

# Erläuterungsbericht

## zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Gelände Ahrensburger Redder-Ost, Gebiet östlich des Ahrensburger Redders, südlich Ahrensfelder Weg, westlich der Bebauung von Großhansdorf, Neuer Achterkamp, südlich und östlich begrenzt durch den Ostring)

### 1. Planungsgrundlagen

#### 1.1 Lage im Raum

Die hier betrachtete Fläche östlich des Ahrensburger Redders und südlich des Ahrensfelder Weges in Großhansdorf wird grundsätzlich als geeignet für eine Wohnbebauung angesehen.

Das Vorhaben

- würde eine vorhandene Bebauung abrunden,
- liegt innerhalb der Siedlungsachse nach dem Entwurf des Regionalplanes,
- wäre verkehrsmäßig - sowohl im öffentlichen Personennahverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr - sehr gut erschlossen,
- würde keine ökologisch wertvollen Flächen in Anspruch nehmen.

In der Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte wird daher eine Bebauung dieser Fläche innerhalb des Planungszeitraumes (bis 2010) vorgeschlagen.

Befürwortet wird hier allerdings nur eine Größenordnung von 100 Wohneinheiten; auf diese Frage wird unter Ziffer 1.4 näher eingegangen. Besonderer Beachtung bedürfen die vom verlängerten Ostring (Landesstraße 224) ausgehenden Verkehrsemissionen.

Die Plangenehmigungsbehörde des Innenministeriums hat empfohlen, die möglichen Entwicklungen im Gesamtbereich zwischen verlängertem Ostring einerseits und der vorhandenen Bebauung im Raum Schmalenbeck andererseits zu untersuchen und abzuklären.

Vorgaben hierfür sind:

- die Erhaltung und sinnvolle Weiterentwicklung von vorhandenem Grünbestand sowie ökologisch wertvollen Bereichen,
- die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen von verlängertem Ostring und Bundesautobahn.

Diese Betrachtung ergibt, daß neben der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sich auch westlich des Ahrensburger Redder und südlich des Ortsteiles Schmalenbeck noch weitere Möglichkeiten für eine Wohnbebauung in begrenztem Umfang ergeben. Diese kommen jedoch allenfalls längerfristig in Betracht und bedürfen zu gegebener Zeit noch genauerer Untersuchungen und Abklärungen. Angesichts des auch künftig zu erwartenden Bedarfs an Wohnbauland ist es jedoch sinnvoll, sich die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nutzung auch dieser Flächen langfristig offenzuhalten.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt jedoch nur den engeren Planungsbereich östlich des Ahrensburger Redders, der auch in Hinblick auf die Nähe zum U-Bahnhof Schmalenbeck zweifellos die günstigsten Voraussetzungen für eine Wohnbebauung bietet.

Das Lütt Moor im Süden des Planungsgebietes ist nach der Darstellung des Landschaftsplanes ein ökologisch besonders hochwertiger Bereich, der nicht nur zu erhalten, sondern durch Ausweisung von Schutzzonen und Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen auf Dauer zu sichern ist.

Außerdem sind natürlich vorhandene Knickbestände zu erhalten, zu ergänzen und ggf. zu sanieren.

Da die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes entspricht, wird für das Vorhaben "Ahrensburger Redder-Ost" eine Ausnahme nach § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz durchgeführt (hierzu wird auf die folgenden Abschnitte 1.2 "Entwicklung aus dem Landschaftsplan" und 1.3 "Prüfung von alternativen Standorten" hingewiesen).

Parallel zu den Verfahren für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, daß bei Durchführung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen entlang des verlängerten Ostringes im Planungsgebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet unterschritten 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:  
"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) **Grünordnungsplan (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 der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 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 (Landesstraße 224) 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.*

**1.4 Umfang und Struktur des geplanten Wohngebietes**

Wie oben ausgeführt hat die Freie Planungsgruppe Berlin in der regionalplanerischen Entwicklungsstudie Stormarn Mitte für die hier betrachtete Fläche östlich des Ahrensburger Redder den Bau von 100 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010 vorgeschlagen. 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 ist, sondern sogar empfohlen wird. Auch hier wurde wieder auf die Nähe zum U-Bahnhof Schmalenbeck hingewiesen.

Eine Ausweisung von 300 bis 400 Wohnungseinheiten wurde von den an dieser Besprechung Beteiligten als unproblematisch angesehen.

Welches sind die stadtentwicklungsmäßigen Ziele der Stadt Ahrensburg in diesem Zusammenhang?

In der Arbeitsgruppe "Stadtentwicklungskonzept" wurde die dringende Notwendigkeit herausgestellt, in Ahrensburg Baugrundstücke zu schaffen, die für den "Normalverbraucher" bezahlbar sind. Diese sollten einen zweckmäßigen, flächenmäßig sparsamen Zuschnitt haben, familiengerecht sein und in größerem Umfang Eigenhilfe ermöglichen.

Damit wird auch einer zentralen Zielsetzung der Stadtentwicklung, den Freiraum des einzelnen Menschen zu stärken und zu erweitern, gedient.

Unter Berücksichtigung der in Ziffer 1.1 erläuterten Vorgaben (Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes und Berücksichtigung der Verkehrsemissionen) könnte im betrachteten Planungsgebiet eine Wohnbaufläche von ca. 14 ha dargestellt werden.

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

Die Wohnbaufläche ist in der Darstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes zweigeteilt. Für den größeren Teil im Nordosten sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 möglichst kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Der kleinere Teil, der unmittelbar an den Ahrensburger Redder angrenzt, soll erst zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Bebauungsplan überplant werden.

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand können im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 74 etwa 250 Wohneinheiten gebaut werden.

Wie fügt sich diese Größenordnung in die Entwicklungsplanung der Stadt ein?

Hierzu wird aus den Daten der Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte eine Abschätzung vorgenommen. Nach Seite 84 der Entwicklungsstudie ist für Ahrensburg die Ausweisung von 2600 Wohneinheiten bis 2010 vorgesehen, davon 100 in dem hier behandelten Gebiet (Bahnhof Schmalenbeck).

Wird letztere Zahl um 150 erhöht, so kann ohne weiteres durch eine Reduzierung oder zeitliche Verschiebung in den Planungsgebieten Reesenbüttel Nord bzw. Erlenhof ein Ausgleich geschaffen werden, so daß der hier gesetzte Rahmen eingehalten werden kann.

Auf die in diesem Zusammenhang wichtige Frage der infrastrukturellen Voraussetzungen und Erfordernisse wird unter Ziffer 2 näher eingegangen.

Nach den bisherigen Überlegungen zum Stadtentwicklungskonzept soll die Planung des Gebietes im einzelnen folgende Ziele berücksichtigen:

- Eigenhilfe, Eigengestaltung soll in möglichst großem Umfang möglich sein,
- die Kinder sollten viel Freiraum haben,
- das Wohngebiet sollte vom Gesamtkonzept und von der Gestaltung der öffentlichen Flächen her ein gutes Niveau und einen gastlichen Charakter haben.

## **2. Infrastruktur**

### **2.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr hervorragend erschlossen. Es liegt in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Ahrensfelde der Landesstraße 224 (verlängerter Ostring). So kann das überörtliche Verkehrsnetz (insbesondere die Autobahn) auf kurzem Wege erreicht werden, ohne andere Wohngebiete zu berühren. Über den Ostring können auch die Ahrensburger Innenstadt und das Gewerbegebiet Nord als Hauptarbeitsplatzstandort zügig angefahren werden.

Gut ist auch die Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr. Das geplante Baugebiet liegt vollständig im Einzugsbereich des U-Bahnhofs Schmalenbeck. Die Fußwegentfernung zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem U-Bahnhof beträgt 300 m bis 800 m. Am U-Bahnhof Schmalenbeck hält auch die Omnibuslinie 369, die die Fahrgäste in 6 Minuten in die Ahrensburger Innenstadt und in 9 Minuten zum S-Bahnhof Ahrensburg bringt. Der heute bei dieser Linie bestehende Stundentakt könnte angesichts des geplanten Einwohnerzuwachses im Einzugsbereich zu einem 30-Minuten-Takt - entsprechend dem Angebot des Ahrensburger Stadtbusnetzes - verdichtet werden.

### **2.2 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, von dem andere Wohngebiete in Ahrensburg nur träumen können.

### 2.3 *Entwässerung*

Die Entwässerung des Gebietes hinsichtlich Schmutz- und Regenwasser kann ohne außergewöhnlichen Aufwand durchgeführt werden.

Ein Regenrückhalte- und Klärbecken ist erforderlich; es kann außerhalb der für die Bebauung in Frage kommenden Flächen angelegt und in ein grünplanerisches Gesamtprojekt integriert werden.

Nach den Voruntersuchungen ist beabsichtigt, die Regenentwässerung dem natürlichen Gefälle nach Richtung Süden hin über ein Regenrückhaltebecken abzuleiten. Das südlich liegende Regenrückhaltebecken von ca. 4500 m<sup>2</sup> dient einer vorläufigen Aufstauung, wobei dann das überschüssige Wasser in eine vorhandene Grabenparzelle entlang des dargestellten Waldes läuft. Von da aus ist eine Überflutungsmöglichkeit in den Wald hinein und über eine geplante Verrohrung in Richtung Weberteich im Ortsteil Ahrensfelde vorgesehen.

### 2.4 *Schule*

Da der Einzugsbereich der Schulen für die über 10jährigen Schüler in der Regel das ganze Stadtgebiet umfasst, soll hier nur die Grundschulversorgung näher betrachtet werden. Bei einer vollen Besiedlung des Gebietes (etwa 750 Einwohner) sind pro Jahrgang etwa 11 Kinder zu erwarten.

Es ist zu berücksichtigen, dass nach dem Schulgesetz die Stadt die Beförderung der Schüler dann sicherstellen muss, wenn die Mitte des Wohngebietes über 2 km von der Schule entfernt ist.

Für die Versorgung des Planungsgebietes kommen die Grundschulen Am Hagen und Am Aalfang in Betracht.

Da beide Schulen mehr als zwei Kilometer von der Mitte des Wohngebietes entfernt sind, muß ein entsprechender Fahrdienst eingerichtet werden. Hierfür soll, nach Möglichkeit in Abstimmung mit den Bewohnern, eine Lösung entwickelt werden

### 2.5 *Kindergarten*

Für eine Einwohnerzahl von 750 im Neubaugebiet werden nach Einschätzung des Sozialamtes etwa 20 bis 25 Kindergartenplätze benötigt.

Es gibt in Ahrensburg keine speziellen Einzugsbereiche für Kindergärten. Es besteht Wahlfreiheit unter Berücksichtigung von Konzept und Trägerschaft des jeweiligen Kindergartens.

Kindergärten sind "in angemessener Entfernung" vorzuhalten; diese Voraussetzung ist im Stadtgebiet von Ahrensburg generell erfüllt.

Es gibt verschiedene Angebote für das Planungsgebiet:

- Kindergarten Pionierweg
- Kindergarten Am Kratt
- Kinderhaus Ahrensfelder Weg

Im gegenwärtigen Planungszustand wird jedoch eine eigene Lösung für das Gebiet in Form eines Kinderhauses für ein oder zwei Gruppen angestrebt, die möglichst stark von den Bewohnern selber getragen werden sollte. Dieses würde das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bürger stärken und vielleicht ein wenig Heimatgefühl entstehen lassen. Im Flächennutzungsplan wird hierfür eine entsprechende Fläche in der Mitte des Wohngebietes dargestellt.

### **3. Gesamtbewertung aus stadtplanerischer und stadtentwicklungsmäßiger Sicht**

Neben den beiden, die Qualität des Wohngebietes etwas einschränkenden Faktoren

- Verkehrsimmissionen vom verlängerten Ostring und der Autobahn und
- keine optimale Lage zur Grundschule

hat die Untersuchung eine ganze Reihe positiver Gesichtspunkte ergeben:

- gute städtebauliche Einbindung durch Abrundung vorhandener Bebauung,
- keine Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Flächen,
- eine ausgesprochen gute verkehrliche Erschließung sowohl im ÖPNV als auch im Individualverkehr,
- sehr gute vorhandene Nahversorgungsangebote und
- die Möglichkeit, einer großen Zahl von Familien relativ preiswert geeigneten Baugrund zur Verfügung stellen zu können.

Da die positiven Aspekte deutlich überwiegen und die einschränkenden Faktoren einer befriedigenden Lösung zugeführt werden können, hat die Stadt die Entwicklung dieses neuen Wohngebietes beschlossen und die notwendigen Schritte eingeleitet. Dabei ist von besonderem Gewicht, dass die angedachte Lösung vor allem jüngeren Familien in Ahrensburg einen für sie geeigneten und bezahlbaren Lebensraum bietet.

### **4. Erläuterung der Darstellungen in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die in der Planzeichnung gekennzeichnete ca. 22. ha große Fläche umfassen.

Neben der Wohnbaufläche ist die südlich angrenzende Fläche bis zur L224 einbezogen, um die notwendigen Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Straßenverkehrsemissionen und die erforderlichen Ausgleichsflächen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz für die Eingriffe in Natur und Landschaft mit darstellen zu können. In die Änderung einbezogen war außerdem ursprünglich eine Fläche am verlängerten Ostring, für die die Errichtung eines Holzheizwerkes untersucht wurde. Diese Planung hat sich zwischenzeitlich erledigt, da die Wärmeversorgung über ein erdgasbetriebenes BHKW erfolgen soll; die Darstellung der ursprünglichen Untersuchungsfläche entfällt daher; der Geltungsbereich ist entsprechend reduziert.

Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt; im Zuge des bestehenden städtischen Weges ist ein Wanderweg dargestellt.

Die künftigen Darstellungen im Bereich der 23. Änderung umfassen:

- Wohnbauflächen,

- Flächen für den Gemeinbedarf,
- Grünflächen,
- Flächen für Aufschüttungen,
- Wald und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Wohnbaufläche wird durch Grünflächen gegliedert, die die vorhandene Knickstruktur aufnehmen und für die Zukunft sichern.

Neben dem geplanten Kindergarten ist eine Fläche vorgesehen, die Einrichtungen für die Jugend aufnehmen soll.

Der Bruchwald im Südosten des Plangebietes wird in seinem Bestand gesichert.

Entlang des verlängerten Ostringes sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Erdwalles bzw. einer Maßnahmenkombination Wall/Wand geplant. Durch Geländemodellierung und Bepflanzung soll eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Erläuterungsbericht, Stand Mai 2001

  
 (Pepper)  
 Bürgermeisterin

