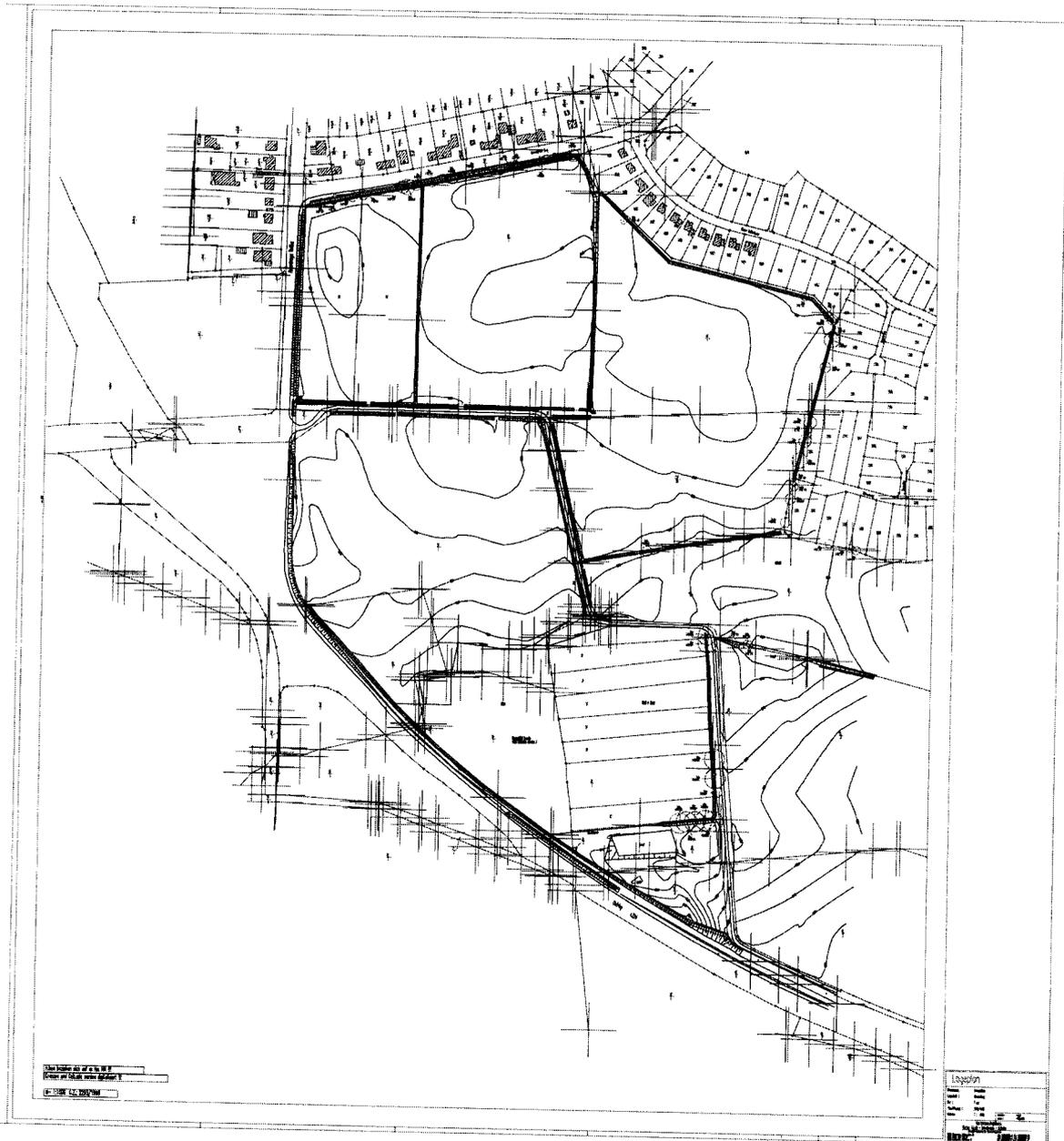


# Stadt Ahrensburg

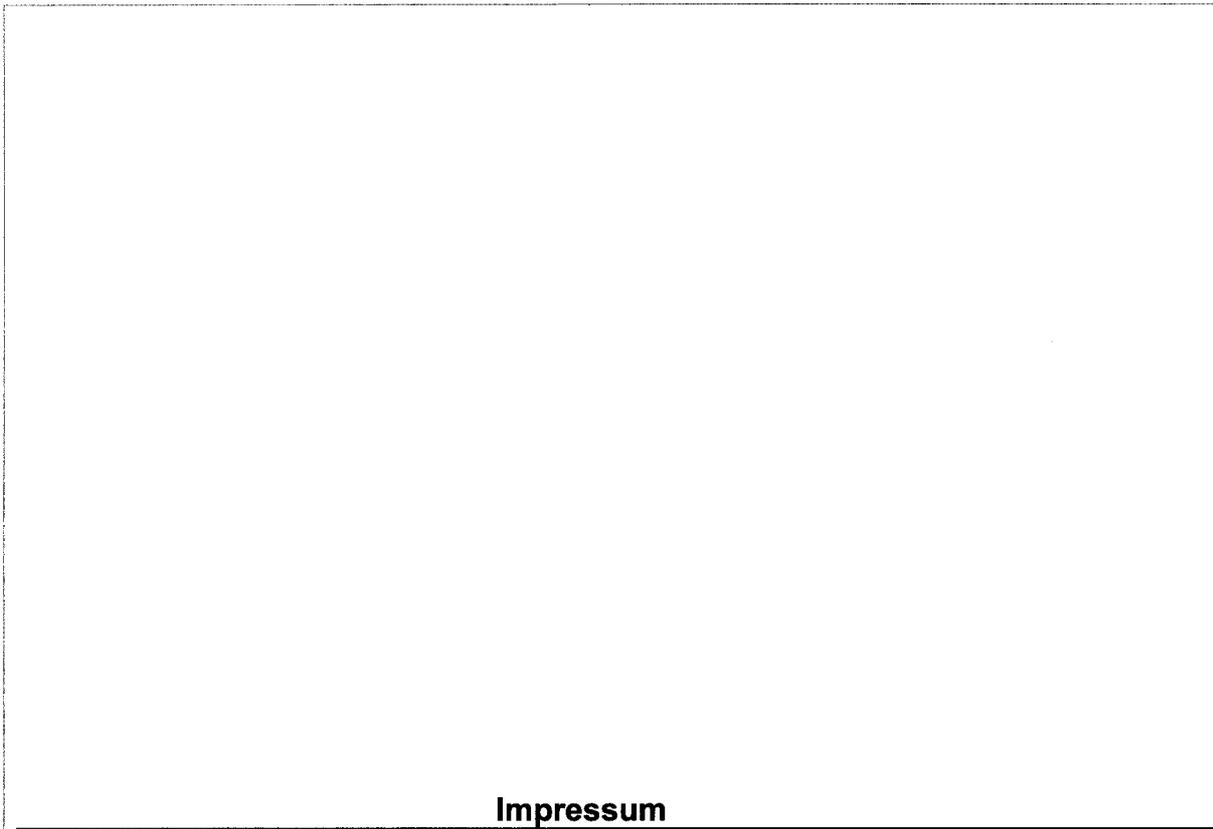
Stadtwappen

## Bebauungsplan Nr. 74 „Ahrensburger Redder-Ost“



- A) Planteil / verbindliche Darstellung
- B) Textteil / Begründung

Genehmigung des B-Plan



**Impressum**

**Auftraggeberin :**

**Stadt Ahrensburg**

**Die Bürgermeisterin**

Manfred-Samusch-Str. 5  
22926 Ahrensburg

**Auftragnehmer :**

**Fachdienst Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt**  
der Stadt Ahrensburg zusammen mit

**Planwerk 3**

**Büro für Bauplanung + Stadtentwicklung GmbH**  
J.Huth + M.Uhlenhaut, Dipl.-Ing. Architekten  
Gr.Brunnenstr. 39a  
22763 Hamburg

Sachbearbeiter: M. Uhlenhaut

**Wolfram Fischer**

Dipl.Ing. für Landespflege + Landschaftsarchitekt BDLA  
Bürgerweg 1 A  
22605 Hamburg

**pbh**

Planungsbüro Hahm GmbH - VBI  
Reeshoop 18  
22926 Ahrensburg

Sachbearbeiter: Kl. Nebrich, Dipl.Ing.

# Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 74 "Ahrensburger Redder"

Begründung zum Bebauungsplan

<b>1 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsgrundlagen	4
1.2 Entwicklung aus dem Landschaftsplan	4
1.3 Prüfung von alternativen Standorten	5
<b>2 ZIELE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
2.1 Ziele der Planung	7
2.2 Begleitende Studien und Gutachten	8
2.3 Grundzüge der Planung - Einbindung in das räumlich - funktionale Umfeld	8
<b>3 FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
3.1 Flächenbilanz	10
3.2 Art + Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1 Allgemeine Wohngebiete	10
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.2.1 Geschoss- und Grundflächenzahl	11
3.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse	11
3.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen	12
3.2.2.3.1 Firsthöhe	12
3.2.2.3.2 Sockelhöhe	12
3.2.3 Bauweise - Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen	12
3.2.3.1 Offene Bauweise	12
3.2.3.2 Einzel- und Doppelhäuser	12
3.2.3.3 Baugrenze	12
3.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	13
3.3.1 Einrichtung für Kinderbetreuung (Kindertagesheim -KiTa)	13
3.3.2 Einrichtung für die Betreuung von Jugendlichen (Jugendclub - JC)	13
3.3.3 Schulen	13
3.4 Verkehrsflächen	13
3.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	13
3.4.3 Ruhender Verkehr	14
3.4.4 Begrünung der Verkehrsflächen	14
3.5 Ver- und Entsorgung	14
3.5.1 Nahversorgung	14
3.5.2 Wärmeversorgung	14
3.5.2.1 Untersuchungsgebiet 1 Blockheizkraftwerk (BHKW)	14
3.5.2.2 Untersuchungsgebiet 2 Holzheizwerk (HHW)	14
3.5.3 Ver- und Entsorgungs-Träger	15
3.6 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung	15
3.6.1 Grünflächen	15
3.6.2 Kinderspielplätze	15
3.6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.6.4 Flächen zum Erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
3.7 Wasserflächen (Zweckbestimmung: Regenrückhaltefläche)	15
<b>4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE</b>	<b>15</b>
4.1 Bodenfunde	15
<b>5 IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>6 KOSTENSCHÄTZUNG</b>	<b>16</b>

### **1 VORBEMERKUNGEN**

#### **1.1 Planungsgrundlagen**

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Ahrensburg; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 grenzt im Norden und Osten unmittelbar an das Gebiet der Gemeinde Großhansdorf (Ortsteil Schmalenbeck).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 wird parallel die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Erläuterungsbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die überörtlich relevanten Planungsgrundlagen eingehend dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Planung erläutert; hierauf wird verwiesen.

Die geplante Wohnbaufläche liegt innerhalb der im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) dargestellten Siedlungsachse Hamburg – Ahrensburg – Bad Oldesloe – Lübeck. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden für den Bereich Ahrensburg – Bargteheide – Bad Oldesloe durch die regionalplanerische Entwicklungsstudie „Stormarn Mitte“ konkretisiert. Diese schlägt eine Bebauung dieser Fläche innerhalb des Planungszeitraumes (bis 2010) vor. Befürwortet wird hier allerdings nur eine Größenordnung von 100 Wohneinheiten. Eine gemeinsame Ortsbesichtigung am 19.9.1996 mit Vertretern der Landesplanung und der Plangenehmigungsbehörde des Innenministeriums hat jedoch ergeben, dass aus landesplanerischer Sicht eine deutlich über diesem Wert liegende Anzahl von Wohnungen nicht nur möglich, sondern im Hinblick auf die Nähe zum U-Bahnhof Schmalenbeck sogar wünschenswert ist.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Baugrundstücken, die für den "Normalverbraucher" bezahlbar sind. Die Baugrundstücke sollen einen zweckmäßigen, flächenmäßig sparsamen Zuschnitt haben, familiengerecht sein und Eigenhilfe ermöglichen.

Die Planung von Einfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, jeweils mit einem sparsamen, aber auskömmlichen Grundstückszuschnitt, wird der oben erläuterten Zielrichtung am besten gerecht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 können ca. 220 Grundstücke für Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser geschaffen werden.

In der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im nördlichen Teil des Geltungsbereiches – im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteiles Schmalenbeck – Wohnbauflächen dargestellt, die durch Grünflächen gegliedert und aufgewertet werden.

Im Süden des Geltungsbereiches werden vorhandene Waldflächen erhalten und durch ökologische Ausgleichsflächen ergänzt. Außerdem sind entlang des Ostringes ein Lärmschutzwall sowie Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung dargestellt.

Eine ca. 2,4 Hektar große Fläche östlich des Ahrensburger Redders und südlich des Ahrensfelder Weges, die in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt ist, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 74. Diese Fläche soll erst zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Bebauungsplan überplant werden.

#### **1.2 Entwicklung aus dem Landschaftsplan**

Das geplante Wohngebiet "Ahrensburger Redder" ist im Landschaftsplan nicht als geplante Baufläche dargestellt. Der für bauliche Nutzung vorgesehene Bereich ist entsprechend der bisherigen Nutzung als Ackerfläche dargestellt; außerdem sind die bestehenden Knicks dargestellt. Ferner sind die Grenzen des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes übernommen.

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ist ausgeführt:

# Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 74 "Ahrensburger Redder"

Begründung zum Bebauungsplan

"Werden seitens der Stadt Vorstellungen über mögliche Siedlungserweiterungen außerhalb des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Rahmens konkretisiert, ist eine weitere zweistufige landschaftsplanerische Begleitung erforderlich:

## 1) UVP-Ebene

Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. UVP-ähnlichen Untersuchung sind die konkretisierten Standorte auf ihre "Umweltverträglichkeit" hin zu überprüfen. Die gesamtäumliche Betrachtungsweise des Landschaftsplanes kann die genaueren Aussagemöglichkeiten einer hinsichtlich Gebiet und Projekt konkretisierten Untersuchung nicht ersetzen bzw. vorwegnehmen.

## 2) GOP-Ebene

Bei Standorten, die danach für eine Bebauung noch in Betracht gezogen werden, sind in einem ersten Planungsschritt ökologische Struktur und Biotoppotential der Fläche zu erfassen und zu bewerten. Hieraus ergeben sich Zielsetzungen für den Umgang mit dem Landschafts- und speziell dem Biotoppotential als Grundlage der weiteren Planung. Grünordnungsplan und Bebauungsplan sind dann parallel zu erarbeiten."

## Zur UVP-Ebene

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem geltenden EU-Recht durchgeführt.

Hinsichtlich des Landschaftsplanes sind dabei folgende Aussagen wichtig:

1. Der vorhandene Knickbestand sowie die angrenzenden ökologisch wertvollen Flächen (Bruchwald, Fluchtbrache, Brache) werden erhalten und in ihrem Bestand gesichert.
2. Die geplante Bebauung findet ausschließlich auf vorhandenen Ackerflächen statt.
3. Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb der im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan benannten Tabuzonen für Siedlungserweiterungen.
4. Es gibt keine Aussage im Landschaftsplan, die der Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle entgegensteht, wohl aber eine Reihe von städtebaulichen Gründen, die für diesen Standort sprechen (Abrundung einer bestehenden Siedlung, günstige Lage zum U-Bahnhof Schmalenbeck, gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz). Die Prüfung alternativer Standorte und deren Bewertung erfolgt in einem gesonderten Abschnitt und wird in Ziff. 1.3 der Begründung behandelt.

## Zur GOP-Ebene

Wie im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan gefordert, wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erarbeitet.

## 1.3 Prüfung von alternativen Standorten

In Ahrensburg wurden in den letzten Jahren keine neuen Baugebiete für Einfamilienhausbebauung ausgewiesen. Andererseits besteht gerade für diese beliebte Bauform ein hoher Bedarf.

Ausgehend von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes kommt hierfür nur eine ca. 8,5 ha große Fläche nördlich der Bebauung Reesenbüttel in Betracht. Diese Fläche ist als "Wohnbaufläche" im Flächennutzungsplan dargestellt und für eine Einfamilienhausbebauung in Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur am Eschenweg und Gustav-Delle-Straße geeignet. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche steht jedoch bei den bestehenden Eigentumsverhältnissen auf absehbare Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Es ist daher notwendig, auf Flächen auszuweichen, die im gültigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Bei dieser Betrachtung wird von der Darstellung der Tabuzonen im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ausgegangen. Die 7 untersuchten Flächen, die außerhalb der Tabuzonen liegen, sind im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet und werden im Folgenden betrachtet.

## **Fläche 1 – Wulfsdorf**

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in diesem Bereich würde den Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998 – widersprechen. In Ziffer 5.6.3 ist unter der Überschrift "Ahrensburg" Folgendes ausgeführt:

"Das Erholungsgebiet zwischen Bredenbeker Teich und Forst Hagen ist als Bestandteil der durchgehenden und gliedernden Grünzäsur auf der Achse zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein von Bebauung freizuhalten."

## **Fläche 2 – Hamburger Straße**

Die zu der Fläche 1 getroffenen Aussagen treffen vollinhaltlich auch für die Fläche 2 zu. Die Planung einer neuen Siedlung in der Grünzäsur zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein würde der regionalplanerischen Vorgabe widersprechen.

## **Fläche 3 – Ginsterweg**

Diese Fläche südöstlich des Ginsterweges (Siedlung Am Hagen) steht der Stadt gegenwärtig nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Eine nicht grundsätzlich auszuschließende Besiedlung dieses Bereiches müsste die benachbarten Naturschutzgebiete Höltigbaum und Dänenteich beachten.

## **Fläche 4 – Starweg**

Dieser Bereich zwischen dem "Waldgut Hagen" und der Bebauung am Ahrensburger Redder wird durch den Ostring (Kreisstraße 104) zerschnitten und damit in seinen baulichen Nutzungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Vorgesehen ist eine begrenzte Erweiterung der Siedlung "Waldgut Hagen" östlich des Starweges. Die Planung für dieses Gebiet soll aufgenommen werden, sobald mit den Eigentümern entsprechende Regelungen getroffen werden können.

## **Fläche 5 – Ahrensburger Redder-Ost**

Diese Fläche ist für die geplante Einfamilienhaussiedlung gut geeignet:

- Die Bebauung würde eine bestehende Siedlung günstig abrunden.
- In Anspruch genommen werden nur Ackerflächen; der hier vorhandene Knickbestand wird erhalten und vorteilhaft in die Grünflächen der Siedlung eingebunden.
- Die Siedlung liegt im fußläufigen Einzugsbereich des U-Bahnhofs Schmalenbeck.
- Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist sehr günstig; die wichtigsten Ziele können erreicht werden, ohne vorhandene Wohngebiete zu berühren.

## **Fläche 6 – Beimoor Süd**

Dieser Bereich ist für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes vorgesehen. Die starke Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen sowie mögliche Störungen vom benachbarten Gewerbegebiet stehen der Planung einer Einfamilienhaussiedlung an dieser Stelle entgegen.

## **Fläche 7 – Erlenhof**

Dieses Gebiet westlich der Lübecker Straße stellt die letzte größere Reservefläche für den Wohnungsbau in Ahrensburg dar. Voraussetzung für die Realisierung dieses sich über einen längeren Zeitraum erstreckenden Projektes ist die Klärung der Verkehrsplanung im Norden der Stadt Ahrensburg.

## **Ergebnis:**

*Die untersuchten Alternativstandorte bieten keine Möglichkeit, den Bedarf an familiengerechten Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in Ahrensburg zeitnah decken zu können.*

## 2.2 Begleitende Studien und Gutachten

Um eine raumverträgliche Einbindung des Vorhabens in sein räumlich-funktionales Umfeld zu gewährleisten, wurden u.a. die folgenden, die Bebauungsplanung begleitenden Studien und Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen. Ziel ist es, auf diese Weise Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt, von Raumstruktur und Siedlungsfunktionen zu vermeiden.

<b>1. Gutachterlicher Wettbewerb</b> (Verwaltung + Planungsbüros)	In dem Gutachterverfahren wurden für das Plangebiet durch die Gutachterbüros 3 Bauungskonzepte unter den o.a. Zielen entwickelt. Das Ergebnis wurde zu einem gemeinsamen Konzept weiterentwickelt und zur Grundlage von Zukunftswerkstätten.
<b>2. Verkehrsuntersuchung</b> (Büro Dorsch Consult 04/1999)	Die Verkehrsuntersuchung richtet sich zum einen auf die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Siedlungsgebietes auf das umgebende Straßennetz und die umliegenden Orte, sowie zum anderen auf die Anbindung des neuen Siedlungsgebietes. Dazu wurden verschiedene Erschließungsszenarien erarbeitet und die jetzt planerisch umgesetzte Erschließung als beste Lösung dargestellt.
<b>3. Zukunftswerkstätten</b> (Grundstücksbewerber, Verwaltung + Gutachter)	Mit den Bewerbern für Baugrundstücke in Ahrensburg wurde in 4 Zukunftswerkstätten das Thema bearbeitet und mit den Gutachtern ein Strukturplan entwickelt, der jetzt als Parzellierungsplan vorliegt.
<b>4. Baugrunduntersuchung und hydrogeologisch Beurteilung</b> (Büro: Dipl.-Ing. Cords)	Untersucht werden u.a. die Möglichkeiten der Bebauung und die hydrogeologische Situation
<b>5. Schallschutzgutachten</b> (Institut f. Schall- u. Schwingungstechnik)	Schallgutachten zur Untersuchung der Auswirkungen der BAB A1 Hamburg-Lübeck und der L 224 (Ostring) auf das Neubaugebiet und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen entlang der L224.
<b>6. Grünordnungsplan</b> (Büro Wolfram Fischer 11/1999)	Entwicklung eines Grünordnungsplanes auf der Grundlage der vorangegangenen Planungen, Untersuchungen und Vorgaben aus der übergeordneten Planung. Ein Schwerpunkt sind dabei die frühzeitige Abklärung der Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG (Eingriffsregelung).
<b>7. Energiekonzept</b> (Büro: Energieagentur Schl.-Holst.)  liegt noch nicht vor	Ziel des Gutachtens ist es, ein technisch und wirtschaftlich optimiertes Energieversorgungskonzept zu erarbeiten, bei dem beispielhaft die Möglichkeiten eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) bzw. alternativ eines Holzheizwerkes (HHW) an zentraler Stelle zur Versorgung der gesamten Siedlung untersucht werden sollen. Der Energiebedarf soll durch Niedrigenergie-Häuser minimiert und die bezogene Energie durch angepasste und optimierte Versorgungssysteme maximal genutzt werden.

## 2.3 Grundzüge der Planung - Einbindung in das räumlich - funktionale Umfeld

Bei der Erarbeitung der Planungskonzeption wurden sowohl Konfliktpotentiale, die sich aus der Empfindlichkeit des Standortes und den sich aus der geplanten Nutzung spezifischen Belastungen ergeben, wie auch Eignungskriterien des Standortes für die geplante Nutzung untersucht und berücksichtigt. Darüber hinaus sind die, das Plangebiet betreffenden Restriktionen und Rahmenbedingungen der Raumordnung beachtet worden.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wurden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

# Stadt Ahrensburg, Bebauungsplan Nr. 74 "Ahrensburger Redder"

Begründung zum Bebauungsplan

- Orts- und Landschaftsbild** Die Baugebiete, Parkierungsflächen, usw. wurden so platziert, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Das Gestaltungskonzept sieht aus diesem Grund 4 Teilflächen vor, die sich in die vorhandene Gliederung der Landschaft bzw. Feldmark durch vorhandene Knicks/Wallhecken einfügen. Diese Gliederung wird durch Ergänzung der Knicks/Wallhecken weiterentwickelt.
- Weiterhin wird die Siedlung durch öffentliche Grünflächen geprägt, die die Siedlung mittig in Nord-Süd-Richtung und im Bereich der Haupteinschließung in Ost-West-Richtung als "Grüner Anger" durchlaufen. Damit wirkt die Siedlung schon beim Betreten bzw. Einfahren mit dem KFZ großzügig und durch Grünflächen bestimmt.
- Das Gestaltungskonzept entfaltet zwar keine Rechtswirkung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich bereiten die Realisierung einer solchen Struktur jedoch vor. Die grünordnerischen Festsetzungen greifen die Thematik auf, indem z.B. die Anlage von Streuobstwiesen forciert wird, und tragen somit zur Einbindung des Siedlungskörpers in die Landschaft bei.
- Die Anordnung der Siedlungsteile nimmt die leichte Topographie des Gebietes auf.
- Landwirtschaft:** Die Feldmark der Umgebung bleibt erhalten und wird in das Gesamtkonzept der Siedlung und der Grünflächen integriert. Die Feldmark innerhalb des Plangebietes wird für die Lärmschutzmaßnahme und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt. Auch wenn hier von einer intensiven Nutzung abgesehen werden muss, wird auch hier durch die Naherholungswert für den Siedlungsbereich ergänzt und durch die öffentlichen Grünflächen eine Vernetzung entstehen. Aus den Belangen der Landwirtschaft lässt sich kein zum Ausschluss bestimmter Flächen führender Konflikt ableiten
- Benachbarte Wohnnutzung:** Die Erschließung des Plangebietes, wurde so gewählt, dass die Nachbarschaft in Großhansdorf und Ahrensburg wenig beeinträchtigt werden. So hat die Wohnsammelstraße nur einen Verkehrsknoten zur L 224. Die Verbindungen nach Großhansdorf insbesondere zur U-Bahn-Haltstelle Schmalenbeck mit dem dazu gehörigen kleinen Ladenzentrum erfolgt über Fuß- und Radwege.
- Erreichbarkeit / Erschließung:** Bei der Erarbeitung der Konzeption wurden die vorhandene Straße sowie die Fuß- und Radwege und Wegebeziehungen berücksichtigt. Die direkte Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz L 224 stellt einen entscheidenden Standortvorteil dar.
- Die interne Erschließung erfolgt über Wohnstrassen, die einerseits die Erreichbarkeit jedes Grundstückes durch das eigene PKW und die Müllabfuhr gewährleisten, andererseits aber nur das jeweilige Teilgebiet erschließen. Die "gebrochene" Linienführung, Straßengrün und geringe Dimension erhöhen zudem die "Aufenthaltsqualität" der Wohnstraßen, so dass diese auch als Spielstraßen genutzt werden können.
- Topographie / Baugrund:** Die geologische Untersuchung hat ergeben, dass die Baugrundverhältnisse im Plangebiet durch die bindigen Böden nicht untypisch problematisch sind. Schichtenwasser bzw. Stauwasser kann bis Geländeroberkante anstehen. Entweder sollte auf Keller verzichtet werden oder bei der Planung von Kellern müssen entsprechende Maßnahmen zur Abdichtung und Drainage erfolgen. Dies darf allerdings nicht zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Knicks/Wallhecken und dem Großgehölzen führen. Nutzungsbedingt ergeben sich aus den topographischen Bedingungen keine wesentlichen Einschränkungen.

### 3 FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 18,5 ha, Davon ist etwa die Hälfte Nettobauland.

Flächentyp	m <sup>2</sup>	ha	Anteil %
Wohnbauland	86.000	8,60	91,45%
Flächen für den Gemeinbedarf	3.540	0,35	3,76%
Untersuchungsgebiete	4.500	0,45	4,79%
<b>Nettobauland</b>	<b>94.040</b>	<b>9,40</b>	<b>50,89%</b>
öffentliche Verkehrsflächen	21.300	2,13	11,53%
öffentliche Grünflächen	18.500	1,85	10,01%
Lärmschutzwall	26.000	2,60	14,07%
Ausgleichsflächen	24.950	2,50	13,50%
<b>Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>184.790</b>	<b>18,48</b>	<b>100,00%</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz (geschätzt/durch genaue Angaben von Büro pbh ersetzen)

#### 3.2 Art + Maß der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, den künftigen Bauherrn im Rahmen gesunder Wohnverhältnisse und Berücksichtigung nachbarlicher Belange ein Höchstmaß an Gestaltungsmöglichkeit auf Ihrem Grundstück zu ermöglichen. Auf gestalterische Festsetzungen oder gar eine Gestaltungssatzung wird bewusst verzichtet.

##### 3.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Insgesamt wurde für die privaten Bauflächen die Ausweisung "Allgemeine Wohngebiete" gewählt. Diese Ausweisung bietet hinsichtlich der künftigen Nutzung folgende Vorteile:

1. Auch über das "reine Wohnen" hinausgehende Nutzungen gem. §4 Abs. 2 BauNVO ohne Befreiung zu ermöglichen.
2. Die künftigen Bauherrn können ihr Grundstück vielseitiger nutzen.
3. Die Wohnnutzung wird nicht beeinträchtigt.
4. Vielfalt und Lebendigkeit in dem Gebiet werden gefördert.
5. Die Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsplätzen im eigenen Wohnbereich unter Berücksichtigung der neuen technischen Entwicklungen werden erweitert.

Je Hauseinheit sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

##### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gibt im wesentlichen 2 Zonen in der Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Zone 1 umfasst die Teilgebiete bzw. Teilflächen

Teilgebiet A

Teilflächen A 1-3

Teilgebiet B

Teilflächen B 2+3

Hier sollen freistehende Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken entstehen können. Die geringe Dichte und Eingeschossigkeit bildet den Übergang an die vorhandene Bebauung der Gemeinde Großhansdorf. Damit wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen und die Beeinträchtigung der Nachbarbebauung begrenzt.

Das übrige Gebiet soll unter der o.a. Maßnahme mit geringen Nutzungsbeschränkungen bedacht werden. Die Zone 2 untergliedert sich in Zone 2A und 2B.

Die **Zone 2A** umfasst die Teilgebiete bzw. Teilflächen

Teilgebiet A

Teilflächen A 4-6

Teilgebiet B

Teilflächen B 1 und B 4-6

Diese Zone bildet den Übergang von der Zone 1 zur Zone 2B und vermittelt in ihrer Ausweisung die Dichte. So sind hier zwar auch nur Einzelhäuser zulässig, aber sie können zweigeschossig sein und durch die Ausweisung einer GFZ von 0,5 das Grundstück höher ausnutzen.

Die **Zone 2B** umfasst die Teilgebiete bzw. Teilflächen

Teilgebiet A

Teilflächen A 7-9

Teilgebiet B

Teilflächen B 7-9

Teilgebiet C

Teilflächen C 1-5

Teilgebiet D

Teilflächen D 1-3

Diese Zone 2B umfasst den "inneren" Bereich des Geltungsbereiches zur Sicherung von im wesentlichen verdichteten Wohnformen wie Doppelhaus und Reihenhaus. Diese leichte Verdichtung bietet eine städtebauliche Fassung des zentralen "Angerbereiches" und im Teilgebiet C und D den verdichteten Wohnformen am Siedlungsrand gute Grundstückslagen unter Einbeziehung des freien Landschaftsraumes und des Angers.

### 3.2.2.1 Geschoss- und Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Planungsgebiet mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Insbesondere für die kleinen Grundstücke ergibt sich so eine heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Ausnutzung. Somit gilt der § 17 und § 19 der BauNVO.

In der Zone 1 (s.o.) entspricht durch die Eingeschossigkeit die GRZ der Geschossflächenzahl. Flächen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind wie Dachgeschosse sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nicht mitzurechnen.

In der Zone 2 (s.o.) wird im Übergang zur Zone 2B mit ihrer höheren Verdichtung und zur Ermöglichung des Gestaltungsspielraumes bei zulässiger Zweigeschossigkeit die Geschossflächenzahl mit 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Der Hinweis auf § 20 Abs. 3 BauNVO gilt hier entsprechend.

In der Zone 2B (s.o.) wird vor allen Dingen wegen der kleinen Grundstücke und zur Sicherung eines Gestaltungsspielraumes die Geschossflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

### 3.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgelegt. Es gilt der Hinweis nach § 20 Abs. 1 BauNVO.

In der Zone 1 (s.o.) entspricht die Eingeschossigkeit der angrenzenden vorhandenen Bebauung in Großhansdorf. Damit wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen und die Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung begrenzt.

In der Zone 2 (s.o.) wird vor allen Dingen wegen der kleinen Grundstücke und zur Sicherung des Gestaltungsspielraumes die Geschosszahl mit 2 festgesetzt. zur Sicherung von im wesentlichen verdichteten Wohnformen wie Doppelhaus und Reihenhaus.

In der Zone 2A (s.o.) sind auch bei der Ausweisung mit Einzelhäusern bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Somit wird ein Übergang zur Zone 2B hergestellt. Die Bebauungsdichte regelt ansonsten die GRZ und GFZ.

In der Zone 2B (s.o.) wird vor allen Dingen wegen der kleinen Grundstücke und zur Sicherung des Gestaltungsspielraumes die Geschosszahl mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Es handelt sich hier im wesentlichen um verdichtete Wohnformen wie Doppelhaus und Reihenhaus.

### 3.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Regulierung der Bauhöhen erfolgt durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe. Diese Einschränkung berücksichtigt einerseits einen großen Spielraum und andererseits die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke, da auf andere Einschränkungen, wie Gebäudestellung auf dem Grundstück, Baukörper-Ausweisung, Dachform, Dachausrichtung und Berücksichtigung der Flächen in Dachgeschossen verzichtet wird.

#### 3.2.2.3.1 Firsthöhe

Generell wird die Firsthöhe (Oberkante Dachhaut, Höchster Punkt) mit 11,00 m als Höchstgrenze festgelegt. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die jeweilige Oberkante der als Belegenheit vor dem Grundstück verlaufenden Baustraße. Diese Höhe liegt etwa 15 cm unter der künftigen Fertighöhe der Straße. Wobei die maximal zulässige Oberkante nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein) gilt.

Durch diese Festsetzung wird der für die Verschattung von Nachbargrundstücken wichtige Dachfirst zur Begrenzung von Beeinträchtigungen der Gebäude untereinander geregelt.

Der Bezug auf die Baustraße gewährleistet eine für alle Beteiligten zum Baubeginn nachvollziehbare Bezugshöhe. Die Schwankungen durch die Topographie können vernachlässigt werden.

#### 3.2.2.3.2 Sockelhöhe

Generell wird die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) mit 0,75 m als Höchstgrenze festgelegt. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die jeweilige Oberkante der als Belegenheit vor dem Grundstück verlaufenden Baustraße. Diese Höhe liegt etwa 15 cm unter der künftigen Fertighöhe der Straße.

Durch diese Festsetzung wird einerseits dem problematischen Baugrund Rechnung getragen und andererseits vermieden, dass insbesondere auf den kleinen Baugrundstücken starke Höhenunterschiede durch entsprechende Gartengestaltung ("Warftbildung") ausgeglichen wird.

Der Bezug auf die Baustraße gewährleistet eine für alle Beteiligten zum Baubeginn nachvollziehbare Bezugshöhe. Die Schwankungen durch die Topographie können vernachlässigt werden.

### 3.2.3 Bauweise - Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen

#### 3.2.3.1 Offene Bauweise

Insgesamt gilt im Geltungsbereich die offene Bauweise. Dies entspricht der Absicht, ungewollte lange Baukörper bzw. Hausgruppen zu vermeiden und dem gewünschten aufgelockerten Siedlungscharakter. Dabei sind Häuser ohne Grenzabstand wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig, solange die so entstehenden Hausgruppen unter 50 m lang sind.

#### 3.2.3.2 Einzel- und Doppelhäuser

Zur Unterstreichung des Siedlungscharakters in der Zone 1 sind in den o.a. Teilflächen nur freistehende Einzelhäuser zulässig.

#### 3.2.3.3 Baugrenze

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgelegt. Die sich daraus ergebenden Bauteppiche ermöglichen eine große Gestaltungsvielfalt.

Die Baugrenze zu Knicks/Wallhecken beträgt in der Regel 7 m vom Wallfuß aus gerechnet. Damit soll eine Beeinträchtigung der Knicks/Wallhecken während und nach der Bauzeit vermieden werden. Dieser Abstand wird lediglich in einigen Bereichen der Teilfläche B 3 um bis zu 3,00 m unterschritten. Hier muss bei der Hausplanung auf den Schutz der Knicks/Wallhecken besonders eingegangen werden.

Zu den öffentlichen Straßenflächen hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m zur Vermeidung einer nicht gewollten straßenbegleitenden Bebauung. Zu den öffentlichen Wegen beträgt der Abstand mindestens 2,0 m. Hier soll die Ausnutzung der Grundstücke nicht unnötig beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Grenzabstände nach der Landesbauordnung sind zu beachten.

Stellplätze und offene Garagen (Carports: überdacht und zumindest im Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche seitliche offen) sind auf Grund der teilweise kleinen Grundstücke und der Grundstücke, die von Westen bzw. Süden erschlossen sind, auch im Vorgarten zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

Nebengebäude und Räume für den Kellerersatz sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies ist bei der großzügigen Auslegung der zulässigen überbaubaren Fläche erforderlich.

### 3.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Das Neubaugebiet soll über eine Sammelstraße mit einem Kreisverkehrsplatz an den Knotenpunkt Ahrensburger Redder/Dorfstraße angebunden werden. Ein verkehrlicher Nachweis für den Anschluss Ostring wird im Rahmen der Entwurfsplanung erbracht.

Die Sammelstraße wird im Trennprinzip ausgebaut, d. h. bituminöse Fahrbahn, Hochbord, Parkfläche und getrennter Gehweg. Radfahrer fahren auf der Fahrbahn.

Am Ende der Fahrbahn ist eine Wendeanlage auch für Busse vorgesehen.

Die Wohnstraßen werden als "Mischfläche" ohne Hochborde mit Randeinfassung aus Tiefborden in einer Gesamtbreite von ca. 7,50 m mit Betonpflaster hergestellt.

Die Radien werden so ausgebildet, dass ein problemloses Befahren mit Müllfahrzeugen möglich ist.

Es ist an eine Ausweisung als Tempo-30-Zone gedacht.

Die Verkehrsfläche im Südosten des Plangebietes hält die Möglichkeit der Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche südlich von Schmalenbeck offen.

### 3.4.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Parkplätze – ca. 30 % der geplanten Wohneinheiten-Anzahl – entlang der Sammelstraße und in den Wohnstraßen (unter Beachtung der Grundstückszufahrten) vorgesehen, deren Befestigung in Rasenfugenpflaster ausgeführt werden soll.

### 3.4.4 Begrünung der Verkehrsflächen (Erläuterung zur Grünordnungsplanung S. 11)

## 3.5 Ver- und Entsorgung

### 3.5.1 Nahversorgung

Am U-Bahnhof Schmalenbeck befindet sich ein gut ausgebautes Nahversorgungszentrum, das für die Bewohner des neuen Baugebietes – ebenso wie der Bahnhof selber – in 300 m bis 800 m Fußwegentfernung erreichbar ist. Hier sind zwei größere Supermärkte, eine Apotheke, eine Poststelle, zwei Bäcker, ein Schlachter, ein Blumenladen, ein Papierwarengeschäft, eine Schneiderei, ein Friseur, zwei Banken, mehrere Gaststätten und Ärzte verschiedener Fachrichtungen vorhanden – ein Angebot, das ganz wesentlich besser ist, als in anderen vergleichbaren Wohngebieten.

### 3.5.2 Wärmeversorgung

Die Art der Wärmeversorgung des neuen Wohngebietes soll über ein Nahwärmenetz erfolgen, das über ein Gas-BHKW betrieben wird.

Der Anschluss- und Benutzungszwang an das Nahwärmenetz soll über eine gesonderte Satzung sichergestellt werden.

### 3.5.2.2 Ver- und Entsorgungs-Träger

Vor Beginn der Maßnahmen sind Leitungen der Versorgungsträger zu erkunden, zu sichern und nicht zu überbauen. Die vorliegende Planung soll zusätzliche zentrale Ver- und Entsorgungsanlagen vermeiden, die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten optimal nutzen und möglichst zu lokale Lösungen gelangen.

Die Bauflächen können durch Erweiterung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze erschlossen werden. Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke (HWW) sichergestellt.

Die Versorgung des Bebauungsplanbereiches mit Gas und mit elektrischer Energie kann durch die SCHLESWAG bzw. Hamburger Gaswerke (HGW) erfolgen. Eine Abstimmung hinsichtlich der Untersuchungsflächen für das BHKW bzw. HHW ist nach Abschluss des Gutachtens mit den Versorgungsträgern erforderlich.

Das Schmutzwasser wird über das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Ahrensburg in die Kläranlage in Ahrensburg abgeleitet.

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die DEUTSCHE TELEKOM AG gesichert.

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die AWS.

Die örtliche Müll- und Wertstoffsammlung soll in unmittelbarer Nähe der geplanten Gebäude angeordnet werden.

Die Lage wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt.

**Ausführungen zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung (siehe Anlage)**

## **3.6 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung**

### 3.6.1 Grünflächen

*-Text Büro Fischer-*

*(s. GOP 4.2.2 + textl. Festsetzungen)*

**- (3.6) SIEHE ANLAGE 1 -**

### 3.6.2 Kinderspielplätze

*-Text Büro Fischer-*

*(s. GOP 4.2.2 + textl. Festsetzungen)*

### 3.6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

*-Text Büro Fischer-*

*(s. textl. Festsetzungen)* (siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung S. 16, Kapitel 6.1.2)

### 3.6.4 Flächen zum Erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*-Text Büro Fischer-*

*(s. textl. Festsetzungen)* (siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung S. 18)

## **3.7 Wasserflächen (Zweckbestimmung: Regenrückhaltefläche)**

*-Text Büro Hahm + Büro Fischer-*

*(s. GOP +textl. Festsetzungen)*

**- (3.7) SIEHE ANLAGE 2 -**

## **4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE**

Auf diesen Bebauungsplan ist die ab dem 23.01.1990 geltende Fassung der BauNVO entsprechend dem letzten Stand anzuwenden.

### **4.1 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind Belastungen nach 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB (z. B. Müllablagerungen, Produktionsrückstände, Kampfstoffe) nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ist erforderlich.

## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das geplante Wohngebiet wirken insbesondere durch den Ostring (Kreisstraße 104) und die Bundesautobahn A 1 erhebliche Schallemissionen ein.

Diese wurden in zwei Gutachten des Instituts für Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, untersucht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass bei Errichtung eines 4 m hohen Lärmschutzwalles bzw. einer 3,50 m bis 3,00 m hohen Lärmschutzwand entlang des Ostrings die Immissionswerte für allgemeines Wohngebiet im gesamten Bebauungsbereich eingehalten werden. Da weitere aktive Schallschutzmaßnahmen unverhältnismäßig wären, ist für die Einrichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die über 2 Vollgeschossen liegen (wie in der Planzeichnung Teil A flächenmäßig und im Text Teil B als erforderliche Vorkehrungen festgesetzt), passiver Schallschutz notwendig.

## 6 KOSTENSCHÄTZUNG

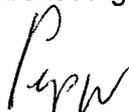
### Erschließung „Ahrensburger Redder Ost“

#### Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten (brutto incl. 16% MwSt.)

0. Grunderwerb		- Stadt -
1. Erschließung Straßenbau incl. Beleuchtung		
1.1 1. Baustufe	1.520.000,00 DM	
1.2 Endausbau	1.760.000,00 DM	
2. Schallschutzmaßnahmen	820.000,00 DM	
3. Grün- und Ausgleichsflächen		- wird noch ermittelt -
4. Kinderspielplätze		- wird noch ermittelt -
5. SW-Kanal	1.275.000,00 DM	
- Kanalbau	910.000,00 DM	
- Pumpwerk und Druckrohrleitung	170.000,00 DM	
- Hausanschlüsse	195.000,00 DM	
6. RW-Kanal	1.175.000,00 DM	
- Kanalbau	720.000,00 DM	
- Rückhaltebecken	215.000,00 DM	
- Hausanschlüsse	240.000,00 DM	
7. Baunebenkosten (15 %)	980.000,00 DM	
8. Wasserversorgung, Rohrnetzanschluss	500.000,00 DM	

Die Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung  
vom 22. 05.2000 gebilligt.

Ahrensburg den 21.05.01

  
(Pepper)

