

Begründung.

zum Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Ahrensburg für das Gelände
Lübecker Straße 3 - 11

Die Stadt Ahrensburg mit über 26.000 Einwohnern ist gehalten, für die alternden Bürger der Stadt eine Altenwohnanlage mit ca. 400 Betten in ruhiger Lage zu planen. In Verbindung mit dieser Anlage soll ein Hotel der gehobenen Kategorie errichtet werden. Aus Gründen einer rationellen Bewirtschaftung sollen die Dienstleistungen, insbesondere die Gastronomie zur gemeinsamen Nutzung für Hotel und Altenwohnanlage errichtet werden.

Entsprechend dem landesplanerischen Gutachtens vom 5. Oktober 1970 ist das Gebiet um das Ahrensburger Schloß und das nördliche Auetal wertvolle Naherholungsfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist im mit Erlaß vom 23.10.1973 genehmigten Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Er ist für soziale und kulturelle Zwecke zu nutzen.

Die der inneren Erschließung dienende Privatstraße (örtliche Verkehrsfläche) findet ihren vorläufigen Endpunkt in einem Wendeplatz im Norden, kann aber bei späterem Bedarf zur Erschließung des Nachbargrundstücks ohne Schwierigkeit verlängert werden. Die im Bebauungsplan ausgelegten Verkehrsflächen sind Privatwege für einen beschränkten Gemeingebrauch. Für das angrenzende später zu erschließende Gelände sind rechtlich Vereinbarungen zur Sicherung eines Überfahrtsrechts zu treffen. Auch ist die Anlage der Fußwegverbindung aus dem Geltungsbereich über die B 75 zum östlichen Baugebiet sicherzustellen.

Für den ruhenden Verkehr sind die Verhältniszahlen der Garagenrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein mit einem Zuschlag von 25 % zugrundegelegt.

Das ergibt:

1. Altenwohnanlage ca. 400 Betten 1 : 5 = 80 PKW
2. Hotel ca. 50 Betten 1 : 2 = 25 PKW
3. Wohnungen 13 WE 1 : 1 = 13 PKW

Zusammen = 118 PKW

Zuschlag 25 % = 30 PKW

zusammen = 148 PKW

zusätzlich Restaurant = (80 Plätze)

und Kegelbahn und Bierstube 50 Plätze 1 : 5 = 37 PKW

Gesamtbedarf = 185 PKW-Stellplätze.

Längs der Bundesstraße wird ein in die Grünplanung integrierter Lärmschutzwall errichtet, dessen Abmessungen sich aus einem akustischen Gutachten ergeben.

Im Übrigen ist der gesamte im Westen und Süden gelegene Grünraum, der in das Naherholungsgebiet des Aueparks übergeht, von Fahrwegen freizuhalten. Für diese parkartigen Flächen mit altem Baumbestand ist nach einem von einem anerkannten Landschaftsarchitekten aufzustellenden Grünplan eine differenzierte Gestaltung und Ausnutzung der natürlichen Gegebenheiten eine Erholungslandschaft von hohem Reiz zu schaffen. Diese Anlage ist im ganzen der Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG und die Fernmeldeversorgung durch das Fernmeldeamt Hamburg. Über den Zweckverband Wassergemeinschaft Stormarn ist sichergestellt, daß der Planbereich durch die Hamburger Wasserwerke mit Wasser versorgt wird.

Entwässerungsmäßig wird das Gebiet an das Pumpwerk Ost angeschlossen. Das Regenwasser fließt direkt der Aue zu. Die Abfuhr von festen Abfallstoffen wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn sichergestellt.

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten.

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

Cefertigt: Ahrensburg, im November 1973



Samusch
(Samusch)
Bürgermeister