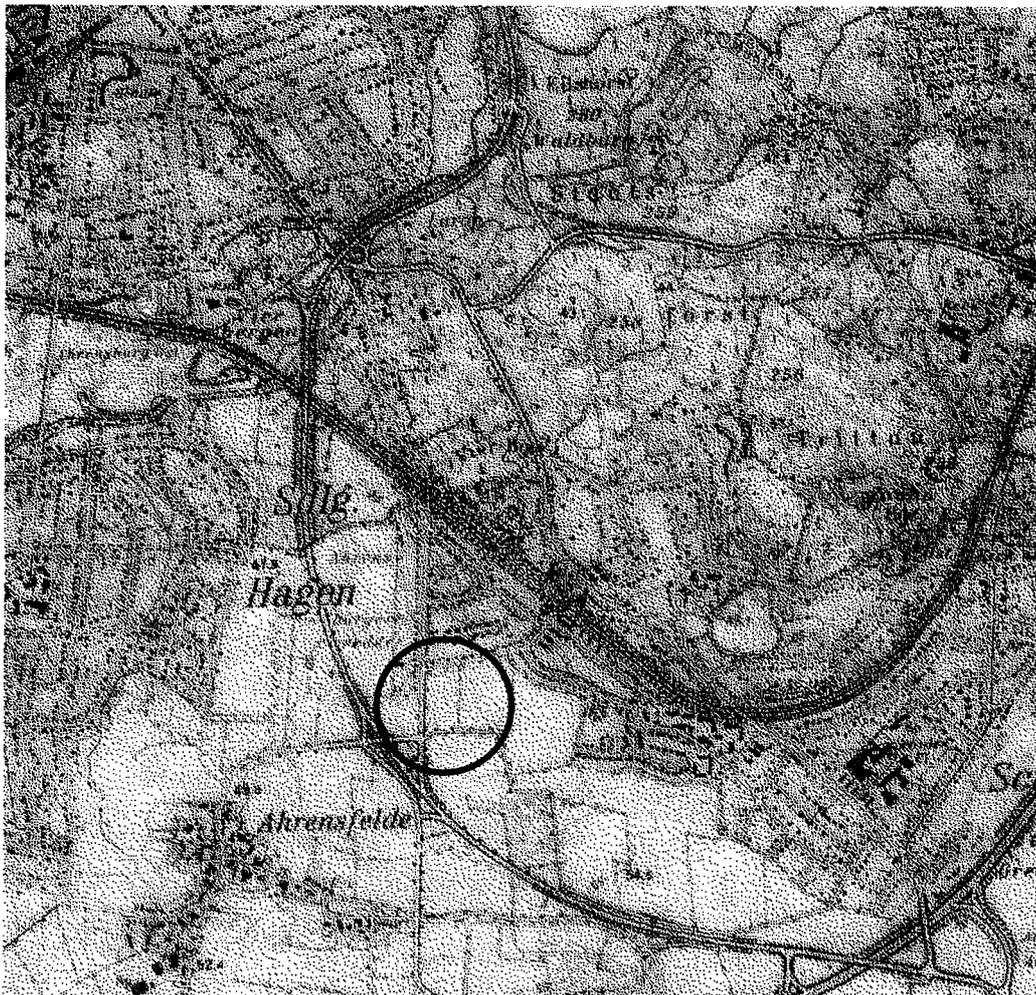


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 76

Gelände: Zwischen Ahrensburger Redder, dem Ahrensfelder Weg, dem westlichen Rand der Grundstücke Viljandiring 1 – 27 (ungerade Nummern) und der Straße Ahrensburger Kamp



Stand: 06.06.2002

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. **Vorbemerkungen**
2. **Grundzüge der Planung**
3. **Plangebiet**
4. **Begleitende Studien und Gutachten**
5. **Planung**
6. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
7. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches; Flächen für den Gemeinbedarf**
 - 7.1 Schulen
 - 7.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 7.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 7.4 Ruhender Verkehr
 - 7.5 Begrünung der Verkehrsflächen (Erläuterung zur Grünordnungsplanung)
 - 7.6 Nahversorgung
 - 7.7 Wärmeversorgung
 - 7.8 Ver- und Entsorgungsträger
8. **Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung**
9. **Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
10. **Bodenfunde**
11. **Immissionsschutz**
12. **Kostenschätzung**

1. Vorbemerkungen

Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund der Ankaufssituationen der einzelnen Grundstücksflächen seitens der Stadt Ahrensburg wurde der 2. Bauabschnitt im Bereich des Ahrensburger Redders hier als Bebauungsplan Nr. 76 erst nach der Verwirklichung des 1. Bauabschnittes (B.-Plan Nr. 74) eingeleitet.

Nach dem Verkauf der Grundstücke im 1. Bauabschnitt wurde erkennbar, dass das Planerfordernis für familiengerechte Einfamilienhäuser weiterhin in diesem Gebiet besteht.

Die 23. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan hatte bereits diese Fläche für Wohnbau dargestellt und wurde auch so genehmigt.

Die in der 23. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Nutzung von Wohnbauflächen und unter Schutz gestellte Landschaftsbereiche widersprechen dem Bebauungsplan und damit der Entwicklung aus der 23.F.-Planänderung.

Um dem Entwicklungsgebot vom B.-Plan Nr. 76 aus dem F.-Plan nachzukommen, wurde die 25. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren aufgestellt.

2. Grundzüge der Planung

Die Stadt Ahrensburg folgt dieser Bebauungsplanaufstellung dem Planungsziel, der Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen nachzukommen.

Angesichts des sofortigen Verkaufs aller Einfamilienhausbauplätzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 sieht die Stadt Ahrensburg nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen im Gebiet der Stadt Ahrensburg. Der private Immobilienmarkt konnte diesen Bedarf bis jetzt noch nicht decken.

Auch für diesen sehr kleinen Bauabschnitt sind bereits mehrere Anmeldungen für einen Bauplatz eingegangen.

Um dem Pendlerverkehr im Raum Ahrensburg einzuschränken, ist gerade für das Stadtgebiet Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum die Schaffung von Einfamilienhausgrundstücken weiterhin erstrebenswert.

3. Plangebiet

Das betreffende Baugebiet ist als zusammenhängendes Gebiet mit dem neu entstandenen Baugebiet Ahrensburger Redder zu sehen; das beinhaltet auch, dass hier im Wesentlichen dieselben planerischen Vorgaben vorhanden sind und in der Planung Berücksichtigung finden.

Die bestehende Erschließung des B-Plan-Gebietes Nr. 74 wird sinnvoll ergänzt. Es ist damit zu rechnen, dass ca. 30 neue Baugrundstücke durch diesen Bebauungsplan geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der vorhandenen landschaftlichen Strukturen, wie Knicks, großkronige Bäume und der Verbund von Wanderwegen mit den bestehenden Gebieten.

Für den Bebauungsplan Nr. 76 ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Rahmen des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan wurden jedoch sehr eingehend die Eingriffe in Natur und Landschaft untersucht und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen errechnet und beschrieben (siehe Anlage). Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass für den wesentlich größeren angrenzenden Bebauungsplan Nr. 74 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und mit positivem Ergebnis abgeschlossen wurde.

4. Begleitende Studien und Gutachten

Um eine raumverträgliche Einbindung des Vorhabens in sein Umfeld zu gewährleisten, wurden folgende begleitende Studien und Gutachten erarbeitet:

- Baugrunduntersuchung und hydrogeologische Beurteilung,
- ein Schallschutzgutachten, das die Emissionen des Ostrings, der Autobahn und des Ahrensburger Redders berücksichtigt,
- Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes,
- Entwicklung eines Grünordnungsplanes auf der Grundlage des Bebauungsplanes; Einzelheiten gehen aus dem als Anlage beigefügten Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan hervor.

5. Planung

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wurden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

Orts- und Landschaftsbild

Das für das Gesamtgebiet „Ahrensburger Redder“ entworfene Gestaltungskonzept sieht neben den 4 Teilflächen des 1. Bauabschnittes eine 5. Teilfläche als 2. Bauabschnitt vor, der sich in die vorhandene Gliederung der Landschaft bzw. Feldmark durch vorhandene Knicks und Wallhecken einfügt.

Diese Gliederung wird durch Ergänzung der Knicks, Wallhecken weitergeführt.

Benachbarte Wohnnutzung

Die Erschließung des Plangebietes wurde so gewählt, dass die benachbarte Wohnbebauung in Großhansdorf und Ahrensburg wenig beeinträchtigt wird. Die Wohnsammelstraße für dieses Gebiet wird über den Verkehrsknotenpunkt am Ostring erreicht. Die Verbindung nach Großhansdorf insbesondere zur U-Bahnhaltestelle Schmalenbeck mit dem dazugehörigen kleinen Ladenzentrum erfolgt über Fuß- und Radwege.

Topographie/Baugrund

Die geologische Untersuchung für das Gesamtgebiet „Ahrensburger Redder“ hat ergeben, dass die Baugrundverhältnisse im Plangebiet durch die bindigen Böden nicht untypisch und problematisch sind. Für den 2. Bauabschnitt sind jedoch zusammenhängende Grundwasserräume nicht im Kellerbereich angetroffen worden, sodass hier die einschränkende Festsetzung des Verbotes von Kellerdrainagen nicht vorgenommen werden muss. Ein dauerndes Absenken des Grundwasserstandes ist aufgrund der Untersuchungen nicht zu befürchten. Von der Tragfähigkeit her sind nach den geologischen Untersuchungen Behinderungen nicht zu erwarten.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auch im 2. Bauabschnitt des Ahrensburger Redders ist es beabsichtigt, den künftigen Bauherren im Rahmen gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange ein Höchstmaß an Gestaltungsfreiheit auf ihrem Grundstück zu ermöglichen. Gestalterische Festsetzungen sind aus diesem Grund nur in geringem Umfang festgesetzt. Eine Gestaltungssatzung in dem Sinne ist nicht festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, bei der eingeschossigen Bauweise, die angrenzend an das Großhansdorfer Ortsgebiet grenzt, eine Firsthöhe von 10 m festzusetzen und die Traufhöhe nicht einzuschränken.

Im weiter südlich liegenden Gebiet soll auch eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden.

Hierbei ist jedoch entgegen der Möglichkeit, nach der Landesbauordnung bei Baukörpern unter 16 m die Hälfte der Gebäudehöhe als Grenzabstand zu bestimmen, zu den nördlichen bzw. östlichen Grenzen die volle Gebäudehöhe als Abstand einzuhalten.

Dies gilt nicht gegenüber öffentlichen Grünflächen oder Straßenflächen. Der Grund dieser Festsetzung ist, dass bei den zulässigen Grenzabständen von $\frac{1}{2}$ H bei zwei Vollgeschossen eine erhebliche Verschattung der Nachbargrundstücke eintritt.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen in den eigenen Wohnbereichen ist im Rahmen der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Wesentlichen durch 2 Zonen bestimmt. Im nördlichen Bereich ist ausschließlich die Grundflächenzahl festgesetzt, die mit 0,4 eine relativ große Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im Hinblick auf die hier festgesetzte eingeschossige Bauweise ist die gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

Im südlichen Bereich ist – wie im benachbarten Bebauungsplan Nr. 74 – eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig. Dies ermöglicht z. B. bei einem 430 m² großen Grundstück ein Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 160 m². Die Firsthöhe ist auf 10 m beschränkt.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe soll ebenfalls wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 mit 0,75 m als Höchstgrenze - von der Baustraße gemessen - zugelassen werden. Der Auftrag der endgültigen Höhe der Straße um 15 cm würde dann eine mittlere Sockelhöhe von 0,6 m zulassen. Durch diese Festsetzung wird eine „Warftbildung“ vermieden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt, weil diese Bauweise für familiengerechte Einfamilienhäuser typisch ist. Dabei sind Häuser ohne Grenzabstand, wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser, zulässig.

Einzel- und Doppelhäuser

Zur Unterstreichung des Siedlungscharakters sollen im gesamten Wohngebiet keine längeren Reihenhausezeilen entstehen. Dies wird durch die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Lediglich 2 kürzere Reihenhausezeilen sind in im Geltungsbereich zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen sind sehr großzügig festgesetzt, um eine auf dem Grundstück gelegene Standortvielfalt zu ermöglichen. In den Gebieten entlang bestehender Knicks sind die Baugrenzen zwischen 4 und 7 m Abstand zu den Waldfuß festgesetzt, um die Entwicklung des Knicks zu gewährleisten.

Zu den öffentlichen Straßen hält die Baugrenze 3 m zur Vermeidung einer nicht gewollten straßenbegleitenden Bebauung. Zu den öffentlichen Wegen und Grünflächen beträgt der Abstand mindestens 2 m. Diese Grenzregelung ist so festgesetzt, um dem Bauherrn weiterhin eine große Gestaltungsfreiheit auch hinsichtlich der Lage des Baukörpers auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Stellplätze und Carports ohne Wände sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch im Vorgarten zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig, wenn sie gut eingegrünt werden.

Die Dächer von Garagen und Carports - mit der Ausnahme mit dem Haupthaus integrierter - sind zu begrünen. Garagen, Wände und Carports, Sichtschutzwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Stellplätze und Parkplätze sind zusätzlich zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

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

7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches; Flächen für den Gemeinbedarf

Die Einrichtung für Kinderbetreuung (Kindergarten) ist in dem Baugebiet des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 74 festgesetzt.

Die Einrichtung für die Betreuung von Jugendlichen ist ebenfalls im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 festgesetzt.

7.1 Schulen

Ebenso wie im benachbarten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 sollen die Kinder die Grundschule Am Hagen besuchen.

Weiterführende Schulen sind im gesamten Stadtgebiet von Ahrensburg für dieses Baugebiet vorhanden.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Für den öffentlichen Personennahverkehr steht der U-Bahnhof Schmalenbeck in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Am U-Bahnhof Schmalenbeck hält auch die Omnibuslinie 369, die die Fahrgäste in 6 Minuten in die Ahrensburger Innenstadt und in 9 Min. zum S-Bahnhof Ahrensburg bringt.

7.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das neue Baugebiet ist an den verlängerten Ostring (Kreisstraße 104) angeschlossen. Darüber hinaus ist die Bundesautobahn 1 nach Hamburg und Lübeck leicht zu erreichen. Der gesamte Kraftfahrzeugverkehr, der im Wohngebiet Ahrensburger Redder-Ost Quelle oder Ziel hat, wird an den Ahrensburger Redder im Bereich der Einmündung verlängerte Dorfstraße angebunden. Von hieraus kann auf kürzestem Weg über die bestehende Anschlussstelle Ahrensfelde der Ostring in beiden Fahrtrichtungen erreicht werden. Der Abfluss des Kraftfahrzeugverkehrs über die benachbarten Wohnstraßen auf dem Gebiet der Gemeinde Großhansdorf wird so gering gehalten.

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.

8. Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung

(siehe Anlage)

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Auf diesen Bebauungsplan ist die ab dem 22.04.2003 geltende Fassung der Baunutzungsverordnung entsprechend dem letzten Stand anzuwenden.

10. 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 Ziff. 3 BauGB (z. B. Müllablagerungen, Produktionsrückstände, Kampfstoffe) nicht bekannt.

11. Immissionsschutz

Entlang des Ahrensburger Redders ist eine 3 m hohe Lärmschutzanlage geplant. Diese soll in Form eines umweltverträglich bepflanzten Wallsystems geschehen. Bei diesem System kann die Grundfläche der Lärmschutzanlage gering gehalten und doch gleichzeitig eine ökologische Wirksamkeit erzielt werden.

Auch auf dieses Wohngebiet wirken vom Ostring, Kreisstraße 104 und der Bundesautobahn A 1 Schallimmissionen ein. Aktive Schallschutzmaßnahmen von der Autobahn sind nicht erforderlich, weil das Maß der Immissionen für das allgemeine Wohngebiet nicht überschritten wird. Schallschutzvorkehrungen für den Ostring sind in Form eines 3 m hohen Lärmschutzwalles - in Form wie vor beschrieben - geplant.

Dies wird in einem Gutachten des Instituts für Schall- und Schwingungstechnik ermittelt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass dieser Wall in der, wie im Plan Teil A, festgesetzten Länge in 3 m Höhe errichtet werden muss. Da weitere aktive Schallschutzmaßnahmen unverhältnismäßig wären, ist für die Einrichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen passiver Schallschutz notwendig.

12. Kostenschätzung

Grunderwerb

$$16.080 \text{ m}^2 : 2 \\ = 8.040 \text{ m}^2 \times 43,50 \text{ €/m}^2 = 349.416,87 \text{ €}$$

Straßen und Wege

$$2.580 \text{ m}^2 \times 43,50 \text{ €/m}^2 = 112.230,00 \text{ €}$$

Grün- und Ausgleichsfläche

$$5.735 \text{ m}^2 \times 1,79 \text{ €/m}^2 = 10.262,91 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{471.909,78 \text{ €}}}$$

1. Erschließung laut Anlage pbh

1.1	Straße	153.387,56 €		
1.2	Beleuchtung	20.451,68 €		
1.3	Lärmschutz	81.806,70 €	=	255.645,94 €

2. Erschließung Kanal

2.1	SW-Kanal	76.693,78 €		
2.2	RW-Kanal	56.242,11		
			=	132.935,89 €

3.	Begrünung, Ausgleich, Kinderspielplatz		=	102.258,38 €
----	--	--	---	--------------

4.	Rohrnetzkostenzuschuss Wasserversorgung		=	40.903,35 €
----	--	--	---	-------------

5.	Anteilige Kosten aus Erschließung B-Plan 74 z. B. Kreisverkehr Pumpwerk-Rückhaltebecken	40.903,35 €		<u>bereits gebaut</u>
----	---	-------------	--	-----------------------

	Zwischensumme	=	490.840,21 €
6.	15 % Nebenkosten auf Bauleistungen	=	73.626,03 €
7.	16 % Mehrwertsteuer	=	<u>90.314,60 €</u>
		=	<u><u>1.186.524,40 €</u></u>

Die Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 28.08.2002 gebilligt.

Ahrensburg, den 14. Feb. 2003


(Pepper)
Bürgermeisterin

