

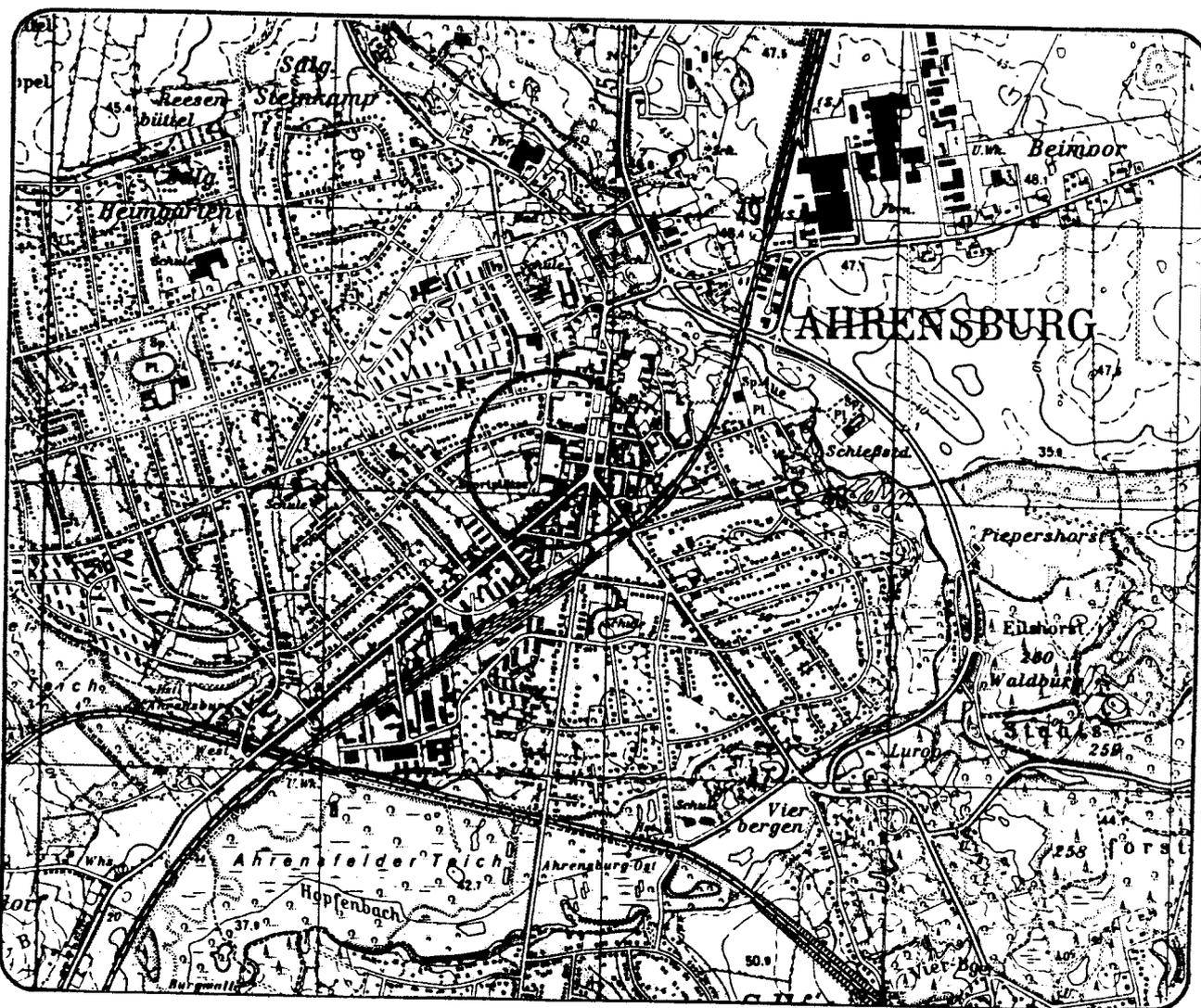
# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 43

### 5. Änderung

### der STADT AHRENSBURG

Änderungsbereich : Gebiet zwischen Klaus-Groth-Straße und Rathausplatz



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO  
JÜRGEN ANDERSSSEN  
RAPSACKER B - 2400 LÜBECK 1  
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand **SATZUNG**  
Ausfertigung

## INHALTSVERZEICHNIS

zur Begründung  
für die 5. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 43  
der Stadt Ahrensburg  
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes	Seite	4
3.	Gründe zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes	Seite	4
4.	Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43	Seite	4
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	6
	a) Wasserversorgung	Seite	6
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	7
	c) Gasversorgung	Seite	7
	d) Fernsprechversorgung	Seite	7
	e) Abwasserbeseitigung	Seite	7
	f) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	7
	g) Müllbeseitigung	Seite	7
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	9
7.	Ruhender Verkehr	Seite	9
8.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	9
9.	Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen	Seite	13
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grundund Bodens	Seite	14
11.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	14
12.	Beschluß über die Begründung	Seite	15
13.	Arbeitsvermerke/Stand der Begründung	Seite	16

Anlagen:      Lärmschutzgutachten  
                 grünplanerisches Gutachten

1. Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43

Der Bebauungsplan Nr. 43 wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 18.03.1976, Az.: IV 81cd-813/04-62.1(43) genehmigt und ist am 29.03.1976 in Kraft getreten.

Es wurden zwischenzeitlich bereits 4 Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt.

In ihrer Sitzung am 02.03.1987 hat die Stadtvertretung beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 aufzustellen.

Die Planänderung wurde aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob und Tetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 liegt in der Stadtmitte, im Nordosten des Rathausplatzes. Er wird begrenzt

im Norden durch die "Klaus-Groth-Straße",

im Osten durch die "Große Straße",

im Süden durch die "Rathausstraße"

und umfaßt eine Fläche von ca. 0,8 ha.

3. Gründe zur Aufstellung der 5. Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird aufgestellt, um die innerstädtische Nutzung und Gestaltung im Stadtkern den heutigen Ansprüchen gerecht werden zu lassen und die Attraktivität der Innenstadt noch weiter zu verbessern.

Dabei soll der überwiegende ruhende (private) Verkehr in unterirdisch angeordneten Tiefgaragen untergebracht werden und hinsichtlich der ökologischen Belange und der Gestaltung des Stadtgebietes eine Dachbegrünung durchgesetzt werden.

4. Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes N. 43 setzt ein "Kerngebiet" (MK) nach § 7 BauNVO in geschlossener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,0 festgesetzt.

Überschreitungen dieses Maß der baulichen Nutzung sind ausnahmsweise zulässig durch die Anrechenbarkeit von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 21a Abs. 5 BauNVO) auf die Geschosßfläche oder Garagen und Stellplätze als Bestandteil einer Gemeinschaftsanlage außerhalb des Baugrundstückes (§ 21a Abs. 2 BauNVO) auf die Grundstücksfläche.

Die Höhe der zukünftigen Gebäude wird entlang der "Klaus-Groth-Straße" und der "Rathausstraße" zwingend mit drei und mehr Geschossen festgesetzt.

Hiervon ausgenommen sind lediglich die überdachten Zu- und Abfahrten der Gemeinschafts-Tiefgarage.

Entlang der "Großen Straße" wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit vier vorgeschrieben.

Der Innenbereich ist, mit Ausnahme der als "Innenhof" in Erscheinung tretenden Gemeinschaftsanlage "Gestaltungsgrün" in ganzer Ausdehnung eingeschossig zu überbauen. Die Dachflächen sollen dabei mit Oberlichtern, die einen Anteil an der Dachfläche von 20 % bis 25 % betragen müssen, unterbrochen werden.

Der westliche Bereich des Änderungsgebietes sieht eine Verbindungsstraße (im Einbahnverkehr) von der "Rathausstraße" zur "Klaus-Groth-Straße" vor.

Durch die vorgeschriebene Überdachung, die ausnahmsweise auch in der Form von "Pergolen" erfolgen kann, soll diese Verkehrsfläche (Straße "A") in den Baukörper und damit in die Fassadengestaltung einbezogen werden.

Dieser Straße werden beidseitig öffentliche Parkplätze zugeordnet.

Zur Gliederung der Fassade und damit als Gestaltungselement setzt der Bebauungsplan entlang der "Rathausstraße" und der "Klaus-Groth-Straße" durch das Zurücksetzen des Erdgeschosses Arkaden fest. Im Straßenzug der "Großen Straße" werden entsprechende Arkaden dadurch erreicht, daß vor den Gebäudefronten Vordächer zu errichten sind.

Für den gesamten Bereich der Planänderung werden Flachdächer festgesetzt. Sie sind aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und als "ökologischer Ausgleich" für die sehr hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke mit Dachbegrünungen zu erstellen.

Im Rahmen des § 1 Absätze 5, 7 und 9 BauNVO werden aus besonderen städtebaulichen Gründen Spielhallen bzw. Spielsalons nur im 1. Obergeschoß generell zugelassen (Ziffer 2c des Textes). Diese Festsetzung wurde bereits für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 getroffen. Insoweit erfolgt eine Gleichstellung der Nutzungen in diesem Innenstadtbereich. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß durch die vorzugsweise Bereitstellung von Laden- und Verkaufsflächen im Erdgeschoß die Einkaufsfunktion des Innenstadtbereiches unterstützt und die Attraktivität erhöht wird.

Zur Deckung der Wohnraumversorgung sowie zur Vermeidung der Verödung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten sind nach § 7 Absatz 4 Ziffer 1 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. Dieses setzt der Bebauungsplan unter Ziffer 2a Text -Teil B- fest.

## 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

### a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Ahrensburg wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit den Hamburger Wasserwerken.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Ahrensburg wird durch die "SCHLESWAG AG" mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer baulicher Anlagen stehen zur Verfügung. Sollten zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, wird ein entsprechender Standort mit der Stadt oder mit den Bauträgern direkt abgestimmt.

c) Gasversorgung

Das überwiegende Stadtgebiet wird bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des Planänderungsbereiches ist möglich.

d) Fernsprechversorgung

Die Stadt Ahrensburg ist an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

e) Abwasserbeseitigung

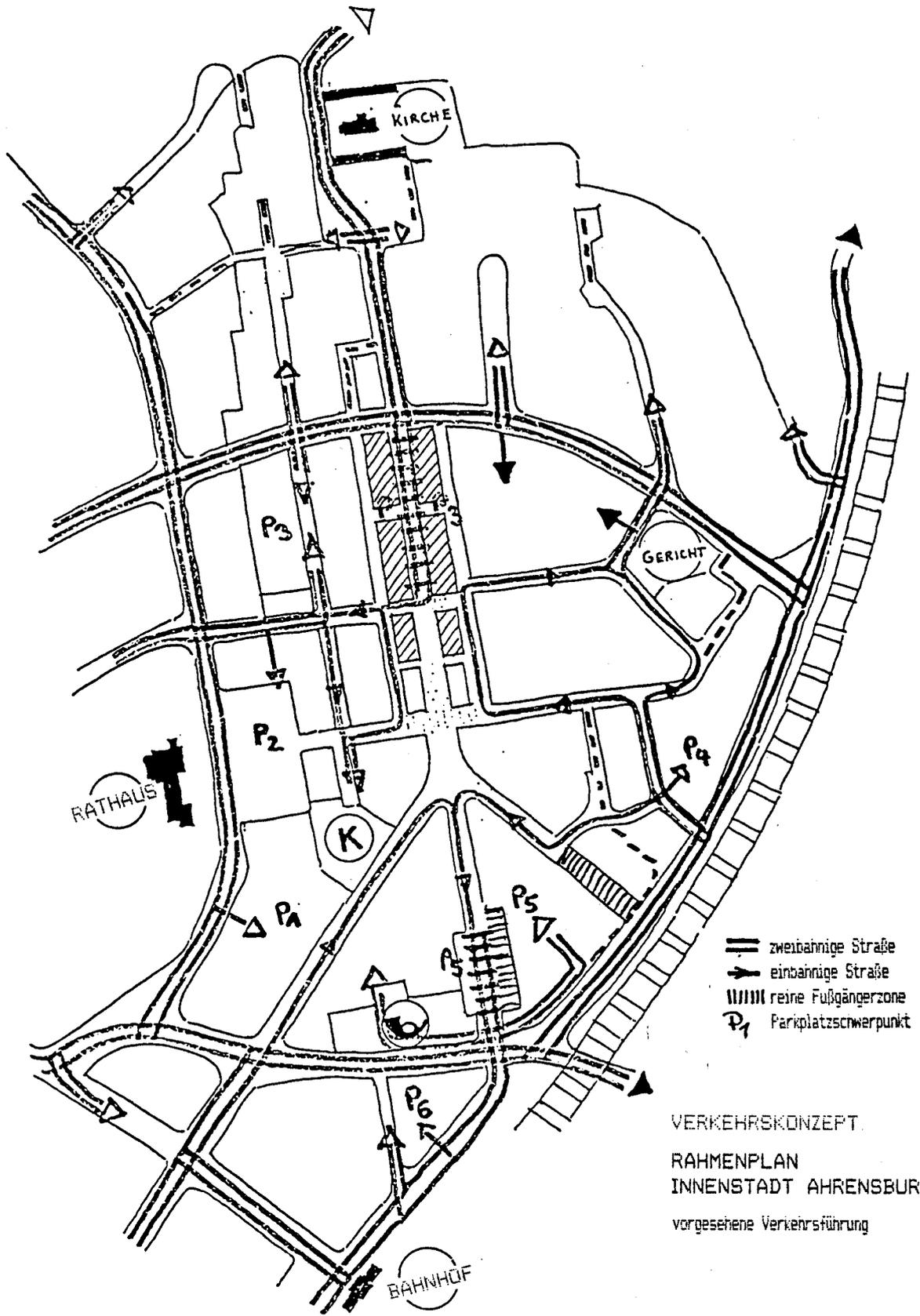
Die Stadt Ahrensburg ist nahezu vollständig mit einem Schmutzwassersiel-System ausgestattet. Das anfallende Schmutzwasser wird dem städtischen Klärwerk zugeführt. Ein Anschluß der neuen Bauvorhaben an diese Abwasseranlagen der Stadt ist sichergestellt.

f) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Stadt Ahrensburg wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Ahrensburg" sichergestellt.

g) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch den "Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg" mit Sitz in 2070 Ahrensburg.



VERKEHRSKONZEPT.  
RAHMENPLAN  
INNENSTADT AHRENSBURG  
vorgesehene Verkehrsführung

## 6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die ausgebauten Straßen "Klaus-Groth-Straße", "Große Straße" und "Rathausstraße".

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird eine als Einbahnstraße vorgesehene Verbindungsstraße (Straße "A") mit seitlich angeordneten Parkplätzen vorgesehen.

Das Verkehrskonzept der Stadt (Rahmenplan/Entwurf) wird auf Seite 8 dargestellt. Aus ihm ergeben sich die vorgesehenen Verkehrsführungen, die Planung von Einbahnstraßen sowie die Anordnung der öffentlichen Parkplätze.

## 7. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird einerseits durch die Anordnung entsprechender Flächen teilweise am Fahrbahnrand der vorhandenen Erschließungsstraßen gedeckt, andererseits durch die beidseitig der neuen Verbindungsstraße "A" zugeordneten Stellplatzflächen.

Die für den privaten ruhenden Verkehr erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), die in zwei Untergeschossen errichtet werden sollen, bereitgestellt werden.

## 8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 soll entsprechend dem städtebaulichen Erfordernis einer Ortskernplanung mit einer sehr hohen Verdichtung der Bebauung bebaut werden.

Dieser hohe Verdichtungsgrad gibt Anlaß dazu, zu untersuchen, welche Möglichkeiten bestehen, um gewisse ökologische Ausgleiche zu schaffen und gleichzeitig durch Anpflanzungen das Baugebiet zu gestalten.

Hierzu hat die Stadt Ahrensburg ein "grünplanerisches Gutachten für die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 43, 5. Änderung, der Stadt Ahrensburg" durch den Garten- und Landschaftsarchitekten BDLA Uwe Isterling, 2000 Hamburg 13, erarbeiten lassen, dessen Ergebnis weitmöglichst als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurde.

Das erstellte Gutachten empfiehlt einerseits, den Innenraum des Baugebietes (Fläche für Gemeinschaftsanlagen -"Gestaltungsgrün"-) als Freiraum innerhalb der dichten Bebauung weitmöglichst zu bepflanzen und durch spezielle Gestaltung, z. B. durch die Anlage eines Brunnens, und eine gärtnerische Planung den Charakter eines "Erholungsraumes" zu erreichen. Hierbei sollte mindestens ein bereits beim Pflanzen hoher Baum festgesetzt werden, der schon die Höhe des Erdgeschosses überragt.

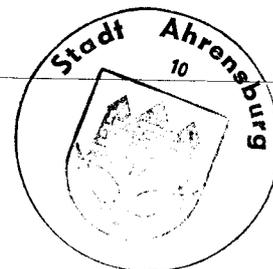
Dies wird durch den Teil B -Text- festgesetzt, wenn auch eine spezielle Forderung zur Errichtung einer Brunnenanlage nicht gestellt wird.

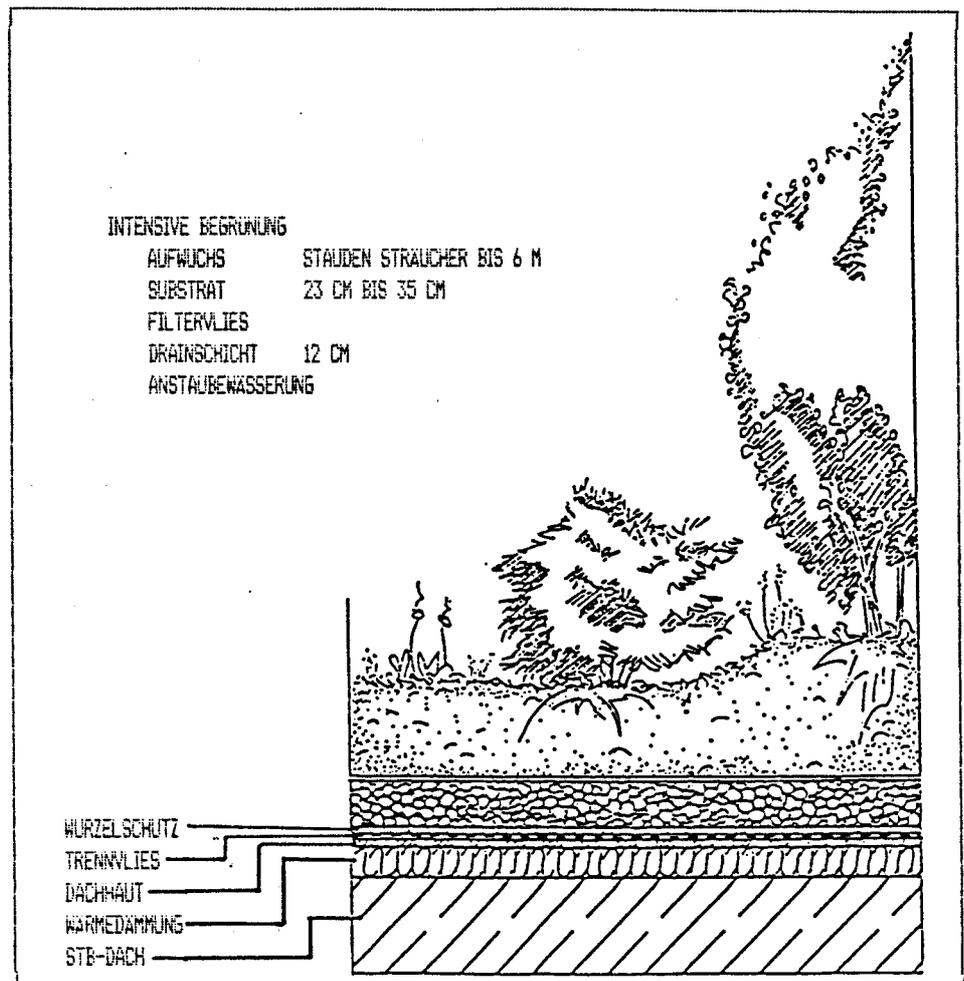
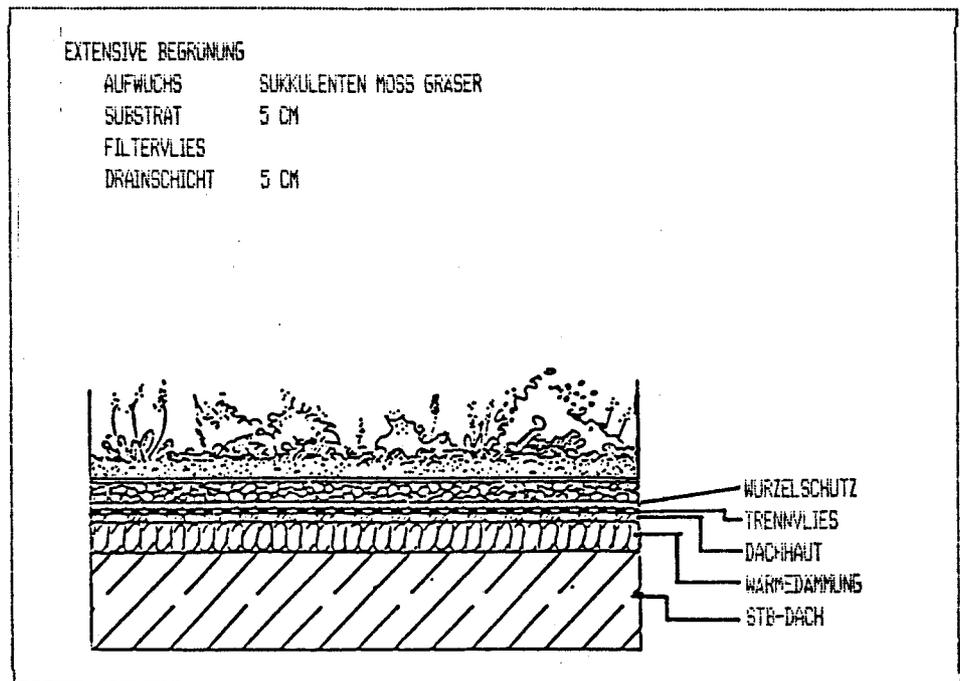
Andererseits wird vorgeschlagen, die vorgesehenen Flachdächer mit einer Dachbegrünung festzusetzen. Dabei sollte für die tiefergelegenen Dächer der eingeschossigen Bauweise mit einer "intensiven Dachbegrünung", Dächer von mehrgeschossigen Gebäuden mit einer "extensiven Dachbegrünung" festgesetzt werden. Als Beispiel eines solchen Dachaufbaues sollen die nachfolgenden Skizzen gelten:

#### **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.





Für die Art der hier anzupflanzenden Gehölze, Zwiebeln, Stauden und Gräser gibt die nachfolgende Zusammenstellung der geeigneten Pflanzen eine Empfehlung:

Diese Gehölze sind geeignet:		
+	besonders gut geeignet	
II	für dickere Erdschichten	
S	für sauer reagierende Erde geeignet	
§	frosteempfindlich, für wärmere Klimazone	
Acer caespitosa	Feldahorn	II
Amelanchier canadensis	Felsenbirne	II
Betula nana	Zwergbirke	S
Buxus sempervirens "Suffruticosa"	Kantebuchsbaum	II
Caragana arborescens	Erbsenstrauch	II
Caryopteris clandonensis	Bartblume	II §
Ceanothus americanus	Büchelblume	II §
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	II
Colutea arborea	Blasenstrauch	II +
Cotinus coggygria	Perückenstrauch	II
Cotoneaster, div. Arten als Säuling	Felsenispel	II
Cytisus decumbens	Geißklee	II §
Cytisus kewensis	Geißklee	II §
Eleagnus comutata	Silber-Blweide	II +
Eleagnus multiflora	Ebbare Blweide	II +
Eleagnus umbellata	Blweide	II +
Eleagnus pungens "Ebbingei"	Immergrüne Blweide	II §
Genista lydia	Steinginster	II §
Genista radiata	Ginster	II §
Hedera helix	Efeu	§
Juniperus communis "Hornibrookii"	Wacholder	II +
Juniperus horizontalis	Wacholder	II +
Juniperus virginiana "Grey Owl"	Strauchwacholder	II +
Lavandula officinalis	Lavendel, Wildform	II +
Lespedeza bicolor	Buschklee	II §
Perowskia abrotanoides	Blauraute	II
Pinus montana	Bergkiefer	II
Pyracantha coccinea "Lalandii"	Feuerdorn	II
Pyrus salicifolia	Weidenblatt-Birne	II +
Robinia "Kelseyi"	Strauchige Scheinakazie	II
Rosa rugosa "Max Graf"	Apfelrose	II
Rosa virginiana	Sandrose	II
Salix repens "Argentea"	Silber-Kriechweide	+
Teucrium chamaedris	Gamander	II
Vaccinium vitis-idaea	Preißelbeere	S
Diese Zwiebeln:		
+	besonders gut geeignet	
II	für dickere Erdschichten	
Allium sely	Soldlauch	
Allium orcophilus	Rosenlauch	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch	+
Muscari azureum	Traubenhyazinthe	II
Muscari botryoides	Traubenhyazinthe	II
Scilla sibirica	Blauglöckchen	II
Crocus ancyrensis	Krokus	
Crocus chrysanthus	Krokus	
Crocus-Mischung, frühjahrsblühend		
Crocus-Mischung, herbstblühend		
Tulipa saxatilis	Wildtulpe	II
Tulipa sylvestris	Wildtulpe	II
Tulipa urumiensis	Wildtulpe	II

Diese Stauden und Gräser:		
+	besonders gut geeignet	
B	für sauer reagierende Erde geeignet	
Achillea millefolium	Schafgarbe	+
Artemisia ludoviciana "Silver Queen"	Edelraute	+
Artemisia scheidtiana	Edelraute	
Artemisia vulgaris	Beifuß	
Carex humilis	Zwergsegge	
Carex sempervirens	Immergrüne Segge	
Carex hirta	Segge	
Cerastium caespitosum	Hornkraut	+
Cerastium leucetosum	Hornkraut	
Dryas octopetala	Silberwurz	B
Euphorbia cyparissias	Zypressenwolfsmilch	
Euphorbia myrsinites	Walzenwolfsmilch	+
Festuca ovina	Schafschwengel	
Festuca scoparia	Bärenfellschwengel	
Seranium sanguineum	Blut-Storcheschnabel	+
Herniaria serpyllifolia	Bruchkraut	
Hieracium pilosella	Habichtskraut	B
Hypericum perforatum	Johanniskraut	+
Origanum vulgare	Majoran	
Sedum acre	Fetthenne	B +
Sedum album	Mauerpfeffer	+
Sedum caespitose	Fetthenne	+
Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"	Fetthenne	+
Sedum hybr. "Immergrünchen"	Fetthenne immergrün	+
Sedum reflexum	Fetthenne	+
Sedum sexangulare	Fetthenne	+
Salvia officinalis	Salbei	
Sempervivum arachnoideum	Hauswurz	+
Sempervivum tectorum	Hauswurz	+
Thymus serpyllum	Feldthymian	+
Thymus vulgaris	Gemeiner Thymian	
Veronica officinalis	Ehrenpreis	

Als weitere Maßnahme zur Gestaltung des Baugebietes und zur Durchgrünung schlägt das Gutachten vor, die neue Verbindungsstraße "A" zwischen der "Klaus-Groth-Straße" und der "Rathausstraße" zu überdachen und seitlich mit rankenden Pflanzenarten auszustatten. Hierzu ist die Errichtung von "Pergolen" am besten geeignet. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Überdachungen fest und läßt als Ausnahme auch die Errichtung von "Pergolen" zu. Weitere Einzelheiten sind dem dieser Begründung beigefügten Gutachten zu entnehmen.

#### 9. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Die Stadt Ahrensburg hat durch das "Institut für Schall- und Schwingungstechnik (ISS) Günter Wilmsen AIV VDI, Beratender Ingenieur VBI", 2000 Hamburg 70, ein Gutachten über die auf den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 einwirkenden Straßenverkehrsräusche erarbeiten lassen.

- 14 -

Das Gutachten stellt als Ergebnis fest, daß Schallschutzmaßnahmen zu Gunsten der Baukörper entlang der äußeren Erschließungsstraßen "Klaus-Groth-Straße", "Große Straße" und "Rathausstraße" erforderlich werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen als "passiven Lärmschutz" in Form von Mindestschalldämm-Maßen für Außenwände und -fenster.

Auf entsprechende Festsetzungen im Innenbereich wurde verzichtet (erforderlich: 25 dB/25 dB), weil diese Werte ohnehin bei der Beachtung der geltenden baurechtlichen Vorschriften bei weitem erreicht werden.

Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Gutachten wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB sind im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur, wenn dies nicht oder nur unter Voraussetzungen möglich ist, die von der Stadt nicht zu vertreten sind, werden die Maßnahmen nach dem BauGB Anwendung finden, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnis ergeben.

11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen bei der Realisierung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 entstehen voraussichtlich folgende, vom Tiefbauamt der Stadt ermittelte Erschließungskosten:

"Planstraße A" (Neubau)	ca. DM 100.000,00
"Große Straße" (Umgestaltung)	ca. DM 320.000,00
"Rathausstraße" (Umgestaltung)	ca. DM 420.000,00
"Klaus-Groth-Straße" (Umgestaltung)	ca. DM 340.000,00

Somit entstehen voraussichtlich Erschließungskosten in Höhe von insgesamt

ca. DM 1.180.000,00.

Nach § 127 BauGB trägt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die übrigen Erschließungskosten werden nach den Satzungen auf die Anlieger umgelegt.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung gebilligt am 20. August 1990.

Ahrensburg, den 10. Oktober 1990



Ahrensburg  
*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

13. Arbeitsvermerke/Stand der Begründung

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN**  
**Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1**  
**Tel. 0451 / 89 19 32**

Aufgestellt am:	01.12.1988
zuletzt geändert/	10.03.1989
ergänzt (Stand) am:	14.09.1989
	20.02.1990
	10.07.1990

Lübeck, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Planverfasser