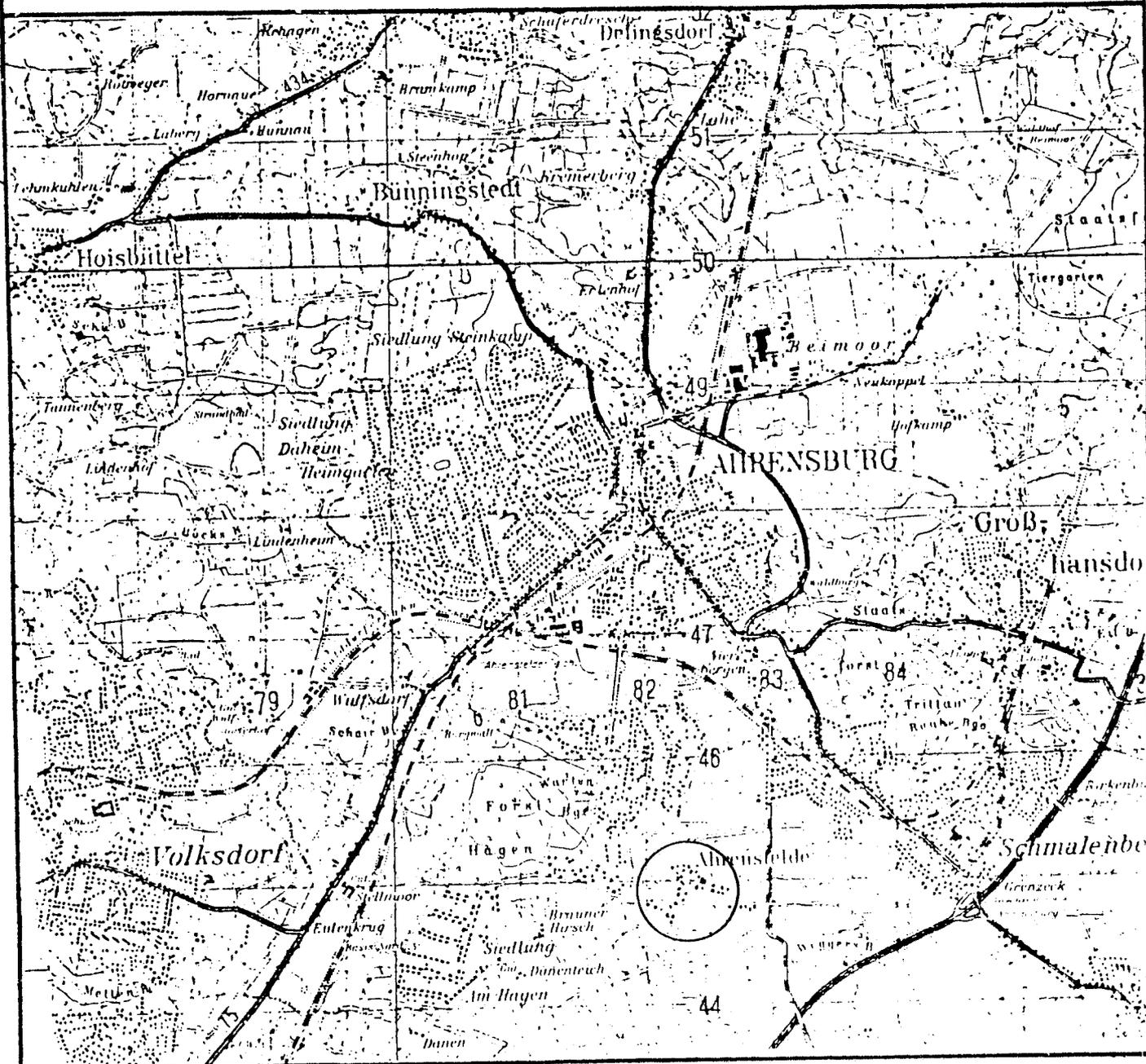


# Begründung zur



## SATZUNG DER STADT AHRENSBURG über den Bebauungsplan NR: 57

beiderseits der Straßen: Dorfstraße, Teichstraße, Up'n Barg, Querweg und Schusterredder.

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Ahrensburg

- Gelände Dorf Ahrensfelde -

---

### Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 57

#### 1.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1.1 Der Bebauungsplan Nr. 57 des Dorfes Ahrensfelde ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 7.1.1980 entwickelt worden unter der Berücksichtigung des Grenzänderungsvertrages vom 1.2.1974 (das Dorf Ahrensfelde wird Ahrensburger Gebiet).

1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 wurde am 26.1.1981 beschlossen. Der Geltungsbereich umfaßt die im Bereich des Dorfes im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, Sportflächen, Grünflächen und Wasserflächen.

1.3 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan bis auf folgende geringfügige Abweichungen entwickelt.

Der nördliche Bereich der Sportfläche wird im Mittel um ca. 20 m dem MD-Gebiet zugeordnet, da die bestehende Reithalle zum Teil im MD-Gebiet und zum Teil auf der Grünfläche "Sport" liegt.

Die abweichend vom Flächennutzungsplan einbezogenen Flächen in dem MD-Gebiet - Flur 3 der Gemarkung Ahrensfelde Flurstücke 66/2 und 56/1, Flur N 6 der Gemarkung Ahrensburg Flurstück 1 und der nördlichen Sportfläche der Flur 5 der Gemarkung Ahrensfelde Flurstück 14/6 - sind bei der künftigen gesamten Flächennutzungsplanänderung von Ahrensburg mit aufzunehmen.

1.4 Die Kartenunterlagen über den Baubestand, den Standort erhaltenswürdiger Bäume und Lage der Flurstücksgrenzen sind auf der Grundlage katasteramtlicher Unterlagen von dem Vermessungsbüro Grob und Teetzmann erstellt worden.

## 2.0 Die städtebauliche Situation

- 2.1 Das Dorf setzt sich im Kern aus Einzelhöfen zusammen. Das Dorfbild wird heute durch die landwirtschaftlichen Hofgebäude bestimmt.
- 2.2 Im nördlichen und westlichen Randbereich des Dorfes entlang der Dorfstraße weist der Bestand Einfamilienhäuser und Kleinsiedlungshäuser mit vereinzelt Handwerksbetrieben aus. Westlich der Straße Up'n Barg und im östlichen Randbereich des Dorfes, an der Teichstraße, sind Wohnhäuser.
- 2.3 Im östlichen Teil von Ahrensfelde - südlich der Teichstraße - ist eine Vermischung von landwirtschaftlichen Höfen und Wohnhäusern.
- 2.4 Im Südwesten Ahrensfelde - westlich der Straße Up'n Barg - bestehen Sondersportanlagen für Tennis und Reiten.
- 2.5 Der Ortskern entlang der Dorfstraße und südlich der Teichstraße ist vor der Aufstellung des Bebauungsplanes fast vollständig bebaut worden. Lediglich wenige Baulücken lassen noch eine Bebauung in diesem Bereich zu.
- 2.6 Der Ausbau der Dorfstraße ist abgeschlossen. Die Teichstraße und die Straße Up'n Barg sind erst teilweise ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Die Seitenstraßen sind unbefestigt. Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind in der Teichstraße und der Straße Up'n Barg noch nicht vorhanden.

### 3.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist entsprechend den Aussagen des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan und des Grenzänderungsvertrages die Bewahrung des ländlichen Charakters des Ortskernes, solange dieses für eine landwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist. Die schönen alten Bauernhäuser sollen in diesem Bereich als erhaltenswürdige Gebäude geschützt werden, auch wenn hierfür künftig vereinzelt eine andere Nutzung erforderlich wird.

Die Erhaltung bezieht sich auf die Gestaltung und das Material der Außenwände, des Daches, der Türen, der Fenster und der Tore. Diese baulichen Anlagen prägen allein und im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild Ahrensfelde als Haufendorf. Die unregelmäßige (haufenförmige) Anordnung bezieht sich sowohl auf die mit "E" gekennzeichneten Gebäude einer Hofanlage als auch auf die Anordnung der verschiedenen Hofanlagen zueinander. Die Haufenhöfe sind eine Ursprungsform des Dreiseits- bzw. Vierseitshofes. Mit Hilfe dieser Satzung soll der ländliche Milieucharakter im Dorfkern erhalten bleiben. Die städtebauliche Form des Haufendorfes soll mit seinen historischen Hofgebäuden erhalten bleiben.

Die Gebäude spiegeln in ihrer äußeren Gestaltung, ihrem Material und den Proportionen der Dächer, Wände, Fenster, Türen und Tore in sich und zueinander vergangene landwirtschaftliche Produktions- und Lebensweisen bis zur Wende ins 20. Jahrhundert wider.

Die Gebäude sind alle noch vor den Rationalisierungsmaßnahmen der landwirtschaftlichen Betriebe entstanden. Das Baumaterial, wie Ziegel und Dachdeckungen, ist aus Baumaterialien aus der nächsten Umgebung. Das große Dach war ein wichtiger Schutz für Ernte- und Saatgut für Mensch und Tier.

- 3.1 Die zur Zeit unbebauten Bauflächen östlich der Straße Up'n Barg und nördlich der Teichstraße sollen gemeinsam mit dem übrigen Dorfbereich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens städtebaulich geordnet werden.
- 3.2 Der dörfliche Charakter des Haufendorfes mit der offenen und lockeren Bebauung soll mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen, Baulinien, Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen sind in den bebauten Ortsteilen auf der Basis des Bestandes festgesetzt worden.

Für die landwirtschaftlichen Betriebe und die ansässigen Handwerksbetriebe sind mit Rücksicht auf evtl. Betriebserweiterungen die Baugrenzen, die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl entsprechend höher und größer festgesetzt worden als der Bestand.

Im übrigen Gebiet sind nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

- 3.4 Wo zweigeschossige Bauernhäuser vorhanden sind, wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. In den übrigen Teilen soll nur eine eingeschossige Bauweise zulässig sein.

Ausnahmsweise soll bei der eingeschossig festgesetzten Bauweise die Dachform eines Mansarddaches in Abweichung von der Definition der Landesbauordnung zulässig sein, um in Ahrensfelde auch diese typischen ländlichen Dachformen zu ermöglichen.

- 3.5 Um dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplanes nachzukommen, wird eine zeitliche Streckung der Bebauung der neu ausgewiesenen Bauflächen durch die Streckung der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen zwangsläufig herbeigeführt.

Voraussichtlich wird die Erschließung in folgenden Abschnitten durchgeführt:

I. Bauabschnitt

- nördlich der Teichstraße ab Ende 1984

II. Bauabschnitt

- ca. 150 m östlich der Straße Up'n Barg ab Ende 1986 -

III. Bauabschnitt

- bis Ende des Geltungsbereiches östlich der Straße Up'n Barg ab Ende 1988 -

Der Grund des I. Bauabschnittes an der Teichstraße ist die bereits bestehende Bebauung.

Durch den II. und III. Bauabschnitt östlich Up'n Barg könnte diese neu ausgewiesene Baufläche erst mittelfristig durch die zeitliche Streckung bebaut werden.

3.6

Zur Sicherstellung landschaftspflegerischer Belange ist die vorhandene erhaltenswerte Begrünung sowie eine vertretbare zusätzliche Begrünung in einem als Anlage beigefügten Grünordnungsplan aufgezeigt. In diesem Plan sind die Art und die Qualität der Begrünung eingetragen. Der Grünordnungsplan für Ahrensfelde ist aus dem Landschaftsplan entwickelt worden.

Der Antrag auf Herausnahme des Landschaftsschutzes im Bereich der Sportfläche südlich des Dorfes Ahrensfelde ist gestellt worden.

Die Park- und Stellplätze sowie die Sportanlagen werden so angeordnet und eingegrünt, daß sie sich der Umgebung anpassen.

Erhaltenswerte und zusätzlich zu schaffende Begrünung sowie Erdwälle, die die Neubaugebiete zur freien Landschaft hin abgrenzen, sind in dem Bebauungsplan festgesetzt worden.

4.0

Inhalt des Bebauungsplanes

4.1

Das Bebauungsplangebiet Nr. 57 umfaßt im wesentlichen eine Baufläche von ca. 17 ha, die als Dorfgebiet festgesetzt ist, eine ca. 6 ha große Sportfläche, die als private und öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, mehrere öffentliche Grünflächen und Spielplätze von insgesamt ca. 1,5 ha, die Wasserfläche des Weberteiches und des Baches von ca. 0,9 ha und die Fläche der öffentlichen Straßen und Wege von insgesamt ca. 2,7 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 ist ca. 28 ha groß.

- 4.1 Das im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzte Dorfgebiet ist unterschiedlich mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt. Mögliche, bereits bestehende Nutzungskonflikte - hier besonders zwischen wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung - sollen gegeneinander gerecht abgewogen werden.

Die Festsetzungen der wie folgt erläuterten vier Teilgebiete lehnen sich überwiegend an die vorhandene Nutzung an, um die Dorfstruktur und das Erscheinungsbild des Dorfes nicht grundlegend zu verändern.

4.2 Teilgebiete mit der Kennziffer 1

In den Teilgebieten 1 sind entsprechend der bestehenden Nutzung auch künftig die für das MD-Gebiet zulässige Nutzung bis auf Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen zulässig.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind im Hinblick auf die bestehende und sich bereits entwickelnde Wohnnutzung im Anschluß des übrigen Dorfkernes ausgeschlossen.

Die Ansiedlung vorgenannter Betriebe in den Teilgebieten 1 wäre auf den kleinparzellierten Grundstücksflächen unterschiedlicher Eigentümer nicht ohne weiteres möglich. Diese Teilgebiete sind überwiegend mit bestehenden Wohnhäusern bebaut. Eine Strukturänderung von der überwiegend bestehenden Wohnnutzung zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ist hier nicht beabsichtigt.

4.3 Teilgebiete mit der Kennziffer 2

- a) Die mit der Kennziffer '2' bezeichneten Teilgebiete sind das Siedlungsgebiet nördlich der Dorfstraße und die zur Zeit noch unbebauten Bauflächen östlich der Straße Up'n Barg und nördlich der Teichstraße. Diese Gebiete sollen mit Rücksicht auf die Festsetzung "Dorfgebiet" nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sondern auch die Nutzung für Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen, Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe gemäß § 5 Abs. 2, 3, 6 und 7 Baunutzungsverordnung zulassen.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Dorfstraße im Anschluß des ursprünglichen Dorfkernes ausgeschlossen.

Eine Strukturänderung von Wohnnutzung zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind in diesen Teilgebieten nicht beabsichtigt (siehe Analogbegründung zu 4.1.2).

Für die neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen nördlich der Teichstraße und östlich Up'n Barg in den Teilgebieten '2' sind ebenfalls keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zugelassen. Die möglichen Störungen von Wirtschaftsbetrieben gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 auf die künftig zugelassene und gewünschte Wohnnutzung soll in dieser Gebietsart zugunsten der Wohnbebauung durch Ausschluß der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe der Vorrang gegeben werden.

Zumal für den Aufbau weitere Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Bereich von Ahrensfelde keine ausreichenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen zusätzlich mehr zur Verfügung stehen.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungswesens gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 sind in den Teilgebieten 2 ausgeschlossen. Da bereits in den Teilgebieten 1 und 4 diese Nutzungsarten konzentriert sind und auch künftig zulässig sind, wird aus folgenden Gründen die Nutzung in den Teilgebieten 2 ausgeschlossen.

Die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 8 aufgeführten Nutzungen ziehen sehr viel Pkw-Verkehr an. Hier müßte für ein ausreichendes Stellplatz- und Parkplatzangebot gesorgt werden. Diese Vielzahl der dann erforderlichen Stellplätze und Parkplätze steht jedoch dem zu erhaltenden Landschaftsbild in Ahrensfelde entgegen.

b) Städtebauliche Gestaltung der noch unbebauten Teilflächen nördlich der Teichstraße

Mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 soll nördlich der Teichstraße eine harmonische Anpassung an die im Dorfkern stehenden Bauerngehöfte ermöglicht werden.

Eine zweite Bauflucht mit einer alleeartigen Erschließung der hintenliegenden Einzelhäuser ermöglicht eine aufgelockerte Bauweise der Einzelhäuser entlang der Teichstraße.

Die zurückliegenden Bauwerke und die Baumalleen nehmen ein dörfliches Motiv auf.

Bei der Festsetzung einer einzeiligen Bebauung entlang der Teichstraße würden bei dem ca. 85 m tiefen Baugebiet schmale, lange Grundstücksteilungen entstehen.

Die gewählte aufgelockerte Bauweise in zwei Baufluchten ist städtebaulich ansprechender als eine Bebauung nur in der vorhandenen Bauflucht mit den baurechtlichen Mindestabständen.

Der für Ahrensfelde typische Haufenhof begründet bei der Neuausweisung von Bauflächen die Stellung der Baukörper untereinander in Form eines Hofes.

- c) Das Baugebiet östlich der Straße Up'n Barg wird durch die bereits vorhandene schmale Straße erschlossen.

Zwischen dem Baugebiet und der Straße ist ein Knick.

Die straßenseitige Anlegung eines erforderlichen Gehweges, eines Parkstreifens und der einzelnen Einfahrten zu den künftigen Baugrundstücken würde den vorhandenen Knick zerstören. Durch die Anlage zweier Einhänge können die erforderlichen Parkplätze und der Gehweg hinter den Knick gelegt werden. Der Knick kann größtenteils erhalten bleiben. Ferner ist hier ein evtl. Ausweichen entgegenkommender größerer landwirtschaftlicher Feldbearbeitungsmaschinen möglich.

Die künftigen Gebäude gruppieren sich um die beiden Einhänge (Plätze), die durch die festgesetzten Baulinien fixiert sind. Durch diese Maßnahme wird eine starre, dorfuntypische Bauflucht verhindert. Die verbleibenden Grundstückstiefen lassen hier nur noch eine Bauflucht für Einzelhäuser zu.

#### 4.4 Teilgebiete mit der Kennziffer 3

In diesen Teilgebieten sind die Landwirtschaftsstellen angesiedelt. Die dort gekennzeichneten Bauernhäuser sollen erhalten bleiben, da sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Dorfbild prägen und von städtebaulicher, insbesondere dorfgeschichtlicher und dorfbildprägender Bedeutung für Ahrensfelde sind (siehe 3.1).

Die Dorfgebietsnutzung in diesen Teilgebieten ist eingeschränkt auf Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, und nichtstörende Gewerbebetriebe.

Sonstige Wohngebäude sind in diesem Gebiet nur in geringem Umfang zulässig, weil eine Verdichtung von Wohnhäusern in diesem Gebiet zu Konflikten zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung führen könnte.

Eine generelle Ausschließung der sonstigen Wohnnutzung in den Teilgebieten 3 ist aus Gründen der Gleichbehandlung im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft, die durch Wohnhäuser gekennzeichnet ist, nicht zu befürworten.

Schweinehaltung in geringem Umfang ist bei Nachweis der erforderlichen Abstände der VDI-Richtlinien 3471 zulässig.

#### 4.5 Teilgebiete mit der Kennziffer 4

Diese Teilgebiete entsprechen den Teilgebieten 3 hinsichtlich der Festsetzung der erhaltenswürdigen Bauernhöfe unter Einschränkung der Schweinehaltung.

Abweichend von den Festsetzungen für die Teilgebiete 3 wird die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Hofgrundstückes Flurstück 51/1 und die Randlagen der Höfe dieser Teilgebiete wie folgt berücksichtigt:

Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung werden hier sonstige Wohnungen generell zugelassen.

Die überbaubaren Flächen sind in den Teilgebieten 4 geringer bemessen als die in den Teilgebieten 3, um eine starke Verdichtung von evtl. geplanten sonstigen Wohngebäuden zu unterbinden, die in diesem Bereich das dörfliche Erscheinungsbild dann stark verändern würden.

Um einen Ausgleich für die geringeren überbaubaren Flächen auf diesen Hofgrundstücken zu schaffen, wird die Nutzung in diesen Teilgebieten weniger eingeschränkt als in den Teilgebieten 3.

In den Teilgebieten 4 sind außerdem Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für örtliche Verwaltungs- sowie für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

#### 4.6 Tankstellen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und sollen auch künftig nicht zulässig sein, um die dörfliche Ruhe und das Dorfbild nicht zu beeinträchtigen. Ein Bedarf hierfür besteht nicht.

- 4.7 Einzelhandelsbetriebe entsprechend der Baunutzungsverordnung § 5 Abs. 5 sollen in den Teilgebieten 1 und 4 nur in einer Größe unter 250 m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche zulässig sein, um die Ansiedlung von Supermärkten und Einkaufszentren und der daraus sich ergebenden Verkehrsbelastung zu vermeiden.
- 4.8 Der Ausschluß von Betrieben zur Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wird festgesetzt, da der vorhandene Charakter des Dorfes Ahrensfelde durch Landwirtschaft und nicht durch Forstwirtschaft geprägt wird. Es gibt keinen nennenswerten Waldbestand im Bereich der ehemaligen Gemeinde Ahrensfelde. Auch im Eingemeindungsvertrag wird nur die landwirtschaftliche Nutzung angesprochen.

Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe sind zulässig, bei denen das Holz im Walde aufbereitet und verarbeitet wird.

Im übrigen wird befürchtet, daß durch Schwerlastverkehr forstwirtschaftlicher Betriebe der dörfliche Charakter und die Wohnruhe beeinträchtigt werden.

Ein Sägewerk für Holzeinschlag und die Verarbeitung aus weiter entfernt liegenden Wäldern ist im Gewerbegebiet Nord der Stadt Ahrensburg ansässig (Beimoorweg). Im Gewerbegebiet Nord sind derartige Betriebe auch künftig zulässig.

Zum Schutz der unerwünschten Immissionen sollen im Hinblick auf die bestehende und gewünschte Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 6 (die Belange des Umweltschutzes) Bundesbaugesetz vorgenannte Betriebe und damit auch Sägewerke ausgeschlossen werden.

## 5.0 Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind auf Grundlage des Kinderspielplatzgesetzes auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen festgesetzt.

Die hier festgesetzten Teiche werden so flach angelegt, daß es keine Unfälle durch Ertrinken geben kann.

Die Kinderspielplätze innerhalb der Einhänge in der Straße Up'n Barg werden - wie folgt beschrieben - vom Durchgangsverkehr abgeschirmt. Die Einhänge dienen nur der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

Dies wird durch Verkehrsschilder geregelt.

## 6. Sportfläche

Die Grünfläche "Sport" ist bereits im genehmigten Flächennutzungsplan von Ahrensfelde dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. 57 - Gelände Dorf Ahrensfelde - aus dem genehmigten Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sind hier in Erweiterung der vorhandenen Anlage funktionsfähige Sportflächen festzusetzen. Neue Sportflächen sollen überwiegend als Freiflächen ausgeführt werden (Reiten und Tennis). Diese ausgewiesenen Sportflächen sind gerade an dieser Stelle besonders erforderlich, da aufgrund der zentralen Lage zu den umliegenden Reit- und Feldwegen für den Reitsport hier günstige Verhältnisse vorliegen.

Auch der Tennissport ist hier aus Gründen des Schallschutzes in der Lage zu benachbarten Wohnhäusern günstig gelegen. Diese Sportflächen decken auch den Bedarf für Reit- und Tennissportler aus dem Stadtgebiet Ahrensburg. Im nördlichen Randbereich der Sportfläche sind bauliche Anlagen - wie z.B. Tennishalle, Clubhaus und Reithalle - bereits vorhanden. Die Nutzung im einzelnen wird in der Planzeichnung dargestellt. Die Erweiterung von Tennisplätzen ist - wie in der Planzeichnung dargestellt - nur eingeschränkt möglich, um die genannten Tennisplätze landschaftlich so einzubetten, daß sie von der Straße aus mit Rücksicht auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht erkennbar sind. Im Randbereich sind Reitplätze festgesetzt, die nur geringe Eingriffe in die bestehende Landschaft mit sich bringen.

Da bereits bauliche Anlagen auf der Grünfläche "Sport" errichtet sind, ist beabsichtigt, nur die notwendigen Betriebsgebäude bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche festzusetzen. Die Grünfläche soll in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben und nicht durch größere bauliche Anlagen das Landschaftsbild ändern.

Die Knicks werden erhalten und ergänzt. Es wird auf den Grünordnungsplan und seinen dazugehörigen Erläuterungsbericht verwiesen, der der Begründung als Anlage beiliegt.

Im gesamten Sportbereich werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes dadurch berücksichtigt, indem diese Betriebsgebäude und die dazugehörigen Stellplätze auf der Grundlage des Grünordnungsplanes einzugrün sind. Bei Tennisnutzung wird der zulässige äquivalente Dauerschallpegel zu dem anliegenden MD-Gebiet von tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) gem. der Vornorm DIN 18005 (kein Betrieb nach 22.00 Uhr) nicht überschritten. Der nach dem Kinderspielplatzgesetz erforderliche Bolzplatz ist südlich der Sportfläche festgesetzt und deckt hier den Bedarf für den südlichen Stadtbereich Ahrensburg.

## 7.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

Künftige Neubauten sollen sich gestalterisch in Architektur, Farbe und Material in das historische Dorfbild einfügen. Die Angabe von RAL-Farben gibt hier die genormten Richtlinien an. Rote, rot-bunte und braune Dach- und Mauerziegel sollen auch künftig überwiegend im Dorf Ahrensfelde verwendet werden.

Es sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 die typisch dörflichen Dachformen, wie z. B. Satteldächer, Mansarddächer und Krüppelwalmdächer, gebaut werden.

Es sind nur folgende Gebäudetypen zulässig:

- Satteldach
- Mansarddach
- Krüppelwalmdach
- Walmdach

Diese Dachformen sind auch bei Anbauten zu berücksichtigen.

## 8.0 Erschließungsmaßnahmen

### 8.1 Verkehr

- a) Die bereits ausgebaute Dorfstraße ist künftig als die alleinige Durchfahrtsstraße Ahrensfeldes vorgesehen.

Für die K 20 (Dorfstraße) wurde ein Schallgutachten erstellt. Hierbei ergeben sich kleinere Überschreitungen der zulässigen Werte bei einem Teil der Altbauten. Hier sind aktive Schallschutzmaßnahmen mit Rücksicht auf die Erhaltung des dörflichen Charakters städtebaulich nicht wünschenswert. Aus diesem Grunde wird auf den passiven Schallschutz ausgewichen, indem für diesen Bereich Baustoffe mit ausreichendem Schalldämmwert zu verwenden sind.

- b) Die zur Zeit ungebauten öffentlichen Straßen "Up'n Barg" und "Teichstraße" sollen in Form von Erschließungsstraßen ausgebaut werden.

Die Teichstraße soll mit unterschiedlichen Gehwegbreiten ausgebildet werden. Der Grund dieser Maßnahme ist, daß mit Rücksicht auf das dörfliche Erscheinungsbild die schmal bleibenden Ge-

Die unter VBZ festgesetzten Flächen dienen nicht dem Durchfahrtsverkehr in Ahrensfelde, sondern als verkehrsberuhigte Zone einer Verkehrsführung, die der Mischnutzung - wie hier z.B. Erschließung der Grundstücke und das Parken - dienen.

samtprofile keinen parallellaufenden Straßenraum bilden. Sie dient der Erschließung des Neubaugebietes Teichstraße, der anliegenden Gehöfte und der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Felder.

Die Straße Up'n Barg dient der Erschließung des künftigen Neubaugebietes, der Sportfläche und der umliegenden Felder. Mittels zweier Einhänge kann das bestehende Straßenprofil von 5,50 m erhalten bleiben.

Der 1,50 m breite Gehweg führt entlang der beiden Einhänge hinter dem Knick.

Der Profilbelag dieser beiden Straßen ist aus Platten oder Pflastergestein vorgesehen, und die Gehwege werden andersfarbig als die übrigen Straßenprofile gestaltet.

- c) Bei größeren Flurstücken, wo im hinteren Grundstücksbereich bestehende, künftig zu erhaltende und gegebenenfalls erweiterte Gebäude festgesetzt sind, können Realteilungen nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden.

Da bei der Satzung jedoch die Hinterbebauung durch Realteilung über einen Rechtsanspruch durchgesetzt werden könnte, werden mit Rücksicht hierauf zur Sicherung der Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten möglicher, künftig zu bildender hinterer Grundstücke festgesetzt.

Zur Vermeidung künftiger Bebauungsplanänderungen werden Ausnahmeregelungen von den Festsetzungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgrund der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz festgesetzt.

## 8.2 Ruhender Verkehr

- 8.2.1 Bei der Ermittlung des privaten Stellplatzbedarfes sind auf der Sportfläche insgesamt 100 Stellplätze aufgrund der festgesetzten Sportanlage festgesetzt, wobei noch ca. 20 Stellplätze für nicht festgesetzte Sportplatzerweiterungen angerechnet werden.

Das ergibt einen gesamten notwendigen Stellplatzbedarf von ca. 120 auf der Sportfläche.

- 8.2.2 Für den übrigen gemischten Dorfbereich sind ca. 150 notwendige Stellplätze erforderlich.

Bei der Ermittlung des künftig erforderlichen Stellplatzbedarfs wird davon ausgegangen, daß die beiden Neubaugebiete mit Einfamilienhäuser bebaut werden und somit ein Stellplatz je Grundstück

erforderlich ist.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs im gesamten ND-Gebiet wird vom Nutzungsbestand und der zu erwartenden Nutzung ausgegangen.

Von den zu erwartenden 270 privaten Stellplätzen im Geltungsbereich sind ein Drittel - also 90 Parkplätze - festgesetzt.

### 8.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die bestehenden Hauptversorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke in der Dorfstraße, der Teichstraße und Up'n Barg bis zum Querweg sichergestellt.

Weitere Versorgungseinrichtungen sind in der Straße Up'n Barg bis zur Sportfläche vorgesehen.

### 8.4 Kanalisation

In der Dorfstraße ist Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorhanden. In den übrigen Gebieten des Bebauungsplanes soll diese entsprechend des Generalentwässerungsplanes erweitert werden.

Die Entwässerung erfolgt in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage von Ahrensburg.

Die Kanalisation ist zur Zeit nur in der Dorfstraße.

Entsprechend dem Generalentwässerungsplan werden auch die übrigen Straßen im Geltungsbereich des B-Planes künftig an das Netz angeschlossen.

Bei Neubauten, wo zur Zeit noch nicht die Kanalisation hinreicht, wird das Abwasser zum Zentralkläwerk von Ahrensburg hingefahren und dort eingeleitet. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

Die Erlaubnis der Einleitung des Oberflächenwassers wurde mit Erlaubnisbescheid - Az.: 63/20 - 651 - 20/207 - vom 10. September 1979 in ein Gewässer II. Ordnung (siehe Blatt 7 des Erlaubnisbescheides) erteilt.

### 8.5. Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Müllbeseitigungsverband Stormarn.

### 8.6. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG.

Die vorhandenen Freileitungen südlich der Teichstraße sollen künftig unterirdisch bis außerhalb des Geltungsbereiches geführt werden.

### 8.7 Telefonversorgung

Der Stadtteil Ahrensfelde ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Ahrensburg angeschlossen.

## 9.0 Grünordnung

### 9.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das historisch gewachsene, ländlich geprägte, reizvolle Dorf Ahrensfelde erfordert die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (G-Plan). Hiermit soll sichergestellt werden, daß die baulich neu erschlossenen Gebiete eine ortstypische Gliederung, Durchgrünung und landschaftliche Einbindung erhalten.

Ferner sind Aussagen vorzunehmen über die Gestaltung und Durchführung von Straßen sowie aller fußläufigen Bereiche mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Der Grünordnungsplan wird in allen verbindlichen Aussagen in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen und erreicht damit gleiche Rechtsverbindlichkeit auf der Grundlage des § 9 Bundesbaugesetz.

Er trifft darüber hinaus Festsetzungen über die Erhaltung städtebaulich bedeutsamen Großgrüns mit den erforderlichen Ergänzungen durch Pflanz- und Erhaltungsgebote mit Aussage über Arten, Qualität und Mindestpflanzgröße.

### 9.2 Allgemeine Ziele

Oberstes Ziel des Bebauungsplanes ist es, daß der Ort bei weiterer baulicher Entwicklung neben einer Anpassung der Baukörper und Formen an gewachsenen Strukturen eine entsprechende, kleinmaßstäbliche Grünstruktur erhält, Ortsbilddominanten des Freiraumes erhalten und neu belebt werden, wie Dorfanger und Weberteich.

Hierzu werden folgende Grundsätze zugrunde gelegt:

- Verwendung überwiegend standortgerechter und ortstypischer Pflanzen
- Eingrünung der Sportflächen und Hallen (Lärm- und Sichtschutz)
- Gliederung der Sportfläche (Funktionstrennung)
- Integration der Neubaubereiche in das geschlossene Ortsbild durch Einsatz von Großgrün
- Gestaltung der Ortsstraßen und Verkehrsberuhigung durch grünplanerische Maßnahmen mit entsprechenden Gestaltungselementen (Einbauten und Belag)

- Schaffung von öffentlich nutzbaren Freiräumen für wohnungsnaher Freizeit (Grünzone und Gewässerzone) mit Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere (Biotop)

9.3 Grünplanerische Aussagen

9.3.1 Eingrünung und Gliederung der Sportflächen

Der gesamte Bereich (Sportflächen) wird durch Großgrün- und flächige Gehölzpflanzungen aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes zu den Wohngebieten und zur Straße Up'n Barg und freien Landschaft abgeschirmt.

Die notwendigen großen Sammelparkplätze, die von den Abmessungen her das Ortsbild beeinträchtigen würden, sind durch Pflanzungen, deren Wirkung mit Erdwällen unterstützt wird, gegliedert. Gleichermassen müssen Tennis- und Reithallen mit Bäumen umstellt werden. Zur Trennung der Funktionsbereiche "Tennis", "Reiten" und "Liegewiese mit Badeteich" sind reihige und flächige Pflanzungen vorgesehen.

Die Reitkoppeln werden in Anlehnung an die umgebende Knicklandschaft durch Gehölzreihen untergliedert.

9.3.2 Grünordnung in den Baugebieten.

- Übergeordnetes Gestaltungsprinzip -

a) Vorhandene Freiraumstrukturen werden aufgenommen und ergänzt:

Typisch für den Ort ist der zentral gelegene Anger mit Denkmal und Baumring und die axial hierauf geführten, bogig und unregelmäßig verlaufenden Straßen "Dorfstraße", "Teichstraße" und "Up'n Barg".

An diesen Straßen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und durch Einzelbäume, Baumreihen und Alleen zu ergänzen. Eine strenge Regelmäßigkeit wird dabei in Anlehnung an die unregelmäßige Ortsstruktur mit versetzt angeordneten Häusern bewußt vermieden.

b) Das gleiche Gestaltungsprinzip wird - ausgehend vom Dorfanger und von den Erschließungsachsen - in die geplanten Neubaugebiete übertragen, um eine organische Verbindung zwischen Alt und Neu herzustellen.

Es sind nur wenige typische Hauptbaumarten vorgesehen, um eine Kontinuität des Ortsbildes im gewachsenen und neu geplanten Teil sicherzustellen.

### 9.3.3 Ortseingrünung

Eine lockere Eingrünung der bebauten Ortsteile zur freien Landschaft hin durch Baumreihen, Reihen-Gehölzpflanzungen und Knickpflanzungen mit Erdwällen wird aus Gründen des Landschaftsbildes festgesetzt. Diese bieten zugleich den Vorzug des Sicht- und Windschutzes für die Anlieger.

### 9.3.4 Gestaltung der Ortsstraßen

Die Dorfstraße ist bereits ausgebaut.

Als künftige Hauptdurchfahrt ist sie ergänzend durch eine alleearartige Baumpflanzung einseitig zu begrünen. Da hierfür in der öffentlichen Verkehrsfläche keine Flächen zur Verfügung stehen, muß dieses auf privatem Grund erfolgen.

Die übrigen Straßen werden, wie unter Punkt 8.1 erläutert, so ausgebaut, daß der Verkehrsfluß nicht beschleunigt wirkt.

Die Gestaltungselemente hierfür werden daher bewußt nicht nach optimalen fahrdynamischen Erfordernissen, sondern nach ortsbildtypischen Kriterien einer gewachsenen Dorfstraße bemessen.

Gestaltungsprinzipien sind

- a) in erster Linie reihige, alleearartige oder gruppenweise Großraumpflanzungen,
- b) geringe Fahrbahnbreiten in den Straßen "Up'n Barg",
- c) Fahrbahnführungen in Bogen,
- d) Pflasterbelag in Farbgebung und Verlegemuster verschieden,
- e) Gehweg nur teilweise durch Hochbord abgegrenzt, sonst höhen- gleich, Begrenzung durch Poller bzw. Einzelbäume, flächige Pflanzung;

an einzelnen Stellen Aufweitungen der Gehwege und Schaffung platzartiger Sitz- und Erlebnisbereiche unter Einbeziehung der Zufahrten zu den Grundstücken;

- f) Parknischen für den ruhenden Verkehr - möglichst durch Senkrechtaufstellung - vorsehen.

### 9.3.5 Innerörtliche Freiräume

Das Dorf Ahrensfelde wird in seiner historischen Entwicklung nach Süden begrenzt durch die Aue-Niederung mit dem Dorfgraben, der sich am Weberteich zu einer offenen Wasserfläche ausweitet.

#### Grünzug

Diese heute noch ablesbare landschaftliche Zäsur ist durch natürliche Gestaltungsmaßnahmen zu verstärken und dauerhaft zu erhalten, wie die Schaffung weiterer Wasserflächen an der Nahtstelle "Querung Dorfstraße" und dem Bau eines Wanderweges entlang des Grabens entlang Dorfstraße und Weberteich.

Der zur Zeit verrohrte Wasserlauf ist aus ökologischen Gründen wieder zu öffnen. Damit wird zugleich die Wasserqualität durch natürliche Reinigung verbessert. Durch die Gestaltungsmaßnahmen entstehen vielseitig nutzbare Grünräume:

Landschaftlich reizvolle, abwechslungsreiche Bereiche für den Menschen mit Sitz- und Ruhezeiten, Spiel am Wasser, Naturbeobachtung.

Lebensräume für typische Uferpflanzen und dazugehörige, derzeit besonders bedrohte Tierarten von Feucht- und Lebensräumen.

Am Weberteich lassen sich beide "Nutzungen" kombinieren.

#### Bereich Anger

Der Dorfanger als gewachsener Mittelpunkt des Dorfes wird durch verkehrslenkende Maßnahmen einseitig (im Norden) vom Durchgangsverkehr abgehängt. Er wird dadurch wieder zu einer nutzbaren Freifläche für die Bewohner für Gemeinschaftsveranstaltungen, Ruhezeiten mit Sitzangeboten und zur eigentlichen Ortsbilddominante mit Kriegerdenkmal.

Hierzu sind begleitende Gestaltungsmaßnahmen, Ergänzung der Pflanzung, Einbeziehung der Freiflächen vor dem Feuerwehrhaus und Einbau von Sitzbänken erforderlich.

#### Spielplätze

Für die zwei neu ausgewiesenen Baugebiete werden Kleinkinderspielplätze in Anwendung an die Spielplatzordnung Schleswig-Holsteins ausgewiesen.

Der Ausbau erfolgt nach Detailplanung. Eine allseitige Eingrünung ist festgesetzt. Die Anlehnung und Öffnung zu internen Anliegerstraßen ermöglicht ein gefahrloses Spielen.

### Private Grünflächen

Zur Gliederung der privaten Freiflächen werden einzelne Bäume, reihige und flächige Anpflanzungen festgesetzt.

Hiermit soll eine kleinmaßstäbliche Grünstruktur erreicht werden.

Durch Begrenzung der Artenwahl wird verhindert, daß ortsbildfemde botanische Raritäten und exotisch anmutende Gehölze den einheitlichen Charakter des Dorfes stören.

### 10.0 Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Der Stadt Ahrensburg entstehen für den Straßenausbau, den Grunderwerb und die Kanalisation folgende Kosten:

#### a) Ausbau der Teichstraße

Grunderwerb	25.000,--	DM
Schmutzwasserkanal	285.000,--	DM
Regenwasserkanal	160.000,--	DM
Oberflächenentwässerung	30.000,--	DM
Beleuchtung	30.000,--	DM
Ausbau der Fahrbahn	315.000,--	DM
Ausbau der Nebenanlagen	150.000,--	DM
Aufrundung	5.000,--	DM
Hausanschluß Regenwasser	18.000,--	DM
Hausanschluß Schmutzwasser	36.000,--	DM

Gesamtsumme	1.054.000,--	DM
	=====	

#### b) Ausbau der Straße Up'n Barg

Grunderwerb	60.000,--	DM
Schmutzwasserkanal	220.000,--	DM
Regenwasserkanal	120.000,--	DM
Oberflächenentwässerung	25.000,--	DM
Beleuchtung	25.000,--	DM
Ausbau der Fahrbahn	250.000,--	DM
Ausbau der Nebenanlagen	120.000,--	DM
Sonst. Abrundung	30.000,--	DM
Hausanschluß Regenwasser	20.000,--	DM
Hausanschluß Schmutzwasser	40.000,--	DM

Gesamtsumme	910.000,--	DM
	=====	

c) Grünplanung

Straßenbegleitgrün	150.000,-- DM
Grünanlagen mit Kinderspielplatz östlich der Dorfsraße	85.000,-- DM
Weberteich	140.000,-- DM
Bolzplatz	50.000,-- DM
Ausbaubereich Anger	<u>125.000,-- DM</u>
 Gesamtsumme	 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.

In Vertretung

(Pahl)  
Erster Stadtrat



Ahrensburg, den . . .

Stand der Begründung:

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am . . . . . gebilligt.

Re.  
08.12.86  
A