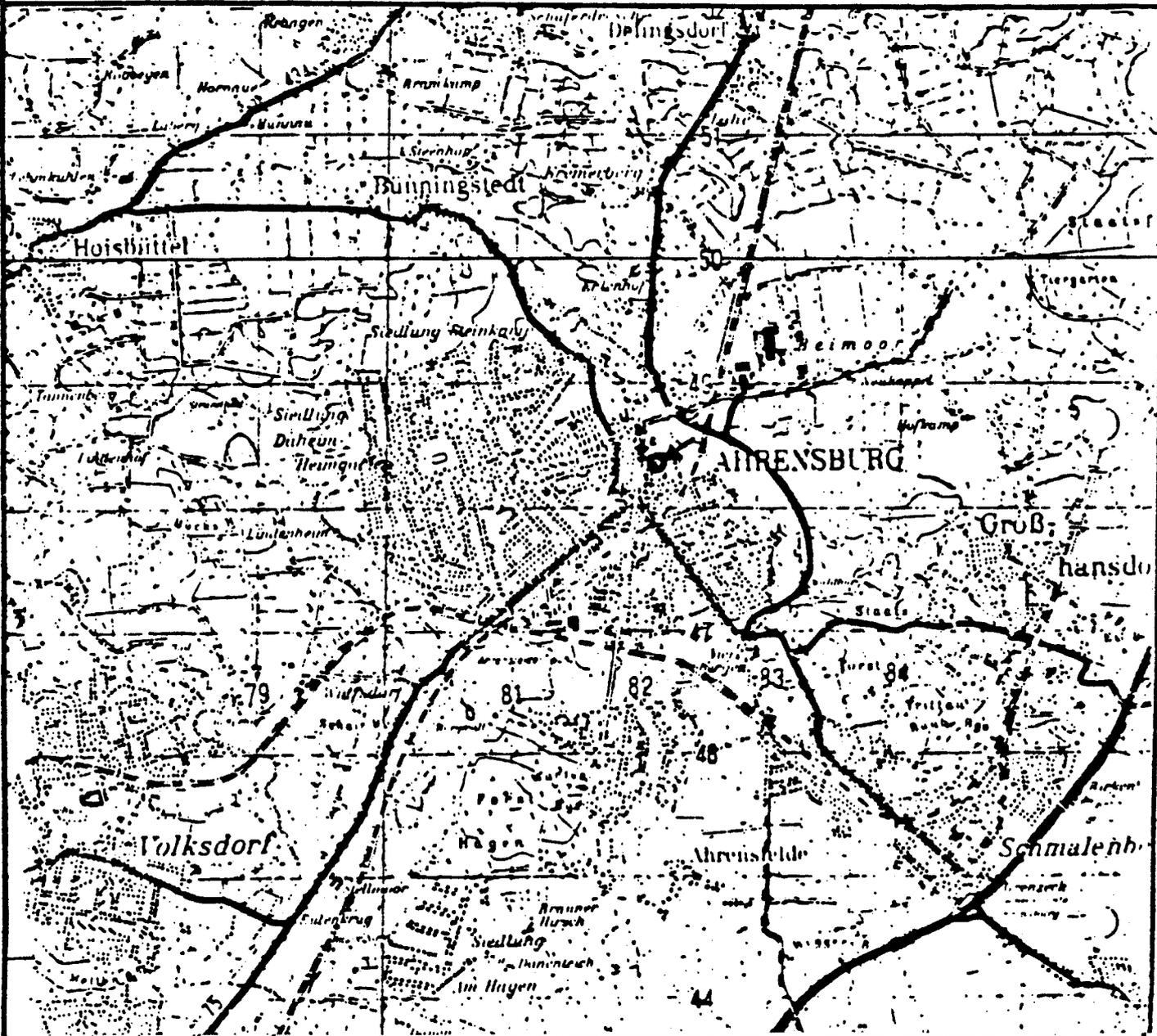


BEGRÜNDUNG



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG über den Bebauungsplan NR: 50 b

Gelände südlich des Innenstadtringes zwischen Königstraße und Woldenhorn sowie Gerichtsweg und den östlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Große Straße 11, 13, 15, 17 und 19 sowie Königstraße 1

Für die Richtigkeit der Streichungen und Ergänzungen
Die Gebietsbezeichnung wurde entsprechend den
inzwischen eingetragenen Straßennamensänderungen
aktualisiert.

Ahrensburg, den 9.1.1985 Specht



Verfahrensstand
nach BBauG :

§ 2a ● § 2(5) ● § 2a(6) ● § 10 ● § 12 ●
§ 13 ○

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 50 b - Gelände südlich des Innenstadtringes zwischen Königstraße und Woldenhorn sowie Am Woldenhorn und der restlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 396 und das Flurstück 256 tlw. der Flur N 12, N 13 - (Stand ~~12.12.1983~~)

9. 4. 1984

1.0 Die Grundlage des Bebauungsplanes

1.1 Die bestehenden Rechtsverhältnisse des Geltungsbereiches

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 b (Flurstücke 256 tlw., 96, 242 tlw., 240 tlw., 14, 13, 12, 504, 238 tlw., 505, 10, 9,8, 396, 495 tlw., 521 der Flur N 12, N 13 tlw.), der sich an die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 43 anschließt, gilt nach jetzigem Recht der Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Ahrensburg vom 12.2.1958 auf der Grundlage der Landesbauordnung.

1.2 Die Vorgeschichte zur Teilung des Geltungsbereiches in einen Bebauungsplan Nr. 50 a und einen Bebauungsplan Nr. 50 b

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wurde in einen Geltungsbereich nördlich (50 a) und südlich (50 b) des geplanten Innenstadtringes Woldenhorn geteilt. Grund der Teilung war die Verzögerung des Bauhof-Neubaues sowie der fehlende Wille des im südlichen Plangebiet befindlichen Kfz-Betriebes, einer Auslagerung in das Gewerbegebiet Nord zuzustimmen. Gleichzeitig sollte der Bau einer Alten-Tagesstätte im nördlichen Teil ermöglicht werden. Diese Bebauung wurde nach Vorabgenehmigung des Innenministers bereits durchgeführt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorgesehene Nutzung als "Reines Wohngebiet" erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Das Änderungsverfahren wurde gleichzeitig mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt und ist inzwischen abgeschlossen.

2.0 Die städtebauliche Situation

2.1 Das Gebiet

Das Gebiet grenzt östlich an die hintere Bebauung der Großen Straße zwischen der Königstraße und dem inzwischen neu ausgebauten Straßenzug Woldenhorn an. Die Straße Am Woldenhorn grenzt das Gebiet gegenüber dem Amtsgericht ab. Großflächige Nutzungen - wie der städtische Bauhof, die Feuerwehr und ein Kfz-Betrieb - haben dieses Gebiet vor Beginn der Planungsmaßnahmen geprägt.

Diese vertrugen sich nicht mit der kleinteiligen Struktur der Innenstadt, insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung in der Königstraße und am Schäferweg. Sie stellten einen erheblichen Störfaktor für das innenstadtnahe Wohnquartier dar. Darüber hinaus wurde eine Neuordnung des Gebietes durch die Planung des Innenstadtringes (Straße Woldenhorn) notwendig.

2.2 Die Planung

Aus den unter Ziffer 2.1 genannten Gründen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 erforderlich, der entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 1.2 geteilt wurde.

Planungsziel ist die Schaffung von innenstadtnahen Wohnungen. Dadurch soll die in den Bereichen Schäferweg und Königstraße vorhandene Wohnbebauung gestützt, einer Abwanderung ins Umland entgegengewirkt und eine Belebung der Innenstadt gefördert werden.

Bezüglich des Maßstabes und der Gestaltung der Gebäude soll an die kleinteilige Struktur des alten Ortskernes "Woldenhorn" angeknüpft werden.

Problempunkt bei diesem Planungsziel ist der bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Innenstadtring, der die Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 50 a und Nr. 50 b voneinander trennt. Dieser hat auch in dem neuen Innenstadtkonzept eine erhebliche Bedeutung als Teil des Tangentenvierecks, das den Kernbereich der Stadt als "verkehrsberuhigte Zone" umschließt. Die künftige Belastung dieses Straßenzuges liegt bei den verschiedenen Planungsfällen zwischen 187 - 382 Kfz/Stunde (mittlerer Stundenwert am Tage). Es ist notwendig, die geplante Wohnbebauung gegenüber den hieraus zu erwartenden Verkehrsimmissionen ausreichend zu schützen. Nähere Angaben enthält die beigefügte schalltechnische Untersuchung. Die nach Prüfung mehrerer Alternativen gewählte Gebäudeanordnung in Form einer Straßenrandbebauung belastet zwar die an der Straße liegenden Räume stärker, schafft jedoch einen relativ ruhigen Innenhof. Dies ist im vorliegenden Fall besonders vorteilhaft, da die an der Südwestseite angeordneten Hauptwohnräume zum Innenhof orientiert sind.

Die Festsetzungen des überwiegenden Teiles des Geltungsbe-
reiches als "Reines Wohngebiet" ist auch unter Berücksichtigung
der zu erwartenden Verkehrsbelastung der Straße Woldenhorn aus
folgenden Gründen vertretbar:

- Die Wohnungen werden durch Schallschutzfenster ausreichend
geschützt.
- Es entsteht ein relativ ruhiger Innenhof.
- Zusätzliche Störungen der Wohnungen aus dem Gebiet selber wer-
den weitgehend verhindert.
- Dem Planungsziel "Schaffung innenstadtnaher Wohnungen" wird
so am besten gedient, da andere Nutzungen weitgehend ausge-
schlossen sind.

Möglichkeiten für eine geschäftliche Entwicklung sind in anderen
Bereichen der Innenstadt ausreichend gegeben.

3.0 Der Inhalt des Bebauungsplanes sowie deren Rahmenbedingungen

3.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Wie unter 2.2 aufgeführt, soll das Plangebiet vorwiegend dem
Wohnen dienen. Entlang des Innenstadtringes Woldenhorn ist eine
zweigeschossige Randbebauung vorgesehen. Oberhalb des 2. Ober-
geschosses kann ein Dachgeschoßausbau entsprechend § 46 LBO '83
erfolgen. Dies gilt auch für die hintere Bebauung im Baugebiet
1 d. Grund für die Erhöhung der nach § 17 Abs. 1 Baunutzungs-
verordnung (BauNVO) höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von
0,8 um 0,06 auf 0,86 war zum einen der Ausgleich für abzutre-
tende öffentliche Verkehrsflächen und zum anderen die städte-
baulich bessere Wirkung für den Anger mit seiner umgehenden Be-
bauung. Bei einer Dreigeschossigkeit würde eine "Schluchtwir-
kung" entstehen, die den Wohnwert im Anger mindert. Nach § 17
Abs. 10 BauNVO können im Bebauungsplan höhere Werte, wie im
§ 17 Abs. 1 BauNVO als Ausnahme vorgesehen werden, wenn insbe-
sondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, die Ober-
schreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die
sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an ge-
sunde Wohnverhältnisse befriedigt werden sowie sonstige öffent-
liche Belange nicht entgegenstehen. Die Festsetzung einer Zwei-
geschossigkeit mit einer geringfügigen Überschreitung der Ge-
schoßflächenzahl wurde der Festsetzung einer Dreigeschossig-
keit auch wegen der besseren Besonnung vorgezogen. Öffentliche
Belange wurden nicht berührt.

Unter Berücksichtigung der Abtrennung des gemeinschaftlichen
Spielplatzes vom Baugrundstück und dessen Ausweisung als Grün-
fläche kann im Baugebiet 1 b die zulässige Geschoßfläche um die
Fläche notwendiger unterirdischer Garagen entsprechend § 21 a
BauNVO in dem Umfang erhöht werden, wie dieses innerhalb der
Baugrenzen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse möglich ist.

51

Von den ca. 60 neu geplanten Wohneinheiten (Baugebiet 1 a - d) sollen bis zu 30 Wohneinheiten in den Baugebieten 1 a und d als Geschoßwohnungsbau entstehen. Im Baugebiet 1 d sollen diese als giebelständige Häuser errichtet werden.

Das Baugebiet 1 b soll bis zu 23 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau aufnehmen, davon ca. 12 geförderte Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG. Im Baugebiet 1 c sollen bis zu 7 Wohneinheiten als Stadthäuser oder Reiheneigenheime gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG errichtet werden.

3.2 Der ruhende Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt für die privaten Stellplätze in zwei Gemeinschaftstiefgaragen für das Baugebiet 1 a und d bzw. 1 b und c. Die Garagenzufahrt für die Gemeinschaftstiefgarage für das Baugebiet 1 b und c erfolgt als Zu- und Ausfahrt von der Straße Am Woldenhorn. Auf eine weitere Zufahrt für diese Garage vom Innenstadtring wurde gem. den Auflagen des Straßenbauamtes Lübeck bzw. dem Minister für Wirtschaft und Verkehr verzichtet.

Für das Baugebiet 1 a und d wurden die Stellplätze in einer getrennten Tiefgarage mit Anbindung an die Tiefgarage im Bereich der Großen Straße außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen, seit fest stand, daß das Grundstück des Kfz-Betriebes von einem Bauträger überplant und gemeinsam bebaut werden soll. Zufahrt zum Block-Innenbereich erfolgt über eine Linksabbiegespur vom Straßenzug Woldenhorn. Die Zu- und Ausfahrt liegt im Hof mit genügend Staulängen zur öffentlichen Verkehrsstraße. Der Anschluß an die Straße Woldenhorn erfolgt über eine im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 43 festgesetzte Zufahrt. Der Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 50 b wird im B-Plan Nr. 43 ergänzt. Das Verkehrsaufkommen an dieser Zufahrt wird durch die zusätzlich angeschlossenen Tiefgaragenplätze nicht wesentlich erhöht.

Entsprechend Abschnitt 2.2 wird ein stadtplanerisches Konzept verfolgt, das zusätzliche Verkehrsbewegungen mindert und von Doppelnutzungen für öffentliche Parkplätze entsprechend den Richtlinien für den Ausbau des ruhenden Verkehrs (RAR) ausgeht. Nach dem Runderlaß des Innenministers vom 16. Juni 1978 (Amtsbl. S.-H. S. 407) "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BBauG die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen.

Hierbei gehört auch die Schaffung ausreichender öffentlicher Parkplätze (Ziffer 4.1). Wegen des knappen und teuren Grund und Bodens in der Ahrensburger Innenstadt wird für das Wohngebiet von 25 % der Pflichtstellplätze ausgegangen; das entspricht 15 öffentlichen Parkplätzen bei 60 Wohneinheiten.

STADT AHRENSBURG
STADT AHRENSBURG
STADT AHRENSBURG
STADT AHRENSBURG

8 Parkplätze sind als Straßenrandparkplätze im Geltungsbereich nachgewiesen. Die restlichen 6 Parkplätze werden neben dem Amtsgericht im Bereich der unteren Lohe am Innenstadtring Woldenhorn in ca. 150 m Entfernung vom Baugebiet nachgewiesen.

3.3 Die Erschließung

Gegenwärtig wird das Plangebiet durch die Königstraße und die Straße Am Woldenhorn erschlossen. Beide Straßen haben den Charakter von Anliegerstraßen. Zum Teil schon ausgebaut und neu geplant wird der Innenstadtring Woldenhorn, der die Funktion einer Wohnsammel- bzw. Verkehrsstraße erfüllt und einen Wohnweg innerhalb des Plangebietes, der die Wohneinheiten im Anger erschließt. Dieser Wohnweg ist nur beschränkt nutzbar für Fußgänger, Fahrräder, Versorgungs- und Notfahrzeuge und dient nicht dem allgemeinen Anliegerverkehr. Umgebaut wird die Straße Am Woldenhorn zwischen dem Neubau des Amtsgerichts und der Neubebauung am Innenstadtring Woldenhorn. Die Königstraße muß infolge des Umbaus des Mischsiesles zu einem Trennsiel wiederhergerichtet werden.

3.4 Spielplätze

Der Kleinkinder-Spielplatz für die Geschosßwohnungen im Baugebiet 1 a, b und d wird im Anger am Wohnweg entsprechend § 3 Kinderspielplatzgesetz und dem Runderlaß über Anlage, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen untergebracht, wonach mindestens 2 % der Wohnfläche für Kleinkinderspielplätze nachgewiesen werden müssen. Das Baugebiet 1 c ist wegen vorhandener Hausgärten nicht an dieser Gemeinschafts-Spielplatzanlage beteiligt. Für die schulpflichtigen Kinder werden wegen des stärker befahrenen Straßenzuges Woldenhorn Spielmöglichkeiten innerhalb des Innenstadtringes, in den verkehrsfreien Zonen des Geschäftsgebietes sowie in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen geschaffen als Ausgleich für die Anlage eines Spielplatzes. Zusätzlich bestehen Spielmöglichkeiten (Bolzplatz) im Auetal. Die Sicherung eines Oberweges über den Innenstadtring ist vorgesehen. Diese Spielmöglichkeiten sind gleichwertig im Sinne des § 11 Abs. 2 Kinderspielplatzgesetz.

3.5 Schallschutz und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" aus dem Jahre 1971 wird entsprechend Tabelle 4 für "Reine Wohngebiete" ein Planungsrichtpegel von 50 dB (A) am Tage und 35 dB (A) in der Nacht gefordert.

Es sind zwar Entlastungsstraßen geplant, die einen gewissen aktiven Schallschutz durch Verringerung des Verkehrsaufkommens in Zukunft ermöglichen. Diese verkehrslenkenden Maßnahmen reichen jedoch nicht zur ausreichenden Begrenzung der Lärmimmissionen aus. Ein weiterer aktiver Schallschutz etwa durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall kommt in Anbetracht des knappen und teuren Grund und Bodens nicht in Betracht. Deshalb muß ein passiver Schallschutz in Form von Lärmschutzfenstern vorgesehen werden. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in dem als Anlage zur Begründung beigefügten schalltechnischen Nachweis erläutert und im Text (Teil B) zum Bebauungsplan festgesetzt worden.

Zusätzlich sollen - als weitere passive Lärmschutzmaßnahmen - die Wohngrundrisse so angeordnet werden, daß jeweils ein Zimmer auf der lärmabgewandten Seite vorgesehen wird.

Bei der Abwägung des Wohnwertes und des Schallschutzes ist dem Wohnwert insoweit der Vorrang gegeben worden, daß innerhalb des Wohnraumes ein "Durchwohnen mit Querlüftungsmöglichkeit durch Zusammenschaltung von Eßraum und Wohnbereich" der Vorrang gegeben werden sollte.

Die 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, der Dächer und der Fenster festgelegt worden.

Im Westen des Bebauungsplangebietes Nr. 50 b schließt das Bebauungsplangebiet Nr. 43 an, das als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen ist. Die durch dieses Gebiet hervorgerufene Lärmimmissionen liegen an der Gebietsgrenze des WA-Gebietes somit um bis zu 5 dB (A) über den Werten eines "Reinen Wohngebietes" (WR).

Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Lärmimmissionen vor den nächstliegenden Gebäuden im WR-Gebiet auf die für dieses Gebiet zulässigen Immissionswerte reduziert werden. Um trotzdem die Einwirkung des Lärms durch den Anlieferungsverkehr und Zufahrt zur Tiefgarage im Gebiet B-Plan Nr. 43 auf die den Erdgeschossen vorgelagerten Terrassen etwas zu mildern und durch den Sichtschutz den Wohnwert zu erhöhen, ist aus gestalterischen Gründen an der obengenannten Gebietsgrenze ein begrünter, ca. 2 m hoher Wall vorgesehen.

7

3.6 Die Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Kanalisation

Innerhalb des Straßenzuges Woldenhorn ist die Schmutz- und Regenwasserkanalisation bereits vorhanden und ausgebaut. Für die Straße Am Woldenhorn ist dieses bis zur Hälfte geschehen. Im Wohnweg des Angers ist die Kanalisation noch auszubauen. In der Königstraße soll das Mischsiel auf Trennsiel umgestellt werden. Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem Generalentwässerungsplan.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Müllbeseitigungsverband Stormarn.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die SCHLESWAG. Hierfür ist der Umbau der vorhandenen Transformatoren-Station an der Königstraße sowie der Neubau einer zweiten Station im Geltungsbereich vorgesehen.

Versorgung mit Gas

Die Gasversorgung wird durch die Hamburger Gaswerke sichergestellt.

Telefonversorgung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu geplante Baugebiet ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Ahrensburg noch anzuschließen.

4.0 Die Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Der Stadt Ahrensburg entsteht durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgender beitragsfähiger Erschließungsaufwand:

1. Anteilige Kosten für den Ausbau des Innenstadtringes Woldenhorn incl. aller Nebenleistungen	=	256.440 DM
2. Kosten für den Ausbau eines öffentlichen Wohnweges incl. aller Nebenleistungen	=	112.500 DM
3. Anteilige Kosten für den Ausbau der Straße Am Woldenhorn incl. aller Nebenleistungen	=	<u>60.000 DM</u>
O b e r t r a g	=	368.900 DM

STADT AHRENSBURG
STADT AHRENSBURG
STADT AHRENSBURG

O b e r t r a g	=	368.900 DM
4. Anteilige Kosten für den Ausbau des Gehweges in der Königstraße, den Ausbau eines Trennsieles so- wie die Wiederherstellung der Fahrbahndecke	=	<u>80.000 DM</u>
G e s a m t k o s t e n	=	508.940 DM =====

Grunderwerbskosten fallen nicht an.

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben. Nach § 129 Abs. 1 und 2 BBauG trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

5.0 Die Planverwirklichung und die Folgeverfahren

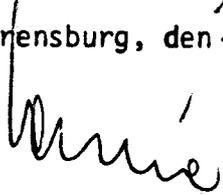
Der Plangeltungsbereich liegt im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Großhansdorf.

Die Errichtung baulicher Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden, bedürfen der Beteiligung der Hauptabteilung Wasserwirtschaft bzw. der zuständigen Wasserbehörde.

14. Mai 1984
Ahrensburg, den ~~9. April 1984~~

Die geänderte Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 14.5.1984 ~~9. April 1984~~ erneut gebilligt worden.

14. Mai 1984
Ahrensburg, den ~~9. April 1984~~

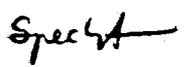

(Samusch)
Bürgermeister



A n l a g e n :

- 1) Schallschutztechnischer Nachweis z. Bebauungsplan Nr. 50 b vom 25.4.1983
- 2) Nachtrag zum schallschutztechnischen Nachweis des Bebauungsplanes Nr. 50 b vom 6.7.1983

Die Anlagen blieben unverändert gegenüber dem Satzungsbeschluss der StVV vom 15.12.1983



STADT AHRENSBURG
STADT AHRENSBURG
STADT AHRENSBURG
STADT AHRENSBURG