen des Verfahrens wurde festgelegt, daß aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Ausgleichsmaßnahme Flächen in einer Größe von 3,35 ha, die hinsichtlich ihrer Auswertbarkeit unter ökologischen Gesichtspunkten geeignet erscheinen, um entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, seitens des Investors erworben werden.

2.2.4 Die Ökologie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 stellt die letzte zur Verfügung stehende innerstadtnahe Fläche dar, die angesichts der heutigen Wohnraumsituation erfordert, maßvoll genutzt zu werden. Zugleich kommt diesen Flächen aus ökologischer Sicht für die Stadt Ahrensburg ein hoher Stellenwert zu. Der Bebauungsplan berücksichtigt in den festgesetzten Ausweisungen wesentliche ökologische Aspekte.

Der Grünordnungsplan und die Erläuterung zum Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt.

Im Bereich des 30 m breiten Grünstreifens ist zur teilweisen Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers eine oberirdische Führung in Form einer offenen Mulde vorgesehen, die das Wasser nach Süden hin abführt und versickern läßt. Darüber hinaus ist die Integration eines Löschwasserteiches südlich der geplanten Bebauung im Plangebiet vorgesehen in der das in der Mulde geführte Oberflächenwasser eingeleitet wird. Eine entsprechende Einleitung für Ueberschußwasser in die Regenwasserkanalisation ist hierbei vorzusehen.

Weiterhin werden die schützenswerten Landschaftselemente, wie Knickanlagen, die Hecken im Bereich der Bogenstraße und der wertvolle Baumbestand durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden diese Elemente im gesamten Plangebiet durch Anpflanzgebote ergänzt, um weitere ökologische Funktionen zu erfüllen. Bzgl. der Versorgung des Plangebietes mit Wärmeenergie ist die Integration eines Blockheizkraftwerkes im Plangebiet vorgesehen. Im MK-Gebiet nördlich der Bogenstraße ist hierfür ein Standort festgesetzt.

- 16 -

- 16 -

Weiterhin ist vorgesehen, daß flache und gering geneigte Dächer von Nebengebäuden und teilweise Fassaden der Hauptgebäude zu begrünen sind, um ebenfalls klimaökologisch wirksame Funktionen zu bewirken.

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept eine maßvolle Verdichtung im Plangebiet vor, um einen schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu gewährleisten.

Der Großteil des anfallenden ruhenden Verkehrs wird unterirdisch in Form von Tiefgaragen unter der Bebauung untergebracht, um weitere unnötige Versiegelungsflächen durch oberirdische Stellplatzanlagen zu vermeiden. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Tiefgaragenteile gärtnerisch zu gestalten und entsprechend mit Boden zu überdecken.

Weiterhin kommt der Errichtung von Wintergärten und ähnlichen baulichen Maßnahmen ein hoher Stellenwert zu, um Möglichkeiten zur zusätzlichen Energiegewinnung zu gewährleisten.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist ebenfalls auf ökologische Aspekte, wie den Schutz vorhandener Bäume, eine energiesparende Baudurchführung, die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtung, die Lärmvermeidung, u.a. zu achten.

2.2.5 Der Schallschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde ein Gutachten über die zu erwartenden Immissionen sowie die Vorkehrungen zum Schutz der Bebauungen entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" erstellt. Die Art der Vorkehrungen wurde im Text (Teil B) näher erläutert und verbindlich festgesetzt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Problematik Gewerbe/Wohnen:

Die heutigen Gewerbe-Lärmimmissionen sind als niedrig zu bezeichnen. Die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes kann aus folgenden Gründen als nicht behindert bezeichnet werden:

- 17 -

a)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 54 ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

b)
Im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 befindet sich eine Einzelhausbebauung, die als WR-Gebiet bezeichnet werden kann.

Der Abstand dieser vorhandenen Bebauung zur Grenze des Gewerbegebietes (Teilfläche des Unternehmens Seifert) beträgt lediglich 45 m.

c)
Im Westen des Geltungsbereiches, an der Straße Hagenau gelegen, befindet sich eine Reihenhausbebauung, die ebenfalls einer WR-Bebauung zuzuordnen ist, Abstand zum Gewerbegebiet ca. 115 m.

Die Immissionsrichtwerte betragen

-für ein WA-Gebiet tags/nachts Lr = 55/40 dB(A)
-für ein WR-Gebiet tags/nachts Lr = 50/35 dB(A)

Wie dem Gutachten - Nachtrag - zu entnehmen, betragen die Beurteilungspegel bei Ausnutzung eines Flächenschallpegels im Gewerbegebiet von tags/nachts LWA = 60/45 dB(A)

-vor der geplanten WA-Bebauung ca. tags/nachts
Lr = 55 - 56/40 - 41 dB(A)

-vor der oben genannten vorhandenen WR-Bebauung dann tags/nachts ca. Lr = 51/36 dB(A) vor der südöstlichen Einzelhausbebauung bzw. Lr = 50/35 dB(A) vor der Reihenhausbebauung an der Hagenau.

Eine unzumutbare Einschränkung der Gewerbetätigkeit ist als ausgeschlossen zu bezeichnen, weil der Immissionsspielraum im Bereich der vorhandenen WR-Bebauung bei dem oben genannten Flächenschallleistungspegel bereits ausgenutzt ist.

Aktiver Schallschutz in Form von Wällen bzw. Wänden:

Von der Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird abgesehen, weil

-sich im Norden des Geltungsbereiches eine Bundesbahnfläche, die mit dem Stellwerk bebaut ist, sowie vorhandener Baumbestand, der erhalten bleiben soll, befindet.

-im Westen des Gebietes eine öffentliche Fläche als begehbare Grüngürtel eingerichtet werden soll.

Einfluß der Bogenstraße

Bei der Festlegung der passiven Schallschutzmaßnahme an den Gebäuden ist berücksichtigt, daß die Bogenstraße in naher Zukunft nicht verkehrsberuhigt sowie daß die Fläche nördlich der Bogenstraße später als die südlich gelegene Fläche bebaut wird.

Im Falle einer Verkehrsberuhigung ohne Ausbau der Ladestraße ergibt sich gemäß Verkehrsgutachten für den Knotenpunkt Hamburger Straße/Kerntangente eine Mehrbelastung von ca. 18%.

Diese Mehrbelastung ist mit einer zu vernachlässigenden Pegelerhöhung um ca. 0,7 dB(A) verbunden (spürbar ist eine Erhöhung ab 1 dB(A) aufwärts).

3.0 Die Ver- und Entsorgung

3.1 Die Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke sichergestellt. Entsprechende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz im Plangebiet ist zur Versorgung der neu zu erschließenden Gebiete möglich und entsprechend vorzusehen.

Die geplante offene Löschwasserstelle südlich der Bebauung ist gemäß DIN 14210 "Löschwasserteiche" herzustellen. Sie sollte mit einem frostfreien Entnahmeschacht mit Standrohr einschließlich A-Kupplung ausgestattet werden.

Lage des Plangebietes im schutzbedürftigen Bereich einer Trinkwasseranlage

Der Plangeltungsbereich liegt im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Großhansdorf.

Die Errichtung baulicher Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden, bedürfen der Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde.

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Flächen für Transformatorstationen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger bei Realisierung der Erschließung festgesetzt. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

3.3 Fernmeldeversorgung

Die Telefonversorgung sowie das Kabelfernsehtnetz wird durch die Telekom mit dem Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Ahrensburg sichergestellt. Die Telekom ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

3.4 Feuerschutz

Für einen gesicherten Brandschutz wird eine Löschwasserentnahmestelle in Form eines ca. 200 qm großen Löschwasserteiches südlich der geplanten Bebauung integriert. Die Zufahrt wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt Ahrensburg gesichert. Ferner sind die Anleitermöglichkeiten an den geplanten Gebäuden im Plangebiet vorzuhalten.

Für die südlich der Bogenstraße gelegenen allgemeinen Wohngebiete werden darüber hinaus gemäß den DVGW Arbeitsblättern weitere Löschwasserentnahmestellen gefordert.

3.5 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt durch die Anbindung an bereits vorhandene Entsorgungsleitungen oder neu zu verlegende Entsorgungsleitungen entsprechend dem städtischen Generalentwässerungsplan.

3.6 Versorgung mit Fernwärme

Für das Baugebiet wird eine zentrale Versorgung für Raumwärme und Brauchwasser vorgesehen. Die Einspeisung erfolgt aus einer Energie-Umwandlungsstation in Kraft-Wärme-Kopplung. Der Standort hierfür ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt. Der Anschluß- und Benutzungszwang für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 und umgebende Flächen ist über eine Satzung gem. § 17 Abs. 2 GO festgelegt. Danach können aus den Gründen der Volksgesundheit Fernwärmenetze vorgeschrieben werden.

3.6 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Für das gesamte Baugebiet ist vorgesehen, einen Teil des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken versickern zu lassen. Im Rahmen der Ausbildung des Grünzuges wird für den westlichen Teil der allgemeinen Wohngebiete südlich der Bogenstraße das anfallende Oberflächenwasser über eine offene Mulde nach Süden hin geführt. Die östlichen Bereiche werden an das Regenwassersiel angeschlossen. Es besteht kein Zwang zur Regenwassernutzung.

3.7 Die Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband. 4.0 Die Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan Kosten durch den Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand. Für die Kosten des Grunderwerbs für die im Grünordnungsplan näher beschriebenen Ausgleichsflächen wird der Investor herangezogen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,2 ha, die sich wie folgt aufteilt:

-a) Kerngebiet (MK)	ca. 0,9 ha
-b) Wohnbaufläche (WA)	ca. 1,55 ha
-c) Verkehrsfläche	ca. 1,25 ha
-d) Grünflächen	ca. 1,5 ha
gesamt	----- ca. 5,2 ha

Gemäß § 129 BauGB trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Der übrige beitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt gedeckt. Das gleiche gilt für den nicht beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

Der von der Stadt Ahrensburg voraussichtlich zu tragende Anteil wird rechtzeitig in den Haushaltssatzungen ausgewiesen.

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten werden wie folgt überschläglich ermittelt:

a) Grunderwerb für Straßen und Kinderspielplätze	DM	1.100.000,--
b) Straßenbau der Fahrbahnen (Kehren, Erschließungssystem, öffentliche Parkplätze)	DM	1.300.000,--
c) Regenwasserkanalbau und Einläufe	DM	450.000,--
d) Hausanschlüsse für Regen- und Sielkanalisation	DM	110.000,--
e) Schmutzwasserkanal	DM	600.000,--
f) Öffentliche Beleuchtung	DM	100.000,--
g) Begrünungsmaßnahmen	DM	100.000,--
h) Neuanpflanzung von Bäumen	DM	100.000,--
i) Ausgleichsmaßnahmen	DM	325.000,--
gesamt	DM	4.185.000,--

5.0 Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Folgevverfahren

Gemäß § 8 Absatz 3 BauGB ist für den Bereich des MK-Gebietes der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg zu ändern. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ahrensburg, im Mai 1993

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.1993 gebilligt.

Ahrensburg, den 23.11.1993

Magistrat der Stadt Ahrensburg

[Handwritten signature]

(Boenert)
Bürgermeister



Anlagen:

- Grünordnungsplan und Erläuterungsbericht
- Bestandsplan zum Grünordnungsplan
- Verkehrsgutachten vom Mai 1992
- Schallgutachten