

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung und Ergänzung -

(ergänzt um die Hinweise des Innenministers gemäß  
Erlaß IV 811 a - 512.113 62.1 (43) vom 20. 2. 1992)

#### Teilgebiete 1 und 2

##### Änderungsbereich (Teilgebiet 1):

Südliches Gebiet zwischen Hans-Schadendorff-Stieg, Große Straße, Fritz-Reuter-Straße und der westlichen Grenze des Bebauungsplangeltungsbereiches Nr. 43 sowie der Flurstücke 558 und 362 tlw und 547 der Flur M 13

##### Änderungsbereich (Teilgebiet 2):

Nördliches Gebiet zwischen Hans-Schadendorff-Stieg, Große Straße, Schulstraße und der westlichen Grenze des Bebauungsplangeltungsbereiches Nr. 43

Stand: Juni 1991

#### 1.0 Die Grundlage des Bebauungsplanes

##### 1.1 Das Planerfordernis

Die Bebauungsstruktur des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 43 mit seinen Großformen sowie die gewählte Erschließung ohne städtebauliche Raumbildung entspricht nicht mehr den Belangen der Denkmalpflege und den heutigen Anforderungen an den Städtebau. Die vorausgegangene Planung aus dem Jahre 1976 wurde von den Bürgern und Eigentümern nicht mitgetragen.

##### 1.2 Der Änderungsbereich und das Ergänzungsgebiet

Der Änderungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Schulstraße, Am Alten Markt, Große Straße, Fritz-Reuter-Straße und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 43. Abweichend hiervon werden rückwärtige Grundstücksteile der Grundstücke Reeshoop 24 - 26 und 28 einbezogen, um ein Betriebsgrundstück neu zu ordnen.

Diese Geltungsbereichserweiterung ist auch für die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Alten Katen erforderlich, weil das Betriebsgrundstück infolge der Quartierserschließung zerschnitten wird. Eine Auslagerung des Betriebes ist nicht vorgesehen, da dieser nach den Immissionsrichtwerten (siehe anliegendes Gutachten des TÜV) in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist. Zudem sind die Störungen auf den Tag beschränkt.

Die erste Offenlegung des Bebauungsplanes mit beiden aufgeführten Teilen erfolgte in der Zeit vom 6. 6. 1988 bis zum 7. 7. 1988.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken führen nördlich des Hans-Schadendorff-Stieges zu wesentlichen Änderungen, die eine erneute Offenlegung erforderlich machen. Das Teilgebiet südlich

des Hans-Schadendorff-Stieges ändert sich nicht. Um einige Bauvorhaben in diesem Gebiet nicht zu erschweren und zu verzögern, wurde der Bebauungsplan in zwei Teilgebiete aufgeteilt.

### 1.3 Das Gebiet

Das Innenstadtquartier wird bis auf zwei Ausnahmen (Große Straße 2/Am Alten Markt 14 und Am Alten Markt 12) durch eine zweigeschossige Bauweise geprägt. Zum Teil sind noch die alten Brandgassen ablesbar. Im Bereich der "Schloßkirche" und im Bereich "Bei der Alten Kate" herrscht noch eine Kleinteiligkeit vor, die für Innenstadtgebiete typisch ist.

Zum Teil sind noch große unbebaute Flächen auf sehr tiefen Grundstücken vorhanden.

Der Geltungsbereich beinhaltet ein historisch gewachsenes Gebiet, dessen Gestalt und Struktur in vielen Teilen von besonderer Bedeutung ist. Insofern werden die Belange des Denkmalschutzes in erheblichem Umfang berührt.

Das Quartier wird zur Zeit durch die B 75 in Nord-Süd-Richtung, die Schulstraße, den Hans-Schadendorff-Stieg, die Fritz-Reuter-Straße in Ost-West-Richtung sowie durch die Straße Bei der Alten Kate erschlossen.

Die Erschließung über die B 75 bzw. Fritz-Reuter-Straße führt häufig zum Rückstau des fließenden Verkehrs. Besonders problematisch in diesem Zusammenhang ist die Anlieferung einer Auto-Elektrikfirma im Bereich "Bei der Alten Kate" sowie weitere Anlieferungen ausschließlich von der B 75.

### 1.4 Die bestehenden Rechtsverhältnisse des Geltungsbereiches

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 - 4. Änderung - (Flurstücke der Flur N 13: 547, 226, 228, 18, 526, 527, 20, 552, 551, 554, 496, 463, 462, 262 tlw., 493 tlw., 611 tlw., 550, 299, 549, 505, 558 tlw., 248, 242, 506, 515, 532, 517, 518, 516, 391, 354, 362 tlw., 591, 560, 427, 532 tlw., 426, 562, 535, 545, 334, 507, 546, 395) gilt nach jetzigem Recht der Bebauungsplan Nr. 43 (rechtsverbindlich seit 29. März 1976) sowie die Baunutzungsverordnung von 1968. Erweitert und ergänzt wurde der Geltungsbereich um Teile der Flurstücke 362 und 558, für die der § 34 Baugesetzbuch gilt.

Der Änderungsbereich und das Ergänzungsgebiet liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg. Das Plangebiet umfaßt auch das Teilgebiet 2 (Bei der Alten Kate) des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 - 3. Änderung -. Das Planverfahren hierzu wird nachrichtlich in die 4. Änderung übernommen. Das Gebiet südlich des Hans-Schadendorff-Stieges ist Bestandteil des förmlich festgestellten Sanierungsgebietes 1 (Bereich Innenstadt). Hier gilt § 142 ff. BauGB im Sinne der Städtebauförderung.

## 1.5 Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Nutzung als "Besonderes Wohngebiet" (WB) bzw. "Kerngebiet" (MK) entspricht den Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplanes von 1979 bzw. der 9. F-Planänderung vom 28. 11. 1987, wonach die Flächen teils als (W) Wohnbaufläche bzw. (M) Mischbaufläche ausgewiesen sind.

## 2.0 Die Grundzüge der Planung und der Inhalt des B-Planes

### 2.1 Die Grundzüge des Bebauungsplanes

2.1.1 Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes durch Festsetzung der Kulturdenkmäler und Denkmäler sowie deren Umgebungsschutzbereich entsprechend der Denkmalkartei des Kreises Stormarn

2.1.2 Erhaltung der ortstypischen Straßenbebauung durch Aufnahme von Brandgassen bei den Festsetzungen der überbaubaren Fläche sowie durch Festschreibung der Trauf- und Firsthöhen

2.1.3 Erhaltung von Einzelgebäuden gem. § 172 BauGB zur Stützung der Ensemble im Bereich der Schloßkirche sowie im Bereich Bei der Alten Kate in dem Zusammenhang mit den Kulturdenkmälern bzw. Denkmälern

2.1.4 Verbesserung der Quartierserschließung und Gestaltungsqualität des öffentlichen Straßenraumes durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, durch eine straßenbegleitende Bebauung (Bildung von Raumkanten), durch leichte Straßenversätze sowie durch aufgepflasterte Bereiche (verkehrsberuhigte Zonen)

2.1.5 Förderung des innenstadtnahen Wohnens durch Ausweisung weiterer Wohngebäude im Bereich der neuen Erschließungsstraße sowie Schaffung begrünter Innenhöfe

2.1.6 Erhaltung der nichtstörenden, betrieblichen Nutzungen - verbunden mit der Sicherung des Baubestandes - durch Ausweisung als "Besonderes Wohngebiet"

2.1.7 Städtebauliche Aufwertung durch Schaffung weiterer Ladenflächen im Bereich der Großen Straße bei gleichzeitiger Abschirmung der Wohnbebauung an der neuen Erschließungsstraße zwischen Fritz-Reuter-Straße und Hans-Schadendorff-Stieg

### 2.2 Der Inhalt des Bebauungsplanes

#### 2.2.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes von großer Bedeutung. Acht Kulturdenkmäler bzw. Denkmäler aus der Denkmalkartei des Kreises Stormarn für Ahrensburg liegen in dem Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer benachbarter Lage.

Im Plangebiet liegen davon die folgenden Gebäude:

1. Am Alten Markt 10 - 10 a  
(Baudenkmal aus der Zeit um 1762) zur Eintragung in das  
Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein vorgesehen
2. Bei der Alten Kate 4  
(Baudenkmal besonderer Bedeutung aus dem Jahre 1725)  
Eingetragen in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein  
- steht unter Denkmalschutz
3. Bei der Alten Kate 6  
(Baudenkmal von besonderer Bedeutung aus der Zeit um 1800)  
Eingetragen in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein  
- steht unter Denkmalschutz
4. Am Alten Markt 6  
Als einfaches Kulturdenkmal vorgesehen

In unmittelbarer benachbarter Lage liegen davon die folgenden  
Gebäude:

1. Turnhalle Schulstraße  
(Baudenkmal aus der Zeit um 1910) zur Eintragung in das  
Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein vorgesehen
2. Schloßkirche  
(Baudenkmal von besonderer Bedeutung aus der Zeit von  
1594 - 1596)  
Eingetragen in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein  
- steht unter Denkmalschutz
3. Gottesbuden  
(Baudenkmal von besonderer Bedeutung aus der Zeit von  
1594 - 1596)  
Eingetragen in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein  
- steht unter Denkmalschutz
4. Gemeindehaus und Pastorat Am Alten Markt  
(Baudenkmal um 1930) zur Eintragung in das Denkmalbuch des  
Landes Schleswig-Holstein vorgesehen

Die eingetragenen Denkmäler und Kulturdenkmäler werden in den  
Bebauungsplan übernommen und in diesem Plan gekennzeichnet.  
Für das Schloß, die Kirche und die Gottesbuden sowie Bei der  
Alten Kate 4 und 6 ist ein Mindestumgebungsschutzbereich festge-  
legt, der sich auf wesentliche Teile des Geltungsbereiches er-  
streckt. Dieser ist im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB  
mit dem Landesdenkmalpflegeamt sowie der unteren Denkmalpflege-  
behörde beim Kreis Stormarn neu festgelegt und abgestimmt worden.  
Wegen der besonderen städtebaulichen Situation bildet das Ge-  
bäude Bei der Alten Kate 1 (Alter Speicher) zusammen mit den Ge-  
bäuden Bei der Alten Kate 4 und 6 ein Ensemble. Deshalb ist  
für das Gebäude Bei der Alten Kate 1 ein Genehmigungsvorbehalt

nach § 172 Abs. 3 BauGB vorgesehen. Das gleiche gilt für die Gebäude Am Alten Markt 2, 4 und 4 a, die zusammen mit der Schloßkirche und den Gottesbuden ein Ensemble bilden.

Das Baudenkmal "Am Alten Markt 10/10 a" ist ursprünglich mit Grenzabständen in offener Bauweise entstanden. Das später entstandene südlich angrenzende Gebäude führte sodann zu einer geschlossenen Bauweise und beeinträchtigt damit das Baudenkmal. Für das Baudenkmal ist die offene Bauweise charakteristisch. Daher ist das südlich angrenzende Nebengebäude als künftig wegfällende bauliche Anlage dargestellt worden und die offene Bauweise festgesetzt worden. Für den Bereich gegenüber der Schloßkirche sind die Brandgassen typisch. Deshalb wird bei den Festsetzungen im Bebauungsplan durch Festlegung einer abweichenden Bauweise hierauf eingegangen, um die ortstypische Straßenbebauung zu erhalten.

Neben diesen grundlegenden Festlegungen wurden weitere Gestaltungsgesichtspunkte in den Bebauungsplan aufgenommen, die die vorhandenen Kulturdenkmäler bzw. Denkmäler und zu erhaltenden Gebäude in ihrem städtebaulichen Wert schützen:

- Festlegung der Traufhöhen
  - Festlegung der Dachformen und Firstrichtungen
  - Zurücknahme der Bauflucht gegenüber den Gebäuden Bei der Alten Kate 4 und 6 und damit Freilegung der westlichen Bauflucht der Großen Straße zum Alten Markt. Bei dem reetgedeckten Gebäude Bei der Alten Kate 4 muß dies auch aus den Gründen des Brandschutzes geschehen (§ 30 Abs. 4 Landesbauordnung Schleswig-Holstein)
  - Herausnahme der Festsetzung Flachdach (FD) beim Gebäude Am Alten Markt 12. Hier sollte die Chance eines Teilumbaus im Bereich des Alten Marktes durch Andeutung eines Satteldaches wahrgenommen werden können.
  - Differenzierte Festlegung der unproportionierten Dachflächen auf dem Grundstück Am Alten Markt 2 a (Flurstück 228), um hier bei einem Um- bzw. Neubau das Ensemble festzuschreiben.
- Die sonstigen Festsetzungen nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sollen sich den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten unterordnen.

#### 2.2.2 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wurde als "Besonderes Wohngebiet" (WB) festgesetzt, weil das Gebiet im wesentlichen bebaut ist. Zudem sollen die ausgeübte Wohnnutzung in ihrem Bestand erhalten und fortentwickelt werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene begleitende Wohnumfeldverbesserung sowie die Ausweisung von Pflanzgebieten und verkehrsberuhigten Bereichen sowie die Anlage von Gemeinschaftskinderspielflächen soll dazu beitragen, die Wohnnutzung zu stärken.

Bei den nach § 4 a Abs. 2 BauNVO 77 allgemein zulässigen Nutzungen fällt die Anforderung an die Wohnnutzungskonformität besonders ins Gewicht. Im Hinblick auf den Vorrang der Wohnnutzung im "Besonderen Wohngebiet" setzt § 15 BauNVO 77 für die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben engere Grenzen als im Mischgebiet. Deshalb wurden die Störfaktoren des Auto-Elektrikbetriebes westlich der neuen Erschließungsstraße zwischen Fritz-Reuter-Straße und Hans-Schadendorff-Stieg im Hinblick auf die ausgehenden Immissionen untersucht (siehe anliegendes Gutachten des TÜV). Der zulässige Wert von tags 60 dB (A) wurde in keinem Fall überschritten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Der Betrieb ist nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar. Die Verlagerung des Betriebes aus dem bestehenden Wohngebiet ist deshalb nicht erforderlich.

Nach § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 77 sind für die rückwärtigen Gebäude im ruhigen Innenbereich auf den Grundstücken Am Alten Markt 4 - 6, 10 - 10 a, 14, Große Straße 2 - 6, Bei der Alten Kate 6 - 8 90 % der Geschloßfläche für Wohnungen zwingend vorgeschrieben, um das innenstadtnahe Wohnen zu fördern. Im übrigen sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO 77 aufgeführten Ausnahmeregelungen wegen ihrer Störwirkung für das Wohnen nicht zulässig. Im übrigen WB-Gebiet sollen mindestens 40 % der jeweiligen Geschloßfläche für die Wohnnutzung bereitgehalten werden.

Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 77 oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Neben der Wohnnutzung dürfen hier unter der Voraussetzung des § 15 BauNVO 77 (Allgemeine Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) auch die übrigen in § 7 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO 77 genannten Anlagen errichtet werden.

Der in jüngerer Zeit zu beobachtende Trend, daß bei Nutzungsänderungen in den Kerngebieten der Großen Straße sogenannte "Spiel-, Sport- und Freizeit-Center"-Anlagen in Form kommerziell betriebener Spielsalons einziehen, läßt befürchten, daß die qualifizierten Einzelhandelsfachgeschäfte zurückgedrängt werden. Der Bebauungsplan Nr. 43 besitzt bisher keine eindeutige Rechtsgrundlage zur Verhinderung unerwünschter Nutzungsänderungen. Eine nachhaltige Störung der kernstadttypischen Angebotsvielfalt durch Verdrängung gerader solcher Geschäfte und Einrichtungen, die bisher Attraktivität und Niveau entscheidend geprägt haben, muß verhindert werden. Neben der Verödung auch des sichtbaren Angebotes (Schaufensterzonen) wirkt sich insbesondere die Anziehungskraft der Spielsalons auf eine ausschließlich "vergnügungsorientierte" Benutzergruppe negativ auf das Image des Stadtzentrums aus. Das Kerngebiet Bei der Alten Kate für sich genommen ist zu klein, um hieraus ein "Vergnügungsviertel" zu machen, aber zusammen mit den Kerngebieten Große Straße 9 und 21 sowie dem Kerngebiet zwischen Klaus-Groth-Straße und

Rondeel, die außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegen, können negative Wirkungen für die Große Straße entstehen. Zur Weitläufigkeit der Großen Straße kämen dann noch die "toten Schaufensterzonen", die dem dort ansässigen Einzelhandel abträglich wären, weil ein Schaufensterbummel wenig einladend wäre.

Deshalb werden Vergnügungsstätten im Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO 77 im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Festsetzungen werden nachrichtlich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 43 - 3. Änderung - in den Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung - übernommen.

Wegen der Rücksichtnahme auf das gewachsene Ortsbild wurden die Traufhöhen zu der jeweiligen Gehsteigoberkante bzw. Fahrbahn festgesetzt. Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur vorherrschenden Firstrichtung bzw. Dachform, um ein Nebeneinander von Bestanderhaltung und behutsamer Erneuerung zu ermöglichen. Das Gebiet vor der Schloßkirche und Am Alten Markt wird durch eine halboffene Bauweise in Form von Brandgassen geprägt. Diese Eigenart soll auch in Zukunft erhalten bleiben; deshalb sind an dieser Stelle Baulinien festgelegt worden. Die bauliche Ausnutzung der Gebäude für die der § 172 (Erhaltungsgebot) BauGB festgelegt wurde, entspricht zudem dem Bestand dieser Gebäude.

### 2.2.3 Die Erschließung

Wie unter Punkt 1.3 der Begründung bereits aufgeführt, ist das Plangebiet für eine weitere Bebauung z. Z. mangelhaft erschlossen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet deshalb eine zusätzliche rückwärtige Erschließung, wie sie ähnlich im alten Bebauungsplan Nr. 43 auch schon vorhanden war. Mit der Art der Erschließung werden jetzt jedoch andere Zielsetzungen verfolgt.

1. Keine Durchfahrtmöglichkeit zwischen Hans-Schadendorff-Stieg und Schulstraße zur Förderung der Wohnruhe
2. Beibehaltung des Geh- und Fahrradweges für den Hans-Schadendorff-Stieg mit getrennter privater Parkplatzererschließung
3. Umbau des Alten Marktes (Zielsetzung des Rahmenplanes). Eine Verlegung der B 75 ist nach Fertigstellung der Bahntrasse ca. 1994/95 vorgesehen (nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens!)
4. Verkehrsberuhigte Zone "Bei der Alten Kate" zur städtebaulichen Aufwertung des Umgebungsschutzbereiches "Bei der Alten Kate 4 und 6"-

## 2.2.4 Der ruhende Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann wegen der zum Teil bebauten und kleinen Grundstücke sowie der Innenstadtlage nicht in jedem Fall zufriedenstellend gelöst werden. Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, das innenstadtnahe Wohnen zu fördern. Deshalb wird ein wesentlicher Teil der erforderlichen Kfz-Abstellplätze für die gewerbliche Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Gelände zwischen Fritz-Reuter-Straße und Klaus-Groth-Straße nachgewiesen. Rechtsgrundlage hierfür ist der Stellplatzerlaß vom Juni 1975 Ziff. 6.3 Abs. 6 und ff. in Verbindung mit § 67 Landesbauordnung. Hiernach darf der Fehlbedarf für Wohneinheiten in 300 m Entfernung für alle übrigen Nutzungen in 1.000 m Entfernung nachgewiesen werden. Hinzu kommt, daß acht Denkmäler im unmittelbaren Einzugsbereich liegen. Auch deshalb sind Überschreitungen zulässig.

Stellplatznachweis zum Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung - und Ergänzung Geltungsbereich Teilgebiet 1 + 2

Brutto-Geschoßfläche insgesamt	=	ca. 24.000 m <sup>2</sup>
Davon 40 % Wohnnutzung	=	9.600 m <sup>2</sup>
Und 60 % gewerbliche Nutzung	=	14.400 m <sup>2</sup>
Wohnen je 100 m <sup>2</sup> Brutto-Geschoßfläche/1 Stellplatz	=	96 Stellplätze
Gewerbe je 50 m <sup>2</sup> Brutto-Geschoßfläche/1 Stellplatz	=	288 Stellplätze
<hr/>		
Zwischensumme	=	384 Stellplätze
+ 1/3 öffentl. Parkplätze	=	126 Parkplätze
<hr/>		
Endsumme	=	510 Pkw-Stellplätze
=====		

## Stellplätze

Im Bebauungsplan nachgewiesene Stellplätze	=	254
Stellplatz-Soll	=	384
Stellplatz-Fehlbedarf	=	130

## Parkplätze

Im Bebauungsplan nachgewisene Parkplätze	=	11
Parkplatz-Soll	=	126
Parkplatz-Fehlbedarf	=	115
Pkw-Fehlbedarf insgesamt	=	245

## 2.2.5 Die Gestaltung der öffentlichen Frei- und Grünflächen sowie die Errichtung von Kinderspielplätzen

Die Gestaltung des Straßenzuges bzw. Platzes Am Alten Markt und die Große Straße soll das Achsen- und Alleenkonzept des für Ahrensburg so wichtigen Innenstadtgrundrisses unterstützen. Im Bebauungsplan werden lediglich öffentliche Verkehrsflächen und der schützenswerte Baumbestand dargestellt. Der Entwurf wird aufgrund des durchgeführten Ideen-Wettbewerbes erstellt. Das gleiche gilt für den Bereich Bei der Alten Kate.

Die rückwärtige Erschließung soll durch Hecken, Baumreihen sowie begrünte Mauern gefaßt werden. Sie bilden den Rahmen für die begleitende Bebauung und sollen die Raumkanten unterstützen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird die Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Spielmöglichkeiten für schulpflichtige Kinder können nicht im Plangebiet nachgewiesen werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, unmittelbar benachbarte Flächen für den Nachweis heranzuziehen.

- Spielbereich auf dem Schulhof der Grundschule Am Schloß
- Spielbereich des Ev. Kindergartens der Schloßkirchengemeinde

Für Kleinkinder sollen Gemeinschaftsspielplätze gemäß § 7 Kinderspielplatzgesetz Schleswig-Holstein in benachbarter Lage zum Ev. Kindergarten geschaffen werden sowie ein weiterer im Bereich Bei der Alten Kate.

## 2.2.6 Der Schallschutz und die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Runderlaß des Innenministers vom 23. September 1987) wird entsprechend Ziff. 1.1 für "Kerngebiete" ein Planungsrichtpegel von 65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht bzw. für "Besondere Wohngebiete" ein Planungsrichtpegel von 60 dB (A) am Tage und 40 - 45 dB (A) in der Nacht gefordert.

Die Verkehrsverhältnisse und die daraus resultierenden Lärm-belästigungen im Bereich der Straßenrandbebauung sind in dem

als Anlage beigefügten Gutachten überschläglich ermittelt und dargestellt worden.

Die verkehrslenkenden Maßnahmen einschließlich der damit verbundenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen reichen als aktiver Schallschutz nicht aus. Darüber hinaus können in dem gewachsenen Innenstadtbereich keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen - wie etwa Lärmschutzwände bzw. Wälle - geschaffen werden. Deshalb müssen auch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen werden. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in dem als Anlage zur Begründung beigefügten Gutachten des Beratungsbüros Heeser erläutert und im Text (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung - festgesetzt worden.

Diese Schallschutzmaßnahmen sind gemäß den Forderungen der ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" in der Fassung vom September 1975 für die Außenbauteile der einzelnen Gebäude durch geforderte Mindestwerte der Schalldämmung im Bereich der Außenwände und Dächer und der Fenster festgelegt worden.

Entsprechend dem Schallgutachten des TÜV wird festgelegt, daß Reparaturen nur in der geschlossenen Werkhalle des bereits aufgeführten Autoelektrikbetriebes (Seite 6/7) ausgeführt werden dürfen. Hierfür ist jedoch eine gewerbliche Regelung erforderlich.

#### 2.2.7 Die Ver- und Entsorgung

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die bestehenden Hauptversorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke sichergestellt.

##### Kanalisation

Für die rückwärtige Erschließungsstraße sowie teilweise für den Hans-Schadendorff-Stieg ist eine Oberflächenentwässerung bzw. ein Schmutzwassersiel zu schaffen. Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem Generalentwässerungsplan. Die notwendigen Verfahren nach dem Landeswassergesetz werden durchgeführt.

##### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Stormarn - Lauenburg.

##### Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg. Als mögliche Transformatorenstandorte werden ein Standort am Hans-Schadendorff-Stieg und ein Standort im Bereich der Kehre Schulstraße außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen.

### Versorgung mit Gas

Die Gasversorgung wird durch die Hamburger Gaswerke sichergestellt.

### Telefonversorgung

Die Telefonversorgung wird durch die Oberpostdirektion Hamburg mit dem Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Ahrensburg sichergestellt.

## 3.0 Die Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Der Stadt Ahrensburg entsteht durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgender Erschließungsaufwand ohne Grunderwerbskosten:

1. Anteilige Kosten für den Umbau der Fritz-Reuter-Straße	=	70.000,-- DM
2. Geh- und Radweg Große Straße	=	70.400,-- DM
3. Mischfläche Bei der Alten Kate	=	112.200,-- DM
4. Anliegerstraße von Fritz-Reuter-Straße bis Hans-Schadendorff-Stieg und Mischfläche bis zur B 75	=	240.000,-- DM
5. Herrichtung der Fläche Am Alten Markt	=	203.300,-- DM
6. Regen- und Schmutzwasserkanal zu Pos. 4 und 5	=	222.200,-- DM
		<hr/>
Endsumme (brutto)	=	918.100,-- DM
		=====

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben. Nach § 127 Abs. 1 und 2 BauGB trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Dies gilt für das Teilgebiet 2 nördlich des Hans-Schadendorff-Stieges.

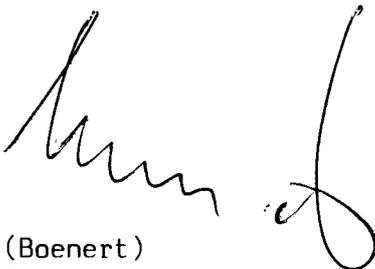
Für das Teilgebiet 1 südlich des Hans-Schadendorff-Stieges gilt die Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes 1 im Bereich der Innenstadt. Abgerechnet wird über die Wertermittlung vor und nach der Sanierung.

**4.0 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.

Ahrensburg, im März 1992



(Boenert)  
Bürgermeister



**Anlagen**

Innenstadtrahmenplan

Übersichtsplan für Stell- und Parkplätze (s. Rahmenplan)

2 Lärmschutzgutachten (TÜV-Gutachten für Einzelbetrieb, Gutachten über den Verkehrslärm)