

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 67 – 1. Änderung – für das Gelände der ehemaligen Friedrich-Ebert-Stiftung, Am Kratt

1. Das Planerfordernis

Die zurzeit in dem vorgenannten Geltungsbereich ansässige Unternehmensgruppe beabsichtigt, den jetzigen Standort Am Kratt zu verlagern. Der derzeitige Unternehmensstandort verfügt nicht über die ausreichenden Datenleitungen, um dem heutigen Datentransfer gerecht zu werden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist unzureichend, sodass die Suche nach neuen Mitarbeitern immer wieder auf Probleme stößt. Die derzeit vorhandene Räumlichkeit ist nach Auskunft der Unternehmensgruppe sehr kleinteilig und müsste mit hohem Aufwand umgebaut werden.

Es ist daher beabsichtigt, den Neubau für die Unternehmensgruppe in der Nähe des Ahrensburger S-Bahnhofes zu verwirklichen, wo ein guter Anschluss an das Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs als auch an moderne Datenetze gegeben ist. In diesem Zusammenhang sollen auch Unternehmensteile außerhalb Ahrensburgs nach hier verlagert werden.

Stattdessen soll die bestehende Sonderbaufläche Am Kratt für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 sollen hierfür die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die geplante Wohnbebauung ergänzt die vorhandene Wohnbebauung in der Siedlung Am Hagen und ist mit dieser verträglich. Der im Plangebiet vorhandene Kindergarten bleibt erhalten und wird auch der Versorgung des Neubaugebietes dienen.

Die Struktur der neuen Wohnbebauung soll mit der Umgebung verträglich sein. In erster Linie ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Lediglich im Zentrum des Baugebietes ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (mit ca. 6 Wohnungen) zugelassen.

Geeignete Grundstücke für Einfamilienhäuser werden in Ahrensburg nach wie vor gesucht, sind aber nicht in ausreichender Zahl vorhanden. Die Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern liegt im langfristigen Interesse der Stadt Ahrensburg. Die Umwandlung der gewerblichen Nutzung in eine wohnbauliche Nutzung ist daher ohne Einschränkungen sinnvoll.

Voraussetzung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg. Beide Verfahren werden parallel durchgeführt.

2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der gültige Bebauungsplan Nr. 67 weist im Bereich der 1. Änderung folgende Festsetzungen auf:

- Sondergebiet für Verwaltungseinrichtungen
- Sondergebiet für Betriebskindergarten
- Sondergebiet für Betriebswohnungen
- Fläche für Wald
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Vorgesehen ist, die Sondergebiete als allgemeine Wohngebiete auszuweisen und die nördliche Waldfläche in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Bindungen für Bepflanzungen umzuwandeln.

Die Änderung der bisherigen Waldfläche in eine Grünfläche bedarf der Umwandlungsgenehmigung durch die Untere Forstbehörde.

Am 22. Juli 1977 wurde eine Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn, erlassen, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 einschließt.

In § 2 der Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn, vom 22.07.1977 in der Fassung der Änderung vom 09.02.1979 ist Folgendes festgelegt:

In dem Grabungsschutzgebiet sind Arbeiten, die die dort vermuteten vor- und frühgeschichtlichen Anlagen und Funde gefährden könnten, nur mit Genehmigung des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte gestattet. Genehmigungspflichtig sind insbesondere

- a) tiefgründige Erdarbeiten, Erdentnahmen, Anlagen von Teichen, Auffüllungen, Planierungen,
- b) Anlage neuer und Ausbau bestehender Wege, Straßen und Leitungen,

- c) Anlagen neuer sowie Verbreiterung und Vertiefung bestehender Entwässerungsgräben im Niederungsbereich,
- d) Bau- und Erschließungsarbeiten aller Art,
- e) künstliche Absenkung des Grundwasserspiegels,
- f) Tiefflügen (über 30 cm),
- g) Rodungsarbeiten und Neuaufforstungen,
- h) Absammeln von archäologischem Fundgut.

Nicht der Bebauungsplan, sondern das Bauvorhaben selber löst die Genehmigungspflicht nach der Landesverordnung über das Grabungsschutzgebiet aus.

Der Bebauungsplan nimmt diese Genehmigung auch nicht vorweg, es wird vielmehr im Bebauungsplan ausdrücklich auf die Lage des Gebietes im Geltungsbereich der Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg und den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalt hingewiesen. Die Genehmigung des Archäologischen Landesamtes ist im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

3. Der Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das betreffende Baugebiet ist im Zusammenhang mit den vorhandenen Einfamilienhausbaugrundstücken auf der gegenüberliegenden Seite Am Kratt zu sehen. Das beinhaltet auch, dass hier im Wesentlichen dieselben planerischen Vorgaben in der Planung Berücksichtigung finden. Es soll allerdings – wie auch im gültigen B-Plan – eine zweigeschossige Bebauung möglich sein, um eine architektonische Vielfalt zu ermöglichen. Durch Einschränkung der Trauf- und Firsthöhen wird eine gute Belichtung und Besonnung benachbarter Wohnhäuser sichergestellt und eine abgestufte Baumasse von Osten nach Westen.

Die zulässige Grund- und Geschossflächen sind so festgesetzt, dass sie bei einer heute üblichen Grundstücksgröße von 600 m² eine Geschossfläche für ein Einfamilienhaus von ca. 250 m² ermöglichen.

Auf gestalterische Festsetzungen wurde weitgehend verzichtet. Lediglich soll durch einige grünplanerische Festsetzungen auf ein harmonisches Straßenbild hingewirkt werden. Dies wird dadurch unterstützt, dass Nebenanlagen und Garagen und Carports nur eingeschränkt außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches zulässigen Reihenhäuser dürfen im Interesse der Durchgrünung des Gebietes max. 35 m lang sein.

Der zurzeit vorhandene Kindergarten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist im Hinblick auf die Größenordnung nicht erforderlich.

3.2 *Die Erschließung*

Die Erschließung erfolgt weiterhin vom Straßenzug Am Kratt. Ein zusätzlicher Ausbau dieser Straße ist für die geplante Wohnbebauung nicht erforderlich, da sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöht. Die Besucherstellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst ausgewiesen. Die derzeitigen Flächen des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück werden aufgehoben und neu geordnet. Die Anzahl wird bestimmt durch den Stellplatzerlass. Die vorhandene Zufahrt wird beibehalten und wird durch eine zweite neue Zufahrt zur Erschließung des Wohngebietes weiter nördlich ergänzt. Die Zu- und Abfahrt der geplanten Ringstraße nimmt Rücksicht auf das vorhandene Grün des Knicks. Es entsteht lediglich ein weiterer Durchbruch von ca. 7 m Breite, der kompensiert werden muss. Es ist beabsichtigt, diese innere Erschließungsstraße als Einbahnstraßensystem ca. 7 m breit anzulegen. Die Ausweisung erfolgt nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit. Die Flächen bleiben also im Privatbesitz.

Das zurzeit festgesetzte Wanderwegekonzept wird beibehalten. Für die vorhandene Regenentwässerung des Baugrundstückes wird weiterhin ein Leitungsrecht festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die bereits genehmigte vorhandene Entwässerung. Das Regenwasser der Ringstraße soll künftig in den vorhandenen Regenwasserkanal Am Kratt eingeleitet werden, das nicht verschmutzte Dachwasser in den angrenzenden Naturschutzflächen versickern.

Für beide geplanten Regenwassereinleitungen sind vor Baubeginn die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge zu stellen. Alle Baumaßnahmen sind so zu gestalten, dass eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser, z. B. durch Kellerdrainagen nicht erfolgt.

3.3 *Die Grünflächen*

3.3.1 *Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern*

Die Bepflanzungen entlang des Straßenzuge Am Kratt sollen erhalten bleiben und so gepflegt werden, dass ihre abschirmende Wirkung erhalten bleibt. Für die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich landschaftstypisch und standortgerechte Pflanzen zulässig (siehe grünplanerische Festsetzungen).

3.3.2 *Der vorhandene Baumbestand auf dem Baugrundstück*

Ein Teil des vorhandenen Baumbestands auf dem Baugrundstück muß durch die geplante Bebauung entfernt werden. Hierfür ist auf dem Baugrundstück entsprechender Ausgleich durch neu anzupflanzende Bäume sowie durch Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Der übrige Baumbestand ist, wie in den grünplanerischen Festsetzungen erläutert, zu erhalten.

Geländeaufhöhungen bzw. -abgrabungen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume und Gehölzstreifen sind unzulässig.

3.4 *Spielplatzflächen*

Der erforderliche Kleinkinderspielplatz für das neu zu entstehende Baugebiet wird östlich des Kindergartens festgesetzt. Diese Planung wird koordiniert mit den Spielflächen für den Kindergarten selbst.

3.5 *Die vorhandenen Waldflächen*

Die vorhandene Waldfläche südlich des Baugebietes auf dem Gelände der ehemaligen Friedrich-Ebert-Stiftung ist nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 67 einbezogen.

Die Waldfläche westlich des Baugebietes wird teilweise einbezogen. Durch diese Einbeziehung soll die Ausbildung eines stabilen und zugleich ökologisch wertvollen Waldsaumes gesichert werden.

Die Waldfläche nördlich des Baugebietes liegt voll im Bereich der 1. Änderung des B-Planes. Dieser schmale Waldstreifen soll auf Vorschlag der unteren Forstbehörde als Grünfläche ausgewiesen werden (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Pflanzvorgaben, die eine wirkungsvolle Abschirmung der Bebauung gegenüber dem benachbarten Naturschutzgebiet sicherstellen und ökologische Belange entsprechend dem Pflege- und Entwicklungsplan für das Naturschutzgebiet berücksichtigen soll).

Im Gegensatz zur Ausweisung als Waldfläche eröffnet die Festsetzung Grünfläche der Stadt als Satzungsgeber die Möglichkeit, konkrete Festsetzungen zur Erhaltung wertvollen Baumbestandes, aber auch für Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu treffen. Außerdem kann und sollte die Grünfläche so ausgestaltet werden, dass sie Spielmöglichkeiten für Kinder bietet.

Das Verfahren zur Waldumwandlung wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren ist eine Erstaufforstung in zwei- bis dreifacher Größe (Je nach Qualität des Waldes) durchzuführen. Der Ort der Erstaufforstung ist abhängig von der Flächenverfügbarkeit. Es wird angestrebt, dass die Erstaufforstung in unmittelbarer Nähe der Umwandlungsfläche erfolgt, möglichst nördlich der Fläche. In dieser Lage könnte dadurch die grüne Abschirmung zwischen Wohnbebauung und Naturschutzgebiet verbessert und ein Teil der im Landschaftsplan dargestellten Waldspange zum Forst Hagen verwirklicht werden.

3.6 *Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft*

Zwischen dem neuen Baugebiet und der Straße Am Kratt ist im Bebauungsplan Nr. 67 eine Kompensationsfläche für das Schutzgut Knicks und Gehölze festgesetzt. Der vorhandene Knick soll dabei erweitert und in seiner Zusammensetzung optimiert werden. Der Eingriff durch die zusätzliche Auffahrt wird durch die geplante Anpflanzung von Knicks auf der Grünfläche im Norden ausgeglichen.

3.7 *Die Flächen, die dem Naturschutz unterliegen*

Der Geltungsbereich des Naturschutzgebietes „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal“ (entsprechend der Landesverordnung vom 16.08.1982) wird, soweit der Bebauungsplan Nr. 67 – 1. Änderung berührt ist, nachrichtlich übernommen.

3.8 *Die Flächen, die dem Grabungsschutz dienen*

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 - 1. Änderung liegt im Grabungsschutzgebiet. Alle Maßnahmen bedürfen daher der vorherigen Zustimmung des Archäologischen Landesamtes. Der Grabungsschutz wurde ebenfalls in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (s. hierzu auch Abschnitt 2, „Die bestehenden Rechtsverhältnisse“).

3.9 *Sicherung des Wasserhaushaltes*

Im Interesse der Sicherung des Wasserhaushaltes, wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl, wie sie die Baunutzungsverordnung zulässt, nur zugelassen, wenn die versiegelten Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

Das Oberflächenwasser von Dächern ist dem Naturschutzgebiet „Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal“ zuzuführen. Zum Transport sind offene Gräben zu verwenden, soweit die örtlichen Verhältnisse dies zulassen.

Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

4. Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde in dem als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Herrn Dipl.-Ing. Fischer überprüft.

Gegenüber dem gültigen B-Plan 67 führt der B-Plan Nr. 67 – 1. Änderung – zu etwas größeren Eingriffen als bisher bezüglich Baum- und Knickbestand.

Bei den Schutzgütern Wasser, Boden und Landschaftsbild ergibt sich gegenüber dem gültigen B-Plan 67 keine wesentliche Veränderung bzw. eine leichte Entlastung.

Der B-Plan 67 – 1. Änderung – kann daher ohne Änderung des Umfangs der für den gültigen B-Plan erforderlichen Ausgleichsflächen realisiert werden.

5. Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. in Form von Wällen oder Wänden), sind wegen der besonderen Lage des Baugrundstückes nicht möglich. Die Schallschutzmaßnahmen sind deshalb passiv direkt am Gebäude (Schallschutzfenster u.ä.) vorzunehmen (s. Anlage zur Begründung).

Es wird empfohlen, dass alle Fenster und Außentüren von Schlaf- und Kinderzimmern des Plangebietes mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen sind.

6. Die Kostenschätzung

Auf die Stadt entfallen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 – 1. Änderung – voraussichtlich keine Kosten.

Die Erschließung wird vom Eigentümer durchgeführt und auch finanziert. Dasselbe gilt für die sich aus dem Eingriff in Natur und Landschaft ergebenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die Heranziehung des Eigentümers zu den anteiligen Kosten der Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten u.ä.) wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Diese Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.03 gebilligt.

Ahrensburg den 03.03.2004

(Pepper)
Bürgermeisterin