

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet zwischen Rathausplatz / Stormarnplatz / Stormarnstraße und Hamburger Straße

1. Das Erfordernis der Planfeststellung

1.1 Der Geltungsbereich wird betroffen von der gegenwärtig noch nicht abgeschlossenen Planung zur Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge in der Innenstadt. Ein neuer Anschluß der Tunneltrasse an die Stormarnstraße wird im Bereich des B-Planes Nr. 51 berücksichtigt.

Die Lage des neuen Knotenpunktes mit der Hamburger Straße ergibt sich aus verkehrlichen Notwendigkeiten (Knotenpunktstand, Abbiegespuren, Radien). Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind mit den für die Planfeststellung der EKr-Maßnahme zuständigen Stellen abgestimmt.

1.2 Die zukünftige Planung sieht eine bessere Ausnutzung der Innenstadtgrundstücke durch Umwandlung von offener in geschlossene Bauweise vor unter Erhöhung der Geschößflächenzahl. Entsprechend der Festsetzung Mischbaufläche im Flächennutzungsplan wird das Gebiet zur Schaffung von Flächenreserven für Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Wohnnutzung aufgeteilt in MI (Mischgebiet und MK (Kerngebiet)).

1.3 Die Unterbringung zusätzlicher Innenstadtparkplätze dient als Lösung dringender Parkplatzprobleme. Durch die Schaffung von größeren Parkplätzen in Innenstadtrandlage wird eine weitergehende Verkehrsberuhigung im Innenstadtkern unterstützt.

1.4 Die untere Stormarnstraße im Bereich zwischen Reitbahn und Hamburger Straße wird durch die Anlage eines Parkplatzes mit Kehre an der Hamburger Straße abgehängt. Die Zufahrt erfolgt über die neu angelegte Stormarnstraße von Nordwesten her.

1.5 Durch die geplante Verbindungsstraße zwischen Rathausplatz und Stormarnstraße (neu) soll die Hamburger Straße entlastet werden. An diese Straße werden die vorhandenen und geplanten Parkplätze zwischen Hamburger Straße und Stormarnplatz angebunden. Außerdem wird eine rückwärtige Andienung von Anliegern in der Hamburger Straße über die geplanten öffentlichen Parkplätze geschaffen.

1.6 Der vorhandene Baumbestand wird im wesentlichen erhalten und durch Anpflanzung weiterer Bäume großzügig ergänzt.

2

2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse und der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

- 2.1 Im Baugebiet gilt zur Zeit der B-Plan Nr. 51 a mit Planungsstand § 33 Bundesbaugesetz.
- 2.2 Der Baugebiets- und Bauklassenplan vom 12. 2. 1958 sieht für die Grundstücke Hamburger Straße 12 - 20 die Ausweisung DIIg und für die Hamburger Straße 22 - 30 CIIg vor.
- 2.3 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 weist für den Bereich der hinteren Grundstücksteile Hamburger Straße 12 - 28 und für den Stormarnplatz entsprechend dem F-Plan von 1973 Grünfläche aus. Für die hinteren Grundstücksflächen Hamburger Straße 28 und 30 besteht die Ausweisung öffentlicher Parkplatzflächen.
- 2.4 Im Mai 1976 wurde die bauliche und wirtschaftliche Situation in der Innenstadt untersucht und ausgewertet. Danach ist das Gebiet etwa zur Hälfte allgemeines Wohngebiet bzw. Kerngebiet. Von der 15.941 qm Gesamtgeschoßfläche werden 11.295 qm betrieblich und 4.646 qm wohngenutzt. Von den 22.867 qm Netto-Bauland sind nur 6.501 qm überbaut. Gemessen an der zentralen Innenstadtlage sind die Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,28 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 relativ gering genutzt. Die überwiegende Anzahl der 31 Wohneinheiten mit ca. 90 Einwohnern befindet sich in der Nähe der Stormarnstraße. Der Charakter der Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Hamburger Straße ist uneinheitlich.

Als stadtbildprägende Elemente sind jedoch der Baumbestand am Stormarnplatz und die Begrünung im Straßenprofil der Hamburger Straße anzusehen, die bei einer Neuplanung Berücksichtigung finden müssen. Die Erschließung der Grundstücke ist zur Zeit nur von der Hamburger Straße aus möglich mit Ausnahme des Kaufhauses Nessler und der Sparkasse.

3. Die Erschließung

- 3.1 Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die Hamburger Straße, den neuen Straßenverlauf zwischen Stormarnstraße und Gerhardstraße mit Kreuzungspunkt in der Hamburger Straße in Höhe des Grundstückes Hamburger Straße 22 sowie unter Verbindungsstraße zwischen Rathausplatz und Stormarnstraße.

Die geplanten Tiefgaragen auf den Grundstücken an der Hamburger Straße und unter dem Südteil des Rathausplatzes werden über Rampen erschlossen.

Die Erschließung der geplanten Tiefgarage Hamburger Straße 24 - 28 erfolgt über die abgehängte Stormarnstraße.

3.2 Stellplatznachweis

Für den Nachweis der privaten Stellplätze ist für die Flächen im Erdgeschoß von geschäftlicher Nutzung, in den Obergeschossen im Mischgebiet überwiegend von Wohnnutzung ausgegangen.

Im Kerngebiet ist auch in den Obergeschossen zu einem wesentlichen Teil Büronutzung berücksichtigt.

Hierbei sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzzerlaß vom 10. 6. 1975 beachtet.

3.2.1

Tabelle einer Aufstellung der Stellplätze und öffentlichen Parkplätze

Adressen	Flurstücke	erforderliche Anzahl der Stellplätze entspr. Stellplatzerlaß	geplante Stellplätze nach B-Plan möglich 1Ga Stellplätze	nachgewiesene Stellplätze in GTGa	abgelöste Stellplätze auf öffentlichen Parkplätzen
Grundstück, Eigentümer Peters	326	30	17		14
Hamburger Straße 24 - 28	337, 339, 341	82	11	71	
Hamburger Str. 20	345	30		25	5 abgelöste St.
Hamburger Str. 18	347	20	7	18	
Hamburger Str. 16	349	20	8	24	
Hamburger Str. 14	489	18	16		
Hamburger Str. 12	596	23	24	42	
Hamburger Str. 10	597	37	8	31	
Hamburger Straße 6 - 8	416, 139, 359, 603	214		42	74 St. sind außerhalb d. Geltungsbereiches d. B-Plan Nr. 51 ausgewiesen
Rathausplatz 28-29			98		
Rathausplatz 30 - 38	392, 379, 368	44	8	8	31
		518	74	154	230
					45
					503

Der Bedarf sind 518 Stellplätze, davon sind 1/3 öffentliche Parkplätze zu schaffen - ergibt 172 öffentliche Parkplätze als Bedarf.

Von insgesamt 217 geplanten und vorhandenen öffentlichen Parkplätzen sind 45 abzulösende und abgelöste Stellplätze zu schaffen. Es verbleiben somit 172 öffentliche Parkplätze.

Die 74 Stellplätze des Kaufhauses der Flurstücke 416, 139, 359 und 603 werden im Bebauungsplan Nr. 43 in der Parkplatzanlage zwischen Klaus-Groth-Straße und Fritz-Reuter-Straße nachgewiesen (siehe hierzu Ziffer 5 der Begründung des B-Plans Nr. 43).

3.3 Öffentliche Gehrechte

Die Passagen sollen die Durchlässigkeit der Bebauung für den Fußgänger gewährleisten.

Wichtig ist die Rathausplatzpassage zwischen Hamburger Straße und Rathausplatz.

4. Die baulich und sonstige Nutzung

Die Anzahl der Geschosse Hamburger Str. 24 - 28 lehnt sich an die viergeschossige Bebauung des Bestandes Hamburger Straße 30 an, wie auch die mit 15° geneigten Satteldächer. Der rückwärtige Teil lehnt sich an die Dreigeschossigkeit Stormarnstraße 14 an. Die übrigen Baukörper an der Hamburger Straße 12 - 20 sind dreigeschossig. Der Übergang zwischen dem Flachdach der Sparkasse (Hamburger Str. 10) und den Satteldächern wird durch die Festsetzung eines Mansardendachabschlusses geschaffen. Die Bautiefe Hamburger Straße 12 - 18 beträgt 22,0 m und springt in den obersten beiden Geschossen um 6,0 m zurück. Durchgänge für Fußgänger zwischen der Hamburger Straße und den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich sind wünschenswert. Die Lage richtet sich im einzelnen nach der Gebäudeplanung.

- 4.1 Bei dem nordwestlichen Baukörper des Flurstücks 326 - Stormarnstraße 14 sind in den Obergeschossen oberhalb des Erdgeschosses gemäß Bau NVO § 7 Abs. 7 (4) 1 nur Wohnungen zulässig. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nötig, um den Wohnungsbestand in der Innenstadt zu bewahren. Das bietet sich an dieser Stelle deshalb an, weil vorgesehen ist, die Stormarnstraße zur Sackgasse zu machen. Diese Festsetzung soll der Verödung in der Innenstadt nach Geschäftsschluß entgegenwirken ("Schlafstadt").
- 4.2 Der öffentliche Kinderspielplatz ist außerhalb des Geltungsbereiches auf der Nordseite des Stormarnplatzes vorhanden (Entfernung ca. 180 m) - s. auch Darstellung im F-Plan.

5. Die Planverwirklichung und die Folgeverfahren

Für die Verwirklichung des B-Planes ist es erforderlich, 31 Stellplätze für den Rathausplatz 28 - 38 und 14 Stellplätze für die Hamburger Straße 30 abzulösen. Diese werden auf öffentlichem Grund nachgewiesen. Im weiteren Verfahren müssen privatrechtliche Vereinbarungen für die Kostenaufteilung und Nutzung gemeinsamer Tiefgaragen und deren Zufahrten getroffen werden. Parallel zum B-Planverfahren wird das Planfeststellungsverfahren zur Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge durchgeführt.

6. Trinkwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerks Großhansdorf.

Bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen im B-Plan-Gebiet wird die zuständige Wasserbehörde beteiligt.

1

Kostenschätzung

Vorbemerkung:

Der überwiegende Teil der Straßenbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 ist Bestandteil der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme Innenstadt und wird entsprechend dem Eisenbahnkreuzungsgesetz finanziert (Stadtanteil: 33 1/3 %)

1. Neue Stormarnstraße ca. 200 m lang

Baukosten	625.000,--		E.Kr.G.	
Grunderwerb	850.000,--			
	1.475.000,--	x 0,333	=	491.661,--

2. Alte Stormarnstraße ca. 130 m lang

Baukosten	500.000,--		E.Kr.G.	
Stadtanteil EKrG	500.000,--	x 0,333	=	166.665,--

3. Verbindungsstraße Rathausplatz - Stormarnstraße ca. 210 m lang

Baukosten				625.000,--
Grunderwerb				400.000,--
				1.025.000,--

4. Hamburger Straße ca. 190 m lang

Baukosten	390.000,--		E.Kr.G.	
Grunderwerb	200.000,--			
	590.000,--	x 0,333	=	196.647,--

5. Parkplätze

Baukosten	940.000,--	50 %		
Grunderwerb	655.000,--		E.Kr.G.	
Stadtanteil				797.500,--
Stadtanteil EKrG	797.500,--	x 0,333	=	265.806,--

6. Gehweg ca. 200 m

Baukosten		40.000,--
Grunderwerb		30.000,--
		<u>70.000,--</u>

7. Wendelrampe

Baukosten	440.000,--	
Stadtanteil	440.000,-- x 0,20 =	88.000,--

(Der restliche Anteil wird im Zuge der privaten Tiefgaragen finanziert)

8. Grünflächen

Baukosten	90.000,--	=	90.000,--
-----------	-----------	---	-----------

Gesamtkosten = 5.785.000,--

Insgesamt der Stadt entstehende Kosten einschließlich Stadtanteil der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme = 3.200.133,35 DM
=====

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

Gefertigt im Juni 1984

Ahrensburg, den

Samusch

(Samusch)
Bürgermeister



Diese Begründung ist in der Stadtverordnetenversammlung am 13.8.1984 gebilligt worden.