

**Städtebaulicher Vertrag**  
**gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Planrealisierungsvertrag)**

Zwischen

der

und der

- nachfolgend „“ genannt -

und

der Stadt Ahrensburg, Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

wird der folgende Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geschlossen:

**§ 1**  
**Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung der städtebaulichen Maßnahmen für das Gebiet „Erlenhof Süd“ auf den Flächen der . Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Ahrensburg für das Areal „Erlenhof Süd“ zwischen der Lübecker Straße (B75) im Osten, dem Naturschutzgebiet „Ammersbek-Niederung“ im Westen, dem Erlenhof im Norden und inklusive der Aue (**vgl. Anlage 1**).
- (2) Die Bauleitplanung baut grundsätzlich auf den Inhalten und Zielsetzungen des beschlossenen Rahmenplans „Schlossviertel Ahrensburg“ auf.
- (3) Die  ist Eigentümerin von ca. 80% der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

**§ 2**  
**Städtebaulicher Realisierungswettbewerb**

- (1) Für die Bebauung der Baufelder 34, 35, 36, 38 und 39 (**vgl. Anlage 2**) ist ein beschränkter städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 6 Teilnehmern durchzuführen, mit dem insbesondere die Gebäudeformen, die Frei- und Gemeinbedarfsflächen, die Wohnungsarten und Wohnungsgrößen festgelegt werden sollen.

- (2) Ziel des Wettbewerbes ist es, dass Baugebiet mit verdichteten Wohnformen (Reihenhäuser, Kettenhäuser o.ä.) zu entwickeln die zusammen ca. 20-25 WE beinhalten und über gemeinsame private Höfe erschlossen werden. Die Gebäude sollen überdies eine gestalterische Einheit bilden.
- (3) Der Wettbewerb ist im Sinne der Richtlinien für Planungswettbewerbe 2008 (RPW) sowie der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) durchzuführen.
- (4) Die Vergabe von Aufträgen für das Verfahren nach Abs. 1 erfolgt durch die [REDACTED]. Die Auswahl der Auftragnehmer ist mit der Stadt abzustimmen; die Auftragsvergabe bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Auch ist vor Durchführung des Wettbewerbes der Auslobungstext von der Stadt schriftlich zu genehmigen.
- (5) Die Zusammensetzung des Preisgerichts wird jeweils zur Hälfte von der Stadt und der [REDACTED] bestimmt.
- (6) Die Kosten für den städtebaulichen Realisierungswettbewerb trägt die [REDACTED].

### **§ 3**

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- (1) Die [REDACTED] gewährt die unentgeltlichen Nutzungsrechte (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), um den nach dem B-Plan Begünstigten die Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke dauerhaft zu ermöglichen.
- (2) [REDACTED] sichert die im B-Plan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten in die betroffenen Grundbücher und durch Baulasten im Baulastenverzeichnis. Der Eintragungstext ist mit der Stadt abzustimmen. Sämtliche Kosten für die Eintragungen trägt die [REDACTED].

### **§ 4**

#### **Wohnraumversorgung**

- (1) Zur Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzten Flächen für Bevölkerungsgruppen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB verpflichtet sich die [REDACTED] diese Flächen zu realisieren.
- (2) Im Baufeld 01 sind mindestens 40 Prozent der beantragten und genehmigten Geschossfläche für Wohnflächen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die [REDACTED] verpflichtet sich, Mittel des sozialen Wohnungsbaus zu beantragen, um den festgesetzten sozialen Wohnraum zu schaffen. Bei Verzicht auf Förderung des sozialen Wohnraums, hat die [REDACTED] zu gewährleisten, dass die Wohnungen von mindestens 40 Prozent der beantragten und genehmigten Geschossfläche die gleichen Zugangsvoraussetzungen erfüllen, wie sozial geförderte Wohnungen.
- (3) Die vorgenannten Wohnungen dürfen nur an Wohnungssuchende mit einem Wohnberechtigungsschein gemäß § 8 des Gesetzes über die Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (SHWoFG) überlassen werden.

## § 5 Nachbarschaftshöfe

- (1) Die [REDACTED] verpflichtet sich im Baufeld 5 des B-Plans Nr. 92, die im Rahmenplan Schlossviertel Ahrensburg (**Anlage 3**) dargestellten Nachbarschaftshöfe zu realisieren. Ziel der Nachbarschaftshöfe ist die Bildung von Nachbarschaften, durch die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Freiräumen für Kommunikation und Aufenthalt. Die Nachbarschaftshöfe sind als Mischverkehrsfläche mit einem zentralen Standort zur Müllentsorgung, mit Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und für Spielgeräte zu realisieren.
- (2) Die auf dem Baufeld 5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sowie die angrenzenden Vorgartenflächen bilden den Bereich der Nachbarschaftshöfe. Die Nutzung der Nachbarschaftshöfe durch die Anlieger ist auf Dauer zu gewährleisten.
- (3) Vor Beginn der Herstellung der Erschließungsanlage „Planstraße E“ ist der Stadt die Freiraumplanung für die Nachbarschaftshöfe im Baufeld 5 gemäß Absatz 1 zur Abstimmung vorzulegen. Die Stadt kann die Planentwürfe nur dann ablehnen, wenn sie mit den der Bauleitplanung zu entnehmenden Zielen nicht übereinstimmen.

## § 6 Öffentliche Grünflächen

- (1) Der Grünordnerische Fachbeitrag zum B-Plan 92 Erlenhof Süd (GOF) ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Insbesondere das Grünordnungskonzept (Kapitel 3 des GOF, vgl. **Anlage 4**) bildet die Grundlage für die weitere Planung, der Gestaltung und der Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Kinderspielplätze, des zentralen Platzes am Stadtteileingang (Quartiersplatz) und der privaten Wohnwege und Wohnhöfe sowie der Baumpflanzungen an Straßen, Wegen, Stell- und Parkplätzen. Änderungen sind zu erwarten und noch möglich.
- (2) Die öffentlichen Grünflächen auf den künftig in ihrem Eigentum befindlichen Flächen (vgl. § 1 Abs. 3) werden von der [REDACTED] geplant, hergestellt und der Stadt Ahrensburg nach Ende der Fertigstellungspflege kostenfrei übergeben. Grundlage bildet der Entwurf des Büros TGP Landschaftsarchitekten vom 29.10.2012 im Maßstab 1 : 1.000 mit Erläuterungstext und Kostenschätzung (**Anlagen 5 und 6**); geringfügige Änderungen sind hierbei üblich und von den Vertragsparteien hinzunehmen.
- (3) Die Ausführungsplanung ist mit der Stadt abzustimmen und vor der Ausschreibung von der Stadt schriftlich zu genehmigen.

- (4) Die Stadt behält sich vor, die Ausführungsplanung und Herstellung für die Staudenfläche „Blütenband“ entlang des Hauptweges in der Grünen Mitte selbst zu übernehmen, um die besonderen Anforderungen an die Qualität zu gewährleisten. Die Details zur Staudenfläche werden vor Vergabe der Ausführungsplanung geregelt. Die Kosten hierfür trägt die [REDACTED], jedoch maximal bis zu einer Höhe von 60.000 € brutto.
- (5) Für die Wege in den öffentlichen Grünflächen werden folgende Breiten und Ausbaustandards festgelegt:
- Wassergebundene Wege
    - Ortsrandweg: 3,50 m (Ausnahme: entlang Erlenhofgraben)
    - Wege innerhalb des Baugebietes: Unterbau 3,50 m, Decke 3,00 m, Decke Glensander, i.d.R. Bauklasse VI (Ausnahme: Bauklasse IV für die Zufahrten zu den Regenrückhaltebecken und zum Ortsrandweg entlang des Erlenhofgrabens)

Die Anbindung des Ortsrandweges an die Wohnwege im Süden wird im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Erschließungsvertrag festgelegt.

- Befestigte Wege:
    - Übergeordnete Fuß- und Radwegeroute zwischen Erlenhofgraben und Auebrücke: 4,00 m, Asphalt oder Architektenpflaster (25 x 25 cm), Bauklasse IV, Beleuchtung
- (6) Sofern erforderlich, sind die Wege gesondert zu entwässern.
- (7) Die Querung des Erlenhofgrabens sowie der zentrale Platz am Stadtteileingang (Quartiersplatz) sind nicht Bestandteil dieses Vertrages und werden im Rahmen des Erschließungsvertrages vereinbart.

## § 7

### Rechtsnachfolge

- (1) Die [REDACTED] verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, verbunden mit der Verpflichtung der Weitergabe der Verpflichtung an weitere Rechtsnachfolger.
- (2) Die [REDACTED] kann ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der insbesondere dann vorliegt, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. Die [REDACTED] wird von ihren Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt die [REDACTED] aus der Haftung entlassen hat.

- (3) Im Falle des Verstoßes gegen die vorstehende Verpflichtung verpflichtet sich die [REDACTED] zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 100.000,- € (in Worten: einhunderttausend Euro) unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

## § 8

### Vertragsstrafe

Die [REDACTED] verpflichtet sich im Falle des Verstoßes gegen ihre Verpflichtungen aus §§ 2, 4, 5 und 6 zur Zahlung einer Vertragsstrafe unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs, die wie folgt bestimmt wird:

1. im Falle des Verstoßes gegen § 2 in Höhe von 25.000,- € (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro).
2. im Falle des Verstoßes gegen § 4 in Höhe von jeweils 15.000,- € (in Worten: fünfzehntausend Euro) für jede nicht errichtete Wohneinheit.
3. Im Falle des Verstoßes gegen § 5 in Höhe von 25.000,- € (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro).
4. im Falle des Verstoßes gegen § 6 in Höhe von 25.000,- € (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro).

Erfüllungsansprüche bleiben hiervon unberührt.

## § 9

### Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan Nr. 92 rechtswirksam oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

## § 10

### Schlussbestimmungen

- (1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.
- (2) Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrages vom Vertragspartner erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. vertraulich behandeln und nur zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages verwenden. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist – soweit es nicht die unmittelbare Vergabe von Aufträgen betrifft – nur in Abstimmung mit dem Vertragspartner möglich.

- (3) Diesem Vertrag liegen die **Anlagen 1, 2, 3, 4, 5 und 6** bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.
- (4) Die [REDACTED] und die [REDACTED] haften als Gesamtschuldner.
- (5) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Ahrensburg, den

[REDACTED], den

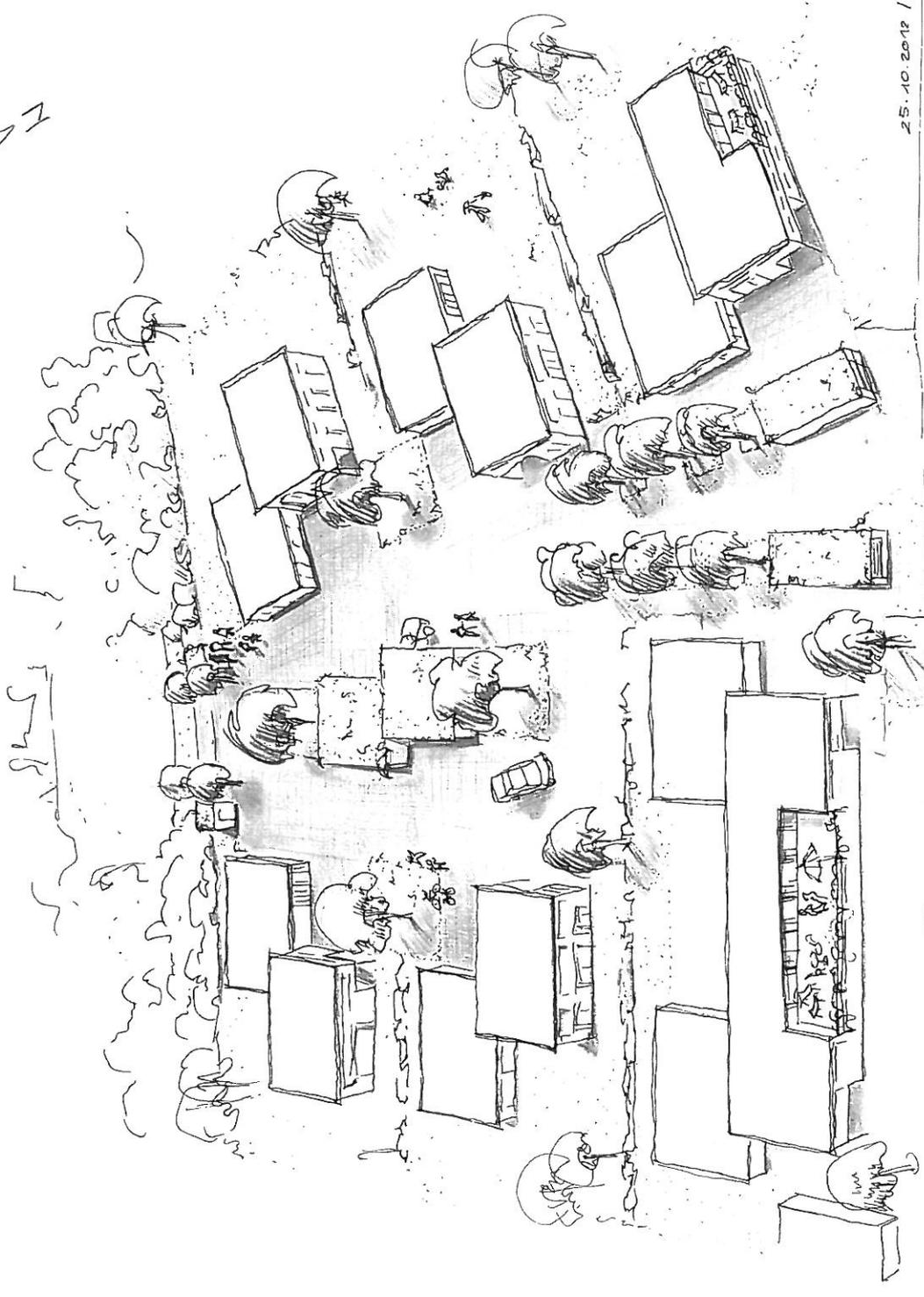
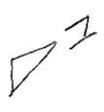
-----  
Stadt Ahrensburg  
Der Bürgermeister

-----  
[REDACTED]





STADT AHRENSBURG  
BPL N° 92 - ERLENHOF  
BEISPIEL:  
GEMEINSCHAFTSHOF BAUFELD 5



25.10.2012 / PKE



# Wohnqualität

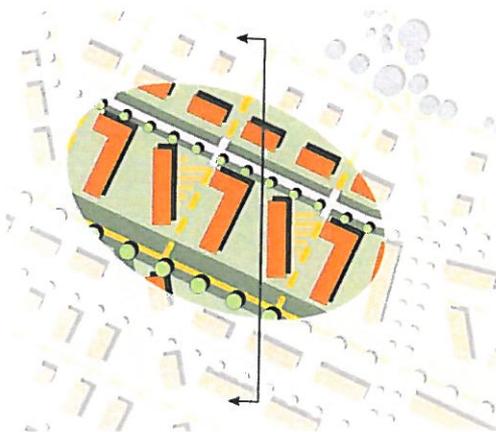
## Nachbarschaftshöfe

Zur Unterstützung der Bildung von Nachbarschaften werden durch die Stellung der Baukörper zueinander Angebotsräume geschaffen, die für Kommunikation und Austausch gut geeignet sind.

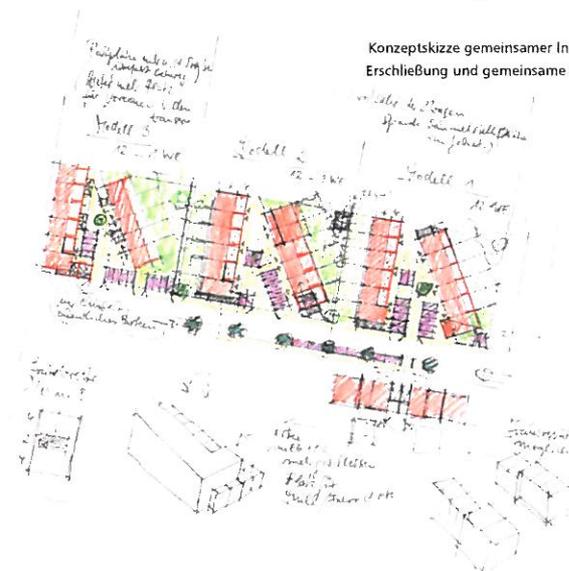
Jeweils 7 bis 14 Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser orientieren sich um einen gemeinsamen Erschließungshof, der als begrünter Platz und Mischfläche gestaltet ist. Ankommen, Auto abstellen, zentrale Müllentsorgung, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderspiel finden hier Platz im halböffentlichen Erschließungshof. Das Pendant dazu bildet der Gartenhof mit privaten Terrassen, aber auch gemeinschaftlichem Grün und Platz für Geräteschuppen.



Nachbarschaftshof – gemeinsame Erschließung

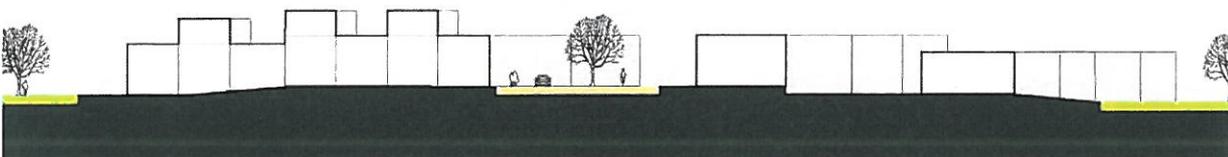


Lageplan Nachbarschaftshöfe (mit Schnittachse)



Konzeptskizze gemeinsamer Innenhof zur Erschließung und gemeinsame Freiflächen

Schnitt durch Nachbarschaftshof und Einfamilienhausbebauung



### 3. Grünordnungskonzept

#### 3.1 Ziele

Aus der Bestandsaufnahme, dem Rahmenplan und den gemeinsamen Planungen des Planungsteams am Strukturplan „Erlenhof Süd“ sowie den allgemeinen Zielen und Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege lassen sich folgende Grundsätze für die Entwicklung der Flächen ableiten:

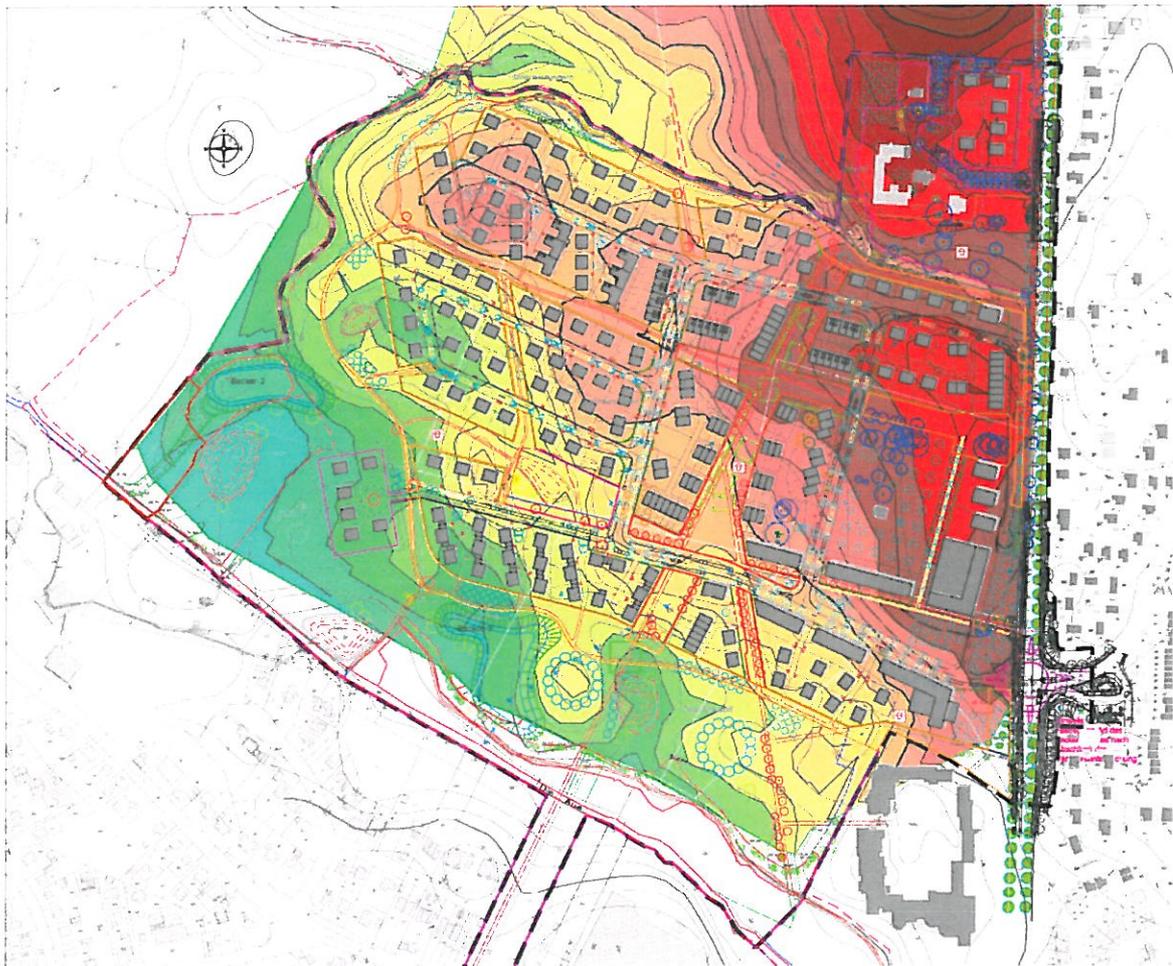


Abbildung 2: Herausarbeiten der Topografie (TGP 2010)

## Landschaftsbild / Ortsbild

- Konzentration der Bebauung auf die Höhenlagen
- Klare und eindeutige Ausbildung eines Ortsrandes nach Westen und zur Aue-Niederung
- Optische Durchlässigkeit des Ortsrandes für Grünstrukturen
- Eingrünung des Ortsrandes
- Erhalt bzw. Überhöhung der Topographie durch Großgrün
- Durchgrünung des Geländes durch Verwendung typischer Großbäume, Obstgehölze und geschnittener Laubholzhecken
- Übernahme der Grünachsen aus dem Rahmenplan: Grüne Mitte, Stadtachse, Schlossachse

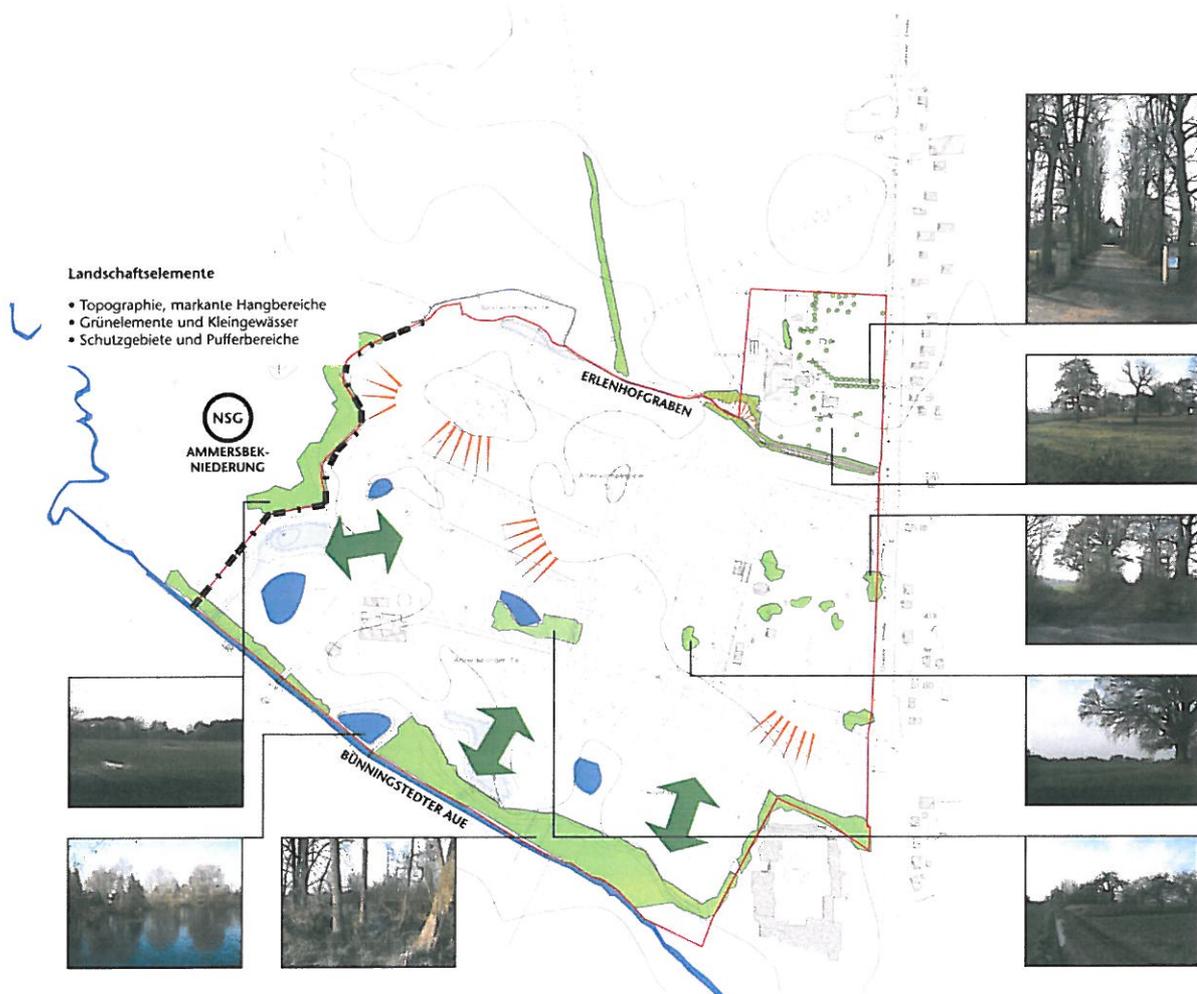


Abbildung 3: Besondere Elemente der Landschaft (TGP 2010)

- Strenge und geradlinige Führung von Wegen im Innern
- Aufnahmen von Landschaftsachsen der Stadt Ahrensburg zur Verbindung von neuer Siedlung und Stadt
- Verzicht auf eine zusätzliche Auequerung
- Landschaftlich angepasste, geschwungene Wege am Ortsrand
- Gestaltung eines identitätsstiftenden Quartiersplatzes am Stadteileingang als Treffpunkt und Aktionsbereich, Nutzen der dort vorhandenen Höhenunterschiede zur Schaffung einer besonderen Raumsituation

Wie in Abbildung 3 dargestellt, ergeben sich deshalb aus gestalterischen Gründen zu erhaltende Gehölze und Gehölzbereiche. Von Nord nach Süd sind das:

1. Die historische Linden-Allee am Erlenhof
2. sowie weitere dort vorhandene Einzelbäume (Rotbuchen, Ahorne, Obstbäume).
3. Wertvoller, landschaftsprägender Großbaumbestand eines ehemaligen Redders abgehend von der B 75
4. Mächtige Rotbuchen und andere Baumgruppen im Umfeld der Hoflage „Rademacher“
5. Obstwiese und Gehölze im Umfeld des zentralen Kleingewässers
6. Eingrünung des Rosenhofs in Verbdg. mit dem Auewald.

#### **Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt**

- Geringstmögliche Versiegelung für die Erschließung (wassergebundene Wege in öffentlichen Grünflächen)
- Rückhalt von Oberflächenwasser auf privaten und öffentlichen Flächen zur Minimierung des Flächenbedarfs für Rückhaltemulden und technische Anlagen
- Zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen keine Zierbepflanzung, sondern einheimische Sträucher, Bäume, Gras- und Krautbewuchs (Ausnahme der intensiv gestaltete Bereich der „Grünen Mitte“).

#### **Sicherung und Schutz von Boden und Grundwasser**

- Keine Veränderung des Wasserregimes über die Fläche des B-Plan-Geltungsbereiches hinaus
- Verzicht auf großflächige Bodenbewegungen, geländenahe Führung der Straßen und Wege
- Rückhaltung von Oberflächenwasser und naturnahe Gestaltung der Rückhalteeinrichtungen

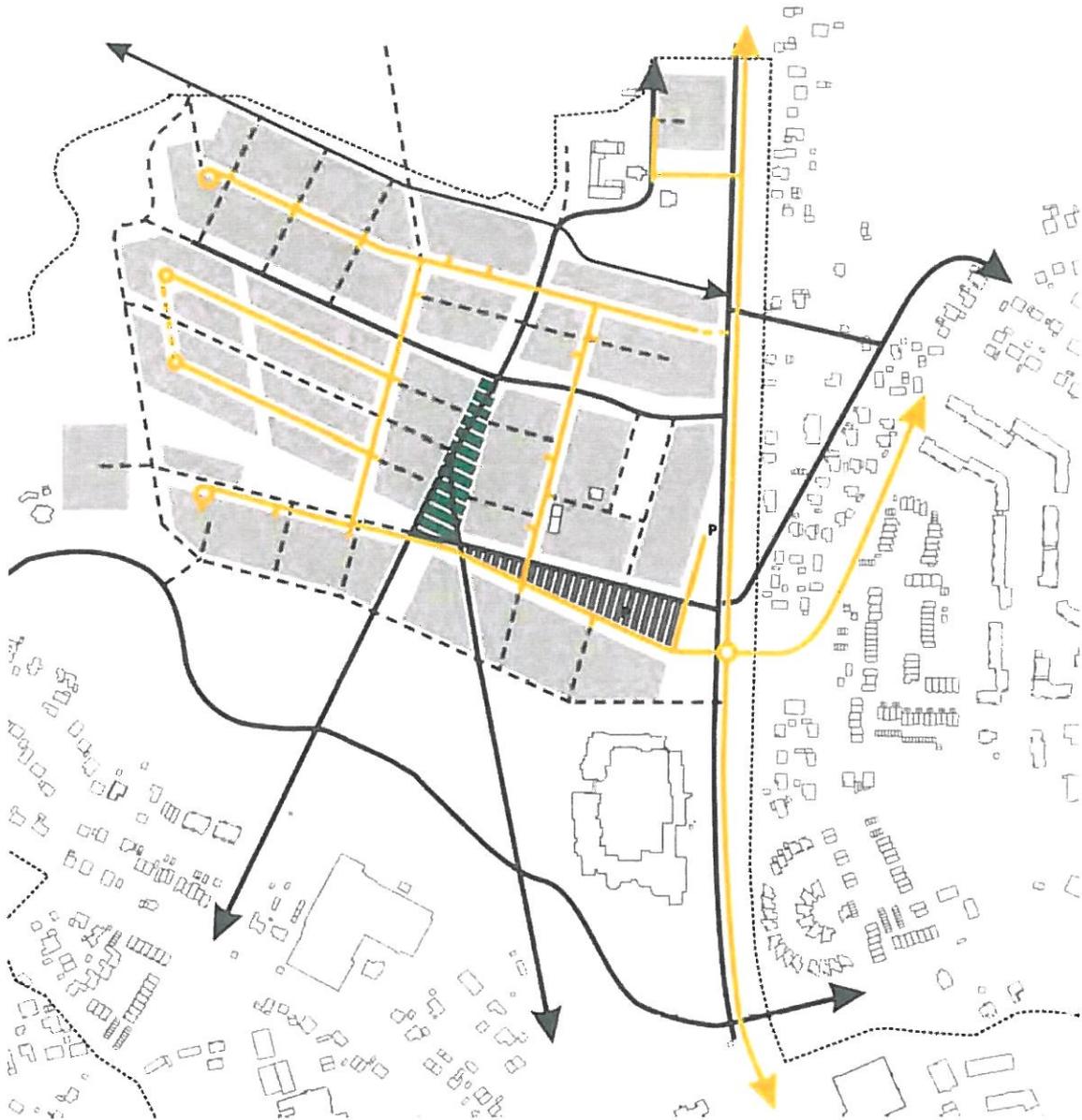


Abbildung 4: Skizze Erschließungskonzept mit Kennzeichnung der zentralen öffentlichen Räume und der Anbindung an die Stadt jenseits der Aue (Quelle: BPW HAMBURG, BÜRO DÜSTERHÖFT 2010, S. 39)

### Erholung und Spiel

- Angebot an privaten und öffentlichen Grünflächen zum Ermöglichen eines sehr guten Erholungs- und Spielangebotes
- Verkehrsberuhigung in den Straßen
- Zusätzliches Angebot für Kleinkinder im Bereich der „Grünen Mitte“ und an den Ortsrändern sowie am Quartiersplatz
- Gute Wegeverbindungen und Rundwegmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes und in der Anbindung an die Umgebung für Spaziergänge, Joggen und Radfahren sowie in Richtung Innenstadt Ahrensburg

- Gestaltung eines für die Erholung attraktiven Ortsrandes sowie gebietsinterner Grünflächen zur Entlastung der freien Landschaft vom Erholungsdruck
- Hohe Durchlässigkeit des Wohngebietes für Kinder (Fußwege, interne Wegeverbindungen)
- Angebot an unterschiedlich nutzbaren Freiräumen
  - geschützter, beaufsichtigter Freiraum (Kita), klar verortet
  - klassische Spielplätze für Klein- und Schulkinder in nicht größere Entfernung als 200 m vom Zuhause, klar verortet und Treffpunkt für Eltern und Kinder
  - gestaltete Grünflächen ergänzt durch Spielangebote, Begegnung verschiedener Nutzergruppen werden ermöglicht
  - zu Spiel und Naturerleben anregende naturnähere Räume



Abbildung 5: Leitbild Spiel (TGP 2010)

### 3.2 Leitbild für die Grünflächen

Aus der im Rahmenplan vorgegebenen Siedlungsstruktur ergibt sich der Siedlungsschwerpunkt mit dichterem Bebauung im Südosten. Hier sind der Stadtteileingang und der zentrale Platz angeordnet. Die „Grüne Mitte“ bildet das Zentrum des Gebietes und bindet es nach Süden zur Stadt über „Stadtachse“ und „Schlossachse“ an. Die sich nach Westen vorschiebenden Quartiere verzahnen Siedlung und Landschaft. Hier schiebt sich die freie Landschaft mit zwei „grünen Fingern“ in die Siedlung hinein und integriert vorhandene Landschaftselemente.

Der Grün-Entwurf arbeitet mit den Kontrasten zwischen Außen und Innen. Das zu entwerfende **Stadtgrün** und das **Landschaftsgrün** sollen sich in Atmosphäre und damit in Gestaltung, Formensprache und Pflanzenverwendung unterscheiden.

Auch über die Verwendung von Großbäumen wird eine weitere Charakterisierung der öffentlichen Räume und insbesondere eine Hierarchisierung der Straßenräume erreicht. Dabei werden unterschiedliche Möglichkeiten der Baumstellungen genutzt:

- Beidseitige Großbaum-Allee: regelmäßige Anordnung entlang von Straßen
- Einseitige Großbaum-Allee: einseitige regelmäßige Anordnung entlang von Straßen
- Unregelmäßige Anordnung an Straßen
- Anordnung im Raster: Obstwiesen, dachartiges Überstellen von Plätzen
- Solitäres Anordnen an besonderen Raumsituationen
- Lockere Anordnung: Bäume in Gruppen- oder Einzelstellung
- Gezielte Verwendung von Bäumen oder Sträuchern



Abbildung 6: Leitbild Grünsystem (TGP 2010)



Abbildung 7: Leitbild Gehölztypologie (TGP 2011)

## Straßenräume

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine zentrale Zufahrt von der „Lübecker Straße“ aus. Es werden drei Hierarchiestufen entwickelt.

1. Sammelstraße mit beidseitiger Allee, separaten Bürgersteigen sowie beidseitigen Stellplätzen
2. Wohnstraßen mit einseitiger Baumstellung
3. Wohnwege mit Einzelbaumstandorten und Baumgruppen

Für die Wohnwege wurden Testentwürfe entwickelt, um die Raumsituationen im Zusammenhang mit der Anordnung der Grundstücke und Gebäude zu klären. Dabei entstehen sowohl

in den nördlichen als in den südlichen Quartieren private Nachbarschaften, die sich zu den öffentlichen Straßen öffnen und deren Grünbereiche nach außen zur Öffentlichkeit wirken. Für jeden Wohnhof können, mit gleichen Materialien arbeitend, unterschiedliche Möblierungs- und Stellplatzkonzepte entwickelt werden, so dass sie attraktive Treffpunkte für die Anwohner werden können. Eine vollständige Versiegelung sollte vermieden werden.

Die Wahl der Bäume orientiert sich an den angrenzenden Grünflächen. Im Norden können das sein: *Amelanchier arborea* 'Robin Hill' - Felsenbirne, *Crataegus prunifolia* 'Splendens' - Weißdorn, In *Crataegus monogyna* 'Stricta' - säulenförm. Weißdorn, *Fraxinus ornus* - Blüten-Esche, *Liquidambar styraciflua* 'Paal' - Amberbaum.

Im Süden zu den südlichen Hängen mit Obstbäumen sollen die Wohnhöfe durch Baumarten wie *Pyrus calleryana* 'Canticleer' - Chinesische Wildbirne, *Prunus sargentii* - Scharlach-Kirsche, *Prunus* 'Accolade' - Zier-Kirsche, *Prunus serrulata* 'Pink Perfection' - Zier-Kirsche, *Malus tschonoskii* - Zier-Apfel, *Malus floribunda* - Zier-Apfel geprägt werden.



Abbildung 8: Wohnwege Nord

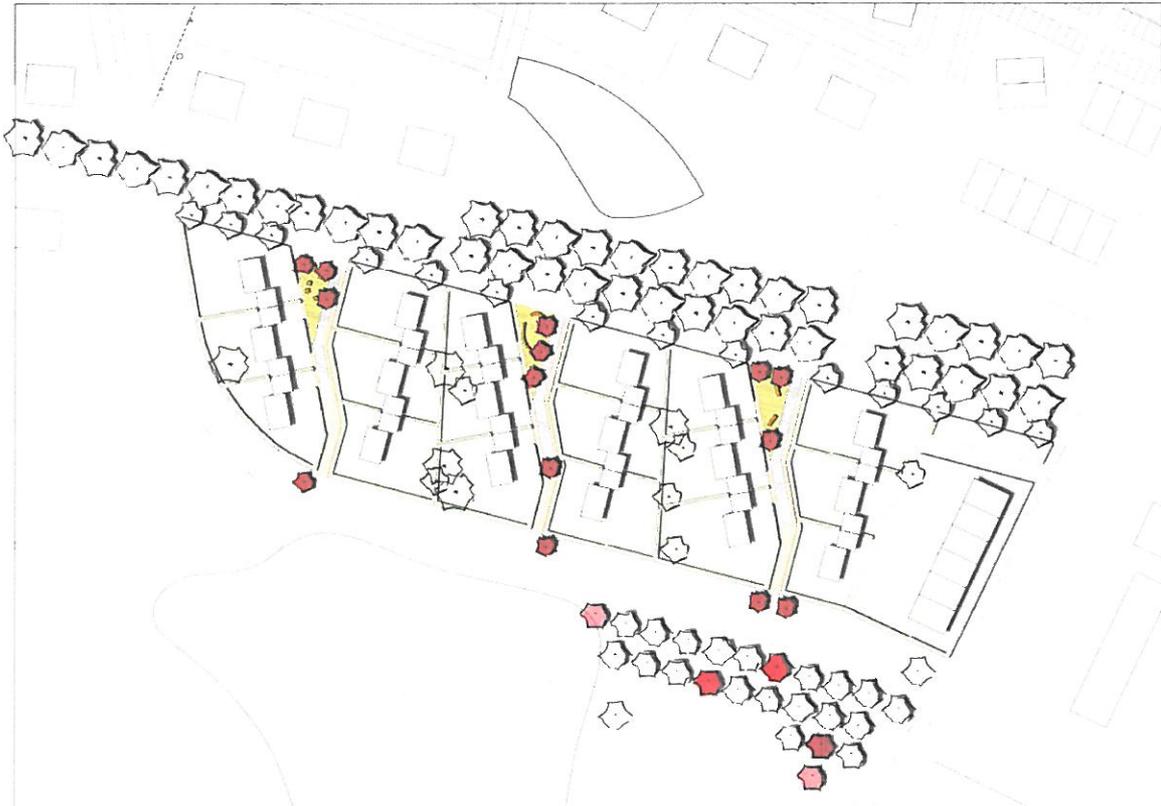


Abbildung 9: Wohnwege Süd

### Grüne Mitte

Die zentrale Grünfläche ist von allen Quartieren aus gut zu erreichen. Von den Straßen aus sind Blickbeziehungen in die Grünfläche hinein möglich. Der zentrale Weg ist an den Rand der Grünfläche gelegt, damit die schmale Fläche nicht zu sehr zerschnitten wird. Den Weg begleitend sollen mittelkronige, schlanke Bäume gepflanzt werden, Hecken können für eine überschaubare Binnengliederung des Raumes sorgen und Sitzplätze und Treffpunkte begrenzen. So ist eine soziale Kontrolle in der gesamten Fläche möglich. Blühende Sträucher sollen einzelne Bereiche charakterisieren. Im Testentwurf ist angedacht, nicht nur einen zentralen Spielplatz zu schaffen, sondern, da es sich um einen sehr geschützten Raum handelt, das Spielen für ältere Kinder entlang des gesamten Weges zu ermöglichen. In der „Grünen Mitte“ sollten deshalb Hunde an der Leine geführt werden. Sandspielbereiche können bei Bedarf jedoch eingezäunt werden.



Abbildung 10: Testentwurf Grüne Mitte (TGP, 10/2011)

## Zentraler Platz / Stadtteileingang

Von der „Lübecker Straße“ kommend setzte sich eine Allee in den Stadtteil fort. Nach rechts öffnet sich der Blick unter den Baumkronen hindurch auf eine Platzsituation.

Im Vorwege war zu klären, wie mit den hier besonders starken Höhenunterschieden umgegangen werden soll. Dazu wurden unterschiedliche Möglichkeiten betrachtet.

- Der Platz entwickelt sich auf dem Niveau der Straße, die Höhendifferenz wird mithilfe der nördlich angrenzenden Gebäude überwunden
- Der Platz liegt über dem Niveau der Haupteinschließung

Die letztere Entwurfsvariante bietet verschiedene Vorteile. Der Platz erhält eine gewisse Distanz zum Verkehr, Anwohner, die sich hier aufhalten erleben sich in etwas erhöhter und angenehmer Position. Parallel zur Straße entwickelt sich eine kleine grüne Böschung, die den Straßenraum besonders gestaltet und auf besondere Weise begrenzt. Parallel zum Platz soll vor dem Einkaufszentrum und den mehrgeschossigen Gebäuden eine Baumreihe die zweite Platzkante bilden.

Der zentrale Platz soll verschiedenen Funktionen aufnehmen und ermöglichen, die zu einer bestimmten Gestaltung führen:



Temporärer PKW-Parkplatz für Sonderveranstaltungen am Schloss sein und attraktiver Stadtteileingang

→ Parkartige mit Großbäumen überstandene belastbare Schotterrasenfläche



Treffpunkt für alle Generationen sein

→ unterschiedliches Raumangebot: offener Raum für Begegnung, z.T. mit Bäumen überstanden





→ Sitzmöglichkeiten unterschiedlicher Art, harte und weiche Beläge



Veranstaltungen aufnehmen wie Wochenmarkt, Flohmarkt, PKW-Parkplatz

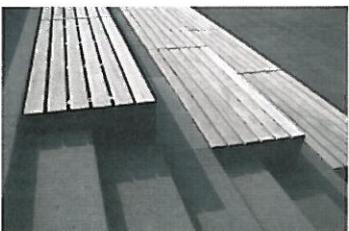
→ harter Belag



Spiel und Bewegungsangebot

→ harter Belag und weicher Belag

→ Höhenunterschiede



Attraktive Grünfläche und Übergang zu „Grüner Mitte“

→ Sitzmöglichkeiten im Grünen (Nähe zu Rosenhof) mit Kontakt zur Öffentlichkeit

→ Farbakzente durch blühende Gehölze o.a.

So entsteht, wie im Testentwurf dargestellt, eine Abfolge im Platz, die von weichen Belägen über harten Belag wieder zu weichem Belag und damit zur „Grünen Mitte“ überleitet. Die

Trennung oder Überleitung von Platzraum zu Platzraum wird über Treppen- und Sitzstufen geleistet. Dies ermöglicht eine Gliederung ohne Trennung und den Sitzenden einen Blick über den jeweilig angrenzenden Platzraum.

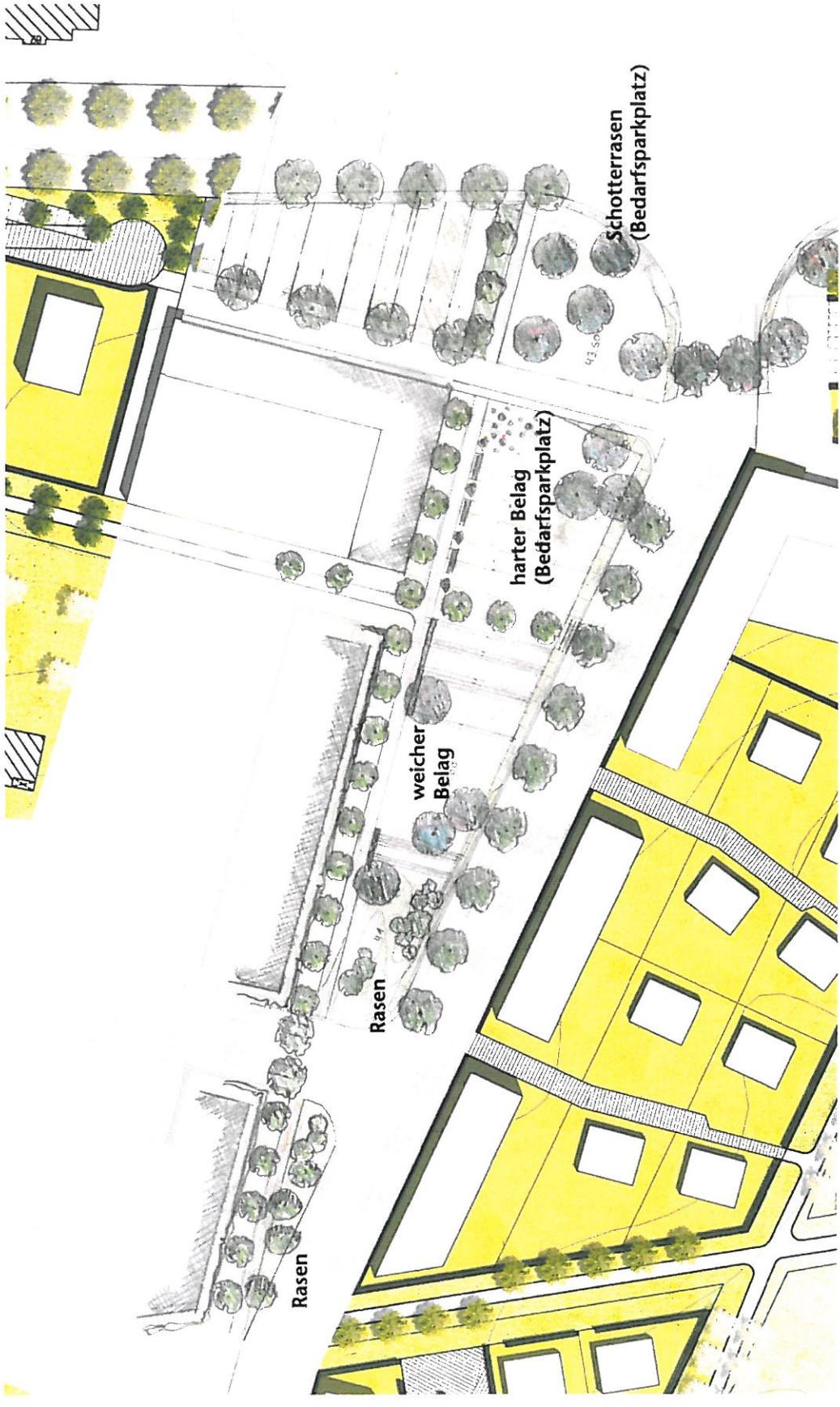


Abbildung 11: Stadteingang und zentraler Platz

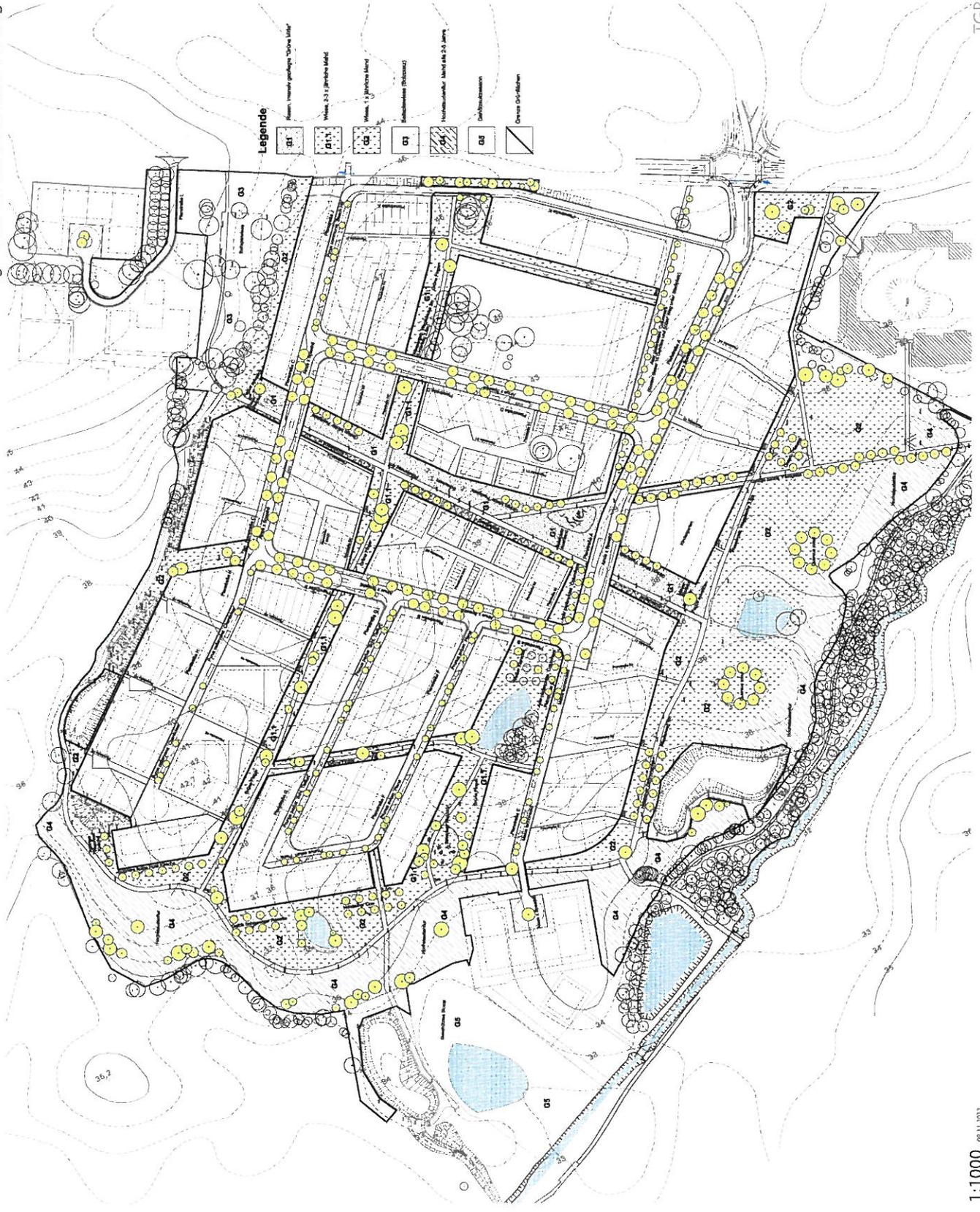


Abbildung 12: Leitbild Grünflächenpflege

## Grünflächenpflege

Entsprechend ihrer Funktionen als Freiraum für die Anwohner oder als Teil der Einbettung in die Landschaft oder als Ausgleichsflächen und Puffer zu wertvollen Naturräumen nimmt die Intensität der Gestaltung sowie die Pflegeintensität von Ost nach West oder von der Mitte nach Norden und Süden ab.

Dies ist im Leitbild für die Pflege dargestellt und in den Festsetzungsvorschlägen herausgearbeitet.



# Kosten

Anlage 6

Ahrensburg, Erlenhof						
Kostenschätzung Herstellung öffentliche Grünflächen						
Nr.	Bezeichnung Grünflächen	Mengen	Einheit	EP	€ GP	€
1.1	Neuanlage Rasenflächen, intensiv	7.400	m2	1,50 €		11.100,00 €
1.1a	Entwicklungspläne für 2 Jahre, 1 €/m² im Jahr	7.400	m2	2,00 €		14.800,00 €
1.2	Neuanlage Grünflächen extensiv	58.103	m2	1,00 €		58.103,00 €
1.2a	Entwicklungspläne für 2 Jahre, 0,1 €/m² im Jahr	58.103	m2	0,20 €		11.620,60 €
1.3	Neuanlage Staudenflächen intensiv	1.300	m2	35,00 €		45.500,00 €
1.3a	Entwicklungspläne für 2 Jahre, 9 €/m² im Jahr	1.300	m2	18,00 €		23.400,00 €
1.4	Neuanlage Spielflächen (2 Spielfläche je 500 m², 1 Ballwiese mit Toren)	1	psch	120.000,00 €		120.000,00 €
1	<b>Gesamt Grünflächen</b>					<b>284.523,60 €</b>
2	<b>Baumpflanzungen</b>					
2.1	Bäume in Grünflächen Hochstamm 16-18 liefern und pflanzen	196	St	500,00 €		99.000,00 €
2.1a	Entwicklungspläne für 2 Jahre, 50 €/St, im Jahr	196	St	100,00 €		19.600,00 €
2.2	Straßenbäume Hochstamm 18-20 liefern und pflanzen	168	St	600,00 €		100.800,00 €
2.2a	Entwicklungspläne für 2 Jahre, 50 €/St, im Jahr	168	St	100,00 €		16.800,00 €
2.3	Obstbäume Hochstamm 12-14 liefern und pflanzen	49	St	300,00 €		14.700,00 €
2.3a	Entwicklungspläne für 2 Jahre, 35 €/St, im Jahr	49	St	70,00 €		3.430,00 €
2	<b>Baumpflanzungen</b>					<b>253.330,00 €</b>
3	<b>Ausgleichsflächen / Grünflächen</b>					
3.1	Ausgleichsflächen/Grünflächen (ohne vorh. Gebüschflächen, ggf. Gehölzsukzession (G6) und vorh. Grünanlage (G6) Entwicklung von extensivem Grünland mit Anlage von ca. 5% Gehölzanteil, einschl. 3-jähriger Pflege	35.835	m2	0,25 €		8.958,75 €
3	<b>Gesamt Ausgleichsflächen</b>					<b>8.958,75 €</b>
4	<b>Wegflächen</b>					
4.1	Rad- und Fußweg aus Betonpflaster (Baukl. IV)	2.800	m2	45,00 €		126.000,00 €
4.2	Wassergebundene Wegflächen herstellen (Baukl. IV) Umräumungsweg Nord	1.700	m2	29,00 €		49.300,00 €
4.3	Wassergebundene Wegflächen herstellen (Baukl. VI) Grüne Finger (Weg 3 m Breite, Unterbau 3,5 m)	3.650	m2	24,00 €		87.600,00 €
4.4	Wassergebundene Wegflächen herstellen (Baukl. VI) Wanderweg Ortsrand und Stichwege (ohne Radweg s. u. 4.1)	4.850	m2	22,00 €		106.700,00 €
4	<b>Gesamt Wegflächen</b>					<b>369.600,00 €</b>

Ahrensburg, Erlenhof						
Kostenschätzung Herstellung öffentliche Grünflächen						
Nr.	Bezeichnung Beleuchtung	Mengen	Einheit	EP	€ GP	€
5.1	Kabelgraben einschl. Kabel herstellen	850	m	15,00 €		12.750,00 €
5.2	Mastleuchte Steco City-Light Plus Elegance LED liefern und einbauen (30 m Abstand)	25	St	1.700,00 €		42.500,00 €
5	<b>Gesamt Beleuchtung</b>					<b>55.250,00 €</b>
6	<b>Ausstattung</b>					
6.1	Papierkorb Bremerhaven, 90 Liter, ohne Ascher, in DB-Farbtönen liefern und einbauen	20	St	700,00 €		14.000,00 €
6.2	Eichenbalken als Landschaftsobjekte (Sitzbank), Länge 5,0 m liefern und einbauen, Ortsrand	9	St	2.200,00 €		19.800,00 €
6.3	Sitzbank, mit Rückenlehne, ohne Armlehnen Fa. Michow, Typ Tönning, liefern und einbauen, Ortsrand	10	St	800,00 €		8.000,00 €
6.4	Sitzbank, mit Rückenlehne, mit Armlehnen Fa. Michow, Typ Wien aus Stahlrohr, liefern und einbauen Grüne Finger und Grüne Mitte	12	St	1.100,00 €		13.200,00 €
6.5	Kombinierte Ortbeton / Sitzflächen herstellen	80	m2	250,00 €		20.000,00 €
6	<b>Gesamt Ausstattung</b>					<b>75.000,00 €</b>
	<b>Zusammenfassung</b>					
1	Grünflächen					284.523,60 €
2	Baumpflanzungen					253.330,00 €
3	Ausgleichsflächen / Grünflächen					8.958,75 €
4	Wegflächen					369.600,00 €
5	Beleuchtung					55.250,00 €
6	Ausstattung					75.000,00 €
	<b>Gesamt Baukosten netto</b>					<b>1.046.662,35 €</b>
	<b>MwSt. 19 %</b>					<b>198.865,85 €</b>
	<b>Gesamt Baukosten brutto</b>					<b>1.245.528,20 €</b>
	<b>Kosten Grün Erlenhof</b>					
	Kostenschätzung Grün brutto					1.245.528,20 €
	Stand 19.10.2012					
	Kostenhonorar ca.					130.000,00 €
	<b>Summe gesamt brutto</b>					<b>1.375.528,20 €</b>
	Wohnheiten gesamt		349			
	GIG		73			
	Stolze		6			
	LEG		270			
	Anteil Grün je Wohninheit					3.942 €
	Anteil GIG					287.766,00 €
	Anteil Stolze					23.652,00 €
	Anteil LEG					1.064.340,00 €