

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64

(§ 10 BauGB) Satzungsbeschluß Januar 1995

1. Grundlage

Die Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.2.1990.

Der Bereich des B-Planes Nr. 55 b war ursprünglich in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55 integriert. Der Teilungsbeschluß in die Geltungsbereiche 55 a und 55 b ist formell durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.5.1989 vollzogen worden. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55 b wird in den jetzt ausgewiesenen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64 übernommen und zu einem Plan zusammengefaßt mit der Bezeichnung Nr. 64. Im Norden erweitert sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64 um die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 56 heraus.

Der Entwurf zum Bebauungsplan richtet sich in den wesentlichen Grundzügen nach den Vorgaben des Strukturkonzeptes sowie der bereits aufgestellten Ausgleichsbilanzierung zur Landschaftspflege. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes geht parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 einher (14. F-Plan-Änderung).

Neben den Wohnbauflächen stellt der F-Plan die Gemeinbedarfsflächen, eine Sondergebietsfläche, eine Fläche für Versorgungsanlagen, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Immissionsschutzflächen dar.

Planerfordernis

Der B-Plan Nr. 64 mit ca. 12,4 ha Gesamtgröße dient überwiegend der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen, besonders auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Zur Deckung dieses Bedarfes wurden von der Stadt die Teilflächen 8, 7 und 6 b erworben. Die Wohnungen sollen im 1. und 3. Förderungsweg (Grenzen nach § 88 d) finanziert werden. In Ahrensburg sind mit dem Stand vom 13.12.1994 gegenwärtig 460 Wohnungssuchende gemeldet. Der entsprechende Personenkreis stammt aus Ahrensburg bzw. ist in Ahrensburg tätig. Die Baublöcke 7 und 6 b wurden an Bauträger zum Zwecke einer solchen Bebauung veräußert. Die Bauanträge hierzu werden bereits vorbereitet.

Neben den Flächen des sozialen Wohnungsbaues gibt es zunehmend einen besonderen Wohnbedarf, der durch bauliche Besonderheiten gekennzeichnet ist, die eine bestimmte Personengruppe notwendigerweise benötigt (behindertengerecht, altengerecht) oder mindestens ein aus ihren artspezifischen Wohnbedürfnissen entsprechendes Wohnen fördert (kinderreiche Familien, Gesichtspunkt des Zusammenwohnens mehrerer Generationen, z.B. bei häuslicher Pflege usw.). Der Bebauungsplan soll diesen Bedarf für Ahrensburg abdecken helfen.

Mit der Bebauung dieses Gebietes wird das letzte Teilstück Gartenholz erschlossen und städtebaulich sowie naturräumlich mit den bereits bebauten Quartieren vernetzt.

2. Geltungsbereich

Nach Norden grenzt das Gebiet des B-Planes Nr. 64 an das Gebiet des B-Planes Nr. 56. Die östliche Grenze bildet die Bahntrasse der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck. Die untere westliche Bereichsgrenze schließt an den B-Plan Nr. 55 a an (bis zum Grundstück Lübecker Str. 12). Die obere westliche Bereichsgrenze schließt an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 46 (1. Änderung und Ergänzung) mit den Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen an. Des Weiteren schließt die obere westliche Bereichsgrenze ab dem Behindertenwohnheim wiederum an den B-Plan Nr. 56 an, mit seiner Wald- und Feuchtbiotopzone südlich der ausgewiesenen Bauflächen.

3. Grundzüge der Planung und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Die Wohngebiete werden als "allgemeine Wohngebiete" ausgewiesen, um zusätzliche Funktionen, die der Versorgung des Gebietes dienen, realisieren zu können (so z.B. Läden, Büros, Praxen).

Der Landschaftsplan weist die Fläche als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung aus. Bei zukünftiger Bebauung ist dabei der gesamte angrenzende Bereich des B-Plangebietes zwischen den Restwaldbeständen am Alten Postweg im Norden (Bereich B-Plan Nr. 56) über das Eschenmischwäldchen auf Höhe Langeneßweg sowie die entlang dem Acker verlaufenden Gehölzbestände als Teil einer "grünen fußläufigen Erschließung und als Biotopverbund" zu erhalten.

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der überwiegende Teil des Gebietes ist geprägt durch einen intensiv genutzten Getreideacker mit schmalen Ackerrainen entlang Bahndamm und Zäunen (Bestandskarte s. Anlage 1, Eingriffsbilanzierung). Erhaltenswerte Gehölzbestände in Form von Knickresten, Feldgehölzstreifen und Gebüsch begleiten die gesamte westliche Ackergrenze, liegen jedoch größtenteils direkt außerhalb des B-Plangebietes. Ein zusammenhängender Buchenwaldbestand und einzelne Großgehölze befinden sich auf dem als private Grünfläche festgesetzten Grundstück. Innerhalb des Gebietes liegen drei kleinere nährstoffreiche Gewässer: ein zeitweilig trockenfallender Tümpel im Nordwesten, ein Weiher mit Sickergraben sowie ein Ententeich im westlichen und südwestlichen Teil des Gebietes.

Aufgrund seines Vegetationsbestandes erfüllt das Gebiet klimatisch ausgleichende Funktionen als Frischluftentstehungsbereich.

Als Teil des Ahrensburger Endmoränenbogens im Übergang zur Schloßsauer im Westen weist das Gelände eine charakteristische, nur leichte Modellierung auf.

Entsprechend den geomorphologischen Verhältnissen sind die Boden- und Grundwasserverhältnisse des Gebietes deutlich inhomogen. Wie Ergebnisse einer 1974 durchgeführten Baugrunduntersuchung zeigen, ist jedoch mit Auftreten von Schichtenwasser ab einer durchschnittlichen Tiefe von 1,0 m unter Gelände zu rechnen.

Das Gebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzbereiches des Wasserwerks Großhansdorf.

3.2 Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung und schrittweise Bebauung des gesamten Gebietes Gartenholz erfolgte von Westen her mit Anschluß der Straße Gartenholz an die B 75 und wurde peripher bis in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 56 weitergeführt. Sie wird jetzt an der Bahntrasse entlang nach Süden verlängert.

Mit der Realisierung des letzten Teilabschnittes wird die Erschließungsstraße Gartenholz durch Anschluß an die Straße "Am Weinberg" im Süden verbunden. Die westlich der Erschließungsstraße Gartenholz gelegenen Flächen sind für Wohnungsbau in Verbindung mit Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, vorgesehen. Die Blockränder schließen sich zur Bahn und der Erschließungsstraße Gartenholz und öffnen sich mit ihren Wohnhöfen nach Westen hin zu der zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzone, die für das gesamte Gebiet des Gartenholzes in zentraler Lage von entsprechend hohem Erholungs- und Freizeitwert ist.

Die Flächen im gesamten Geltungsbereich sind unbebaut; sie wurden als Acker, Wiesen und landwirtschaftliche Flächen genutzt. Aus der Fortentwicklung des Strukturkonzeptes, den Festlegungen der zentralen Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der landschaftsräumlichen Elemente entstand die stadträumliche Konzeption, eine Bebauung in geschlossener drei- bis viergeschossiger Bauweise zu begrünten Höfen hin zu orientieren.

Durch die Ausrichtung des Baugebietes in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahntrasse ergeben sich Beschränkungen für die Tiefe des zentralen zu erhaltenden und zu entwickelnden Niederungsbereiches. Das im Gestaltungsplan von 90/92 erarbeitete Konzept strebt daher den Erhalt einer möglichst breiten Ausgleichsfläche für Naturschutz und Erholungsnutzung an. Die Öffnung der Baublöcke zur Niederung hin ermöglicht dabei durch Hereinziehen landschaftlich geprägter Strukturen in diesen Innenbereich eine Verzahnung zwischen Bebauung und Landschaft und erreicht damit eine Verbreiterung des Grünzuges.

Hieraus ergibt sich ein abgestuftes Freiraumkonzept für das Gebiet. Die Kernbereiche der Gemeinschaftsflächen der Gebiete 7, 6 b, 5 und 4 nehmen das landschaftliche Element der Obstwiese auf und leiten so von den intensiv genutzten, direkt den Gebäuden zugeordneten privaten Flächen über zu den Freiflächen der Parkanlage. Durch diese Fläche verläuft als Hauptverbindung der Wohnquartiere ein Rad- und Wanderweg. Dieser als mehrschürige Wiese mit lockerem Baumbestand zu gestaltende Streifen des Grünzuges bildet gleichzeitig einen Pufferbereich für die zentral gelegene wechselfeuchte Niederung mit wichtiger Vernetzungsfunktion für das Gebiet.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt durch die Vervollständigung, den Anschluß an vorhandene oder bereits geplante Bebauung und die Einbindung von großräumigen Landschaftselementen in das städtebauliche Konzept.

Im Anschluß an bereits bestehende Gebäude und Planausweisungen werden Baukörper mit gleicher Geschößzahl ausgewiesen, im Anschluß an B-Plan Nr. 55 a mit dreigeschossiger Bauweise, ebenso im Anschluß an den nördlichen Bereich des B-Planes Nr. 56. Die mittleren drei Wohnhöfe werden überwiegend viergeschossig ausgewiesen.

Das Gebiet wird generell als WA-Gebiet ausgewiesen.

Die Grenzen für das Maß der baulichen Verdichtung richten sich nach dem städtebaulichen Konzept, einer konsequenten dreiseitig geschlossenen Blockbebauung mit annähernd gleicher Geschößzahl. Das führt in Teilbereichen zu einer geringfügigen Überschreitung der festgelegten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Es bleibt jedoch gewährleistet, daß nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können. Im übrigen gewährleistet das städtebauliche Konzept, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten bleiben. Das Maß der baulichen Nutzung dient auch der Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Die festgelegten Obergrenzen für Dichten bis zu max. GFZ 1,2 bedingen mit den getroffenen Aussagen zur Eingriffsbilanzierung eine Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen/Garagengeschossen unter den Baukörpern, mit Ausnahme der Flächen für den geförderten Wohnungsbau. Für diese Quartiere werden die erforderlichen Stellplätze zwischen der Lärmschutzwand an der Bahnstrecke und der geplanten Erschließungsstraße Gartenholz angeordnet. Nur so kann der Erschließungsaufwand gering gehalten werden und darüber hinaus die Wohnruhe in den Höfen und auch in den kleinen Wohnstichstraßen gewahrt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in der BauNVO erwähnten Nutzungen bis auf § 4 Abs. 3.4 und 3.5 uneingeschränkt zulässig. Im Baugebiet 9 ist innerhalb des Lärmschutzwalles die Anlage eines Blockheizkraftwerkes für die Versorgung der Neubaugebiete vorgesehen (s. unter Pkt. 7 Ver- und Entsorgung).

Im Baugebiet 10 sollen zunächst primär die Flächen für einen an dieser Stelle noch vorgesehenen S-Bahnhof gesichert werden, außerdem sollen Flächen für eine dezentrale kleine Recyclingstation vorgehalten werden. Sonstige Nutzungen für die Allgemeinheit sind zugelassen, wie z.B. Stellplatzanlagen für Fahrräder. Übergänge über die Bahntrasse zum östlichen Gewerbegebiet im Bereich des geplanten S-Bahnhofes und Straßenzuges 'Am Weinberg' sind mit der Deutschen Bahn AG durch Beschluß einer Eisenbahnkreuzungsmaßnahme auszuhandeln.

Aus den Gründen des Schallschutzes wird für die baulichen Anlagen in beiden Sondergebieten die Höhe der baulichen Anlagen auf mind. 5 m festgesetzt.

3.4 Bauweise / Gestaltung

Die Wohnbauquartiere sind mit den Quartiersabgrenzungen in die Baubereiche 1, 2, 3, 4, 5, 6 a und 6 b, 7 und 8 eingeteilt.

In den Wohnhöfen reduziert sich die Höhe der Bebauung nach Westen zu der öffentlichen Grünanlage hin auf drei Geschosse und lockert sich auf. Das Erscheinungsbild der westlichen Randzone der Bebauung soll hier dem Typus einer offenen Wohnanlage (große Villen im Park) entsprechen. In der Übergangszone zum Park sind auch die Gebäude mit begrünten Dächern vorgesehen. Die Gebäude zum Park sollen besonders zurückhaltend und sorgfältig gestaltet werden. Ihre Begrünung ist als Bestandteil der Architektur zu sehen.

Teilgebiet 5 bildet das Zentrum der acht Wohnquartiere. Die fast symmetrische Hofanlage wird durch die vier turmartigen Kopfbauten mit Zeltdächern betont.

Die Stellplätze werden mit Ausnahme für die Quartiere des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entweder in erdüberdeckten Tiefgaragen oder in Garagengeschoßen untergebracht, deren Sockel einseitig vor den Baukörpern auskragt, bedingt durch die größere Bautiefe des Garagengeschoßes. Diese um ca. 4 m bis 4,5 m dem Wohnbaukörper vorgelagerte Zone kann im Erdgeschoß als Terrassenbereich genutzt werden. Die max. Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegt im Bereich der Garagengeschosse bei + 1 m über Oberkante mittleres Straßenniveau, das vorgelagerte Garagengeschoß soll + 0,9 m nicht überschreiten.

Die bauliche Einbindung bzw. Auskragung der Garagen- und auch z.T. Kellergeschosse kann sowohl nach Süden verlagert werden als auch nach Norden (gleiches gilt für die Ost-Westlage). Hier wird entwurfsbestimmenden Kriterien nicht vorgegriffen. Sinnvoll erscheint jedoch ein nach Süden vorkragendes Garagengeschoß, um hier größere Terrassen im Erdgeschoß mit Wintergärten oder Balkonen in den oberen Geschossen zu kombinieren.

Energieeinsparende Maßnahmen an Gebäuden sind im einzelnen Baugenehmigungsverfahren abzuklären. Die bei einer viergeschossigen Bauweise stark ausgenutzten Garagengeschosse lassen nur noch eine geringe Abstellfläche innerhalb der Garagengeschosse übrig. Diese soll für Fahrräder und Kinderwagen genutzt werden. Deshalb ist bei viergeschossiger Bauweise generell ein Dachgeschoß ausgewiesen, das sämtliche Kellerersatzräume und evtl. Gemeinschaftsräume aufnehmen muß. Dieses Bodengeschoß ist nur in Kombination mit vier Vollgeschossen ausgewiesen und dient nicht für Wohnzwecke, da sonst die zulässigen Bruttogeschosßflächen überschritten würden.

Im Gegensatz zu den Bodengeschossen werden in Teilbereichen Dachgeschosse ausgewiesen, die für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Um eine Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen Geschosßflächen zu verhindern, ist über die im Plan festgesetzten Flächen hinaus ein Dachgeschoßausbau nicht zulässig. Aus den Gründen einer hohen Vorbelastung sowie der Notwendigkeit, den ökologischen Ausgleich im Plangebiet zu optimieren, wird festgesetzt, daß im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64 über die Zulassung von weiteren Dachgeschoßausbauten nur im Einvernehmen gemäß § 36 BauGB entschieden werden kann (s. Text Teil B).

Die im Text Teil B getroffenen Festsetzungen zur Unterbringung der Müllräume innerhalb der Gebäude sind folgendermaßen begründet: Durch die große Dichte der einzelnen Wohnquartiere entstehen gerade zum Straßenraum hin relativ knappe Vorgartenzonen. Diese sollen nicht durch die doch erheblichen Mengen von ebenerdigen Müllcontaineranlagen verunstaltet werden. Es sind mit der Gebäudeplanung jeweils für mehrere Wohneinheiten dezentrale Müllräume vorzusehen. Dies gilt im übrigen auch für die privaten Fahrradabstellplätze. Je WE sind ausreichend Fahrradstellplätze nachzuweisen, deren Anzahl im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird. Die Fahrradabstellplätze im Gebäude müssen stufenlos sein.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Ringstraße "Gartenholz", die das gesamte Gartenholzgebiet erschließt, einseitig von Osten erschlossen. Die Straße verläuft von einigen Verschwenkungen abgesehen, die der Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit dienen soll, parallel zu dem neben den Bahngleisen angelegten Lärmschutzwall. Dieser Lärmschutzwall ist hinsichtlich seiner Wirksamkeit nach den Anforderungen, die aus dem Schallschutzgutachten des Instituts für Schall- und Schwingungstechnik resultieren, ausgelegt worden (s. Pkt. 6 Immissionsschutz).

Von der Erschließungsstraße "Gartenholz" werden einzelne Stichstraßen nach Westen zur Erschließung der Wohnblöcke angeschlossen, mit Ausnahme des vorhandenen Nordstrandringes. Von Nord nach Süd wird das Baugebiet durch die Straßen Niebüllweg, Husumweg, Tönningweg und Eilenbogen erschlossen. Ausgehend vom Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 a von Nord nach Süd durch die Straßen Hörnumweg, Keitumweg und Westerlandstieg. Die jeweiligen Straßenprofile sind auf der Planzeichnung dargestellt.

Um zwischen Baublock 2 und 3 keine zweite parallel zum "Gartenholz" verlaufende innere Erschließungsstraße ausweisen zu müssen, wurden hier auf privatem Bauland Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger der beiden Blöcke vorgesehen. Darüber hinaus sind einzelne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für einzelne Baugebiete vorgesehen, wo ein erhöhter öffentlicher Erschließungsaufwand nicht gerechtfertigt erscheint.

Diese sind vom Kreis der Begünstigten herzurichten und auf Dauer zu erhalten. Das gleiche gilt für die im Plan dargestellten Gemeinschaftsanlagen (Innenhöfe etc.). Hierfür ist eine privatrechtliche Regelung zu treffen.

Der Bus befährt von der B 75 kommend den Gartenholz und fährt bis zur Buskehre 'Gartenholz' am künftigen S-Bahnhof. Hier wendet er und fährt zurück. Es erfolgt keine Busanbindung nach Süden über den Weinberg.

Stellplätze

Bedingt durch die vorgesehene Nutzung entsteht folgender Bedarf für den ruhenden Verkehr:

Für wohngenutzte Geschoßflächen:

Bei ca. 791 WE ergibt sich ein Stellplatzbedarf (1 St/WE)

(Rechenansatz: 1 Stellplatz je ca. 87 - 90 m² BGF = 791 Stellplätze)

Durch Planung eines Altenheimes reduziert sich die erforderliche Anzahl um 39 Stellplätze auf

752 Stellplätze

Davon werden ca. 160 Stellplätze für die Quartiere 6 b, 7 und 8 ebenerdig in Stellplatzanlagen zwischen Lärmschutzwall und Gartenholz untergebracht. Die ebenerdige Unterbringung dient der Wirtschaftlichkeit des sozialen Wohnungsbaues.

Mind. 25 % öffentliche Parkplätze für das Wohngebiet ca.

197 Parkplätze

Erforderliche Summe

949 St. + P.

Im Straßenraum ausgewiesen sind z.Z. ca. 286 öffentliche Parkplätze, davon werden 34 als private Stellplätze zugunsten der Quartiere 6 b und 7 gekennzeichnet. Somit verbleibt z.Z. ein Überhang von 55 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum. Diese Reservestellplätze im Gartenholz können den übrigen privaten Nutzungen dienen, die im WA-Gebiet zulässig sind und belasten somit nicht die Wohngebiete.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt das Ziel, den motorisierten Individualverkehr einzuschränken und die Benutzung durch das Fahrrad zu erleichtern. Deshalb wird ein Teil der öffentlichen Parkplätze als Fahrradabstellanlagen gekennzeichnet (s. Planzeichnung).

Geh-, Rad- und Wanderwege

Für die übergeordnete Wegevernetzung im gesamten Gartenholz-Gebiet sind unabhängig von den Erschließungsstraßen übergeordnete Fuß-, Rad- und Wanderwege angelegt. Diese verknüpfen über die zentrale öffentliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünachse die einzelnen Wohngebiete miteinander.

Jeweils von den Stichstraßen führen öffentliche Wege an die zentrale Grünzone, wo der als Wanderweg gekennzeichnete Weg verläuft. Er schließt im nördlichsten Bereich neben dem Baugebiet 7 an den Nordstrandring an. Nach Süden verlängert sich der Wanderweg über die große Obstwiese mit öffentlichem Spielplatz in das Baugebiet des B-Planes Nr. 55 a.

Nach Westen führt ein übergeordneter Wanderweg aus der öffentlichen Grünzone südlich der Flächen des Kindertagesheimes quer durch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 - 1. Änderung und Ergänzung - und erschließt zugleich die Gemeinbedarfseinrichtungen. Er hat Anschluß an den Verbindungsweg zur Fußgängerquerung über die B 75 (Ampel am Rosenhof).

Darüber hinaus sind zwei mögliche Gewerbegebietsanbindungen (am geplanten S-Bahnhof sowie im Verlauf des alten Straßenzuges 'Am Weinberg') freigehalten worden, deren Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.

Öffentliche Kinderspielplätze

Die gemäß Spielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein nachzuweisende öffentliche Spielplatzfläche wurde für die B-Plan-Bereiche Nr. 55 a und 64 im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55 a auf der zentral gelegenen Obstwiese festgesetzt.

Ein Nachweis erfolgt entsprechend dem Kinderspielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein, wonach 5 % der Wohnflächen im Verhältnis 2:3 öffentliche zu privaten Spielplatzflächen aufzuteilen sind. Basis für die Berechnung sind rd. 900 Wohneinheiten à durchschnittlich 80 m².

Daraus ergibt sich folgende Netto-Bedarfsrechnung:

900 x 80 m ²	=	72.000 m ²	2 Teile	=	1.440 m ² öffentlich
hiervon 5 %	=	3.600 m ²	3 Teile	=	2.160 m ² privat

Hinzu kommt eine angemessene Abpflanzung, die sich aus der jeweiligen örtlichen Situation ableitet.

5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt (§ 8 a BNatSchG)

Die mit der Realisierung der B-Plan-Inhalte Nr. 55 a, 64 und 46 - 1. Änderung und Ergänzung - verbundenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt wurden übergreifend durch eine Eingriffsbewertung ermittelt (s. Anhang 1). Beeinträchtigungen der natur- und kulturräumlichen Faktoren Relief, Lokalklima, Landschafts- und Ortsbild sowie Erholungsfunktion wurden hierbei in Text und Karte bewertet.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffsumfanges (und damit des Kompensationspotentials) in die drei Naturhaushaltsfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt sowie Oberflächengewässer erfolgte anhand der Kriterienliste der Umweltbehörde Hamburg, Amt für Landschaftsplanung (Stand 1991). Die Wertermittlung des Bestandes wurde anhand von Ortsbegehungen und Luftbildauswertung, der Planung anhand der Aussagen des Gestaltungsplanes vorgenommen und durch die Stadt Ahrensburg fortgeschrieben.

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung der Planung ist anzumerken, daß es sich bei dem zugrundeliegenden vorabgestimmten Gestaltungsplan um die Erarbeitung einer Planung handelt, die nach fachlichen Kriterien bei Umsetzung des städtebaulich angestrebten Zieles den geringstmöglichen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt darstellt. Das bedeutet, daß Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich des Eingriffs in diese Planung bereits eingeflossen sind.

Die Eingriffsbewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Bodenfunktion*
Trotz umfangreicher Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein nachhaltiger Eingriff. Der Ausgleich kann nicht im Planungsgebiet erreicht werden.
- *Pflanzen- und Tierwelt*
Es verbleibt ein leichtes Defizit. Bei optimaler Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff im Planungsgebiet weitgehend ausgeglichen werden.
- *Lokalklima*
Der Eingriff in die bestehende Frischluftschneise kann trotz Berücksichtigung in der städtebaulichen Konzeption nicht vollständig ausgeglichen werden. Weitere Kompensation ist nicht möglich. Der Eingriff in die klimatisch wirksamen Strukturen eines Gebietes ist an anderer Stelle nicht auszugleichen.
- *Oberflächengewässer*
Der Eingriff wird im Gebiet durch die Anlage neuer, naturnah zu gestaltender Gewässerflächen ausgeglichen.
- *Landschaftsbild*
Die Bebauung führt zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes. Durch die Neugestaltung des zentralen Grünraumes kann dieser Eingriff jedoch kompensiert werden.
- *Erholungsfunktion*
Eingriffe werden durch das Freiraumkonzept ausgeglichen.

Die im Teil B-Text/Pkt. 2 getroffenen grünordnungsplanerischen Festsetzungen dienen der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die zur Erreichung eines weitmöglichen Ausgleichs der durch die Inhalte des Bebauungsplanes vorbereitenden Eingriffe erforderlich sind, um den Belangen von Natur und Landschaft angemessen Rechnung zu tragen. Sie sind bei der Realisierung der Bebauung zwingend einzuhalten.

Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plangebietes

Neben den Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Baugenehmigungen zu fordern und zu realisieren sind, wurden im Planungsgebiet folgende Ausgleichsflächen festgelegt:

Ein zentraler öffentlicher Grünzug von 14.422 m² Größe mit

- einem zentralen Feuchtbiotop, das auch der Regenwasserrückhaltung, -vorreinigung und -versickerung dient,
- einem zu renaturierenden Weiher südlich des Baugebietes 4,
- einer dichten Abpflanzung eines Tümpels westlich Baugebiet 7,
- einer anzulegenden einschürigen Wiese mit Baumpflanzungen im Zentrum und
- einer anzulegenden mehrschürigen Wiese mit Baumpflanzungen zu den Randbereichen.

Die Kosten für die Herstellung und Entwicklungspflege dieser Ausgleichsfläche sind nach der Ausgleichsbeitragssatzung der Stadt Ahrensburg vom 9.5.1994 auf die Baugrundstücke der Quartiere 1 bis 8 des B-Planes Nr. 64 zu verteilen. Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Fläche (vgl. Kap. 8 Kostenschätzung).

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes

Der in dem B-Plangebiet nicht ausgleichbare Eingriff in die Bodenfunktion muß an einer anderen Stelle im Stadtgebiet ersetzt werden. Daher will die Stadt zwei Ackerflächen östlich der Siedlung Waldgut Hagen in naturnahen Wald umwandeln. Rechnerisch kann hier auf einer Fläche von 57.800 m² die natürliche Bodenfunktion von Wertstufe 3 auf Wertstufe 4 angehoben werden.

Im großräumigen Zusammenhang sollen die Aufwaldungsflächen dazu dienen, das Naturschutzgebiet Stellmoor Ahrensburger Tunneltal besser an die umgebende Landschaft (Waldgebiet Großhansdorf, Feldmark von Ahrensfelde) im Sinne der Biotopvernetzung anzubinden (vgl. Lagepläne in der Anlage 1).

Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege dieser Ausgleichsfläche werden wie folgt aufgeteilt:

- a) Da der Eingriff in die Bodenfunktion zum großen Teil unmittelbar aus den insgesamt 2,2 ha umfassenden Erschließungsanlagen des B-Plangebietes Nr. 64 resultiert, werden die Ersatzmaßnahmen für diese 2,2 ha große Eingriffsfläche im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart (vgl. Kap. 8).
- b) Die Herstellung der restlichen 3,6 ha Fläche für Ersatzmaßnahmen ist eine freiwillige, nicht umlagefähige Leistung der Stadt.

5.2 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

*Landschaftspflegerischen
Fachbeitr. d. G.

Das Grünordnungskonzept, das eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes war, ist im **Grünordnungsplan** * dargestellt (siehe Anlage 2: ~~Festsetzungskarte GOP~~ *Landschaftspflegerisches Fachbeitr. d. G. zum B-Plan G4*).

Die im folgenden begründeten Festsetzungen dienen der Umsetzung erforderlicher Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Sie werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die Anpflanzungsgebote sollen vorwiegend heimische, standorttypische Gehölze verwendet werden, die durch ihren ortstypischen Charakter die räumliche Identität des Wohngebietes fördern und ökologische Funktionen für den Landschaftshaushalt erfüllen. Um in absehbarer Zeit eine Wirkung der Anpflanzung zu erzielen, werden verbindliche Pflanzgrößen festgesetzt (vgl. Teil B-Text/Pkt. 2.1). Zur Sicherung einer artgerechten Entwicklung der Bäume wird eine Mindestgröße für unversiegelte Flächen der Baumstandorte festgeschrieben.

Öffentliche Flächen

Zur Unterstützung des städtebaulichen Erschließungsprinzips werden den Straßenräumen verbindlich unterschiedliche Baumarten zugeordnet.

In der Parkanlage außerhalb der Flächen zum Schutz-, zur Pflege und Entwicklung dient die Festsetzung der Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen in dem festgesetzten Verhältnis (s. Teil B-Text) zur Gesamtfläche der Integration des landschaftlichen Elementes der Obstwiese in die Freiräume.

Aus gestalterischen Gründen und seiner potentiellen Bedeutung für den Biotopverbund ist der Lärmschutzwall mit einer dichten Pflanzung zu versehen. In Abschnitten, die einer Ergänzung durch Aufsetzen einer Lärmschutzwand erfordern, ist diese als vegetative Wand auszubilden, um die Funktion des Schallschutzes mit der für den Arten- und Biotopschutz zu verbinden.

Einzelfestsetzungen auf privaten Grundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b i. V. m. §§ 9 und 92 Abs. 4 LBO Schl.-H.)

Die Privatgrundstücke, mit Ausnahme der in Pkt. 2.1.3 Teil B-Text genannten Flächen (Wiesenbereiche der Gemeinschaftsfreiflächen), sind so zu gestalten, daß 40 % der Fläche mit Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen zu versehen sind. 60 % der Fläche sind als Rasenfläche anzulegen. Zur Sicherung der Umsetzung müssen zu Bauanträgen jeweils ein Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan beigelegt werden.

Die Festsetzung der Einfriedigung der Vorgartenbereiche dient der Angrenzung der Verkehrsfläche Gartenholz, dem optischen Schutz vor Einsehbarkeit der EG-Wohnungen und der Abgrenzung der Eingangs- bzw. Gartenbereiche zur Verkehrsfläche.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind

- die im Plan dargestellten Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Ausbildung begrünter Dachflächen trägt über ihre Funktion als Trittsteinbiotop für Insekten zur Erhöhung der Artenvielfalt des Gebietes bei;

- die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen sind mit belebtem Oberboden in einer Stärke von mind. 80 cm anzudecken. Diese Mindestdeckung gewährleistet eine gärtnerische Gestaltung dieser Flächen auch mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und schafft die Voraussetzung als Standort für wirksame Vegetationsstrukturen.

Die Berankung von

- Teilen der Fassadenflächen der Gebäude,
- baulichen Nebenanlagen wie Fahrradhäuser und
- Pergolen über Tiefgaranzufahrten

mit Schling- und Kletterpflanzen dient neben der optischen Einbindung der Gesamtanlage der Durchgrünung des Wohngebietes.

Die Festsetzung des Baumanteils sowie Anpflanzungsgebote für die Stellplatzanlagen zwischen Gartenholz und Lärmschutzwall dienen neben der Sicherung eines Mindestanteils wirksamer Vegetationsstrukturen der optischen Einbindung der Anlage.

Das als private Grünfläche festgesetzte Grundstück Lübecker Str. 12 ist Teil des zu erhaltenden und zu entwickelnden Grünzuges. Der vorhandene Buchenwaldrest ist zu erhalten und nach Möglichkeit mit standorttypischen Gehölzen, insbesondere zum Aufbau eines Waldmantels, zu ergänzen.

Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Verminderung der negativen Folgen großräumiger Versiegelung (Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Sickerwasserentzug) ist der Anteil versiegelter Flächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen auf maximal 20 % zu begrenzen.

Das Oberflächenwasser versiegelter Flächen soll durch zweckmäßige Zuordnung und Gefälleausbildung in Pflanzflächen geleitet werden, um die Beeinträchtigung der Vegetation durch Versiegelung zu mindern.

Die Bauweise von Tiefgeschossen ist so zu wählen, daß Grundwasserbeeinträchtigungen und Schäden der Vegetation vermieden werden. Falls Drainagen im Bereich von Gebäuden erforderlich werden, sind sie entsprechend auszubilden und mit der Genehmigungsbehörde detailliert abzustimmen. Die Unschädlichkeit baulicher Anlagen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine weitere Maßnahme zur Sicherung des Wasserhaushalts stellt die Sammlung des nicht auf den Grundstücken versickerbaren Oberflächenabflusses der Blöcke 4, 5, 6 b und 7 dar, das durch offene Mulden dem wechselseuchten Niederungsbereich zugeführt wird. Zur Vorreinigung des Wassers sollen die Mulden tlw. mit Uferröhricht bepflanzt werden. Die Rückhaltung und Vorreinigung des Oberflächenabflusses innerhalb des Gebietes trägt zu einer Minderung der Beeinträchtigungen großflächiger Versiegelung (Sickerwasserentzug) bei.

Zur Verbesserung bzw. Wiederherstellung der Sickerfähigkeit des Bodens und seiner Funktion als Vegetationsstandort sind baubedingte Bodenverdichtungen durch anschließende Tiefenlockerung bis in eine Tiefe von ca. 60 cm zu beseitigen. Diese Maßnahme ist ohne Vermischung der Bodenhorizonte durchzuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wiesenflächen der Parkanlage und Gemeinschaftsflächen

Teile der Parkanlage und der Gemeinschaftsflächen der Blockinnenbereiche (vgl. Teil B-Text Nr. 2.1.3) sind zur Einbindung der Baubereiche im Charakter landschaftstypischer Obstwiesen zu entwickeln. Innerhalb der Parkanlage kommt diesem Wiesenbereich besondere Bedeutung für die Freiraumverbindung und Erholungsfunktion zu, da dort der Hauptwander- und Radweg mit Querverbindung verläuft.

Die Wiesenflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen. Um die Artenzusammensetzung möglichst weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen und die Ausbildung eines artenreichen Wiesenbiotops zu fördern, sollten die Mähtermine auf zwei bis drei pro Jahr begrenzt werden und eine Düngung dieser Flächen unterbleiben. Entsprechend der angestrebten Entwicklung sollte bei Baumpflanzungen in diesen Flächen Obstbäumen der Vorzug gegenüber sonstigen Laubbäumen gegeben werden.

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsbereich der Parkanlage

Diese den anzulegenden Feuchtbereich einfassende Fläche ist als einschürige Wiese bzw. Hochstaudenflur zu entwickeln, um die Funktion eines Pufferbereiches für das Feuchtbiotop zu erfüllen. Um eine Beeinträchtigung der Entwicklung des wechselfeuchten Bereiches durch starke Beschattung zu vermeiden, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in diesem Bereich auf ein Baum pro 600 m² festgesetzt. Gehölzpflanzungen sollten einen Anteil von 40 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Neben Gehölzen sollten auf dieser Fläche außer Wiesenansaat auch Wildstauden als Initialpflanzung eingebracht werden, um eine möglichst rasche Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind naturnah auszubilden und weitgehend sich selbst zu überlassen (gelenkte Sukzession). Zum Schutz von Nährstoffeintrag in das Biotop sind Düngungen zu unterlassen, das Schnittgut der Wiesenfläche ist zu entfernen.

Im Anschluß an den nördlich angrenzenden naturnahen Eschenmischwald ist der Schutzbereich so zu entwickeln, daß er die Funktion eines Waldmantels für den Bestand übernimmt.

Schutz und Entwicklung der Kleingewässer und des Senkenbereiches

Die vorhandenen Kleingewässer sind als Rückzugsraum für spezifische Pflanzen- und Tierarten (Sumpfpflanzen, Amphibien und Libellen) zu erhalten.

Der Weiher mit Entwässerungsgraben westlich von Quartier 4 ist von Unrat zu befreien und so zu vertiefen, daß eine dauerhafte Wasserfläche entsteht. Der Tümpel im Nordwesten ist durch dichte, dornige Strauchpflanzungen im Uferbereich vor Beeinträchtigungen durch Erholungsnutzung zu schützen und als wechselfeuchte, lediglich durch Niederschläge gespeiste Senke zu erhalten.

Die als Feuchtbiotop dargestellte Fläche dient der Verbindung vorhandener Kleingewässer des Gebietes. Durch Einleitung von Oberflächenabfluß der Dachflächen und Blockinnenbereiche der angrenzenden Quartiere soll eine möglichst dauerhafte Vernässung dieses Niederungsbereiches erreicht werden. Durch Anlage von Bermen und eines quer zur Fließrichtung gewellten Sohlenprofils in Verbindung mit einer differenzierten standorttypischen Bepflanzung soll eine weitmögliche Wasserrückhaltung, Abflußverzögerung, Vorreinigung und - soweit möglich - Teilversickerung erreicht werden. Die Ausgestaltung dieser als unverbindliche Vormerkung in der Planzeichnung dargestellten Fläche bleibt Detailplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 31 WHG vorbehalten.

6. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde ein Gutachten über die zu erwartenden Immissionen sowie die Vorkehrungen zum Schutz der Wohnnutzung entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erstellt.

Die Art der Vorkehrungen wurde in der Planzeichnung (Teil A) nach Gebäudeseiten durch Ziffern gekennzeichnet, die im Text (Teil B) näher erläutert und verbindlich festgelegt wurden. Das Gutachten vom ISS (5.4.1991) sowie die Nachträge vom 19.5.1992, 16.6.1992 und 13.2.1995 sind der Begründung als Anlage beigefügt (Anlage 1, 1 a, 1 b und 1 c).

Für den Lärmschutz entlang der Bahnlinie Hamburg - Lübeck ist eine Vorwurfsplanung erstellt worden, die noch mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen ist. Die je nach Höhenlage der Bahntrasse zur Geländeoberkante unterschiedlich ausgebildeten Profile I bis VII sind im Anschluß an die Legende der Planzeichnung Teil A dargestellt. Entscheidend ist bei allen Profilen, daß die Oberkante der Lärmschutzwand 5 m über Oberkante Gleistrasse liegt. Der Querschnitt in Profil III wird nur als Wallanlage ausgebildet, in Profil I, II und IV wird eine Kombination von Wall und begrünter Weidenflechtwand gewählt. Profil V im Bereich des S-Bahnhofes und der Omnisbushaltestelle ist als geschlossenes Wandprofil dargestellt. Profile VI und VII im Bereich der Stellplatzanlagen sind als Weidenflechtwand auszubilden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Geruchsmissionen (übernommen aus dem TÜV-Nord-Gutachten 1993) dienen der Feststellung der Geruchsstoffmissionen des Gewürzwerkes Hermann Laue GmbH, deren Betrieb im Gewerbegebiet östlich der Bahn liegt. Dargestellt sind die Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle (1 GE/m^3) in Prozent der Jahresstunden mit 3 % und 5 % Isolinien sowie der doppelten Geruchsschwelle von 2 GE/m^3 (vgl. Gutachten in der Anlage zur Begründung). Gemäß gutachterlicher Geruchsmissionsprognose vom TÜV-Nord ist zu beachten, daß das deutlich wahrnehmbare Auftreten belästigender Gerüche im Bereich von geplanten Wohngebieten innerhalb eines Zeitraumes von mehr als 3 % Jahresstunden zu vermeiden ist. Als deutlich wahrnehmbare Gerüche gelten in diesem Falle Geruchsstoffkonzentrationen über 2 GE/m^3 . Diese Isolinie liegt außerhalb der Wohnquartiere und führt somit zu keinen unverträglichen Störungen.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke sichergestellt.

Vorbeugender Brandschutz, Löschwasserversorgung Hydranten nach Erfordernis (Feuerwehr)

Ferner sind Anleitemöglichkeiten an allen Gebäuden von Sonderbauflächen vorzuhalten.

Für die Feuerwehruzufahrten in das Innere der Wohnhöfe sind in den Baugenehmigungsverfahren entsprechende Zuwege und Umfahrten festzusetzen. Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauflächen werden gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 331 Löschwasserentnahmestellen mit einem $Q = 48 \text{ m}^3/\text{h}$ gefordert. Dieses entspricht einer normalen Trinkwasserversorgung von $d = 100 \text{ mm}$.

Kanalisation / Entwässerung

Für das gesamte Baugebiet ist eine Oberflächenentwässerung bzw. ein Schmutzwassersiel zu schaffen. Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem Generalentwässerungsplan. Die notwendigen Verfahren nach dem Landeswassergesetz werden durchgeführt.

Einleitung des Regenwassers der Dachflächen über offene Gräben in das Regenrückhaltebecken in der zentralen Grünzone (Quartiere 4 - 7).

Für die Fragen der Entwässerung wurde eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme eingeholt.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Stormarn - Lauenburg.

"Im Baugebiet 10 wird eine dezentrale Recyclingstation vorgeschlagen, die in zentraler Lage benutzerfreundlich liegt. Es ist von der Gemeinde zu prüfen, ob im Zusammenhang mit der geplanten Wertstofferrfassungsstation eine "Nebenstelle" errichtet werden kann. Die Genehmigung für eine solche Station ist abfallrechtlich zu prüfen. Die Sammlung und Trennung von Abfällen soll bereits in den Haushalten erfolgen und deshalb ist bei der Grundrißgestaltung eine Möglichkeit für getrennte Müllsammlung vorzusehen (sowohl in der Wohnung als auch im Müllraum jeden Blockes - siehe Text Teil B)."

Diese Aussagen sind im wesentlichen dem ökologischen Begleitplan entnommen (Büro Baumgart/Pahl-Weber).

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig. Die Transformatorstationen sind mit der Stadt abgestimmt und in die Planung zu übernehmen.

Versorgung und Fernwärme

Für das Baugebiet 9 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 Bereich des Lärmschutzwalles an der DB-Strecke vorgesehen. Die genaue Lage wird noch im Detail festgelegt. Der Anschluß- und Benutzungszwang für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 wird über eine Satzung gemäß § 17 Abs. 2 GO festgelegt. Danach können aus Gründen des Gemeinwohles Fernwärmenetze vorgeschrieben werden.

Bei Neubauten ist diese Satzung zu beachten.

Die Telefonversorgung sowie das Kabelfernsehnetz wird durch die Oberpostdirektion Hamburg mit dem Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Ahrensburg sichergestellt.

8. Kostenschätzung der Stadt Ahrensburg

(Straßenbaukosten einschließlich Schmutz- und Regenwasserkanal ohne Grunderwerbskosten)

Brutto incl. 15 % MWSt und 15 % Nebenkosten

1.	Gartenholz (770 m)	2.500.000 DM
2.	Anschluß Nordstrandring (90 m)	250.000 DM
3.	Niebüllweg (105 m)	300.000 DM
4.	Husumweg (105 m)	520.000 DM
5.	Tönningweg (105 m)	430.000 DM
6.	Kehre (20 m) incl. Kanal im GFL Westerlandstieg	150.000 DM
7.	Hörnumweg (120 m)	290.000 DM
8.	Ellenbogen (130 m)	290.000 DM
9.	Lärmschutzwall ohne Grunderwerb (700 m)	700.000 DM
10.	Grün- und Wasserflächen der Parkanlage (14.422 m ²) (einschl. Fußwege, Radwege, Beleuchtung)	700.000 DM
11.	Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen der Erschließungsanlagen (8,47 DM/m ² Erschließungsfläche)	<u>185.176 DM</u>
	S u m m e	6.315.176 DM
	Aufrundung	<u>84.824 DM</u>

6.400.000 DM

Darüber hinaus werden nach der Satzung der Stadt Ahrensburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG (Ausgleichsberatungsgesetz) vom 9.5.1994 noch folgende Kosten für die Herstellung und Entwicklungspflege fällig, entsprechend der überbauten Fläche als Verteilungsmaßstab für die Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 64 (hierzu zählt der zentrale öffentliche Grünzug mit einer Gesamtfläche von 14.422 m² mit der darin enthaltenen Wasserfläche von 1.640 m²).

Block	Überbaute Fläche	%	Ausgleichsbetrag
1	1.708,5 m ²	8,78	39.830,12 DM
2	1.184,0 m ²	6,09	27.627,04 DM
3	2.867,0 m ²	14,74	66.867,42 DM
4	2.703,5 m ²	13,90	63.056,79 DM
5	4.250,0 m ²	21,85	99.121,65 DM
6 a	1.251,0 m ²	6,43	29.169,44 DM
6 b	2.115,0 m ²	10,87	49.311,32 DM
7	2.365,86 m ²	12,16	55.163,35 DM
8	1.008,0 m ²	5,18	23.498,86 DM
Gesamt	19.452,86 m²	100 %	453.646 DM

9. Durch den Bebauungsplan ausgelöste Folgeverfahren

Hinweise zur Wasserschutzzone

Es wird darauf hingewiesen, daß das o.g. Planungsgebiet im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung unseres Wasserwerkes Großhansdorf liegt. Deshalb ist bei der endgültigen Festlegung der Bebauung und bei

der Genehmigung einzelner Bauvorhaben wegen eventuell erforderlicher Nutzungsbeschränkungen, Auflagen etc., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes, beispielsweise bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten usw. ergeben können, die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

Hinweise zur Stromversorgung

Zu den Bebauungsplänen Nr. 46 - 1. Änderung und Ergänzung - sowie Nr. 64 wird die Verlegung eines Erdkabels notwendig sowie voraussichtlich vier Trafostationen, deren Standorte und Zuleitungen je nach Baufortschritt in den Geltungsbereichen noch im einzelnen festgelegt werden müssen. Eine rechtzeitige termingerechte Koordinierung ist durchzuführen.

Maßnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz

Die Maßnahmen für den Ausbau der Gewässer ist gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen. Die Einleitungserlaubnis nach § 7 WHG wurde bereits am 18.5.1984 zusammen mit der Erlaubnis für das bereits vorhandene Baugebiet Gartenholz erteilt.

In dem noch erforderlichen Genehmigungsverfahren nach § 35 LWG für das Regenwassernetz ist auch die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenkanäle bis zur Einleitungsstelle nachzuweisen.

Anlagen

1. Eingriffsbilanzierung für die Bebauungspläne Nr. 46 - 1. Änderung und Ergänzung -, Nr. 55 a und Nr. 64 (Text und 8 Pläne) → *Siehe Verfahrensakte B-Plan Nr. 55a*
2. *Landschaftspflegesische Fachbeitrag*
~~Grünordnungsplan~~ zum Bebauungsplan Nr. 64 (Festsetzungskarte)
3. Schallschutzgutachten vom 5.4.1991 und deren Nachträge vom 19.5.1992, 16.6.1992 und 13.2.1992 *siehe Verfahrensakte*
4. Beurteilung der Geruchsschwellenwerte durch den TÜV Norddeutschland *siehe Verfahrensakte*
- 5.

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27. März 1995 gebilligt.

Ahrensburg, den 5. 5. 1995

(Boenert)
Bürgermeister



In der vorliegenden Begründung wurde
der Ausdruck "Grünordnungsplan"
sowohl in "Landschaftspflegerisches Fachblatt"
redaktionell geändert.

Ahrensburg, den 3. 11. 1995

Kindberg.

