

BEGRÜNDUNG

z u m

Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Ahrensburg

Gebiet: Hamburger Straße 168 - 232 (gerade Hausnummer),
Weg Am Scharberg 2 - 4, Ackerflächen im rückwärtigen Teil der
Hamburger Straße 178 - 190, Bornkampsweg -5 - 25 (beidseitig)

INHALT

1. Allgemeines (Rechtsgrundlage)
2. Gründe für die Aufstellung (Planerfordernis)
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen
- 5.a) Altlasten
6. Grünordnungsplan
7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
— Beschluß über die Begründung —

ANLAGEN

- Erläuterung zum Grünordnungsplan

1. Allgemeines (Rechtsgrundlage)

Das Gebiet liegt zur Zeit planungsrechtlich überwiegend innerhalb bebauter Ortsteile. Die Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen ist § 34 Baugesetzbuch.

Die einbezogenen Flächen der Gebiete 1 liegen im Außenbereich und sind nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan stellt für das Teilgebiet 1 Flächen für die Landwirtschaft dar und für das Teilgebiet 2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Friedhof".

Die übrigen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird für die Arrondierung der östlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Teilgebiet 1) gem. § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmen-gesetz erster Satz im Wege der Berichtigung angepaßt.

2. Gründe für die Aufstellung (Planerfordernis)

Die Stadt beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 den Bereich westlich der Hamburger Straße zwischen Bornkampsweg und "Am Scharberg" in seiner baulichen Entwicklung zu ordnen und abzuschließen.

Unter Beachtung wichtiger Naturschutzbelange zum Erhalt und zum Schutz vorhandener Grünstrukturen sowie zur großräumigen Vernetzung dieser linearen Grünelemente sind umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen getroffen. Untersuchungen und Festsetzungen zum Schallschutz sollen die von der Eisenbahnstrecke und der B 75 ausgehenden Störungen erfassen und durch geeignete Maßnahmen begrenzen; dies gilt sowohl für die vorhandene als auch für die geplante Bebauung.

Durch die Ausweisung im Bebauungsplan sollen Baugrundstücke für den bestehenden örtlichen Bedarf - wie auch für den bestehenden überörtlichen Bedarf - zur Verfügung gestellt werden. Da Ahrensburg unter dem erheblichen Druck von Wohnraumbedarf steht, ist die Planung nach BauGB Maßnahmengesetz durchzuführen. Das Verfahren des Bebauungsplanes soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung aufgestellt werden.

Zusätzlich überbaubare Flächen auf den vorhandenen Baugrundstücken sollen in erster Linie dem Bedarf der ansässigen Bewohner dienen, die aufgrund ihrer Familienzunächste über die Jahre Bauland für ihre Angehörigen in unmittelbarer Nähe auf den eigenen Grundstücken über die Ausweisung einer zweiten Baureihe erhalten können.

Zusammenhängende Gebiete, wie das Teilgebiet 1, sollten auf dem Wege des kosten- und flächensparenden Bauens Bauplätze für breite Teile der Bevölkerung in familiengerechter Weise ermöglichen. Der Zuschnitt der Grundstücke ist aus diesem Grund für Reihen- und Doppelhäuser festgesetzt worden. Nach den Empfehlungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein wird für den Fall, daß bei Neu- und Erweiterungsbauten öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel eingesetzt werden sollen, auf die Neufassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen hingewiesen. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein weist darauf hin, daß für die Neubauten eine Energiekennzahl von 65 bis 75 kWh/m² pro Jahr eingehalten werden sollte, um den Energieverbrauch von Niedrigenergiehäusern gemäß Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein zu erreichen. Das Erreichen derartiger Energiekennzahlen ist bei der geringen Baukostenerhöhung sinnvoll. Die Investitionsbank beschreibt dies mit einem Mehr von 1 bis 3 % der Gesamtkosten. Demgegenüber bewege sich jedoch die Energieeinsparung gegenüber der Wärmeschutzverordnung 1995 in einer Größenordnung von bis zu 30 % und sei deshalb aus ökologischen Gesichtspunkten besonders hoch zu bewerten. Auch hierzu biete die Energieagentur ihre Unterstützung an.

Die Erschließung soll nach derzeitigem Kenntnisstand durch private Erschließer vorgenommen werden, wobei anschließend die fertige Erschließung der Stadt übergeben wird. Eine Kostenermittlung ist in Ziff. 7 enthalten.

Mit der hier vorgesehenen Bebauung soll der südliche Teil der Stadt Ahrensburg in seinem westlichen Bereich zum Siedlungsabschluß gebracht werden.

Aufgrund dringend benötigten Wohnraums ist die Stadt Ahrensburg bestrebt, bereits besiedelte Gebiete, die einen ungeordneten Übergang zu Innenbereichen und zum Außenbereich kennzeichnet, zu untersuchen, um ggf. für Wohnungsbau sinnvolle Abrundungen von Baugebieten zu ermöglichen. Hier ist nicht daran gedacht, im südwestlichen Bereich der Stadt Ahrensburg, entgegen der Regional- und Landesplanung, die Bildung von neuen Siedlungen zu ermöglichen, sondern es soll lediglich eine sinnvolle Abrundung bestehender Baugebiete erreicht werden.

Das neue Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz gibt der Stadt die Möglichkeit, bei ihren Bebauungsplanaufstellungen auch Flächen einzubeziehen, die im Flächennutzungsplan zur Zeit noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Die Änderung der Darstellung des zur Zeit gültigen Flächennutzungsplanes ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeines

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, da hier auch die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen gestärkt werden soll.

3.2 Teilgebiete

Das Gebiet setzt sich aus 7 Teilgebieten mit unterschiedlichen Anforderungen zusammen.

3.2.1 Teilgebiet 1 (1 a, 1 b, 1 c)

Das Gebiet ist zur Zeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und eingefaßt von der Wohnbebauung der Hamburger Straße und den Hintergrundstücken des Bornkampsweges. Dieses Gebiet soll die bestehende Siedlung in einer Tiefe von ca. 110 m in gleicher Flucht - wie bei der benachbarten Wohnbebauung - abrunden. Hier ist bereits die 2. Bauflucht prägend vorhanden.

Ein 20 m breiter naturnaher Grünstreifen begrenzt das Gebiet im Westen und Norden und sichert den Biotopverbund in Richtung Bredenbek - Niederung und Tunneltal. Das Gebiet soll die schon bestehende Nutzung der Umgebung für Wohngebäude zulassen. Die entsprechenden Baugrenzen werden festgesetzt. Die Gebäude werden über eine Stichstraße mit Kehre erreicht.

Als Abgrenzung zu den bestehenden Gebäuden im Osten wird ein bepflanzter Knickwall festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist ein Schallgutachten erstellt worden, das die Schallimmissionen von der B 75 und der Bahn berücksichtigt. Das Gutachten geht ausschließlich von Wohnhäusern aus und kommt zu dem Vorschlag, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III an den Vorder- und Seitenfronten der geplanten Gebäude festgesetzt werden, da hier eine Überschreitung des Schallpegels für allgemeine Wohngebiete erfolgt.

3.2.3 Teilgebiet 3 (3 a, 3 b, 3 c)

Teilgebiet 3 a

Aus landschaftsplanerischer Sicht soll hier eine Biotopverbund-Hauptachse Scharberg-Bredenbek-Niederung und eine Biotopverbund-Nebenachse Scharberg-Tunneltal entstehen. Die außerhalb des Gebietes 3 b und 3 a auf den rückwärtigen Grundstücken des Bornkampsweges entstehenden rückwärtigen Teilgrundstücksflächen sollen nicht nur dem Ausgleich für die zweite Baureihe des Bornkampsweges dienen, sondern hier den erwünschten Biotopverbund mit gewährleisten. Dies dient auch der Schaffung eines notwendigen Ausgleiches.

Teilgebiet 3 b

Der Bereich südlich des Bornkampsweges Nr. 5 - 17 erhält die Möglichkeit einer 2. Baureihe. Es ist beabsichtigt, hier gebündelte gemeinsame Erschließungszufahrten über privatrechtliche Regelungen zu ermöglichen, die es immer bedingen, daß mindestens zwei Eigentümer sich zu einer gemeinsamen Erschließung verständigen. Ist dies nicht der Fall, müßten die hinteren Bebauungen durch ein Gehrecht erreicht werden. Einzelne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Grundstücke sind nur - wenn sie im Bebauungsplan festgesetzt sind - zulässig.

Teilgebiet 3 c

Dieses Gebiet soll über eine rückwärtig angebundene Erschließungsstraße mit Kopfkehre - ausgehend vom Bornkampsweg - die zusätzliche Ausweisung von Bauplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten. Dieses Gebiet dient so der nördlichen Abrundung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 71 und stellt künftig auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes und der künftigen noch zusätzlichen Bauflächen in zurückhaltender Form. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht hier den übrigen Baugebieten 3.

3.2.4 Teilgebiet 4

Für das Teilgebiet 4 soll der Bestand mit Anbaumöglichkeiten festgesetzt werden, da hier für eine zweite Baureihe eine ausreichende Grundstückstiefe nicht mehr vorhanden ist.

3.2.5 Teilgebiet 5 b, 5 a

Im Bereich Hamburger Straße 176 - 190 ist lediglich der Bestand, teilweise mit Anbaumöglichkeit, festgesetzt. Eine Erschließung ist hier bereits über die vorhandene parallel zur B 75 verlaufende Erschließungsstraße geschaffen.

3.2.6 Teilgebiet 6

Die Hamburger Straße 196 - 210 ist bereits prägend mit einer Bebauung in zweiter Baureihe vorhanden. Hier soll lediglich der Bestand festgesetzt werden. Nennenswerte zusätzliche Zufahrten zur Hamburger Straße werden hier nicht geschaffen, sondern es sind lediglich die rückwärtigen Gebäude über die vorhandenen Zufahrten auf den Vordergrundstücken erschließungsmäßig angebunden.

3.2.7 Teilgebiet 7

Im Teilgebiet 7 wird für die Hamburger Straße 212 - 232 lediglich der Bestand mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt, nicht jedoch eine zweite Bauflucht. Hierdurch soll eine zu starke Verdichtung in der Nähe des Scharbergs und zusätzliche Zufahrten zur B 75 außerhalb der Ortsdurchfahrt vermieden werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Im gesamten Geltungsbereich ist nur eingeschossige Bauweise zulässig. Ausgenommen sind hier die vorhandenen zweigeschossigen Baukörper in den Gebieten 2 a und 3 a. Das Maß der Überbauung der Baugrundstücke ist im Hinblick auf die Ortsrandlage mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Firsthöhen festgesetzt, um die Höhe der baulichen Anlage zu bestimmen. Diese Festsetzungen sollen dazu dienen, die städtebauliche Erscheinung nicht grundlegend ändern, sondern lediglich den Bestand durch vereinzelte Zubauten städtebaulich fassen.

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

4. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird in seinem Nordteil durch den Bornkampsweg erschlossen; außerdem sind private Erschließungstichstraßen für die hinteren Grundstücksbereiche festgesetzt. Der südliche Planbereich wird über die Hamburger Straße erschlossen. Die Teilgebiete Nr. 1 a, 1 b, 1 c werden über den Neubau einer öffentlichen Erschließungsstraße erschlossen. Die Erschließung soll durch einen Erschließungsvertrag mit dem zukünftigen Investor geregelt werden. Die Wendeanlage soll mindestens 21 m im Durchmesser haben, um auch von Müllfahrzeugen benutzt werden zu können.

Innerhalb der verkehrsberuhigten Flächen ist die Anlage von mindestens 6 Parkplätzen vorgesehen.

Zur Erschließung von rückwärtig liegenden Baugrundstücken der Gebiete 3 a und 6 sind private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Breite von mindestens 3,20 m vorgesehen. Die jeweiligen Begünstigten sind bezeichnet.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist durch das bestehende Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke sichergestellt. Notwendige Ergänzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die dafür erforderliche Erlaubnis und Genehmigung ist zuvor einzuholen.

Die Gasversorgung für das Gebiet ist durch die Hamburger Gaswerke GmbH sichergestellt. Notwendige Ergänzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch das bestehende Leitungssystem der Schlesweg AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Interessierten Grundeigentümern, die ein Heizkraftwerk mit Wärmekraftkopplung auf ihrem Grundstück planen, wird empfohlen, sich frühzeitig mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

Das Plangebiet ist an das Ortsnetz der Telekom angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Abfallwirtschaftsverband sichergestellt. Für die festgesetzten rückwärtigen Erschließungen sind an den Haupterschließungsstraßen entsprechende Müllgefäß-Standplätze - nur an den Leerungstagen zu benutzen - festgesetzt, so daß ein Einfahren der Müllfahrzeuge in diese privaten Erschließungen nicht erforderlich ist. Die Erschließung für das Gebiet 1 wird so ausgebaut, daß Müllfahrzeuge hier ungehindert die Entsorgung vornehmen können.

Die Abwasserbeseitigung geschieht für das Baugebiet durch die zentrale Ortsentwässerung der Stadt Ahrensburg zum Klärwerk. Für das Gebiet 1 wird entsprechend dem beiliegenden Gutachten das Abwasser entlang der öffentlichen Flächen vorgenommen.

Die Oberflächenentwässerung soll für den Bereich der Hamburger Straße und des Bornkampsweges durch die bestehende Vorflutleitung innerhalb des Straßenzuges des Bornkampsweges geschehen. Sie wird Bestandteil der Regenwasseranlage des Stadtentwässerungsbetriebes Ahrensburg. Ein Leitungsrecht ist aus diesem Grund auf den betroffenen Grundstücksflächen im B-Plan festgesetzt. Für das Teilgebiet 1 soll zur Verbesserung des Oberflächenentwässerungssystems eine Regenrückhaltung gebaut werden. Diese Fläche in Form eines natürlichen Regenrückhaltebeckens in einer Größe von ca. 45 m³ - also 10 m x 3 m x 1,50 m - ist im Senkenbereich kurz vor dem Grünzug geplant. Wo es sich anbietet, sollen offene Regenwasserführungen dem geschlossenen System Vorrang vorgezogen werden. Die notwendigen Standortuntersuchungen sowie abwassertechnische Planungen sind im Grundsatz in dem Generalentwässerungsplan der Stadt bzw. in seinen noch zu erstellenden Ergänzungen dargelegt. Die technische Planung soll einer besonderen Planung vorbehalten sein. Auf die Einholung erforderlicher Einleitungsgenehmigungen nach den gesetzlichen Regelungen und anderer wasserrechtlicher Entscheidungen wird gleichfalls hingewiesen. Die Planungen sind darüber hinaus mit dem Wasser- und Bodenverband und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anfallendes unbelastetes Regenwasser soll - soweit es möglich ist - auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das dauernde Absenken von Grundwasser durch z. B. Kellerdrainagen ist ausgeschlossen.

4.1 *Wanderwege*

Eine Wanderwegverbindung wird über die öffentliche Erschließungsstraße zum Kinderspielplatz über die Ausgleichsfläche möglich zum Erdrand über den dann die Verbindung zum Bornkampsweg erfolgen kann.

5. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 liegt westlich der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg - Lübeck, einer bedeutenden Lärmquelle. Ebenso parallel dazu verläuft die Bundesstraße 75. Für diese Lärmquellen ist eine schalltechnische Ermittlung erstellt worden. Hierin ist festgestellt, daß für die Beeinträchtigungen von den östlich liegenden Schallquellen besondere Maßnahmen festzusetzen sind. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Aktiver Schallschutz ist lediglich am östlichen Rand des Teilgebietes 1 c in Form eines bepflanzten Walles festgesetzt. Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der bereits bebauten Hamburger Straße und des Bornkampsweges nicht sinnvoll und städtebaulich nicht zu vertreten.

Die gutachterliche Untersuchung ist Bestandteil dieser Begründung.

In der Nähe der Ortslage befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Von seiten der zuständigen Fachbehörde der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein ist mitgeteilt, daß gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen. Die Stadt geht daher davon aus, daß das Plangebiet nicht von landwirtschaftlichen Intensiv-Tierhaltungs-betrieben betroffen ist.

- 5.a) Die Verdachtsflächen wurden auf Altlasten untersucht. Hierbei wurden folgende Ergebnisse festgestellt, die im Einzelnen wie folgt bewertet werden müssen:**

Verdachtsflächen A (Scharberg, Flur H 8, Flurstück 14)

Detailuntersuchungen sind durchgeführt worden. Auf Grundlage der Untersuchungs- und Analysenergebnisse sowie der angesetzten Bewertungskriterien ist die Fläche A für eine Wohnbebauung geeignet. Gesundheitliche Gefahren aus der geplanten Nutzung sind nicht zu erwarten. Die Arbeiten innerhalb des Auffüllungsbereiches sind durch einen Sachverständigen zu planen, zu betreuen und zu dokumentieren. Damit ist gewährleistet, daß ein angepaßter Arbeitsschutz während der Erdarbeiten als auch die fachlich qualifizierte Beurteilung und Entsorgung bzw. Verwertung von Bodenaushub sichergestellt ist. Die Dokumentation soll den zuständigen Fachbehörden zur Kenntnis gebracht werden.

Verdachtsfläche B (Hamburger Straße 194)

Für die Verdachtsfläche B ist von der Stadt Ahrensburg eine Bodenuntersuchung beauftragt worden. Das Ergebnis der Prüfung liegt nun vor und ist dem Umweltamt des Kreises bekannt.

Altöltank und Ölabscheider sind vorhanden, eine weitere Überprüfung ist vorgehen.

Verdachtsfläche C (Hamburger Straße 196)

Detailuntersuchungen sind durchgeführt worden. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse steht die Fläche nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand und nach Kriterien des Bundesbodenschutzgesetzes der baulichen Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung.

Verdachtsfläche D (Hamburger Straße 168)

Detailuntersuchungen sind durchgeführt worden. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse steht die Fläche nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand und nach den Kriterien des Bundesbodenschutzgesetzes der baulichen Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung.

Verdachtsfläche D (Hamburger Straße 172)

Für diese Fläche ist eine geringe Altlastenrelevanz zugrunde zu legen. Detailuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, da nach Inaugenscheinahme des Dieseltankstandorts keine Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten ist. Der ehemals oberirdisch angebrachte Tank nebst Zapfanlage ist zwischenzeitlich entfernt worden; der Tankstandort ist befestigt angelegt.

Auch hinsichtlich des ehemaligen, kurzzeitig betriebenen Autoverleihs ist keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Insofern besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Handlungsbedarf.

6. Der Vorentwurf zum Grünordnungsplan (Planverfasser Wolfram Fischer, Dipl.-Ing. für Landespflege und Landschaftsarchitekt BDA) ist der Begründung als Anlage beigefügt

7. **Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten**

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Kosten:

1. Erschl. Straßenbau	=	130.000 DM
2. Regenkanal und Grunderwerb	=	360.000 DM
3. Regenwasserrückhaltebecken einschl. innere und äußere Regenwasserklärbecken	=	60.000 DM
4. Schmutzwasserkanal	=	70.000 DM
5. Hausanschlüsse	=	30.000 DM
6. Ökologische Ausgleichsflächen Begrünung, Einzäunung, Grunderwerb	=	25.000 DM
7. Ausbaugräben in landschaftsgerechter Bauweise, 300 m ca.	=	50.000 DM
8. Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der B 75 ca. einsch. Ablösung	=	110.000 DM
9. Wasser-Rohrkostenzuschuß	=	40.000 DM
10. Baunebenkosten	=	70.000 DM
11. Kosten zusammen ca.	=	945.000 DM
12. + MWSt. 16 %	=	
	=	1.096.200 DM

Die Kosten der Erschließung werden für das Gebiet 1a, b und c vom Erschließer getragen. Im gesamten Geltungsbereich werden die Ausgleichsflächen von den Eingreifenden getragen.

Kosten für die Regenrückhalteerweiterung werden nur von dem Erschließer der Gebiete 1a, 1b und 1c getragen werden, die übrigen Kosten trägt die Stadt.


(Pepper)
Bürgermeisterin



Ahrensburg, im September 2000

Diese Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.1999 gebilligt.