

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59, Wulfsdorfer Weg 15 - 23 (ungerade) und Dahlkamp 6 (rückw. Teil)

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Ein zur Zeit unbebauter Blockinnenbereich in einer Ausdehnung von 100 m Länge und ca. 80 m Breite bietet zur Zeit nicht die Möglichkeit, bebaut werden zu können, da hier ein qualifizierter Bebauungsplan mit einem sinnvollen Erschließungskonzept erforderlich ist. Die Grundstücke sind nur jeweils an der Straße bebaut. Der Blockinnenbereich ist zur Zeit ausschließlich als Garten genutzt. Wohngebäude befinden sich hier zur Zeit nicht.

Die Anfragen von Grundeigentümern sowie der allgemeine Mangel an Bauland führten zur Überlegung, die rückwärtigen Grundstücksteile für die Bebauung zu nutzen. Da die unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile bis zu 100 m tief sind, ist hier eine mehrzeilige Bebauungsmöglichkeit angebracht.

Die Erschließung dieses rückwärtigen Baugebietes soll sich verträglich unter Würdigung einer städtebaulich behutsamen Einfügung der neuen Bausubstanz in die vorhandene Struktur einfügen und die Belange der betroffenen Bürger berücksichtigen. Die Nähe des Stadtzentrums mit U-Bahn- und S-Bahnanschluß sowie die Einkaufsmöglichkeiten sprechen für eine maßvolle Verdichtung dieses Gebietes.

Die langgestreckten Grundstückspartellen lassen eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude nur schwerlich zu, da hier jeweils die Sonnenseite in der Regel verbaut würde. Die vorgeschlagene Satzung wird dieser Tatsache Rechnung tragen und für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine maßvolle Ausweisung von einzelnen Baukörpern zulassen. In Anpassung an die vorhandene Baustruktur sollen die Grundstücksflächen im Blockinnenbereich mit Einzelhäusern einer festgesetzten Geschoßfläche von 200 m² bebaut werden.

Um eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung zu ermöglichen, soll die Erschließung durch eine mit den Hauptbetroffenen abgestimmte Erschließungsstraße in einer Breite von zunächst ca. 4 m erfolgen. Hiermit wird die Möglichkeit der vorläufigen fahrmäßigen Querverbindung zum Dahlkamp geschaffen. Die Lage der zentralen Erschließungsstraße in einer endgültigen Breite von ca. 6 m vom Wulfsdorfer Weg aus mit Kehre und fußläufiger Verbindung zum Dahlkamp ist im B-Plan festgesetzt. Die nicht Bauwilligen würden zur Zeit so nicht an den Kosten dieser Erschließungsstraße beteiligt werden müssen.

Vorgesehen für dieses Gebiet ist die Festsetzung "WR" (reines Wohngebiet) entsprechend der vorhandenen Gebietsstruktur.

2. Die Erschließung

Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt weiterhin von der Straße Wulfsdorfer Weg. Die Erschließung der hintenliegenden Gebäude ist in Ziffer 1 näher erläutert. Es ist beabsichtigt, diese Stichstraße als Erschließungsstraße mit Kopfkehre als verkehrsberuhigte Zone auszubilden.

Der ruhende Verkehr wird wie folgt geregelt:

Die privaten Stellplätze sind entsprechend der Wohnungsanzahl auf den Grundstücken selbst zu schaffen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die zentrale Abwasserversorgung ist bereits vorhanden.

Regenwasserentsorgung ist ebenfalls vorhanden. Das Oberflächenwasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal notwendig ist.

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, daß eine Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer sogenannten "Wanne" der ständigen Ableitung mittels Drainagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

Die Stromversorgung wird zur Verfügung gestellt

Wasserversorgung durch die Hamburger Wasserwerke.

3. Die bauliche und sonstige Nutzung

In dem Gebiet A sind die zulässigen Trauf- und Firsthöhen eingeschränkt festgesetzt, damit zu hohe Gebäude auf den schmalen Grundstücken mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung vermieden werden. Die zulässige Traufhöhe über vorhandenem Gelände beträgt bei dem Baugebiet A nur 7 m, die zulässige Firsthöhe 8,50 m.

Die Grundstücke im Blockinnenbereich sollen eine max. zulässige Geschoßfläche von 200 m² erhalten, die dann eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 150 m² pro Haus ermöglicht. Die vorhandene Randbebauung soll eine GFZ von 0,55 bekommen. Hierdurch wird eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung ermöglicht und eine aufgelockerte Bebauung im Innenbereich sichergestellt.

Um eine gestalterisch ansprechende Fassadengestaltung zu gewährleisten, dürfen bei den Gebäuden Erker und ähnliche Vorbauten die Baugrenzen bis zu 50 % der Wandlänge um 1 m überschreiten.

4. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Erschließung erfolgt durch den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit dem ersten Investor, wobei er sich zur Übernahme der Folgekosten der Erschließungskosten als auch der Planungskosten im Verhältnis zu seinem Flächenanteil verpflichten muß. Die übrigen Grundstückseigentümer, die sich eine Bebaubarkeit ihres Grundstücks wünschen, werden dann ebenfalls zur Herrichtung der vor ihren Grundstücken liegenden Erschließungsanlage nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 59 und nach dem von den Gremien zu beschließenden Bauprogramm verpflichtet.

Nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage gem. Bebauungsplan Nr. 59 erfolgt die unentgeltliche Überlassung des Straßenlandes an die Stadt Ahrensburg. Die Stadt Ahrensburg erhält ein unbefristetes Angebot über die kostenlose Annahme des Straßengrundes.

Die Finanzierung der Vermessung dieses Gebietes und sonstiger anfallender Gutachterkosten wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Hauptinvestoren vereinbart.

Kosten für die Erschließung setzen sich wie folgt zusammen:

1.000 m ² Grunderwerb	= 150,00 DM pro m ²	= 150.000,00 DM
1.000 m ² Straßenbau	= 200,00 DM pro m ²	= 200.000,00 DM
150 lfdm Regenwasserkanalisation	= 600,00 DM pro lfdm	= 90.000,00 DM
100 lfdm Schmutzwasserkanalisation	= 700,00 DM pro lfdm	= 105.000,00 DM
6 Stck Beleuchtungskörper	= 2.500,00 DM pro Beleuchtungspunkt	= 15.000,00 DM
Sonstige Kosten		= <u>10.000,00 DM</u>
		= 565.000,00 DM
+ 16 % MWSt		= <u>90.400,00 DM</u>
S u m m e		= <u>655.400,00 DM</u>

5. Das gestalterische Erscheinungsbild

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer zulässig, um auch hier den einzelnen Eigentümer ein Höchstmaß an Gestaltungsmöglichkeit zu überlassen. Es ist auch eine zweigeschossige Bauweise zulässig, wenn die wie vor beschriebenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden (dies passiert bei Mansarddächern).

6. Grünordnung

6.1 Herleitung auf dem Landschaftsplan

Der Landschaftsplan schreibt die vorhandene Nutzung "Wohnbaufläche" fest. Die geplante bauliche Verdichtung ist mit dem Landschaftsplan vereinbar.

6.2 Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortschaft Ahrensburg befindet, ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich formell nicht erforderlich. Dennoch wurde die städtebauliche Konzeption so gewählt, daß der geringstmögliche Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt. Ziel der Festsetzung ist die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte rückwärtige Bebauung der Grundstücke, einschließlich der dafür erforderlichen Erschließung und Stellplatzanlagen auf bisher naturnahbelassene oder gärtnerisch genutzten Flächen, bedeutet eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll erreicht werden, daß die Beeinträchtigung - soweit möglich - unterlassen, minimiert - oder wenn vermeidbar - ausgeglichen werden. Den Festsetzungen liegen die folgende Ziele zugrunde:

- Weitestgehender Schutz des Grundwasserhaushaltes durch Minimierung des Versiegelungsgrades
- Schaffung hoher Grünanteile innerhalb der Bauflächen und zusammenhängender Grünflächen zur Einbindung und Verknüpfung der Bebauung mit der Landschaft

Neben Festsetzungen für Bepflanzungen sollen die Dächer von Carports und Garagen begrünt werden; Garagenwände und Pergolen sind zu beranken.


(Pepper)
Bürgermeisterin



Stand der Begründung: Juli 2000

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.11.1999 gebilligt.