

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 – 1. Änderung

für zwei Teilbereiche am Finkenweg und am Vogelsang

Stand 14.11.07

Verfasser:

Stadt Ahrensburg, Fachdienst IV.2 – Stadtplanung/Bauaufsicht/Umwelt

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 Teilbereichen des Plangebietes Wohnbauflächen dar.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 38 soll in zwei Teilbereichen am Finkenweg sowie am Vogelsang eine Nachverdichtung ermöglichen. Eine hintere Bebauung in den beiden Teilbereichen ist durch Pfeifenstilgrundstücke mit einer grundstückseigenen Erschließung unproblematisch. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von daher soll für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - angewandt werden. Bei dem vereinfachten Verfahren kann u. a. auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden.

2 Geltungsbereiche

Der Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Ahrensburg (Waldgut Hagen – nordöstlicher Teil) soll für einen Teilbereich am Finkenweg und einen Teilbereich am Vogelsang geändert werden.

Die Geltungsbereiche der beiden überplanten Teilbereiche können den dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplänen entnommen werden und lassen sich wie folgt beschreiben:

Der Teilbereich am Finkenweg umfasst die Hausnummern Finkenweg Nr. 18 bis Nr. 36 bzw. die Flurstücke 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761 und 762.

Der Teilbereich am Vogelsang umfasst die Hausnummern Vogelsang Nr. 1a bis Nr. 7, Starweg Nr. 16 sowie Hinterm Vogelherd Nr. 1a und Nr. 1 bzw. die Flurstücke 514, 513, 512, 511, 510, 509, 491, 489, 490 und 491.

Beide Teilbereiche sind geprägt durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

3 Planungsziel

Planungsziel ist es, die rückwärtige Bebauung in den beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 38 durchgehend zu ermöglichen.

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 Vorgaben der zukünftigen 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/Umweltprüfung

Bei dem vereinfachten Bauleitplanverfahren kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes bzw. auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

5 Einzelheiten der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl soll nicht über 0,35 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. 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 Finkenweg und Vogelsang sind für die Erschließung ausreichend dimensioniert. Die 2 Straßen sind in ihrer Dimensionierung ausreichend, um den künftigen leicht erhöhten Kfz-Verkehr aufzunehmen.

Öffentlicher Parkraum ist an den 2 Straßen in ausreichender Anzahl vorhanden.

5.3 Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 1994

5.3.1 Anpflanzungen

Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

Für Anpflanzungen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung A sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auf dem Baugrundstück ist für jede angefangenen 200 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede 400 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum anzupflanzen. Hierfür sind Stammbüsche oder Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 bzw. 18 – 20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

5.3.2 Erhaltung

Erhaltung von Bäumen und Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen:

Auf der entsprechend umgrenzten Fläche sind Bepflanzungen, Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf Dauer zu erhalten bzw. bei Verlust wiederherzustellen. Geländeaufhöhungen und –abgrabungen und die Errichtung von Baulichkeiten sind im Kronenbereich von Bäumen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ebenfalls ist dort jegliches Befahren sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art unzulässig.

5.3.3 Begrünung

Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen. Die Bepflanzung ist hierfür mindestens als Extensiv-Begrünung mit einem Systemaufbau von 10 cm Schichtstärke auszuführen. Garagenwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Stellplätze sind zusätzlich zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstoffeffassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen.

5.3.4 Sicherung des Wasserhaushalts

Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Folgende Beläge können verwendet werden: Schotterrassen, Kies-, Split- und Granddecken, Rasengitterelemente. Bei Pflasterung ist ein Fugenanteil von mindestens 15 % vorzusehen. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

5.2.5 Zuordnung von Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen:

Den Bauflächen als Eingriffsflächen in Natur und Landschaft werden die in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. In Verbindung mit den Bauvorhaben hat der Bauherr zusätzlich Bäume in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen wie unter Punkt 1 neu anzupflanzen sowie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

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 Schmutzwasserkanalssystem, 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 Überschlägige Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Es wird davon ausgegangen, dass insgesamt 10 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 $10 + (10 \times 0,33) = 14$ Pkw).

Daraus erfolgt die Berechnung der morgendlichen Spitzenstunden (NGS):
 $0,35 \times 14 = 4,9$ rd. 5 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)