

- ANLAGE 1 -

BEGRÜNDUNG

B E B A U U N G S P L A N N R. 14

D E R G E M E I N D E A H R E N S B Ö K · K R E I S O H

4. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRAßE MÖSBERG IM SÜDEN,
DEM KASTANIENWEG IM OSTEN, DEM IGELWEG IM NORDEN UND
DEN FLURSTÜCKEN 42/4, 42/6, 43/2 + 45/4 IM WESTEN
GELEGEN -

GEBIETSBEZEICHNUNG : " HOFSTELLE SCHMIDT "

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN
- 2.0 LAGE UND ABGRENZUNG
- 3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN
 - 3.1 Änderungsanlaß, Zielsetzungen, Art + Umfang der geplanten Nutzungen
 - 3.2 Verkehrserschließung
 - 3.3 Öffentliche Parkplätze, Stellplätze und Garagen
 - 3.4 Flächenbilanz
- 4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
- 5.0 SCHUTZMAßNAHMEN
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSMÄßNAHMEN
- 7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

B E G R Ü N D U N G

- § 9 (8) BauGB

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ahrensbök • Kreis Ostholstein - für das Gebiet zwischen der Straße Mösberg im Süden, dem Kastanienweg im Osten, dem Igelweg im Norden und den Flurstücken 42/4, 42/6, 43/2 + 45/4 im Westen gelegen ;

Gebietsbezeichnung : " Hofstelle Schmidt "

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

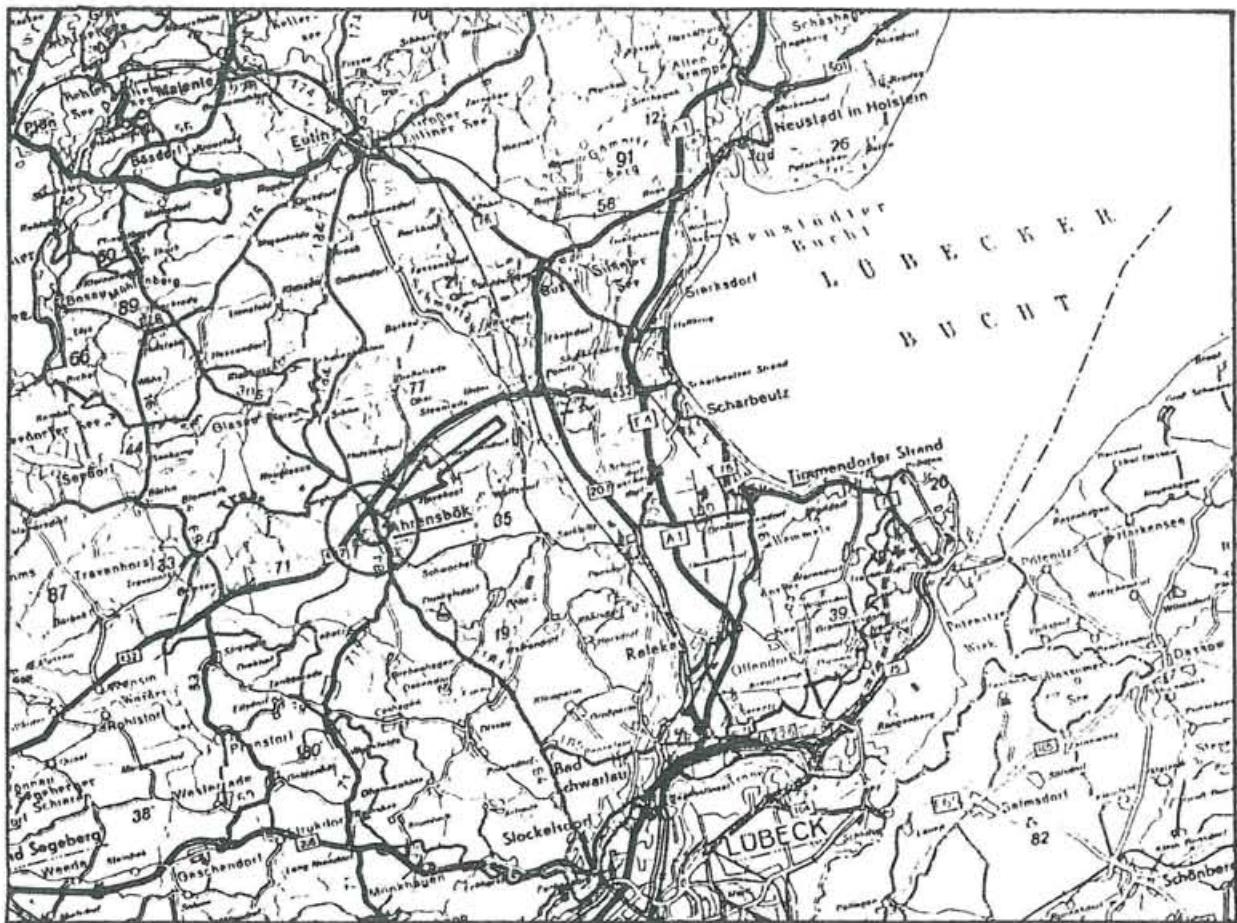
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 + 9 BauGB - in Verbindung mit der BauNVO 1990 - auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses vom 10. September 1987 ;
- des Entwurfsbeschlusses vom 12. Juli 90 sowie
- des Satzungsbeschlusses vom hierzu .
- Der B-Plan Nr. 14 (I.Bauabschnitt) 'Mösberg/Neustädter Chaussee' -Ursprungsplan- der Gemeinde Ahrensbök • Kreis Ostholstein wurde am Az.: genehmigt und ist am in Kraft getreten .

2.0 LAGE UND ABGRENZUNG :

Die Lage und die Abgrenzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 14 sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 (Anlage -3-) sowie aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 zu ersehen und erfassen die in der Gemarkung Ahrensbök, Flur 7 belegenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 1,12 ha brutto .

ORTSLAGE → siehe Planausschnitt :



3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN :

3.1 Änderungsanlaß, Zielsetzungen, Art + Umfang der gepl. Nutzungen

— Im B-Plan Nr. 14 -Ursprungsplan- war der seinerzeit als Teilgebiet -D- (jetzt mit Teilgebiet 1-4) bezeichnete Bereich, abweichend von den übrigen als MI-Gebiet ausgewiesenen Straßenrandbereichen gezielt als MD-Gebiet ausgewiesen, mit der Absicht und Maßgabe, die dortige landwirtschaftliche Hofstelle - überwiegend als Reitschule/Reiterhof genutzt, in ihrem Bestand zu sichern.

Diese, in Zuordnung zu einem Wohngebiet - im ländlichen Raum sinnvolle Nutzung, die zudem der Einstufung Ahrensböoks als ländlicher Zentralort entsprach, sollte erhalten bzw. weiter ausgebaut werden .

Durch die Beibehaltung der Nutzung sollte zugleich auch die Erhaltung des dortigen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes gesichert werden, welches aufgrund seines speziellen Standortes - (erhöht auf einer Kuppe liegend) - und Architektur -(roter Ziegelbau mit mächtigem Mansarddach)- im Ahrensböker Ortsbild eine dominante Stellung einnimmt - und generell, städtebaulich sowie räumlich einerseits in hervorragender Zuordnung zum zentralgelegenen Gemeinbedarfsbereich 'Amtswiese' mit barocker Lindenallee, altem und neuem Rathaus, alter Schloßbrücke, etc. als Eingangssituation und als Schnittstelle zum dahinterliegenden Neubaugebiet 'Mösberg' zu liegen kommt .

Die o.g. Planinhalte, maßgeblich vom Eigentümer der Hofstelle mit initiiert, wurden, - da auch den städtebaulichen Belangen der Gemeinde entsprechend, einvernehmlich entwickelt und getragen .

Ein Erhaltungsgebot nach § 39 h BBauG wurde seinerzeit für die Gebäudeanlage nicht festgesetzt, - dafür jedoch in der Begründung zum seinerzeitigen B-Plan Nr. 14 unter Ziffer 3.2.1 als deutliche Absichtsbekundung und städtebauliche Zielsetzung vermerkt .

Neuerliche Nutzungsänderungen zwecks Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (nach BauNVO 1977 < 1.500 m² Geschoßfläche) - und unter Abriß der erhaltenswerten Bausubstanz waren seitens der Gemeinde aus verschiedenen Gründen nicht hinnehmbar, wobei insbesondere genannt wurden :

- a) Erhöhtes Pkw- und Lkw-Aufkommen mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, - mit zusätzlichem Wichtungsfaktor für die Anzahl der entstehenden Bewegungen (An- bzw. Abfahrten) ;
- b) ungünstige Verkehrsverhältnisse in den unmittelbar anliegenden Kreuzungsbereichen Poststraße/Mösberg mit Plöner Straße bzw. Mösberg/Kastanienweg durch fehlende Stauraumlängen und z.T. ungünstigen Sichtverhältnissen .
- c) Beabsichtigte Entwicklung und Stärkung des zentralen Hauptgeschäftsbereiches in der traditionellen Geschäftssachse an der Plöner-/Lübecker Straße, ca. zwischen 'Am Heyckenstift' und Amtswiese gelegen, - statt deplazierte Randlage .

- d) Spezielle, negative Auswirkungen auf den Ortsbereich 'Mösberg' durch entstehende, atypische Baumassen, Gebäude- und Freiflächenstrukturen, mit Zerstörung der Eingangssituation für das Neubaugebiet 'Mösberg' .
- e) Generelle, negative Auswirkungen auf das Ortsbild von Ahrensbök als ländlichen Zentralort mit im wesentlichen noch durchgängig intakter, ländlicher Baustruktur.
- f) Zu widerlaufen des Entwicklungskonzeptes für die zentrale Ortslage und des Rahmenplanes der Gemeinde Ahrensbök; - bezüglich Standort und auch im Hinblick auf die Beibehaltung eher kleinstrukturierter Geschäftsnutzungen .

Um diesen Belangen künftig differenziert Rechnung tragen zu können, ist die vorliegende Bebauungsplanänderung vorgesehen. Von dieser Änderung wird der gesamte Bereich des ehem. MD-Teilgebietes -D- erfaßt, nunmehr in die Teilgebiete -1- bis -4- gegliedert . Diese Gliederung entspricht in etwa einer ursprünglichen Planfassung -(vor Einarbeitung der Belange des Eigentümers der Hofstelle), welche seinerzeit ebenfalls eine kleinstrukturierte Bebauung auf der Südseite des Igelweges vorsah, - jetzt Teilgebiet -3-+ -4-.

Im Teilgebiet -2- soll die Bebauung ähnlich - wie entlang des Kastanienweges bereits vorhanden - fortgeführt werden .

Der dort bestehende Teich nebst umliegender Grünfläche soll erhalten bleiben. Die Nutzungsziffer von ehemals GRZ 0,3 / GFZ 0,6 wird für diese Teilgebiete auf das Maß der im B-Plan angrenzenden WA-Teilgebiete herabgezont .

Für das Teilgebiet -1- wurde nunmehr die Erhaltung des dortigen Gebäudekomplexes nach § 172 BauGB festgesetzt , - die ehemals ausgewiesene Nutzungsziffer wird ebenfalls herabgezont.

- Der allgemein zul. Nutzungskatalog nach § 5 (2) BauNVO wird gemäß § 1 (5) BauNVO für die einzelnen MD-Teilgebiete differenziert begrenzt, - vgl. hierzu Text Teil -B-, Ziffer 5.0 .
- Für die Teilgebiete -2-, -3- + -4- lagen die Gründe hierfür in einer beabsichtigten Nutzungsabstufung und Gliederung des Gebietes zu den angrenzenden WA-Gebieten hin , nördlich des Igelweges bzw. östlich des Kastanienweges gelegen, - nach Ursprungsplan WA-Teilgebiete -9- + -17- .

- Für das Teilgebiet -1- beschränkt sich der Ausschluß der Nutzungen und Betriebe, welche aufgrund zu erwartender Beeinträchtigungen auf die umliegende Bebauung -(wie z.B. Lärm- + Geruchsimmissionen) sowie aus städtebaulichen und strukturellen Gründen nicht standortgerecht plaziert wären . Die Ausnahmeregelung für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes bis max. 650,00 m² Geschoßfläche deckt sich mit den o.g. Ausführungen unter a) bis f) .
- Die baugestalterischen Festsetzungen sind ebenfalls dem Text Teil -B- Ziffer 3.0 zu entnehmen - und lehnen sich im wesentlichen an die Festsetzungen des B-Planes Nr. 14 an .
- Für die Teilgebiete -2-, -3- + -4- wurde zusätzlich ein Bereichskinderspielplatz am Igelweg in einer Größenordnung von ca. 0,03 ha ausgewiesen .

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Teilgebiete -3- + -4- erfolgt über einen neu zu erstellenden Wohnweg (Planstraße -A-) mit Anbindung an den Igelweg .

Für diesen Bereich ist direkt am Igelweg belegen eine Gemeinschaftsanlage als Standplatz für die Müllgefäße mit vorgesehen, da ein Befahren des Wendeplatzes der Planstraße -A- nicht gegeben bzw. nicht gewollt ist.

Die geplante Bebauung im Teilgebiet -2- soll vom vorhandenen Kastanienweg erfolgen, dergleichen für das Teilgebiet -1- .

Ansonsten - vgl. hierzu auch Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000, Text Teil -B- bzw. 'Straßen- + Wegeprofile ' i.M. 1 : 100 auf der Planzeichnung .

3.3 Öffentliche Parkplätze , Stellplätze und Garagen

Für die MD-Teilgebiete -2- bis -4- sind die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze den einzelnen Gebäuden bzw. Grundstücken zugeordnet, - und wurden dementsprechend festgesetzt.

Für das MD-Teilgebiet -1- wurde auf eine direkte Festsetzung verzichtet, da sich der Bedarf nach der z.Zt. nicht feststehenden Nutzung richtet, - es ist jedoch von einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit auszugehen .

Öffentlicher Parkraum steht für die Teilgebiete -1- + -2- in ausreichender Anzahl entlang des Kastanienweges und der Bienenweide zur Verfügung ; - für die Teilgebiete -3- + -4- entlang des Igelweges .

Zusätzlich wurden für diese Teilgebiete weitere 4 öffentl. Parkplätze an der Planstraße -A- ausgewiesen, um diesen Bereich unmittelbar versorgen zu können .

3.4 Flächenbilanz

Der Bereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 14 umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 1,12 ha brutto, wovon im einzelnen ausmachen :

MD-Teilgebiet -1-	ca.	0,37 ha netto
MD-Teilgebiet -2-	ca.	0,20 ha netto
MD-Teilgebiet -3-	ca.	0,20 ha netto
MD-Teilgebiet -4-	ca.	0,18 ha netto
Straßenverkehrsfläche Planstraße -A-ca.	ca.	0,03 ha netto
nebst Wendehammer -		
Öffentl. Kinderspielplatz	ca.	0,03 ha netto
Private Grünfläche incl. Teich	ca.	0,11 ha netto

4. Änd. B-Plan Nr. 14 Geltungsbereich ca. 1,12 ha brutto

4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 14 befindet sich im Privatbesitz .

Seitens der Gemeinde als auch von privater Seite ist vorgesehen, die für die städtebauliche Ordnung erforderlich wendenden Flächen und Regelungen gemäß B-Plan Festsetzungen im Wege freier Vereinbarungen zu erlangen .

5.0 SCHUTZMAßNAHMEN :

Schutzmaßnahmen irgendwelcher Art liegen z.Zt. nicht vor .

Der vorhandene Teich nebst Grünfeld soll erhalten bleiben . Zwecks Gliederung der verschiedenen Baugebiete wurden knickähnliche Gliederungsgrünstreifen festgesetzt.

Gebäude- bzw. situationsbezogene Baumpflanzungen kommen auf Privatgelände zu liegen .

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSMÄßNAHMEN :

Das Gebiet der 4. Änderung ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vollständig erschlossen .

Im Bereich der geplanten Zusatzerschließung - Planstraße -A- erfolgt die Ver- + Entsorgung an die vorhandenen Leitungen im Igelweg liegend .

Ansonsten gelten hierfür unverändert die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungspl. B-14 'Mösberg/Neustädter Chaussee' I. Bauabschnitt, - dortige Ziffern 6.1 bis 6.7 .

7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die in der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 14 'Hofstelle Schmidt' vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten anteilig umgelegt .
Die Gemeinde trägt mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BauGB, dieser beträgt ca. DM

7.1	Ausbau der öffentlichen Planstraße -A- incl. Wendeplatz, öffentl. Parkplätzen (4 Stück), Herrichten des Zufahrtsbereiches und der dortigen Höhenangleichungen und aller An- schlußausbildungen, incl. _____ * (Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes und zur Abrundung)	brutto	ca.DM
7.2	Straßen- + Wegebeleuchtung zu Ziffer 7.1 incl. _____ *	brutto	ca.DM
7.3	Erweiterung der zentralen Abwasserbeseiti- gung -SW-, incl. _____ *	brutto	ca.DM
7.4	Erweiterung der zentralen Abwasserbeseiti- gung -RW-, incl. _____ *	brutto	ca.DM
7.5	Bau des öffentl. Kinderspielplatzes nebst Gerät, incl. _____ *	brutto	ca.DM
7.6	Ing.-Leistungen incl. Nebenkosten	-in Einzelpositionen erfaßt -		
		-gesamt-	brutto	ca.DM

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :

Σ Ziffern 7.1, 7.2 + 7.4	brutto	ca.DM
./.Kostenanteil der Gemeinde mit 10% "		ca.DM
Σ für Erschließungsbeiträge		ca.DM

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren bzw. Beiträge für die Ver- und Entsorgungsanlagen nicht enthalten .

Aufgestellt :

2405 Ahrensbök, den
.....
Bürgermeister

Geändert + ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein :

1. vom Az.:
2. vom Az.:

Nach den Beschlüssen der Gemeindevorvertretung Ahrensbök :

1. am Ahrensbök, den
2. am Ahrensbök, den
3. am Ahrensbök, den
.....
Bürgermeister

Planung :

Stadtplaner · Architekt BDA
Dipl.-Ing. Siegfried Senfft

2420 Eutin · Waldstraße 05

2420 Eutin · den 06. Juli 1990

.....
Plaßverfasser

Geändert + ergänzt gem. GV-Beschluss am 12.07.1990

ÜBERSICHT

Anlage-3-
22|18|1

Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr.14
der Gemeinde Ahrensbök - Krs. OH

- für das Gebiet zwischen der Straße Mösberg im Süden, dem Kastanienweg im Osten, dem Igelweg im Norden und den Flurstücken 42/4, 42/6, 43/2 + 45/4 im Westen gelegen.

Gebietsbezeichnung : „Hofstelle Schmidt.“



M 1: 5 000

Stadtplaner Architekt BDA Dipl.-Ing. Siegfried Senfft
2420 Eutin Waldstraße 05 Tel: 04521/2316