

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56

- Gelände Gartenholz-Kremerberg - nördliche Teilfläche -

1. Planungsgrundlagen

Die Stadt Ahrensburg mit gegenwärtig ca. 26.000 Einwohnern ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft.

Nach Ziffer 4.21 des Regionalplans I ist der Wohnungsbau, insbesondere der soziale Wohnungsbau, mit seinen Folgemaßnahmen in den zentralen Orten zu fördern.

Die Stadt geht bei ihren Planungen davon aus, daß die Bevölkerung bis zum Jahr 1995 auf etwa 30.000 Einwohner ansteigt.

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.

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 Jahr 1972 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse haben die beiden ersten Preisträger (Architekten-Arbeitsgemeinschaft Stabenow-Siemonsen/Mensinga-Rogalla) in Zusammenarbeit mit den Gartenarchitekten Schulze, Hass, Kummer (Hamburg) und der Stadt einen Strukturplan (städtebaulicher Rahmenplan) im Maßstab 1 : 2000 für das Gesamtgelände erarbeitet. Die auf der Grundlage des Strukturplans entwickelten B-Pläne 46 und 49 im Südwesten sind rechtskräftig und bereits überwiegend den Ausweisungen entsprechend bebaut (siehe **Anlage 1** - verkleinerter Strukturplan).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 umfaßt mit einer Fläche von ca. 19 ha Größe ein knappes Drittel der Gesamtfläche des Geländes Gartenholz-Kremerberg. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden und Westen von der Gemeindegrenze Delingsdorf sowie im Süden und Westen von der Grenze des B-Plan-Gebietes 46 und im Osten von der Grundstücksgrenze Kertz und den Flächen der DB begrenzt.

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

Das Gelände befindet sich teilweise im Besitz der Stadt Ahrensburg, teilweise im Privatbesitz.

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 Grundkonzept mit Flexibilität in der Detailplanung ermöglicht.

Abweichend vom Strukturplan ist eine Bebauung im Bereich des Waldes am Alten Postweg nicht mehr vorgesehen.

Im südlichen Teil ist die strenge Alleestruktur im Interesse der Schaffung eines größeren Grünraumes (Erhaltung eines Bruchwaldes, Planung eines Regenrückhaltebeckens) unterbrochen worden.

### 3. Städtebauliche Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 'reine Wohngebiete', 'allgemeine Wohngebiete', ein Kleingartengebiet und Grünflächen verschiedener Art vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist ein ca. 30 m breiter Streifen entlang der Bundesbahnstrecke als Bahngelände dargestellt. Dieser soll für die in weiterer Zukunft vorgesehene Verlängerung der S-Bahn von Ahrensburg in Richtung Lübeck freigehalten werden. Da ein wirksamer Lärmschutz nur unmittelbar neben den Bahnanlagen erreicht werden kann, ist die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalles auf dieser Fläche vorgesehen.

Die Höhe und Ausbildung des Lärmschutzwalles wurde im Gutachten des Instituts für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, ermittelt (siehe hierzu Ziffer 7.1 der Begründung).

Die Belange der S-Bahn sollen zu gegebener Zeit in einem Planfeststellungsverfahren geregelt werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, daß die Fläche hierfür nicht verbaut wird. Untersuchungen haben ergeben, daß auch nach dem Bau von zwei S-Bahn-Gleisen innerhalb des 30 m breiten Immissionsschutzstreifens noch ausreichend Flächen für den Immissionsschutz verbleiben, der allerdings dann entsprechend umzubauen ist.

Bei Verwirklichung der S-Bahn ist das "Grabeland" im nördlichen Teil des Geltungsbereiches aufzugeben und die Stellplätze im Süden des Geltungsbereiches zu verlegen.

Leitmotiv der Planung ist die im Strukturplan vorgeschlagene beidseitig bebaute Baumallee.

Wie schon im B-Plan 46, nimmt eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung die vorhandenen Baumreihen oder Knicks in die Mitte und bildet die Nord-Süd-Erschließung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer.

Die Erschließung für ruhenden und fließenden Verkehr erfolgt von der Außenseite.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß die vorhandenen Landschaftsteile (Waldbereich, Feuchtgebiet) erhalten bleiben und zu einem prägenden Element dieses Wohngebietes werden.

Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung sind die "Lücken" zwischen den Geschosßbauzeilen vergrößert worden, um das Grün der Innenräume besser in die Außenräume wirken zu lassen und die Durchblickmöglichkeiten zu verbessern.

Die Allee setzt sich im Norden durch das Waldgebiet (alte Kastanienallee) fort, überquert den alten Postweg, der in seinem jetzigen Profil erhalten bleiben und nur in einem unbedingt notwendigen Bereich von 3,25 m gepflastert werden soll.

Nördlich des Postweges wird die Allee von Stadthäusern begleitet, die in der Gestaltung Abwechslung von Haus zu Haus bieten. Hier werden Bäume entlang des gemeinschaftlichen Wohnweges gepflanzt.

Am nördlichen Ende erschließt die Allee einen Bolzplatz und einen Kleingartenpark.

Hier ist eine Fußgängerbrücke von der Kuppe des Lärmschutzwalles in das Gewerbegebiet Nord geplant. Pfadartig führen Wegeverbindungen in die Landschaft.

#### Gestaltung und Materialien

Die Bauliche Gestaltung der Geschosßbebauung ist bestimmt von roten Ziegeln der Außenwände, den sichtbaren schrägen Dachflächen aus roten bzw. dunklen Pfannen. Wechselnde Traufhöhen beleben die Fassaden.

Mit Vor- und Rücksprüngen soll sparsam umgegangen werden. Gliederung soll durch Giebel, Erker und Balkone erfolgen, wie auch durch von Block zu Block abwechselnde Gestaltung der südlichen Köpfe der Zeilen.

Die besonderen baulichen Elemente können auch im Material differenziert behandelt werden.

Die Einzel- und Stadthausgebiete sind hof- oder angerartig um größere private Grünbereiche oder gemeinschaftliche Plätze geordnet.

Das Satteldach ist hier die verbindliche Dachform. Nebengiebel und Gauben sind als gestalterische Motive besonders erwünscht.

Um eine gewisse architektonische Einheitlichkeit zu gewährleisten, werden Bauvorhaben in diesen Gebieten nach fortgeschriebenem Gestaltungsplan architektonisch beraten, wie es auch im ersten Bauabschnitt geschehen ist.

In den Stadthauszeilen ist eine Reihung äußerlich gleicher Typen-Gebäude unzulässig. Durch Wechsel von Dachform, Traufhöhe oder Fensteranordnung soll Vielgestaltigkeit erreicht werden, auch wenn eine Gruppe von Gebäuden konstruktiv gleich oder ähnlich ist.

Bei den Stadthäusern soll mit der Unterbringung der Pkw und mit Einliegerwohnungen experimentiert werden.

#### 4. Verkehrerschließung

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

Die Haupteerschließung erfolgt über die ringförmige Wohnsammelstraße Gartenholz, die weitgehend außen um die geplante Bebauung herumführt und an 2 Stellen an die Lübecker Straße (B 75) anschließt.

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

Die Gebiete 18 und 19 sollen nach Fertigstellung des folgenden Bauabschnittes - wie außerhalb des Geltungsbereiches angedeutet - erschlossen werden. Solange dieser Anschluß an die Ringstraße noch nicht besteht, erfolgt die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das an den Langeneßweg (Planstraße F im B-Plan 46) anschließt.

Die Erschließung des Wohngebietes Gartenholz-Kremerberg im öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch eine Omnibus-Linie zur Innenstadt und zum S-Bahnhof, die im Zuge der weiteren Besiedlung verlängert werden soll.

Bei der Planung berücksichtigt ist der erst in weiterer Zukunft zu erwartende Bau eines S-Bahnhofs "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 m<sup>2</sup> Geschoßfläche errichtet werden. Das entspricht etwa 38.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei dem vorgesehenen größeren Anteil an Einfamilienheimen in Einzel-, Reihen- und Gruppenhäusern sind voraussichtlich 370 - 410 Wohneinheiten zu erwarten. Hierfür sind ca. 380 private Stellplätze und ca. 127 öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Die privaten Stellplätze sollen im Bereich der geplanten Geschoßwohnungen entlang der Alleen teils in Tiefgaragen, teils in abgesenkter und eingegrünter Form angeordnet werden.

In der offenen Bauweise, wie auch in der Stadt- und Reihenhausbauweise sollen die Stellplätze weitgehend im oder am Haus erstellt werden.

Die öffentlichen Parkplätze werden in Längsaufstellung an der Wohnsammelstraße und in Senkrecht- und Längsaufstellung an den Anliegerstraßen festgesetzt. Je 2 Parkplätze im Straßenraum werden durch Bauminseln gegliedert.

## 6. Grünplanung

Die vorhandenen und im einzelnen kartierten und untersuchten Landschaftselemente und Biotope werden in das Baugebiet integriert.

Zur Integration des Baugebietes in die Landschaft dienen die vorhandenen Knicks.

Der Wald hat neben seiner Funktion als "Grüne Mitte" Bedeutung als wohnungsnaher Grünfläche. Der notwendige Eingriff in den Wald durch den Straßenbau wird durch Aufforstung einer Fläche im Bereich der Gemarkung Delingsdorf ausgeglichen. Die Straße wird so geführt, daß die wertvollen Knickeichen am Alten Postweg erhalten bleiben. Der Waldrand im Bereich der neuen Straße wird durch ergänzende Neuanpflanzungen wiederhergestellt.

Der Bruchwald ist die zentrale größere Grünfläche für das südliche B-Plan-Gebiet.

In dem im Westen gelegenen "Vogelschutzgehölz" mit Tümpel, Verlandeszone und Feuchtwiese in der Wegstrecke des Geltungsbereiches sind 65 Pflanzarten, die zum Teil selten sind, kartiert worden. Sieben Vogelarten wurden beobachtet. Durch Vorlagerung eines Regenrückhaltebeckens, das nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten gestaltet wird, sollen direkte Belastungen weitestgehend vermieden werden. Die Erhaltung des Wasserstandes muß sichergestellt werden.

Ein zweites, ebenfalls landschaftstypisch zu gestaltendes Regenrückhaltebecken wird im Bereich des im Süden des Plangebietes gelegenen Bruchwaldes angeordnet. Dieses Becken ist Bestandteil der wohnungsnahen, zentralen Grünfläche. Der für die Vegetation hier typische Stauwasserspiegel ist zu erhalten.

Ein bepflanzter Erdwall entlang der Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck sorgt für den notwendigen Lärmschutz.

mit landschaftstypischen Arten bepflanzte Erdwälle begrenzen den Straßenraum und fassen die Teilgebiete zusammen.

Straßen, Wege und Plätze werden mit Großbäumen bepflanzt. Im Norden wird ein Kleingartengebiet ausgewiesen.

Die im einzelnen vorgesehenen Maßnahmen werden in einem Grünordnungsplan dargestellt.

## 7. Immissionsschutz

Die von der Bahnlinie und vom Gewerbegebiet Nord auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen wurden in mehreren Fachgutachten eingehend untersucht.

Die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten sind folgende:

### 7.1. Schallimmissionen von der Bahnstrecke

Die Auswirkungen des Bahnlärms auf die Wohnbebauung wurden nach der DIN 18005 (Vornorm 1971) untersucht.

Die schalltechnischen Ermittlungen haben ergeben, daß die Schallimmissionen von der Eisenbahn unter Berücksichtigung des teilweise bereits fertiggestellten Walles entlang der Bahn (Wallhöhe: 5 m über Schienenoberkante) an der ungünstigsten Stelle - im obersten Geschosß des geplanten 4geschossigen Gebäudes auf dem Gelände Pakhorst - 55 dB (A) beträgt.

Die Untersuchungen nach der DIN 18005 (Vornorm 1971) führten zu folgendem Ergebnis:

Die Planungsrichtpegel für 'allgemeines Wohngebiet' betragen 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts.

In Ziffer 5 der Vornorm ist ausgeführt:

"Die Planungsrichtpegel der Tabelle 4 lassen sich nahe Verkehrswegen und an der Grenze zu Gebieten mit höheren Planungsrichtpegeln nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB (A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden."

Der Planungsrichtpegel für 'allgemeines Wohngebiet' wird nur nachts und nur in den beiden oberen Geschossen des 4geschossigen Gebäudes im Teilgebiet 4 b um mehr als 10 dB (A) überschritten.

Für diesen begrenzten Bereich ist es planerisch am sinnvollsten, die Überschreitung durch passiven Schallschutz (Lärmschutzfenster) auszugleichen. Aktiver Schallschutz (Erhöhung des bereits 5 m hohen Lärmschutzwalles) würde erhebliche Kosten verursachen und sich gestalterisch für das Wohngebiet negativ auswirken.

Die Anwendung des passiven Schallschutzes ist auch im Hinblick darauf vertretbar, daß auf der lärmabgewandten Westseite des Gebäudes die Planungsrichtpegel der Vornorm voll eingehalten werden.

Nach den Berechnungen des Instituts für Schall- und Schwingungstechnik ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 - bzw. Schallschutzklasse 4 im 2. und 3. Obergeschoß der Teilgebiete 4 b und 15 - in den Gebäudeseiten, die dem Bahnlärm ausgesetzt sind, ausreichend.

Der Einbau dieser Schallschutzfenster ist in Ziffer 5 des Textes zum Bebauungsplan festgesetzt. Die Gebäudewände, bei denen die Schallschutzfenster nach dem Gutachten des Instituts für Schall- und Schwingungstechnik einzubauen sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 7.2 Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet

Zur Klärung der Frage der Geräusch-Immissionen aus dem Gewerbegebiet sind eingehende Untersuchungen durch das Institut für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, durchgeführt worden. Hierbei hat sich gezeigt, daß bei der Beurteilung, ob die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden können, ausschließlich der Nacht-Immissionspegel relevant ist.

Die Lärmstörungen aus dem Gewerbegebiet werden vor allem durch die Toluol-Wiedergewinnungsanlage der Tiefdruckerei am Alten Postweg bestimmt. Dieser Lärm kann durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selber nicht auf die nach den oben genannten Vorschriften einzuhaltenden Werte reduziert werden. Dies ist nur durch Dämm-Maßnahmen an der Wiedergewinnungsanlage selber möglich.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird die Toluol-Wiedergewinnungsanlage der Tiefdruckerei am Alten Postweg so abgedämmt, daß hierdurch in den 'allgemeinen und reinen Wohngebieten' im Bereich des Bebauungsplans Nr. 56 ein Immissionsschallpegel von 50 dB (A) tagsüber und 35 dB (A) nachts nicht überschritten wird.

Unter Berücksichtigung dieser Abdämmung wurde im Teilgebiet 15, das dem Gewerbegebiet am nächsten liegt, ein Summenschallpegel aus Gewerbelärm und Parkplatzlärm für die lauteste Nachtstunde von **35,2 dB (A)** ermittelt. Damit ist der im 'reinen Wohngebiet' (WR-Gebiet) zulässige Immissionspegel (Planungsrichtpegel nach DIN 18005 - Vornorm -) von 35 dB (A) voll ausgeschöpft.

Bei einer Ausweisung der in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes liegenden Teilgebiete als WR-Gebiet wäre daher ein Freiraum für wesentliche Änderungen bzw. Erweiterungen im Gewerbegebiet oder für Unsicherheiten bei den Annahmen der Schallausbreitungsrechnung nicht mehr vorhanden.

## 8. 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. 2.150 qm betragen, wovon ca. 860 qm Spielfläche für Kinder unter 6 Jahren auf den Privatgrundstücken und ca. 1.290 qm öffentliche Spielplätze für schulpflichtige Kinder anzulegen sind. Zwischen der Bebauung und dem Kleingartenbereich ist ein Bolzplatz ausgewiesen.

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

## 9. Lage des Plangebietes im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Großhansdorf

Die Hamburger Wasserwerke haben darauf hingewiesen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Großhansdorf der Hamburger Wasserwerke liegt.

## 10. 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 Transformatorstationen vorgesehen.

### c) Gasversorgung

Das Bebauungsplangebiet soll - wie bereits der 1. Bauabschnitt - 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

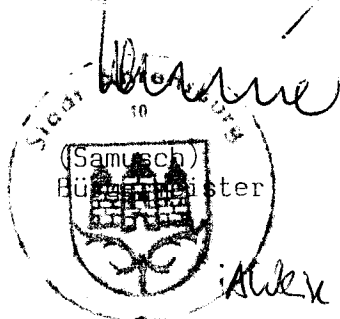
Nach dem Generalentwässerungsplan soll das Wohngebiet Gartenholz-Kremerberg im Trennsystem kanalisiert werden. Der Schmutzwassersammler für dieses Gebiet wird an das vorhandene Pumpwerk am Mühlenredder angeschlossen. Das städtische Klärwerk wird den Erfordernissen entsprechend in Abstimmung mit den Fachbehörden ausgebaut. Das Oberflächenwasser wird getrennt über Kanäle dem Vorfluter Aue zugeleitet. Hierfür ist außerhalb des Geltungsbereiches im Aue-Tal ein Rückhaltebecken vorgesehen. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet Gartenholz-Kremerberg liegt ein Erlaubnisbescheid des Kreises Stormarn als Wasserbehörde vom 18.5.1984 vor.

### 11. Der Stadt durch den Bebauungsplan Nr. 56 voraussichtlich entstehende Kosten

Äußere Erschließungsmaßnahmen (Regenrückhaltebecken Auetal, Ausbau B 75, Fußgängertunnel, Lärmschutzwand) - Anteil 50 %	=	1.260.000 DM
Innere Erschließungsmaßnahmen (einschl. Kanalbau, ohne Grunderwerb und Versorgungsleitungen)	=	2.330.000 DM
Straße Gartenholz	=	370.000 DM
Syltring	=	505.000 DM
Nordstrandring	=	1.255.000 DM
Sonstige Straßen, Wege, Plätze	=	
Regenrückhaltebecken, Vogelschutz- gehölz	=	250.000 DM
Regenrückhaltebecken, Torfloch	=	200.000 DM
Fußgängerbrücke zum Gewerbegebiet	=	500.000 DM
Abdämmung der Toluol-Wiedergewinnungs- anlage	=	410.000 DM
Lärmschutzwall entlang der Bundesbahn	=	<u>250.000 DM</u>
<b>I n s g e s a m t</b>	=	<b>7.330.000 DM</b> =====

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.

Dezember 1986



Die geänderte Begründung in der vorstehenden Fassung wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 8.12.1986 gebilligt.

Ahrensburg, den 30. Januar 1987

