

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Ahrensburg für das Gelände beiderseits des Pionierweges (Begrenzung im Norden ausschließlich der Flurstücke 195 und 208 der Flur K 5, im Osten die ehemalige Gemeindegrenze gegen Ahrensfelde, im Süden der Braune Hirsch und im Westen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen vom Dänenweg)

1. Allgemeines

1.1 Im Regionalplan - Planungsraum I - ist die Stadt Ahrensburg als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Der Richtwert für die Bevölkerungszahlen der Stadt Ahrensburg im Jahre 1985 sind 32.000, wobei auf einer gleichmäßigen Entwicklung der Zahl der Einwohner und der Arbeitsplätze im Ort besonderer Wert gelegt wird.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt südlich des Forstes Hagen auf der Ostseite des Stadtteiles Siedlung Am Hagen und grenzt im Osten an die ehemalige Gemeindegrenze gegen Ahrensfelde.

Das Bebauungsplangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche (öffentlicher Kindergarten und öffentlicher Spielplatz für schulpflichtige Kinder) und öffentliche Grünfläche (vorhandene Teich- und Pflanzenwelt) dargestellt. Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 9,45 ha.

1.3 Städtebauliche Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist in dem Bauklassen- und Baustufenplan mit Ausnahme einer ca. 4,3 ha großen Fläche als A - Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet) festgesetzt. Die verbleibende Restfläche von ca. 4,3 ha ist nach dem Bauklassen- und Baustufenplan Außengebiet. Im bisherigen A - Gebiet sind eingeschossige Wohnbauten mit ausgebautem Dachgeschoß vorhanden, die im Charakter dem reinen Wohngebiet entsprechen. Um das Gelände nun einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen, wird hier die Festsetzung reinen Wohngebietes mit bis zu eingeschossiger Bauweise erforderlich.

Bei einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,3 wird die mögliche Wohndichte unter dem im Flächennutzungsplan für dieses Gebiet angegebenen Wert von 60 E/ha liegen.

Der Bebauungsplan sieht vor, die östlich des Pionierweges festgesetzte öffentliche Grünfläche weitgehend im jetzigen Zustand zu erhalten und mit einem Rundwanderweg an das vorhandene Wandernetz anzubinden.

Es wird angestrebt, den südlichen Bereich (Teich- und Sumpfgelände mit seltener Tier- und Pflanzenwelt) unter Naturschutz zu stellen.

1.4 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Die vorgesehene Baulanderschließung ist notwendig, weil die vorhandenen Wohnbaugebiete in der Stadt Ahrensburg fast vollständig bebaut sind und gerade Einzelhausgrundstücke sehr gefragt sind. Im weiteren trägt die Planung zur Abrundung der Siedlung Am Hagen entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg bei.

1.5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das bebaubare Gelände innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Besitz verschiedener Privateigentümer und einer Kommanditgesellschaft. Es wird davon ausgegangen, daß die Grundstücksabtretungen für die geplanten und für die Verbreiterung der vorhandenen Straßen auf dem Wege der freiwilligen Vereinbarung möglich sind. Es werden daher zunächst keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen, jedoch bleiben diese für den Fall vorbehalten, daß die erwähnten freiwilligen Vereinbarungen nicht zustande kommen. Erst wenn die Erschließung für die neu entstehenden Baugrundstücke gesichert ist, ist eine Bebauung der Grundstücke möglich.

1.6 Das Verkehrsnetz im Bebauungsplangebiet

(Anliegerstraßen) wird durch teilweise Verbreiterung der Straßenprofile für die Anlage von Gehwegen und Parkstreifen dem Verkehrsbedürfnis angepaßt. Beiderseits des Pionierweges sind zur Erschließung neuer Baugrundstücke Anliegerstraßen mit den Mindestabmessungen nach RAST-E eingeplant.

1.7 Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 sind ca. 62 Bebauungsmöglichkeiten für Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen ausgewiesen. Nach den vorliegenden Erfahrungen entspricht dies bei vollständiger Bebauung maximal ca. 90 Wohneinheiten. Die für die Einzelhausbebauung erforderlichen 90 Pflichtstellplätze sind im Plan nicht im einzelnen dargestellt, um den Grundstückseigentümern die Wahl des Standortes zu überlassen.

Ein Drittel der im Baugebiet erforderlichen Stellplätze sind als öffentliche Parkplätze (Parkbuchten oder Längsparkstreifen) festgesetzt.

1.8 Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs

a) Stromversorgung

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG in Ahrensburg.

b) Wasserversorgung

Über den Zweckverband Wassergemeinschaft Stormarn ist sichergestellt, daß der Planbereich durch die Hamburger Wasserwerke mit Wasser versorgt wird.

c) Gasversorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die Gasversorgung der Hamburger Gaswerke angeschlossen.

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

Entwässerungsmäßig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 an die vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwassersammler im Jonny-Loesch-Weg - Kreuzungspunkt Pionierweg - angeschlossen.

Die 3. Reinigungsstufe des Klärwerkes befindet sich im Bau und kann voraussichtlich Ende des Jahres 1975 in Betrieb genommen werden. Damit ist sichergestellt, daß bei Fertigstellung der ersten Bauvorhaben im Bebauungsplanbereich das städtische Klärwerk bereits mit der 3. Reinigungsstufe arbeitet.

2. Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Kosten:

- a) Ausbau des Pionierweges vom Kreuzungspunkt Brauner Hirsch bis zur nördlichen Bebauungsplangrenze (ca. 405 lfdm),
Baukosten einschließlich Kanäle, Grunderwerb, Beleuchtung und öffentliche Parkplätze

ca. 550.000,-- DM

Übertrag:

550.000,-- DM

- b) Ausbau des Jonny-Loesch-Weges vom Kreuzungspunkt Pionierweg bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. 77 lfdm), Baukosten einschließlich Kanäle, Grünfläche und Beleuchtung ca.120.000,-- DM
- c) Ausbau einer Aufschließungsringstraße westlich des Pionierweges (ca. 260 lfdm), Baukosten einschließlich Kanäle, Grunderwerb und Beleuchtung ca.410.000,-- DM
- d) Aufschließungsstraße ostwärts des Pionierweges (ca. 80 lfdm + Kehre) Baukosten einschließlich Kanäle, Grunderwerb, Beleuchtung und öffentliche Parkplätze ca.215.000,-- DM
- e) Ausbau der Straße Brauner Hirsch halbseitig (ca. 210 lfdm) Baukosten einschließlich Kanäle, Beleuchtung und öffentliche Grünstreifen unterbrochen mit öffentlichen Parkplätzen ca. 155.000,-- DM
- f) Ausbau des öffentlichen Spielplatzes für schulpflichtige Kinder mit Gerät ca. 30.000,-- DM

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben. Nach § 129 Abs. 1 Satz 3 Bundesbaugesetz trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. 1.480.000,-- DM

Gefertigt:

Ahrensburg, im März 1975



(Handwritten signature)
 (Samusch)
 Bürgermeister

(Handwritten initials)
 We
 60/70