

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16

— für das Teilgebiet I (Gebiet zwischen Gerhardstraße, Hamburger Straße 17 - 27 und innere Erschließungsstraße - Postbetriebshof) —
— Stand: September 1995 —
— aktualisiert gem. IV 810 a - 512.113 62.1 (16) - Schreiben des Innenministers vom 13.3.1996 —

1.0 Das Planerfordernis

Die rückwärtige Erschließung der Eckgrundstücke Hamburger Straße/Gerhardstraße wurden durch das Bauvorhaben der TELEKOM erschwert bzw. unmöglich gemacht. Es soll sowohl den Belangen der TELEKOM nach einem abgeschlossenen gesicherten Betriebshof als auch einer sinnvollen Erschließung der Eckgrundstücke Rechnung getragen werden.

2.0 Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21. Februar 1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 zu teilen und für das Teilgebiet I den Satzungsbeschluß vom 24. Juni 1986 aufzuheben. Für dieses Teilgebiet wurde eine Veränderungssperre erlassen mit dem Ziel, eine geeignete städtebauliche Lösung zu finden und eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen. Für den Bebauungsplan Nr. 16 wurde der Satzungsbeschluß gemäß § 10 Baugesetzbuch durchgeführt und die Genehmigung gemäß § 11 Baugesetzbuch beantragt. Die Genehmigung erfolgte mit Schreiben des Innenministers am 31.10.1986 mit Auflagen und Hinweisen. Das Verfahren wurde ausgesetzt und nicht zum Abschluß gebracht. Für das Teilgebiet II wird das Verfahren ggf. fortgesetzt.

3.0 Der Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Die Grundzüge der Planung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, die Blockbinnenerschließung den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen und gleichzeitig eine Durchgrünung des Blockbinnenbereiches zu erzielen, das heißt Stellplatzzufahrten sowie deren Anordnung zu bündeln und den Wohnwert in der Innenstadt zu erhöhen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Textteil B wurden Spielhallen und Tankstellen ausgeschlossen und Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß zugelassen. Besondere städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen bilden die Stärkung der zentralen Funktionen der Innenstadt. Hierzu wird auch die B 75 aus der Hamburger Straße dem städtebaulichen Rahmenplan verlagert. Bei der Ansiedlung von Spielhallen ist außerdem mit einem Attraktivitätsverlust zu rechnen. Im übrigen wurden Spielhallen im zentralen Bereich am Rondeel zugelassen.

Zu einer Belebung der Innenstadt trägt auch die Bereitstellung von Wohnraum bei. Die Innenstadt von Ahrensburg erstreckt sich auf ganzer Länge über eine Entfernung von 800 m Länge und 500 m Breite. Dieser Bereich ist kaum ausschließlich mit Geschäftsnutzungen zu füllen, so trägt gerade die Bereitstellung von Wohnraum zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die besondere städtebauliche Situation sowie dem beengten Grundstückszuschnitt. Grundlage für die Ausnutzung der Grundstücke bildet die Baunutzungsverordnung 1990, wonach erhöhte Geschosflächenzahlen zulässig sind.

Für die Grundstücke Hamburger Straße 23 und 25 - 27 wurde die maximal zulässige Bruttogeschosfläche angegeben.

Die Höhenlage der baulichen Anlage wurde für das Grundstück Hamburger Straße Nr. 23 als Mindest- und Höchstmaß nicht zwingend festgesetzt, um einen vernünftigen Übergang zum inzwischen neu errichteten TELEKOM-Gebäude einerseits und zu den Gebäuden in der Hamburger Straße andererseits zu erreichen.

Für das Grundstück Hamburger Straße 17 - 21 erfolgte eine Festlegung der Trauf- und Firsthöhe, um den Maßstab des Gebäudes Hamburger Straße 15 aufzunehmen.

3.3 Die Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen öffentlichen Stichweg, der zugleich die Postbetriebshöfe der TELEKOM bzw. des Postverteilerdienstes bedient. Dieser Stichweg ist von der Gerhardstraße über die Hager Allee angebunden. Die privaten Stellplätze befinden sich in einer Gemeinschaftstiefgarage, die lediglich durch eine zentrale Zufahrtsrampe erschlossen wird. Die Andienung der Läden erfolgt durch einen rückwärtigen Beschickungsgang, der über das Grundstück Hamburger Straße 17 bis 21 angebunden ist. Für das Grundstück Hamburger Straße 25 - 27 ist entweder eine Erweiterung der Gemeinschaftstiefgarage denkbar oder die Pkw können als Stapelparker mit einer Einfahrt über die Mischfläche von der Gerhardstraße angefahren werden. Wegen des relativ engen Wegeprofils und der Arkaden entlang der Bushaltestelle wird eine Radwegführung südlich der Tunnelrampe empfohlen mit Querung Richtung Innenstadt im Einmündungsbereich Hamburger Straße, um Konflikte in diesem Bereich zu vermeiden.

Im Bebauungsplan Nr. 16 Teilgebiet I werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Hierzu ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch zu klein. Der Rahmenplan der Stadt Ahrensburg weist die öffentlichen Parkplätze am Rand der Innenstadt am Innenstadtring aus. Zusätzlich ist im Bereich der Hager Allee bereits ein öffentlicher Parkplatz in Form einer platzartigen Erweiterung realisiert. Im Rahmen dieses Konzeptes stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Für die Bebauung des Eckgrundstückes mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen höchstzulässigen Geschosfläche wird es erforderlich, Leitungen der TELEKOM, der SCHLESWAG sowie der Hamburger Gaswerke neu zu verlegen.

Die Stadt ist bereit, die Kosten im Rahmen der Neubebauung des Eckgrundstückes zu regeln und zu übernehmen.

Für den von der SCHLESWAG vorgesehenen Standort für eine Trafo-Station an der einen straßenseitigen Gebäudeecke des TELEKOM-Gebäudes bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, das dies im Einklang mit der benachbarten Gasdruckregelstation der Hamburger Gaswerke steht.

3.4 Die Pflanzgebote und Bodenversiegelung

Gegenwärtig ist das Planungsgebiet fast vollständig versiegelt. Baumanpflanzungen sind nicht vorhanden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzgebote sollen insbesondere eine bessere Abschirmung der Wohnungen in den Gebäuden entlang der Hamburger Straße, gegenüber dem Postbetriebshof, erreichen und damit den Wohn- und Aufenthaltswert erhöhen.

Dieses Ziel ist nur zu erreichen bei einer weitgehenden Bündelung der Stellplatzzufahrten und einer Veränderung des Betriebshofes der TELEKOM.

4.0 Die Kostenschätzung

In der Kostenschätzung berücksichtigt werden müssen die Verlegung vorhandener Leitungen auf dem Grundstück Hamburger Str. 25 - 27 sowie die baulichen Veränderungen im Bereich des Betriebshofes der TELEKOM. Hierfür sind voraussichtlich zusätzlich 200.000 DM erforderlich.

Hinsichtlich der Kosten für den Straßenausbau wird auf den Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Hier ist jedoch der inzwischen eingetretene Preisanstieg zu berücksichtigen.

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben.

5.0 Lage des Plangebietes im schutzbedürftigen Bereich einer Trinkwasseranlage

Der Plangeltungsbereich liegt im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Großhansdorf. Die Errichtung baulicher Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden, bedürfen der Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde.

6.0 Die durch den Plan ausgelösten Folgeverfahren

Die Planung des Teilgebietes II wird zu einem späteren Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Planungsergebnisse des Teilgebietes I fortgeführt.

Diese Begründung ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.10.1995 gebilligt worden und durch Schreiben des Innenministers vom 13.3.1996 ergänzt worden.

Ahrensburg, den 22.4.1996

(Boenert)
Bürgermeister

