

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 55 a

gemäß Erlaß des Innenministers vom 9.7.1992 Akz IV 811 a-512.113-62.1 (55a)

Stand: August 1992

Baugebiet östlich der B 75 gegenüber dem Schloßpark zwischen der Zuwegung zur Voßschen Villa und der Straße Am Weinberg in einer Bautiefe von ca. 250 m sowie einem 30 m breiten Streifen an der DB-Strecke Hamburg - Lübeck

1.0 Die Grundlage

Die Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 6. Juni 1983. Der Teilungsbeschluß in den Geltungsbereichen 55 a und 55 b ist formell durch die Stadtverordnetenversammlung vollzogen worden. Die Neufestlegung des Geltungsbereiches erfolgte mit dem Beschluß zur ersten Offenlegung vom 9. Oktober 1989.

1.1 Planerfordernis

Das Planerfordernis wird gebildet durch die Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielsetzung im Bereich des Marstalls mit dem ehemaligen Gutsbezirk. Hierzu zählt auch die Gestaltung der B 75 zwischen Schloßpark und Marstallbezirk. Die Qualität dieses Bereiches hängt wesentlich davon ab, wie das Umfeld gestaltet wird. Der Bebauungsplan dient zugleich der Deckung des Bedarfs nach Wohnbauflächen. Zudem soll neben einem Kultur- und Freizeitbereich ein Tagungshotel errichtet werden.

1.2 Der Geltungsbereich und die bestehenden Rechtsverhältnisse sowie die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die westliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Fahrbahnfläche der B 75 zum Schloßpark. Nach Süden wird das Gebiet durch den Straßenzug Am Weinberg abgegrenzt. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze schließt an die Zuwegung zur Voßschen Villa an (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 46). Die östliche Abgrenzung wird entsprechend den Vorgaben des Strukturkonzeptes sowie der bestehenden Landschaftselemente gebildet. Die Bautiefe des Baugebietes von der B 75 beträgt im Mittel etwa 250 m.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) aus. Rahmenplanentwurf und Bebauungsplan sind aufeinander abgestimmt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde festgelegt, das Hotel als Sonderbaufläche Beherbergung, die Kultur- und Freizeitgestaltung als Sonderbaufläche Kultur/Freizeit / Wohnen/Büronutzung, die Speichergebäude südlich des Gutshofes und die westlich angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet sowie die übrigen Bauflächen als "allgemeines Wohngebiet" festzulegen.

Eine Pufferzone zwischen Hotel und angrenzenden Teichanlagen wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt.

Vorhaben im Plangebiet werden zur Zeit nach § 34 Baugesetzbuch (Bauvorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) beurteilt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Neuaufstellung als Bebauungsplansatzung im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch.

2.0 Die Grundzüge der Planung und der Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Die Grundzüge der Planung

Aus den Gründen des Umgebungsschutzes eines der wertvollsten Denkmalbereiche der Stadt ist ein hochwertiger Wohnungsbau sowie ein hoher Qualitätsanspruch an das geplante Hotel vorgesehen. Die stadträumliche Qualität wird durch relativ enge Straßenräume mittels aufgelockerter Blockstrukturen sowie durch weite Plätze gebildet.

Um die Denkmäler auf Dauer zu erhalten, sollen diese einer kommunalen und privaten Nutzung zugeführt werden. Private und kommunale Nutzungen sollen sich dabei zu einer Kultur- und Freizeiteinrichtung ergänzen. Hierzu dient auch die Ausweisung eines Hotelstandortes nördlich von Speicher und Reithalle.

Um die Wirkung des Marstallgebäudes als Solitärbaukörper gegenüber dem Schloßpark zu erhöhen, sind laubtragende Hecken und eine Reihe von Großbäumen im Bereich der Lübecker Straße vorgesehen. Einfahrten sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

2.2 Der Inhalt des Bebauungsplanes

2.2.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Im Plangebiet liegen folgende Gebäude:

1. Marstall, Lübecker Straße 4 - 10, eingetragen in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein - steht unter Denkmalschutz.

Der Marstall ist zur Zeit zu 8/10 der Fläche von der Stadt erworben. Die restlichen 2/10 der Fläche befinden sich in Privateigentum. Für die Einrichtung einer sinnvollen kulturellen Nutzung wäre der Erwerb dieser Fläche wünschenswert.

2. Reithalle, Lübecker Straße 4 - 10,
eingetragen in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein -
steht unter Denkmalschutz
3. Ehemaliges Verwalterhaus, Lübecker Straße 4 - 10
eingetragen in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein -

In unmittelbar benachbarter Lage liegen folgende Gebäude:

1. Schloß,
eingetragen in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein -
steht unter Denkmalschutz
2. Schloßmühle, Mühlenredder,
steht unter Denkmalschutz

Die aufgeführten Gebäude (Marstall/Reithalle und ehemaliges Verwalterhaus) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Schloß, den Marstall sowie die Reithalle ist ein Mindestumgebungsschutzbereich festgelegt, der sich etwa auf die Hälfte des Geltungsbereiches erstreckt. Dieser ist im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Baugesetzbuch mit dem Landesdenkmalpflegeamt sowie der unteren Denkmalpflegebehörde beim Kreis Stormarn neu festgelegt und abgestimmt worden. Der Mindestumgebungsschutz ist in § 9 Abs. 1 c Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 18. September 1972 festgesetzt. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird. Dies trifft insbesondere bei baulichen Anlagen zumindest auf das Grundstück selbst zu, auf alle Grundstücke, die dem Kulturdenkmal unmittelbar benachbart oder gegenüberliegen sowie auf die angrenzenden Wege, Straßen, Plätze und Gewässer. Bei allen Baugenehmigungen ist die Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Der Mindestumgebungsschutzbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Wegen der besonderen städtebaulichen Situation des alten Gutshofes im Schloßbezirk bilden die drei Speicher nördlich und südlich des Marstalles sowie das ehemalige Kutscherhaus zusammen mit dem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwalterhaus, der Reithalle und dem Marstall ein Ensemble. Deshalb ist für dieses Gebiet ein Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 Baugesetzbuch vorgesehen. Der Genehmigungsvorbehalt besagt, daß alle Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen der Baugenehmigung bedürfen.

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

- Festlegung einer offenen, eingeschossigen Bauweise entlang der Lübecker Straße
- Festlegung von einheitlichen Hecken und Großbaumpflanzungen in Verbindung mit der Gestaltung des Straßenprofils in der Lübecker Straße (B 75), Mindestgröße der Neuanpflanzungen ca. 4,00 - 5,00 m Kronendurchmesser
- Festlegung der Dachformen und Firstrichtungen

- Festlegung der Höhenlage der Gebäude im Umgebungsbereich des Gutsbezirkes
- Geordnete Entwicklung des ruhenden Verkehrs
- Verminderte Werbeflächen entlang der B 75 gegenüber dem Schloßpark in Form von Gemeinschaftswerbeanlagen gem. § 13 Abs. 2 LBO

Die sonstigen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich den denkmalpflegerischen Zielsetzungen unterordnen. Besonders wichtig ist die gestalterische Qualität der Gebäude von dem Gutshof und der Gebäude der unmittelbaren Umgebung. Dabei ist eine gewisse Zurückhaltung wichtiger als ein Hervortun.

2.2.2 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt zum einen durch die Gesichtspunkte der denkmalpflegerischen Zielsetzungen sowie durch die bestehenden Landschaftselemente und nach der vorhandenen Bebauung. Das bedingt eine eingeschossige, offene Bauweise entlang der Lübecker Straße sowie in Teilen auch im Straßenzug Am Weinberg. Die übrigen Bereiche werden durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung bestimmt. Die Baumassen der drei Speichergebäude bilden hierzu eine Ausnahme. Die Grenzen für das Maß der baulichen Verdichtung werden durch die Möglichkeiten einer möglichst sparsamen Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgelegt, um die Wohnruhe weitestgehend zu schützen und den Erschließungsaufwand gering zu halten.

Die Flächennutzung im Planungsgebiet soll in vielseitiger Weise fortentwickelt werden. Die Ausweisung erfolgt deshalb als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Beherbergung für das Hotel, als Sonderbaufläche Kultur/Freizeit für die Kultur- und Freizeiteinrichtungen, als Mischgebiet für die südlich des Gutshofes gewerblich genutzten Speicher und als "allgemeines Wohngebiet" für die angrenzende Stadthausbebauung. Die Art der baulichen Nutzung wird jeweils durch den Text (Teil B) festgeschrieben.

Im "allgemeinen Wohngebiet" sind die in der Baunutzungsverordnung erwähnten Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

In dem Mischgebiet dürfen nur nichtstörende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen nicht errichtet werden. Eine Verlagerung störender Betriebe bei Realisierung der Wohnbebauung ist anzustreben.

Die Art der baulichen Nutzung wurde entwickelt aus den Darstellungen in der parallel durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes; auf den Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex Marstall/Reithalle sowie der östlich davon liegende Speicher sind für eine kulturelle bzw. Freizeitnutzung besonders geeignet, wobei die Freizeitnutzung vorwiegend im Speichergebäude nördlich des Marstalles erfolgen wird. Die Lage in unmittelbarer Nähe des Schlosses, dessen Museum jährlich von über tausend Menschen besucht wird, die Anordnung am Rande des alten Gutshofes sowie die Nähe zu dem geplanten Hotel bieten gute Voraussetzungen für die vorgesehene Kultur- und Freizeitnutzung, für die durch eine entsprechende Sondergebietsausweisung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Im Sondergebiet Beherbergung (Baugebiet 2) sind Gästezimmer, Gruppen- und Tagungsräume, Räume für Gastronomie sowie Räume für sportliche Zwecke zugelassen.

Im Sondergebiet Kultur/Freizeit (Baugebiet 3) sind in dem nordwestlich durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung dargestellten Bereich nur Wohnen und Räume für freiberufliche Tätigkeit sowie Büronutzungen, die mit der Denkmalpflege vereinbar sind, zulässig.

Die im nördlichen Teil des Marstallgebäudes vorhandene Wohnung soll als Regelnutzung weiter zugelassen werden.

Zu der Hotelzufahrt auf der Nordseite dieser Wohnung erfolgt eine besondere Abschirmung.

Im übrigen Bereich sind gewerbliche Nutzungen im Sinne von Kunsthandwerk, Künstlerateliers, museale Nutzungen, Veranstaltungsräume für Musik, Kleinkunst und Tagung sowie die Einrichtung einer Studiobühne zulässig.

Im Baugebiet 2 nördlich des Gutshofes und im Baugebiet 9 südlich des Gutshofes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § Abs. 1 überschritten. Aufgrund des § 17 Abs. 10 BauNVO 77 werden im Bebauungsplan höhere Werte festgesetzt, weil

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und
2. die Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Die Gründe im einzelnen hierfür sind eine geschlossene Platzrandbebauung des Gutshofes sowie die Baumasse, die im gegenüberliegenden alten Speicher nördlich des Marstalls entspricht. Abstandsflächen sind in ausreichendem Maße vorhanden, so daß eine ausreichende Besonnung gewährleistet bleibt.

2.2.3 Die Erschließung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet - bedingt durch seine vielseitigen Funktionen - zweiseitig zu erschließen und eine Durchfahrt im Interesse der Wohnruhe zu unterbinden. So soll die Hotelanlage sowie die Kultur- und Freizeiteinrichtung und das Mischgebiet von der B 75 erschlossen werden sowie einige bestehende Wohnhäuser. Das Baugebiet befindet sich innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt. Die Ortsdurchfahrt ist nachrichtlich übernommen und in der 11. F-Planänderung sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die geforderte Anfahrtsichtweite von 10,00 m in der Planstraße G ist wegen der Höhenlage der benachbarten Grundstücke nicht möglich. Weil die Planstraße G im Einschnitt liegt, wäre hierfür eine Abgrabung notwendig. Denkmalpflegerische Absicht ist es, den Marstall in seiner Solitärwirkung zu erhalten, deshalb wurden entsprechende Heckenanpflanzungen und Großbäume vorgesehen. Aus diesen Gründen legt der Bebauungsplan eine Anfahrtsichtweite fest.

Die direkte Anbindung ermöglicht ein leichteres Auffinden und beeinträchtigt die Wohnruhe des Wohngebietes nicht. Das Wohngebiet wird von Süden über neue Stichwege von der Straße Am Weinberg erschlossen.

Darüber hinaus sind einzelne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für einzelne Baugebiete vorgesehen, wo ein erhöhter öffentlicher Erschließungsaufwand nicht gerechtfertigt erscheint.

Diese sind vom Kreis der Begünstigten her zu richten und auf Dauer zu erhalten. Das gleiche gilt für die im Plan dargestellten Gemeinschaftsanlagen. Hierfür ist eine privatrechtliche Regelung zu treffen.

Bedingt durch die vorgesehene Nutzung entsteht folgender Bedarf für den ruhenden Verkehr:

Wohngenutzte Geschossfläche (1 Stellplatz je 100 m ² Bruttogeschossfläche)	=	270 Pkw
Hotelnutzung/Tagungsnutzung)	=	86 Pkw
Kultur- und Freizeiteinrichtung) einschl. (öffentliche Parkplatznutzung) Reserveplätze teilweise möglich)	=	129 Pkw
Sonstige betriebliche Nutzung) einschl. (1 Stellplatz je 50 m ²) öffentliche Bruttogeschossfläche)) Parkplätze	=	83 Pkw
25 % öffentliche Parkplätze für das Wohngebiet	=	<u>68 Pkw</u>
S u m m e	=	<u><u>636 Pkw</u></u>

2.2.4 Naturraum und Landschaftselemente

- Das Wohngebiet Gartenholz wird von Südwest (Schloßbaue) bis Nordwest (Alter Postweg) von einem bis zu 70 m breiten Grünzug durchzogen. Besonders wichtig ist dieser durchgängige Freiraum für die Biotopvernetzung der einzelnen Feucht- und Naßbereiche (Voßsche Teiche, Tümpel und Teiche nördlich der Obstbrache). Um den Wert dieser Niederungsbereiche für den Natur- und Landschaftshaushalt zu bewahren - auch bei benachbarter Bebauung -, ist eine durchgehende unbebaute Fläche nötig. Deshalb wurde in Anlehnung an das Voßsche Grundstück eine Fläche zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan aufgenommen und die Obstbrache durch Ausweisung eines großzügig ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplatzes einer Intensivnutzung entzogen.

Der Erläuterungsbericht sowie die dazugehörige Grünordnungssatzung geht hierauf näher ein.

Zusätzlich zu dem Grünordnungsplan wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Hierin wurde für die gesamten noch zu bebauenden Flächen der Bebauungspläne 46 - 1. Änderung und Ergänzung -, 64, 55 a und 55 b die Bodenfunktion, die Pflanzen- und Tierwelt, die Oberflächengewässer sowie das Grünvolumen im Istzustand und nach einem gesamten Bebauungskonzept bewertet.

Diese Bewertung ist in einem gesonderten Erläuterungsbericht dargestellt und ist Bestandteil des Grünordnungsplanes. Hierin wird festgehalten, daß die Bodenfunktion im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Statt dessen wird in Anlehnung an die Aussagen des Landschaftsplanes außerhalb der oben-angegebenen Bebauungsbereiche ein Ausgleich der Bodenfunktion vorgenommen. Die Fläche, die zum Ausgleich vorgesehen ist, ist im beiliegenden Lageplan (Bereich Ostring südlich Vierbergen) näher gekennzeichnet.

Die schützenswerten Landschaftsteile nach § 2 Landschaftspflegegesetz Schleswig-Holstein sind im Bebauungsplan als zu erhalten eingestuft worden. Außerdem wurden die zu pflanzenden stadtbildprägenden Großräume dargestellt. Bei der Durchführung der Bauvorhaben hat die Bebauung hierauf Rücksicht zu nehmen.

- Die Errichtung von Kinderspielplätzen

Um ein gutes Spielplatzangebot zu erreichen, ist vorgesehen, die Kleinkinderspielplätze gem. § 7 Kinderspielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein in Form sogenannter Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Drei Standorte sind hierfür vorgesehen:

1. Im Bereich des Baugebietes 10/14
2. Im Baugebiet 13 zwischen Planstraße B und Planstraße C
3. Im Baugebiet 5/6
4. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz nördlich der Planstraße E (Gebiet der Obstbaumwiese)

Dieser öffentliche Kinderspielplatz dient zugleich den Bebauungsplänen Nr. 55 a, 55 b und 64. Ein Nachweis erfolgt entsprechend dem Kinderspielplatzgesetz des Landes Schleswig-Holstein, wonach 5 % der Wohnflächen im Verhältnis 2 (öffentliche Spielplatzflächen) : 3 (private Spielplatzflächen) aufzuteilen sind.

Basis für die Berechnung sind ca. 900 Wohneinheiten à 80 m² im Durchschnitt.

Daraus ergibt sich die folgende Netto-Bedarfsrechnung:

900 x 80 m ²	=	72.000 m ²	
hiervon 5 %	=	3.600 m ²	
2 Teile	=	1.440 m ²	öffentlich
3 Teile	=	2.160 m ²	privat

Hinzu kommt eine angemessene Abpflanzung, die sich aus der jeweilig örtlichen Situation ergibt.

2.2.5 Der Schallschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 a wurde ein Gutachten über die zu erwartenden Immissionen sowie die Vorkehrungen zum Schutz der Wohnnutzung entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" erstellt.

Die Art der Vorkehrungen wurde in der Planzeichnung (Teil A) nach Gebäudeseiten durch Ziffern gekennzeichnet, die im Text (Teil B) näher erläutert und verbindlich festgesetzt wurden.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt (Anlage 1).

Eine Detailplanung des Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinie Hamburg - Lübeck wird z. Z. erstellt und mit der Deutschen Bundesbahn abgestimmt. Diese wird dann später nachrichtlich in den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 64 und 55 b aufgenommen.

3.0 Die Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke sichergestellt.

- Vorbeugender Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im westlichen Bereich des B-Planes Nr. 55 a, Lübecker Straße, ist der Löschwasserbedarf durch drei Hydranten aus der HWW-Versorgungsleitung $O / = 300$ mm gesichert.

Für einen gesicherten Brandschutz fordert die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Ahrensburg zusätzlich in den Bereichen Sonderbaufläche Beherbergung und Kultur/Freizeit je eine Löschwasserentnahmestelle mit einem $Q = 96$ m³/h. Dieses entspricht einer Versorgungsleitung von ϕ 200 mm.

Ferner sind Anletermöglichkeiten an allen Gebäuden dieser Sonderbauflächen vorzuhalten (siehe Anlage TÖB)

Da hier objektbezogener Brandschutz für Baudenkmale mit erhöhtem Brandrisiko bzw. Objekte mit erhöhtem Personenrisiko, z. B. Versammlungsstätten, Hotel, vorliegt, sollte den Forderungen der Freiwilligen Feuerwehr Rechnung getragen werden.

Für die als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Bauflächen werden gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 331 Löschwasserentnahmestellen mit einem $Q = 48$ m³/h gefordert. Dieses entspricht einer normalen Trinkwasserversorgungsleitung von ϕ 100 mm.

- **Kanalisation/Entwässerung**

Für das gesamte Baugebiet ist eine Oberflächenentwässerung bzw. ein Schmutzwassersiel zu schaffen. Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem Generalentwässerungsplan. Die notwendigen Verfahren nach dem Landeswassergesetz werden durchgeführt.

Für die Fragen der Entwässerung wurde eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme eingeholt. Dieses ist der Begründung als Anlage beigelegt (Anlage 2).

- **Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Müllbeseitigungsverband Stormarn-Lauenburg.

- **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stromversorgung erfolgt durch die SCHLESWAG. Die Transformatorstationen sind mit der Stadt abgestimmt und in die Planung zu übernehmen.

- **Versorgung mit Fernwärme**

Für das Baugebiet wird eine zentrale Versorgung für Raumwärme und Brauchwasser vorgesehen. Die Einspeisung erfolgt aus einer Energie-Umwandlungsstation in Kraft-Wärme-Kopplung. Der Standort hierfür ist im Bereich des Lärmschutzwalles an der DB-Strecke vorgesehen. Die genaue Lage wird noch im Detail festgelegt. Der Anschluß- und Benutzungszwang für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 a wird über eine Satzung gem. § 17 Abs. 2 GO festgelegt. Danach können aus den Gründen der Volksgesundheit Fernwärmenetze vorgeschrieben werden.

Bei Neubauten ist diese Satzung zu beachten.

Bei bestehenden Gebäuden können die vorhandenen Heizungsanlagen weiterverwendet werden, sofern sie den geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechen.

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

4. Die Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan erhebliche Kosten durch einen erhöhten Erschließungsaufwand sowie durch den Grunderwerb.

(Straßenbaukosten einschließlich Schmutz- und Regenwasserkanal und Grunderwerb)

		3. Offenlegung Fortschreibung	1. bzw. 2. Offenlegung
Ausbau B 75	=	ca. 377.000,00 DM	ca. 685.000,00 DM
Ausbau Am Weinberg	=	ca. 175.000,00 DM	ca. 150.000,00 DM
Planstraße A	=	ca. 494.000,00 DM	ca. 400.000,00 DM
Planstraße B	=	ca. 754.000,00 DM	ca. 460.000,00 DM
Treppe	=	ca. 65.000,00 DM	
Planstraße C	=	ca. 494.000,00 DM	ca. 450.000,00 DM
Planstraße D	=	ca. 195.000,00 DM	ca. 260.000,00 DM
Planstraße E	=	ca. 123.500,00 DM	ca. 110.000,00 DM
Planstraße F	=	ca. 1.085.500,00 DM	ca. 1.450.000,00 DM
Planstraße G	=	ca. 175.500,00 DM	ca. 150.000,00 DM
Lärmschutzwall (ohne Grunderwerb)	=	ca. 294.600,00 DM	ca. 260.000,00 DM (anteilig)

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand hierfür wird anteilig auf die Bebauungspläne Nr. 55 a, b und 64 aufgeteilt.

(Gesamtmaßnahme ca. 800.000,00 DM)

S u m m e = ca. 4.233.600,00 DM ca. 4.375.000,00 DM

=====

Nach dem jeweils geltenden Ortsrecht werden zu gegebener Zeit Beiträge erhoben. Nach § 127 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch trägt die Stadt Ahrensburg mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Bei Festlegung eines förmlich festgestellten Sanierungsgebietes können auch Ausgleichsbeiträge erhoben werden.

5.0 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.

6.0 Die durch den Plan ausgelösten Folgeverfahren

Für die Regenwasserklärung und Regenrückhaltung wird ein wasserrechtliches Verfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Bedingt durch die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan zu ändern. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Ahrensburg, im August 1992

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung vom 2. März 1992 gebilligt. Die Hinweise gemäß Erlaß des Innenministers vom 9. Juli 1992 - AAKZ IV 811a-512.113 62.1 (55a) - sind beachtet.

Ahrensburg, den 1. April 1992

(Boenert)
Bürgermeister



Anlage 1 der Begründung
Schallgutachten

Anlage 2 der Begründung
Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Anmerkung:

Parallel zum Bebauungsplan gilt eine Grünordnungssatzung sowie eine Bilanzierung über die Ausgleichsmaßnahmen (siehe Verfahrensakte IV zum Bebauungsplan Nr. 55a)