

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85

für das Quartier zwischen der Theodor-Storm-Straße, dem Dahlkamp und der Richard-Dehmel-Straße

Stand 13.02.06

Verfasser:

Stadt Ahrensburg, Fachdienst IV - Stadtplanung

Umweltbericht und Fachbeitrag Grünordnung:

Wolfram Fischer, Landschaftsarchitekt BDLA

1 Rechtliche Grundlagen

Für das gesamte Stadtgebiet gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenminister am 09.02.1974 genehmigt wurde. Dieser Bauleitplan stellt für den wie vorbeschriebenen Geltungsbereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar.

Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Ahrensburg. Die Beurteilung der beantragten Bauvorhaben erfolgt zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch.

2 Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Das Gebiet liegt zwischen den Straßen Theodor-Storm-Straße, dem Dahlkamp, der Richard-Dehmel-Straße und bildet mit diesen 3 Straßen einen Blockbereich.

Dieser Block ist zurzeit bebaut mit Doppelhäusern, die in Form von Siedlungshäusern mit rückwärtigen Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenze diese Bauform bildet. Im südlichen Teilbereich der Theodor-Storm-Straße sind bereits frei stehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden. Diese Bauformen sind ebenfalls in der Richard-Dehmel-Straße und am Dahlkamp prägend.

Die Grundstücksaufteilungen in den 3 Straßenzügen sind unterschiedlich. Sie variieren von 25 m tiefen bis über 70 m tiefen Grundstücken. Der Blockinnenbereich mit den 6 schmalen kleinen Gartenparzellen ist zusätzlich über einen privaten gemeinschaftlichen Gehweg von ca. 1,50 m Breite vom Dahlkamp zu erreichen. Diese kleinen Gartenparzellen dienen einigen Anwohnern des Gebietes zur Eigenversorgung im Gartenbau. Dieser Nutzungszweck besteht nur noch im geringem Umfang. Von den ca. 28 vorhandenen bebauten Baugrundstücken liegt lediglich ein Baugrundstück in zweiter Baureihe.

Der Baustil ist gemischt. Siedlungshäusern als Doppelhäuser mit relativ niedrigen First- und Traufhöhen und schmale Einfamilienhäuser mit zum Teil Bautiefen bis zu 16 Meter prägen das Gebiet.

3 Planungsziel

Der Regional- und Landesplan sieht für den Standort Ahrensburg eine Zunahme von Wohnungen vor. Dies deckt sich mit dem Gutachten Stormarn-Mitte und den Prognosen aus dem Raumordnungsbericht 2005 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Ziel der Nachverdichtung des Gebietes ist es, Wohnbaugrundstücke gemäß dem Bedarf für die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung in bezahlbarem Rahmen zu schaffen. In besiedelten Gebieten kann durch Nachverdichtung die bereits bestehende Infrastruktur für zusätzlichen Wohnraum genutzt werden. Es wird auch künftig mit Zuwanderungsgewinnen, aufgrund des verhältnismäßig guten Arbeitsplatzangebotes im Bereich Ahrensburg zu den umliegenden strukturärmeren Gebieten, gerechnet. Die Erfüllung der damit verbundenen Wohnungsnachfrage soll einerseits durch Nachverdichtung bebauter Stadtgebiete, aber auch durch neue Baugebiete im Randbereich des Stadtgebietes stattfinden.

Die Grundstücksgrößen liegen nach Abschluss der Nachverdichtung zwischen ca. 450 m² bis ca. 750 m². Es sollen auch künftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt durch private Erschließungsstraßen auf den jeweiligen Grundstücken mit Bauplätzen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Dies ermöglicht eine sukzessive Nachverdichtung.

Die nachträgliche Verdichtung dieses Blockinnenbereiches ist weitgehend in Abstimmung mit den betroffenen Bürgern erarbeitet worden, so dass die Realisierung dieser Planung mit überwiegender Akzeptanz der Anwohner auch zu erwarten ist. Die Vorgaben der zukünftige Wohnbebauung sollen sich zum einen an der vorhandenen Bebauungstypik im Geltungsbereich orientieren, zum anderen aber auch das Gebot der Rücksichtnahme des im BauGB festgeschriebenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, befolgen. Diesem Gebot wird entsprechend der Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl als auch der Nachverdichtung im bereits besiedelten Gebiet mit der vorhandenen Infrastruktur gem. § 1 a BauGB Rechnung getragen.

4 Umweltbericht

4.1 Kurzdarstellung der Planinhalte und Ziele

siehe vorangegangenes Kapitel 3.

4.2 Beschreibung der Rechtsgrundlagen und der Methodik

Nach dem Europarechts-Anpassungsgesetz Bau¹ (EAGBau) ist bei Vorhaben der Bauleitplanung eine Umweltprüfung erforderlich (§ 2 Abs.4 Satz 1). Damit sollen die Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des Plans zu erwarten sind, ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und in die Planbegründung zu integrieren. Dabei sind auch Aussagen zu treffen, wie die Überwachung der erheb-

¹ Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien EAGBau vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359

lichen Umweltauswirkungen nach der Plandurchführung mit geeigneten Maßnahmen zu erfolgen hat.

Von der Umweltprüfung werden lediglich die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des jeweiligen konkreten Plans selber erfasst. Die Ermittlungen beschränken sich auf den gegenwärtigen Wissensstand, sollen mit zeitgemäßen Prüfmethoden erfolgen und dem Inhalt des Bebauungsplans angemessen sein. Die Umweltprüfung ist daher "kein Suchverfahren zur Aufdeckung von Umweltauswirkungen, die sich der Erfassung mit herkömmlichen Erkenntnismitteln entziehen."²

4.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Das **Landschaftsprogramm**³ fordert, die Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, Ursprünglichkeit und Identität der Landschaft sowie ihrer Städte und Dörfer zu erhalten, gliedernde Grünzüge zu schaffen und Siedlungsränder landschaftsgerecht zu gestalten.

Der **Landschaftsplan** Ahrensburg⁴ fordert die Bewahrung der Grünstruktur alter Siedlergrundstücke.

Die Nachverdichtung bei bereits vorhandener Erschließung berücksichtigt den nach § 1 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

4.4 Darstellung der Schutzgüter

In den nachfolgenden Abschnitten werden die von der Stadt nach Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 2 (4) 3 BauGB getroffenen Ermittlungen der Schutzgüter aufgeführt. Es werden jeweils der Bestand, die Auswirkungen der Planung, mögliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und entsprechende Festsetzungen dargestellt werden.

4.4.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut unterliegt subjektiven Einschätzungen seiner eigenen Betroffenheit. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das Schutzgut gering bis unerheblich betroffen ist. Im Hinblick auf Erholung sind durch die günstige Lage des Plangebiets innerörtliche Grünverbindungen verfügbar. Kleine Kinder werden durch die Privatgärten ausreichende Spielmöglichkeiten vorfinden. Die übrigen Altersgruppen sind durch Angebote in den benachbarten Gebieten mitversorgt. Durch die Nähe zum Außenbereich sind vielfältige Möglichkeiten für eine Erholung in der Natur gegeben.

4.4.2 Schutzgut, Klima, Lufthygiene und Lärm

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Lokalklima und die Luftqualität durch das Planvorhaben nicht oder unerheblich verändert wird.

Die Prüfung der Lärmverhältnisse durch die Abteilung IV.2 ergab keine Hinweise auf negative Auswirkungen auf die Planung bzw. durch die Planung.

² Kuschnerus, Ulrich; Richter am OVG Münster; Vortrag BDLA - Tagung "Umweltprüfung" am 31.3.04 Neumünster

³ Entwurf, 1997, Minister für Umwelt, Natur und Forsten

⁴ Büro Bielfeldt, Landschaftsarchitekt BDLA, Hamburg, 1992

4.4.3 Schutzgut Boden

Der geologische Aufbau wird nach Paluska⁵ von sandüberdecktem Geschiebelehm bestimmt. Die unter natürlichen Voraussetzungen möglichen temporären Stauwasserhorizonte sind wegen der bereits gegebenen Bebauung vermutlich nur noch sehr gering ausgeprägt. Die aus den Geschiebelehmen entwickelten Parabraunerden, die im Stauwasserbereich in Pseudogley übergehen können, werden wegen ihrer natürlichen Leistungsfähigkeit zu den hochwertigeren Böden gezählt. Sie zeichnen sich prinzipiell durch ein hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe aus und haben daher Bedeutung als schützende Deckschicht für Grundwasserleiter.

Durch das Planvorhaben wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Mit zusammengelegten Zufahrten, Festsetzungen für den wasserdurchlässigen Aufbau von Wegebefestigungen und der Festlegung einer niedrigen GRZ kann der Eingriff in das Schutzgut gering gehalten werden. Verbleibende Versiegelungen werden ermittelt und nach dem Gemeinsamen Runderlaß "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht"⁶ außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

4.4.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Anfallendes Oberflächenwasser wird über das Sielnetz abgeführt. Der Flurabstand des oberflächennahen Grundwassers beläuft sich auf 4 - 5 m.

Eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers ist aufgrund der geologischen Situation nur eingeschränkt möglich; daher sollen auch Möglichkeiten zur sparsamen Versiegelung und weitgehenden Rückhaltung, z.B. auf begrünten Dächern, genutzt werden. Wo es möglich ist, soll Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert und verdunstet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwassersatzung der Stadt Ahrensburg die Ableitung von Niederschlagswasser getrennt berücksichtigt. Bei entsprechenden Vorkehrungen besteht somit die Möglichkeit einer Gebühreneinsparung. Versickerungsanlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn durch den Grundstückseigentümer anzuzeigen und in bestimmten Fällen auch erlaubnispflichtig.

Etwaige verbleibende Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile gelten nach dem Runderlass als ausgeglichen, da eine geregelte Entsorgung des Schmutzwassers durch Anschluss an die Kanalisation erfolgt und Niederschlagswasser über separate Leitungen abgeführt wird. Tiefere Grundwasserleiter in den obermiozänen Glimmersanden und pliozänen Kaolinsanden liegen unterhalb mächtiger Deckschichten und können wegen der unproblematischen Nutzung als reines Wohngebiet durch das Planvorhaben nicht verunreinigt werden.

Durch ausreichende Abstände der Baugrenzen zu älteren Bäumen wird sichergestellt, dass die Gehölze nicht von Veränderungen des Wasserhaushalts im Wurzelbereich, z.B. durch notwendige Hausdränagen beeinträchtigt werden.

⁵ Paluska, Dr. A., Lehrbeauftragter am Geogr. Institut der Universität Hamburg: Hydrogeologische Planungskarten 8246 und 8250, Hamburg 1998

⁶ Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

4.4.5 Schutzgut Fauna und Flora

Untersuchungen zur Tierwelt wurden nicht durchgeführt, da das Plangebiet bereits als Wohngebiet genutzt wird und keine Arten mit besonderem Schutzbedarf (geschützte bzw. streng geschützte Arten nach den §§ 42 i.V. m. 10 BNatSchG) zu vermuten sind.

Die Biotopstruktur des Gebiets wird durch die gepflegten Gärten geprägt. In rückwärtigen Grundstücksteilen erfolgt eine z.T. extensivere Gartennutzung. Hier und auf den unbebauten Gartenparzellen im Blockinnenbereich finden sich noch einige Obstbäume und Hecken als Reste ehemaliger, der Selbstversorgung dienender Siedlergärten sowie weniger intensiv gepflegte Rasenflächen und Grasfluren. Dabei handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, deren Überbauung nach dem vorstehend genannten Runderlass keinen Eingriff in das Schutzgut Fauna und Flora darstellt, sondern im Rahmen der Versiegelung von Boden auszugleichen ist (siehe dort).

Bei den wenigen festgestellten Bäumen (s. Fachbeitrag Grünordnung, Baumliste und Bestandsplan) handelt es sich um zwei Walnussbäume mittleren Alters (35-40 cm Stammdurchmesser), eine Kiefer und eine Blut-Buche um 50 cm Stammdurchmesser, eine Birke um 40 cm, zwei Lärchen 30 u. 35 cm, eine Himalaya-Zeder von 35 cm und eine Hainbuche von 26 cm. Der Bestand an Straßenbäumen wird in der Theodor-Storm-Straße von 45 - 60 cm starken Linden, im Dahlkamp von Spitz-Ahorn (Kugelform, mit Stammdurchmessern von 25 - 40 cm) und in der Richard-Dehmel-Straße von Mehlbeere (Stammdurchmessern von < 20 - 30 cm) gebildet. Mit Ausnahme von Fichten, Tannen, Pappeln, Birken, Lärchen, Kern- und Steinobstbäumen unterliegen Bäume ab 25 cm Durchmesser in 130 cm Höhe (Stammumfang 78,5 cm) der "Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg"⁷.

Der Schutz erstreckt sich ohne Rücksicht auf den Stammumfang auch auf Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, sowie Ersatzanpflanzungen. Beseitigung, Zerstörung, Schädigung (auch durch Befestigungen und Aufgrabungen im Wurzelbereich) und Veränderungen sind verboten bzw. auf Antrag zugelassen.

Bei dem Planvorhaben bleiben wichtige Bäume erhalten und werden zusammen mit der Anpflanzung zahlreicher neuer Gehölze durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

4.4.6 Schutzgut Landschafts- Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Norden von der typischen Reihe der Siedler-Doppelhäuser und ihren ausgedehnten rückwärtigen Grundstücksteilen geprägt. Der übrige Bereich weist die bereits geschilderte Einfamilienhausbebauung mit Nebengebäuden auf tiefen Grundstücken auf. Mit Ausnahme der Straßenbäume kommen kaum größere Gehölze auf den Grundstücken vor.

Das Schutzgut wird durch das Planvorhaben infolge der Neubebauung lediglich in den rückwärtigen Bereichen verändert. Die Anpflanzung von Bäumen kann hier zu einer Einbindung in das Ortsbild beitragen.

⁷ in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 23.09.2003

4.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut ist nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht berührt.

4.5 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands

4.5.1 - bei Durchführung des Projekts

Das Planvorhaben wird auf die Schutzgüter auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen und im Hinblick auf baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen keine erheblichen andauernden Auswirkungen haben.

4.5.2 - bei Nichtdurchführung des Projekts

Die Situation der Schutzgüter wird bei der Fortschreibung des Status quo keine nachteilige Entwicklung erfahren. Falls eine intensivere gärtnerische Nutzung des Blockinnenbereichs unterbleibt, könnte das Schutzgut Fauna und Flora durch die Entwicklung von Brachflächen geringfügig aufgewertet werden.

4.6 Prüfung von Planalternativen

Unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden verschiedene Varianten der Bebauung geprüft, die sich im Hinblick auf die Umweltrelevanz jedoch nicht signifikant unterscheiden.

4.7 Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c Satz 1 BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

§ 4c Satz 3 verweist dabei auf die „Bringschuld“ der Fachbehörden auch nach Abschluss der Planung. Verschiedene Behörden erheben im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben bereits Umweltdaten, deren Zusammenschau ein weitgehendes Bild von den im Gemeindegebiet eingetretenen oder eintretenden erheblichen Umweltveränderungen ermöglicht. Von den zuständigen Fachbehörden wurden im Verfahren keine Hinweise auf spezielle Monitoring-Maßnahmen gegeben, vermutlich, da die abzusehenden Umweltauswirkungen unerheblich sind.

Im Rahmen der Abnahme von Baugenehmigungen sind jedoch Baumbestand, Anpflanzungsgebote und Versiegelungsgrad zu überprüfen. Auswirkungen auf die Straßenbäume werden über das Stadtbaumkataster erfasst.

Das Monitoring dient primär dem Ziel, Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu schaffen. Dabei gewonnene Erkenntnisse können bei nachfolgenden Detailplanungen oder Genehmigungen verwendet werden.

4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wird die Situation der Schutzgüter durch eine beabsichtigte Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile untersucht. Die Schutzgüter Mensch, Klima / Luft, Wasser, Fauna und Flora, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter sind nicht erheblich betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Mit einer innerörtlichen Nachverdichtung wird ein Verbrauch von freier Landschaft mit zusätzlichem Bedarf an Erschließungsflächen vermieden. Damit entspricht das Vorhaben dem im BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms.

5 Einzelheiten der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um in den bestehenden zentrumsnahen Gebieten eine erhöhte Wohnruhe zu gewährleisten, soll dieses Gebiet entsprechend der bestehenden Nutzung als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Gebiet liegt zentrumsnah mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Zur Gewährleistung eines stadtnahen Wohnens im Grünen, soll die Grundflächenzahl nicht über 0,32 festgesetzt werden. Die Eingeschossigkeit mit den eingeschränkten Firsthöhen soll den bestehenden Charakter und die Identität des Gebietes trotz der Neubauten bewahren.

Kleinstgrundstücke und Festsetzung von Reihenhäusern würden in der Zukunft zu einer starken Verdichtung des Gebietes führen, die die Problematik des ruhenden Verkehrs in diesem Gebiet verstärkt. Aus diesem Grunde wird die Nachverdichtung dieses Gebiets durch die entsprechenden Festsetzungen maßvoll und am Bestand orientiert vorgenommen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,35 unter Einbeziehung der Nichtvollgeschosse lässt für dieses Gebiet vereinzelte Erweiterungsmöglichkeiten auf den bereits bebauten Grundstücken zu. Für die Baugrundstücke, die im Blockinnenbereich neu geschaffen werden, bleibt genügend Freiraum zu den bestehenden Gebäuden. Durch die Nachverdichtung im Blockinnenbereich könnten ca. 12 neue Wohneinheiten entstehen. Der ruhende Verkehr wird auf den relativ großen Grundstücken aufgenommen.

Um auch für die Zukunft die Wohnungszahl des Gebietes im Hinblick auf den ruhenden Verkehr städtebaulich zu ordnen, werden pro Gebäude maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

Damit können aufgelockerte durchgrünte Grundstücke mit Grenzabständen entstehen, um eine gehobene Wohnqualität im Plangebiet zu gewährleisten.

5.2 Verkehrserschließung

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Theodor-Storm-Str., Dahlkamp, Richard-Dehmel-Straße sind für die Erschließung ausreichend dimensioniert. Der Dahlkamp könnte mittelfristig ausgebaut werden. Er ist zurzeit als wassergebundene Grandfläche hergestellt. Die 3 Straßen sind in ihrer Dimensionierung ausreichend, um den künftigen leicht erhöhten Kfz-Verkehr aufzunehmen.

Öffentlicher Parkraum ist an den 3 Straßen in ausreichender Anzahl vorhanden und wird auch entsprechend wieder so festgesetzt.

Die Vorderhäuser werden durch diese 3 Erschließungsstraßen entsprechend erschlossen. Der rückwärtige Bereich des Blockinnenbereiches wird durch 7 private Wege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Die rückwärtige Bebauung des Flurstücks 469 wird über das Flurstück 468 fahrmäßig erschlossen, erhält jedoch ein Gehrecht über das Flurstück 469.

5.3 Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 (1)25 a und b BauGB und §§ 9 und 92 (4) LBO Schl.-H. 2000

5.3.1 Anpflanzungen

Die nach den Darstellungen des Bebauungsplans vorgesehenen Anpflanzungen kleinkroniger Bäume und höherwachsender Sträucher und ihre dauerhafte Erhaltung dienen der Gliederung und Durchgrünung des Ortsbildes. Sie tragen zu einem ausgeglichenen Lokalklima und zur Luftreinhaltung bei und dienen als Lebensraum für die Tierwelt.

Die Festsetzung einer Mindestgröße bei der Pflanzung von "18-20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen" für kleinkronige Bäume und bei Sträuchern von "150 cm Höhe, verpflanzt, 4 Triebe" dient einer besseren Wahrnehmbarkeit und rascheren Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanzungen.

Die Begrünung von Garagenwänden, Carports, Nebenanlagen, Sichtschutzwänden und Pergolen sowie die begrünte Einhausung von Müll- und Wertstoffcontainern dient der Integration dieser Bauwerke in die Umgebung und trägt zu einem besseren Erscheinungsbild der Siedlung bei. Sie verbessert das Kleinklima und dient als Lebensraum für die Tierwelt.

Mit dem Verbot von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Entwässerungsgräben soll der Baumbestand des Gebiets gesichert und entwickelt werden. Außerdem werden hohe Folgekosten für die Baumpflege bzw. -sanierung infolge von Schädigungen des Wurzelbereichs vermieden.

Mit der Beispielliste für zulässige Gehölzarten soll sichergestellt werden, dass entweder einheimische oder für Zweck und Standort geeignete Bäume und Sträucher Verwendung finden.

5.3.2 Sicherung des Wasserhaushalts

Eine Überschreitung der GRZ um 50 % von 0,32 auf 0,5 ist nur zulässig, wenn mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben. Damit sollen eine übermäßige Versiegelung des Bodens und nachteilige Folgen für den Wasserhaushalt vermieden werden.

Aus dem gleichen Grund ist auch die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

5.3.3 Kinderspielplatz und Sportanlagen

Da das Gebiet als reines Wohngebiet festgesetzt wird und ausreichende Grünflächen auf den Grundstücken vorhanden sind, wird auf einen gesonderten Kinderspielplatz in diesem Quartier verzichtet.

Spielmöglichkeiten für Kinder sind auf den Kinderspielplätzen in der Nähe vorhanden.

Sportanlagen sind bei der IGS in unmittelbarer Nähe vorhanden.

5.3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wird nach dem Gemeinsamen Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" ⁸ vorgenommen. Es ergeben sich lediglich Eingriffe in das Schutzgut Boden, die außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Eingriffsflächen werden der Ausgleichsfläche auf Flurstück 680 der Flur 20 der Gemarkung Ahrensburg zugeordnet. Die Kosten für Erwerb und Herrichtung der Ausgleichsfläche werden anteilig grundstücksbezogen umgelegt.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vorhanden. Für die Erweiterung der Wohnnutzungen sind die Leitungen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert.

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke (HWW), die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie durch E.ON Hanse AG oder andere private Anbieter erfolgen. Das Schmutzwasser wird durch das Schmutzwasserskanalsystem, das in den vorhandenen Erschließungsstraßen besteht, geleitet. Die Kläranlage befindet sich auf dem neuesten Stand der Technik und hat ausreichende Kapazitäten, um das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser wird ebenfalls in die vorhandenen Kanäle eingeleitet. Es ist anzustreben, das Oberflächenwasser weitgehend auf den Grundstücken zu versickern.

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch die AWS. Die örtliche Müll- und Wertstoffsammlung geschieht dabei auf den privaten Grundstücken. Im Plangebiet sind weder Altlastenflächen noch archäologische Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Rahmen der Erschließungsarbeiten jedoch entsprechende Bereiche festgestellt werden, so sind sie dem Kreis Stormarn bzw. der Denkmal-schutzbehörde zu melden.

7 Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zurzeit nicht notwendig. Es wird jedoch den Anliegern der Grundstücke Dahlkamp 5 und 7, Richard- Dehmel- Str. 12, 14, 16 und 20 und

⁸ Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

der Theodor-Storm-Str. 23, 25, 31, 33, 35 und 37 im Rahmen der Baugenehmigung auferlegt, über entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten die Erschließung zu sichern.

Es ist zurzeit nicht beabsichtigt, den Dahlkamp auszubauen. Die Stadt behält sich jedoch die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

8 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird größenmäßig wie folgt genutzt:

Wohnbauflächen ca.	24.100 m ²	2,41 ha
Verkehrsflächen ca.	4.200 m ²	0,42 ha
Größe des Plangebietes insgesamt	28.300 m ²	2,83 ha

9 Überschlägige Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Es wird davon ausgegangen, dass insgesamt 12 zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet entstehen werden.

Wenn weiter angenommen wird, dass 1/3 der Wohnungen eine Einliegerwohnung errichten und 1 Pkw pro Wohneinheiten in Ansatz gebracht werden, ergeben sich $12 + (12 \times 0,33 = 16 \text{ Pkw})$.

Daraus erfolgt die Berechnung der morgendlichen Spitzenstunden (NGS):
 $0,35 \times 16 = 5,6 \text{ rd. } 6 \text{ Pkw/Std.}$

Bei dieser geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner zusätzlichen Belastung der vorhandenen Wohnbebauung kommt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg hat diese Begründung in der Sitzung am gebilligt.

Ahrensburg, den

Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin

(Pepper)