

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung, für das Gebiet zwischen Rathausplatz/Rathausstraße/Rondeel/Hamburger Straße und Nordgrenze des Flurstücks 359 der Flur M 12

(Stand Februar 1983)

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 43 - 1. Änderung - ist aus folgenden Gründen aufgestellt worden:

Die zur Zeit im Bebauungsplan Nr. 43 ausgewiesene innere Erschließungsstraße mit Kehre auf dem Flurstück 604 läßt sich nicht realisieren, da über das Überfahrtsrecht, das teilweise private Grundstücksflächen zerschneidet, keine Einigung mit den betroffenen Eigentümern zu erzielen ist. Deshalb wurde folgende Lösung entwickelt:

Der Grundstückseigentümer gibt einen 6,50 m breiten Streifen an der Ostseite seines Grundstückes an die Stadt ab, um hier die Anlage einer inneren Erschließungsstraße zu ermöglichen. Dafür erhält er von der Stadt einen an sein Grundstück angrenzenden entsprechenden Geländestreifen am Rathausplatz.

2. Die Erschließung

Die neugeplante Erschließungsstraße soll mit Wendemöglichkeit im Block Binnenbereich bis zur Hamburger Straße geführt werden.

Die innere Erschließungsstraße mit Kehre soll von der Rathausstraße bis zur nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 129 als städtisches Grundstück mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Ahrensburg und mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 359, 410, 232, 233, 234, 235, 236 und 604 belastet werden.

Der verbleibende südöstliche Teil der Erschließungsstraße verbleibt den Eigentümern und wird lediglich mit einem Gehrecht

zugunsten der Stadt Ahrensburg belastet.

Die Durchführung der Erschließungsstraße bis zur Hamburger Straße für den Kraftfahrzeugverkehr kann erst nach der vorgesehenen Verkehrsberuhigung der Hamburger Straße verwirklicht werden. Zunächst ist diese Passage nur für Fußgänger und den Kraftfahrzeugverkehr der beiden unmittelbar betroffenen Anlieger an der Hamburger Straße geöffnet.

Die von der Großen Straße abgehende Rathausstraße soll nicht als reine Fußgängerstraße ausgebildet werden. Die Rathausstraße muß auch zukünftig einen gewissen Anliegerverkehr aufnehmen.

Durch die geplante Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit wird vermieden, daß Anliegerfahrzeuge weiterhin auf die stark befahrene Hamburger Straße zurückstoßen müssen.

3. Die bauliche und sonstige Nutzung

Das bestehende Gebäude Rondeel Nr. 2 auf dem Flurstück 235 soll nach § 39 h BBauG erhalten bleiben. Das Gebäude gehört mit den Gebäuden rund um das Rondeel zu den prägenden Gebäuden dieses Platzes und ist deshalb aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Es stellt ein Identitätsmerkmal für die Stadt dar.

Die Baugrenzen, die Tiefgaragen und die Geschoßflächenzahlen sollen geringfügig mit Rücksicht auf die vorhandene Baubsubstanz bzw. Neuplanung geändert werden.

4. Stellplätze

Für den Stellplatznachweis des Vorhabens Rathausplatz 21 - 27, Flurstück 604, ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Rampe grenzt anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 vorgesehen nun an die Rathausstraße und wird wieder entfernt, wenn eine Anbindung an die geplante Tiefgarage des südlichen Teiles des Rathausplatzes erstellt worden ist.

Die Gemeinschaftstiefgaragen auf den Flurstücken 287, 129, 410, 232 und 235 werden über die o. g. Tiefgarage erschlossen. Insgesamt sind 144 unterirdische private Stellplätze möglich.

Die Fläche der inneren Erschließungsstraße wird weitgehend von der Stadt erworben, so daß die Möglichkeit besteht, geplante

Tiefgaragen der Grundstücke Rondeel 2 - 6 und Hamburger Straße 2 - 4 über den Teil der Tiefgaragen zu erschließen der sich unter den städtischen Grundstücksflächen befindet.

Dabei können die unterirdischen Stellplätze der Gemeinschaftstiefgarage weitgehend auf den zugehörigen Grundstücken angeordnet werden, so daß eine Umlegung nicht erforderlich ist; ansonsten nur in geringem Umfang Überfahrtsrechte.

Ebenerdig sollen nur 25 Stellplätze zugunsten von mehr Grün im Blockbinnenbereich untergebracht werden. Bezogen auf max. realisierbare Geschoßfläche von 12.700 qm sind die nachgewiesenen Stellplatzzahlen ausreichend.

Der Stellplatznachweis ist unter der Berücksichtigung erfolgt, daß 2/3 der Geschoßfläche als Gewerbefläche und 1/3 der Geschoßfläche als Wohnfläche genutzt werden. Hieraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 170 Stellplätzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diese ca. 170 Stellplätze nachgewiesen. Dementsprechend sind ca. 56 öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Diese erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden auch künftig - wie auch im Bebauungsplan Nr. 43 - auf dem Parkplatz mit öffentlichen Tiefgaragen Klaus-Groth-Straße nachgewiesen.

5. Schallschutz

Der Nachweis des äquivalenten Dauerschallpegels ist auf der Grundlage der Vornorm-DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erbracht worden.

Hiernach ist der äquivalente Dauerschallpegel am Rondeel 70 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht.

Nach der Vornorm-DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aus dem Jahre 1971 wird für MK-Gebiet ein Planungsrichtpegel von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht gefordert.

Diese Werte werden am Tage um 5 dB(A) und in der Nacht um 12 dB(A) überschritten. Da in der Nacht der Wert um über 10 dB(A) überschritten wird, wird für Wohnungs- und Büroräume der Einbau von Schallschutzfenster im Text festgesetzt.

Da derzeit ein aktiver Schallschutz nicht durchführbar ist, muß auf den passiven Schallschutz ausgewichen werden.

Nach dem städtebaulichen Rahmenplan von Stabenow soll der Bereich Große Straße/ Rondeel/Hamburger Straße zu einem späteren Zeitpunkt verkehrsberuhigt werden.

Nach Verwirklichung dieses Konzeptes können die passiven Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.

6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Der Stadt Ahrensburg entstehen für die Erstellung der inneren Erschließungsstraße einschl. Grunderwerb voraussichtliche Kosten in Höhe von insgesamt ca. 400.000,-- DM.

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben. Nach § 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10 % v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.



Samusch
(Samusch)
Bürgermeister

Ahrensburg, den 25. Mai 1983

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.4.1983 gebilligt.