

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde A H R E N S B Ö K •Kreis OH - für das Gebiet südlich des Gemeindeverbindungswege 'Ahrensbök-Havekost' (Verlängerung Mösberg) bzw. östlich der 'Lübecker Straße' .

Gebietsbezeichnung : 'G E W E R B E G E B I E T'

(Geltungsbereich - siehe Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1000 bzw. Übersichtsplan i.M. 1:5000 (ANLAGE -3-) .

1.0 Rechtsgrundlagen :

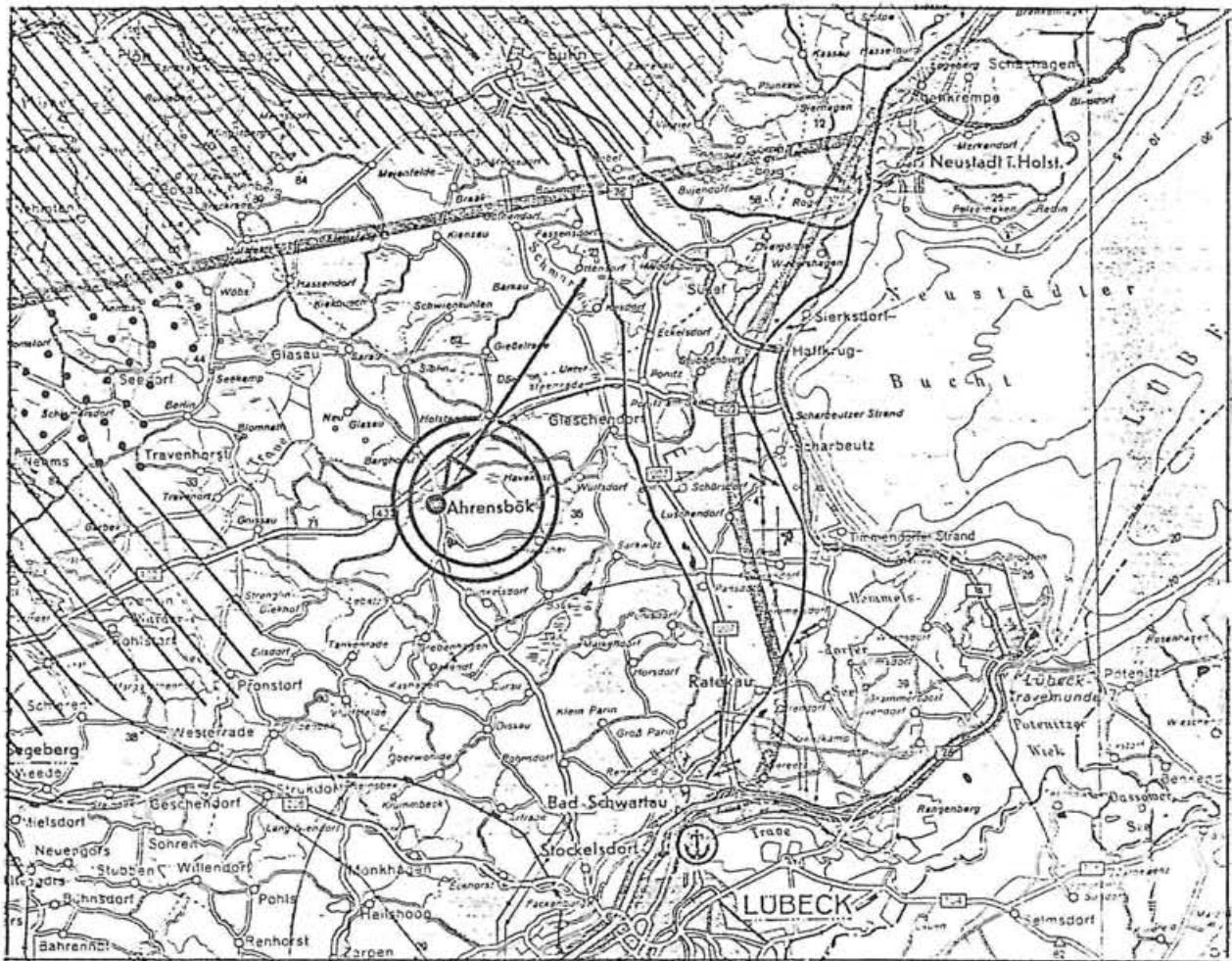
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG vom 23.06.1960 (BGBL.I.S. 341)/BBauG vom 18.08.1976 (BGBL.I.S. 34 ber.S. 3617) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der geänderten Fassung vom 15.09.1977 (BGBL. I.S. 1757) auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung von Ahrensbök vom 26. Februar 1975 sowie des Entwurfsbeschlusses vom 13. Juli 1978 sowie auf der Grundlage des mit Erlass vom 11. August 1976 - Az.: IV 810 b - 812/2 - 55.1 genehmigten und am 06. Januar 1977 in Kraft getretenen F-Planes der Gemeinde Ahrensbök, welcher den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 insgesamt - vornehmlich als GE-Gebiet (Gewerbegebiet) - ausweist.

2.0 Lage und Umfang des Bebauungsplanes Nr. 9 :

Die Lage des B-Planes Nr. 9 ist aus dem Übersichtsplan i.M. 1:5000 (ANLAGE -3-) zu ersehen und umfaßt die in der Gemarkung Ahrensbök, Flur 5 und 8 belegenen Grundstücke mit einer Fläche von ca. 15,50 ha b r u t t o .

ORTSLAGE - siehe Skizze - :

ORTSLAGE :



3.0 Städtebauliche Maßnahmen :

3.1 Allgemein - und generelle Entwurfskriterien .

Die Gemeinde Ahrensbök beabsichtigt, mit der Ausweisung und Erschließung dieses Gewerbegebietes vorrangig

- a) entsprechend - in letzter Zeit - notwendig gewordene Erweiterungsmöglichkeiten für einige vorhand. größere Gewerbebetriebe zu schaffen bzw. zu sichern,
- b) einigen kleineren, örtlichen und ortsauslagerungswilligen Handwerksbetrieben in diesem Bereich die Ansiedlung zu ermöglichen und zwar anhand der bisherigen ca.- Bedarfsermittlung,
- c) vorerst begrenzt und nur in gewissem Umfange absehbare Bedarfsflächen für weitere Gewerbebetriebe bereitzustellen.

Dariüberhinaus soll eine koordinierte Erschließungsplanung hierdurch ermöglicht werden, die zum einen die Internerschließung des Gewerbegebietes erfaßt, zum anderen den sogenessiven Ausbau der sog. 'kleinen' Osttangente (Planstraße -A-) ermöglicht, welche generell zur Entlastung der Lübecker Straße im Ortsbereich

beitragen und speziell, zielorientiert den Schwer- und Güterlastverkehr von Osten (rückwärts) an das Gewerbegebiet heranführen soll, damit langfristig auch vorhandene innerörtliche Verkehrs- und Lärmbelästigungen hierdurch gemildert bzw. größtenteils ausgeschlossen werden können.

Der vorrangig auszubauende Verlauf der Osttangente ist in Nord-Süd-Richtung zwischen Mösberg und Triftstraße vorgesehen - (siehe hierzu auch F-Plan Ausweisung). Für das vorgenannte Flächenstück von ca. 15,50 ha Größe, südlich des Mösberges gelegen, ist der B-Plan Nr. 9 aufgestellt worden, und für das Anschlußstück bis hin zur Triftstraße ein Rahmenplan-Konzept, um

- 1) für die Osttangente den Verlauf, die Anschlüsse als auch die Einpassung in die Landschaft planerisch als Ganzes und gesamtkonzeptionell zu sehen und zu erfassen,
- 2) die evtl. aus 1) resultierenden Sachzwänge, Probleme und Konsequenzen rechtzeitig zu berücksichtigen,
- 3) generell eine Planungskonzeption für diesen Bereich zu erarbeiten und nach erfolgter positiver Abklärung beizeiten hierfür die entsprechenden F-Plan-Korrekturen vorzunehmen und einen B-Plan mit der Kennziffer - 9a - hierfür aufzustellen.

3.2 Spezielle Entwurfskriterien .

(Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzungen)

a) Ca.-Flächenbedarf für notwendig gewordene Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe : (Lt. Ausweisung B-Plan)

1. Für die Ziegelei Kaetelhöhns	von ca.	1,775 ha
2. Für die GLOBUS-Gummi- u. Asbestwerke	von ca.	3,147 ha
3. Für die Landhandelsgesellschaft Lensahn (LHG), Ndls. Ahrensbök	von ca.	<u>1,438 ha</u>
	netto/gesamt von ca.	<u>6,360 ha</u>

b) Ca.-Flächenbedarf gem. Bedarfsanmeldung für örtliche, ortsauslagerungswillige Betriebe (zumeist Handwerksbetriebe) : (Lt. Ausweisung B-Plan)

1. Zimmereibetrieb mit einem Flächenbedarf von ca.	0,397 ha
2. Heizungsinstallationsbetrieb "	von ca. 0,305 ha
3. Kfz.-Betrieb + Tankstelle "	von ca. 0,338 ha
4. Zimmereibetrieb "	von ca. 0,291 ha
5. Malerbetrieb "	von ca. <u>0,242 ha</u>
	netto/gesamt von ca. 1,573 ha

c) Ca.-Flächenanteile für den längerfristigen Bedarf - (vornehmlich Kleinbetriebe) :

(Lt. Ausweisung B-Plan) netto/gesamt von ca. 3,209 ha

NEUAUSWEISUNGEN -CA.NETTOBAULAND -NETTO/GESAMT-CA. 11,142 ha

d) Erschlossene und bebaute Flächen, die nur B-Plan-mäßig miterfaßt werden (jeweils LHG-Gelände) von ca.	1,233 ha
netto/gesamt von ca.	<u>12,375 ha</u>
wovon, verteilt auf mehrere Anlieger, ca. 0,50 ha auf den i.M. ca. 20,00 m breiten und ca. 250,00 m langen Immissionsschutz- streifen, an der Bahn gelegen, zum gegen- überliegenden Wohngebiet hin, entfallen.	
e) Flächen für Bahnanlagen	netto/gesamt von ca. <u>1,400 ha</u>
f) Flächen für Erschließung, (Teilstück Ost- tangente, Teilstück des im B-Plan-Geltungs- bereiches gelegenen Mösberges, Interner- schließung des Gewerbegebietes, Parkplätze, Fußwege etc.)	netto/gesamt von ca. <u>1,463 ha</u>
g) Flächenstreifen östlich der geplanten Ost- tangente gelegen - (landwirtschaftliche Nutzfläche und Knick) -	netto/gesamt von ca. <u>0,262 ha</u>
B-PLAN-GELTUNGSBEREICH -CA.BRUTTOBAULAND- GESAMT/CA.	<u>15,500 ha</u>

Alle, zur Bebauung vorgesehenen Flächen - im B-Plan-Geltungsbereich sind als GE-Gebiet (Gewerbegebiet) ausgewiesen. Mit Ausnahme des vorhandenen 6-geschossigen Getreidesilos der LHG am Mösberg gelegen, ist für die Neuplanungen vorgesehen, nicht über eine 4-geschossige Bauweise, entsprechend einer ca. 12,00 m hohen Traufhöhe, hinauszugehen. Für einen ca. 80,00 m breiten Bereich, südlich der Bahnanlagen gelegen, - (gekennzeichnet als Zone I) - ist zwecks Minderung von Lärm-Emissionen - Ausstrahlung zum gegenüberliegenden WR-Gebiet hin - eine Nutzungsbeschränkung vorgesehen. Gekennzeichnete Zone II bleibt uneingeschränkt. → Näheres hierzu - siehe Ziffer 6.0 - Immissionsschutz - . Sonstiges, sowie das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, ist der Planzeichnung Teil -A- sowie dem Text Teil -B- zu entnehmen.

3.2.1

Geplante Betriebs - Zahlen .

Anhand des Parzellierungsvorschlages ergäben sich ca. folgende Betriebszahlen - (einschließlich der Erweiterungen der vorhandenen Betriebe - hier: 3 Stück) :

Teilgebiet A1 + A2	ca. = 2 Betriebe
Teilgebiet B1, B2 + B3	ca. = 6 Betriebe
Teilgebiet C	ca. = 5 Betriebe
Teilgebiet D	ca. = <u>2 Betriebe</u>
-gesamt-	ca. = <u>15 Betriebe</u>

3.2.2 Öffentliche Parkplätze hierzu, Stellplätze und Garagen .

Die Garagen und Stellplätze sind innerhalb der gesetzlichen Vorschriften entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf den einzelnen Grundstücken anzurufen.

Von einer ca. $\frac{1}{2}$ mittleren Beschäftigtenzahl von ca. 20 Pers./pro Betrieb ausgehend - somit 15×20 gesamt = ca. 300 Beschäftigte.

Gemäß StErl Ziffer 9.1 = 1 St/pro 3 Beschäftigte - somit ca. $\frac{300}{3}$ = ca. 100 Stellplätze .

Anzahl der öffentlichen Parkplätze insgesamt $\geq 1/3$ der Pflichtstellplätze - somit ca. $\frac{100}{3}$ = ca. 34 Stück öffentliche Parkplätze gesamt - als Minimum.

Gemäß B-Plan-Ausweisung ergibt sich folgende Gesamtzahl bzw. Verteilung :

An der Planstraße -B-	=	10 öffentl.P's
An der Planstraße -C- =8+12+15	=	<u>35 öffentl.P's</u>
-gesamt-	=	45 öffentl.P's > 34 P's
<hr/>		

s o m i t =

11 Stck. Reserve , so daß ein Teil der öffentlichen Parkplätze im Bereich des Bahnhofs zu Ent- + Beladungszwecken mitgenutzt werden kann - bzw. die erhöhte P-Ausweisung aus Gründen einer z.Zt. nicht exakten Bedarfsfeststellung eine flexiblere Handhabung gemäß dem tatsächlich entstehenden Bedarf ermöglicht - und demgemäß abschnittsweise auszubauen ist bzw. ausgebaut werden kann.

4.0 Verkehrserschließung :

4.1 Übergeordnete Erschließung (P k w) .

Das Gewerbegebiet soll von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, geplanten Osttangente - (Planstraße -A-) - erschlossen werden, welche das GE-Gebiet östlich tangiert und begrenzt, im Norden an den Mösberg bzw. an den Gemeindeverbindungsweg Ahrensbök - Havekost, im Süden an die Triftstraße angebunden. Dariüberhinaus ist geplant, diese Trasse, über den Gemeindeverbindungsweg Ahrensbök - Havekost hinweg, in Richtung Norden, mit Anschluß an die B-432 fortzusetzen, um längerfristig eine Ostumgehung Ahrensbök zu schaffen, die zur Entlastung der Kreuzung B-432/L 184 in der O.D. beitragen soll. Bei Fertigstellung bzw. Durchbindung dieser Tangente wird hiermit u.a. eine einwandfreie, rückwärtige Erschließung für das Gewerbegebiet erzielt. Die Tangente selbst bleibt anbaufrei.

4.2 Internerschließung .

Die Internerschließung für die Baugebiete soll durch einen Ring, (Planstraßen -B- + -C-) jeweils an die Osttangente angebunden, sowie mittels eines Anschlusses zum Bahnhofsgelände (→ Verlängerung Planstraße -C- - Anbindung an die Bahnhofstraße) er-

folgen. Der Anschluß an das Bahngelände ist vornehmlich für die anzusiedelnden Klein- und Handwerksbetriebe gedacht, die hierdurch eine notwendige, unmittelbare Verbindung zum Ort erhalten sollen.

4.3 Fußgänger .

Zwei, das Gewerbegebiet spangenförmig er- bzw. umschließende fußläufige Anbindungen zum Ort sind nördlich, im Bereich des Bahngeländes - sowie südlich, im Bereich der geplanten Grünfläche, vorgesehen.

Bei dem südlich gelegenen und im Rahmenplan erfaßten Fußweg -II- handelt es sich um eine N U R . Fußwegverbindung, die auf einem vorhandenen Feldweg verläuft und zum einen vorrangig die hier geplanten Grünflächen nebst Freizeiteinrichtungen fußläufig vom Ort her erschließen soll, zum anderen eine Querverbindung - über Fußweg -I- zwischen Gewerbegebiet - Grünfläche sowie dem Ort - herstellen soll.

4.4 Bahnanlagen - Gleisanschlüsse .

An eine allgemeine Streckenstilllegung Pönitz - Ahrensbök für den Güterverkehr, ist seitens der DB lt. Mitteilung im DB-Kundenbrief vom Mai 1977 -(Streckenteil BD Hamburg - lfd. Nr. 18) in absehbarer Zeit nicht gedacht, so daß die vorhandenen Bahnanlagen und die Gleisanschlüsse für die Globuswerke bzw. für die Ziegelei Kaetelhöhns bestehen bleiben.

Lediglich im Bereich der Planstraße -C-, - Anschlußausbildung Gewerbegebiet - Bahnhofstraße -, entfällt wegen der geplanten Durchbindung dieser Straße das Ladegleis Nr. 8 - (Gleisanschluß LHG). Da insgesamt durch die Umgestaltung im Bahnhofsgebiet kein Verkehrsaufkommen (aus eisenbahntechnischer Sicht) verloren gehen soll, ist zu diesem Zweck die Schaffung eines Ersatzgleises an das Lagergebäude der LHG im neuen Gewerbegebiet vorgesehen bzw. geplant.

Ob ausschließlich als Ersatz-Gleisanschluß für die LHG, vom Bahnhof aus anzulegen, als Variante 1 oder ggf. mit Erweiterung und Ausbildung als Industrie-Stammgleis, als Variante 2, soll im Zuge der weiteren Gewerbebetriebsansiedlung abschließend entschieden werden.

Zum Zwecke der ungehinderten Be- + Entladung ist seitens der DB, parallel zur Planstraße -C-, eine Ladestraße mit einem 1,50 m breiten bepflanzten Grün- + Sicherheitsstreifen zwischen Lade- + Planstraße -C- vorgesehen, gegenüberliegend zusätzlich ein 3,00m breiter öffentlicher Parkstreifen. Die Zufahrt zur Ladestraße erfolgt über die Planstraße -C-, aus dem Ort bzw. aus dem Gewerbegebiet kommend, die Abfahrt analog. Eine direkte Wendemöglichkeit auf dem Bahngelände ist aus mangelnden Platzgründen nicht möglich, und aus vorgenannten Zu- + Abfahrtsmöglichkeiten auch nicht nötig bzw. zweckmäßig.

5.0 Grünplanung :

Vorhandener Baum- und Knickbestand soll weitgehend, soweit es die allgemeine Planung und der geplante Zuschnitt der Grundstücke

zuläßt, erhalten bleiben und wurde dementsprechend als zur Erhaltung festgesetzt. Darüberhinaus sind in Teilbereichen + -abschnitten ergänzende Knickpflanzungen vorgesehen. →(Siehe hierzu auch Festsetzungen in der Planzeichnung Teil -A-). Der geplante Verlauf der Osttangente ist dahingehend korrigiert, den vorhandenen und in gutem Zustand befindlichen Grün- und Knickbestand - als natürliche Begrenzung nach Osten - zur freien Landschaft hin, einzusetzen. Abweichend von den bisherigen F-Plan-Ausweisungen, soll eine Bebauung auf keinen Fall, auch nicht in Teilbereichen und in Ansätzen, über die Osttangente hinaus, ostwärts, angeordnet werden, da hierdurch zum einen ggf. Ansatzpunkte für unkontrollierte, landschaftserobernde Streubebauung geschaffen werden, zum anderen die geplante Funktion der Osttangente verwässert werden könnte. Eine dahingehende F-Plan-Änderung ist nicht erforderlich, da die Flächengröße des Gewerbegebietes anhand der Ausweisung des F-Planes durch den geplanten, zu korrigierenden Verlauf der Osttangente, insgesamt unverändert bleibt.

Im Bereich der Planstraße -C- sowie in Teilbereichen der Planstraße -A- (Osttangente) und im Bereich zwischen Planstraße -C- und Ladestraße am Bahnhof, ist aus formalen + optischen Gründen bzw. aus Trenn- + Sicherheitsgründen, einseitig eine Baumreihe (*Pseudoacacia 'Bessoniana'* bzw. *Pseudoacacia 'Umbraculifera'*) mit einem Pflanzabstand von 11,00 m bzw. 8,00 m geplant. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Osttangente hin, soll mittels eines zu bepflanzenden Flächenstreifens - unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse in diesen Bereichen - erfolgen.

Vorgenannte, vorgesehene Grünordnungs- + Pflanzmaßnahmen wurden u.a. auch zur Vermeidung der allgemein vorzufindenden Unansehbarkeit von Gewerbegebieten schlechthin - vorgesehen. Sämtliche festgesetzten Be- + Anpflanzungen einschließlich der Bepflanzung des Immissions-Schutzstreifens, mit Ausnahme der Knickergänzungspflanzungen und Herrichten der vorhandenen Knickteile - östlich der Osttangente (Planstraße -A-) - gelegen, gehen zu Lasten der einzelnen Grundstückseigentümer.

Ansonsten hierzu → siehe Planzeichnung Teil -A- und Text Teil -B- .

6.0

Immissionsschutz :

Gemäß F-Plan-Ausweisungen handelt es sich bei den an das Gewerbegebiet grenzenden Flächen um Mischgebiete, lediglich im nördlichen Bereich, gegenüber der Bahntrasse, um ein WR-Gebiet (reines Wohngebiet - gemäß Festsetzung im F-Plan + B-Plan Nr. 3) .

In Hinblick auf Lärm-Immissionen ist der B-Plan Nr. 9 in die Zonen -I- und -II- unterteilt, wobei die Zone -II- hinsichtlich der zulässigen Lärm-Immissions-Richtwerte n i c h t, die Zone -I- jedoch eingeschränkt ist, wobei folgende Maßnahmen diesbezüglich geplant sind :

- a) Gegenüber, parallel zum WR-Gebiet, ist ein i.M. ca. 20,00 m breiter und ca. 250,00 m langer, dicht zu bepflanzender Grünstreifen vorgesehen, welcher durch eine entsprechende Pflanzhöhe zugleich längerfristig auch Sichtschutz gewähren soll .

b) Gemessen vom äußereren Rand dieses Schutzstreifens sollen auf eine ca. 80,00 m breite Zone -I- des Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO anhand § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG nur Betriebe zulässig sein, die einen Planungsrichtpegel von max. 60 dB (A) - am Tage - bzw. 45 dB (A) - nachts - nicht überschreiten, wenn möglich, durch zusätzliche, spezielle bauliche Maßnahmen - (Einzel-Abklärung im Bauantragsverfahren) noch unterschreiten. Bei einer somit entstehenden Gesamtzonenbreite von ca. 120,00 m (ca. 20,00 m Bahnanlage, ca. 20,00 m Grünstreifen + 80,00 m Zone -I-) und der damit entstehenden Schallpegelminderung von jeweils ca. 10 - 12 dB (A) sind die zulässigen Werte für das WR-Gebiet, von 50 dB (A) - am Tage - bzw. 35 dB (A) - nachts -, bezogen auf die Bezugszeiträume, zu erwarten.

Vorgenannte planerische Maßnahmen sind in Absprache und gemäß den Empfehlungen des Gewerbeaufsichtsamtes Lübeck erfolgt.

7.0 Sonstiges, zeitliche Abwicklung und Bauabschnitte : (Siehe hierzu auch Übersichtsplan i.M. 1 : 5000 - (ANLAGE -3) -

Die Gesamtmaßnahme wie Planung, notwendiger Ankauf von Grundstücken, evtl. Umlegungen bzw. Arrondierungen, die Erschließung sowie die Abgabe - (der Verkauf von Grundstücken) - im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 soll vornehmlich durch die Gemeinde Ahrensbök durchgeführt werden, da die gewerbliche Funktion und die diesbezügliche gezielte Entwicklung für Ahrensbök eine Hauptfunktion mit vorrangiger Priorität darstellt. Dies erfolgt unter Zuhilfenahme und Unterstützung seitens der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen, wobei im 1. Bauabschnitt vorrangig die rückwärtige Erschließung für die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe - lt. Ziffer 3.2 a) - vorgenommen werden soll.

Somit für 1. BA - Geltungsbereich B-Plan Nr. 9 :

Ca. 220,00 lfdm Teilstück von der Osttangente (Planstraße -A-) mit Anschlußausbildung an den Mösberg bzw. an den Gemeindeverbindungsweg Ahrensbök - Havekost.

Ca. 440,00 lfdm für die Internerschließung (innere Erschließung) des Gewerbegebietes mit Anschluß an die Osttangente (über Planstraße -B-) und Anschluß in Richtung Bahnhofsgelände (Teilstück von Planstraße -C-) $\hat{=}$ für ca. 9,264 ha Nettobauland von insgesamt ca. 11,142 ha gemäß Σ Ziffer 3.2 a) bis c) .

Somit für 2. BA - Geltungsbereich B-Plan Nr. 9 :

Weitere ca. 220,00 lfdm Teilstück von der Osttangente (Planstraße -A-) . Weitere ca. 170,00 lfdm für die Internerschließung, (Ringschließung mit Anschluß an die Osttangente - Teilstück von Planstraße -C-), mit Ausbau der Anbindung an das Bahnhofsgelände (Bahnhofstraße) mit ca. 240,00 lfdm -

Reststück von Planstraße -C-) ^A für gesamten B-Plan-Gel-tungsbereich, für zusätzliches Nettobaualand von ca. 1,878 ha, Rest zu 11,142 ha -Σ Ziffer 3.2 a) bis c) .

Somit für 3. BA - Rahmenplanbereich : (Vorgesehen als B-Plan Nr. 9a)

Reststück Osttangente (Planstraße -A-) mit ca. 550,00 lfdm, ca. 300,00 lfdm Stichstraße - Internerschließung (Planstraße -D- mit Wendehammer) für ca. 1,958 ha Gewerbegebiet - zusätzlich, Erschließung Grünfläche, Teichzufahrt etc. und allgemeine Restmaßnahme gemäß Rahmenplankonzept.

Für die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen sind seitens der Gemeinde Ahrensbök, sowohl für die geplante Osttangente als auch für die Internerschließung des GE-Gebietes, GA-Mittel als auch Mittel des kommunalen Investitionsfonds nach § 23 FAG beantragt und z.T. bereits genehmigt.

Mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes soll bei Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen - umgehend - noch im Frühjahr 1979 - begonnen werden.

Für den Bereich des B-Planes Nr. 9 ist seitens der Gemeinde, zur Sicherung dieser Planung, eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen.

8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens :

Ein Teil der Flächen befindet sich bereits im Besitz der Gemeinde Ahrensbök und soll nach Durchführung der B-Plan- und Erschließungsmaßnahmen an die vorhandenen Betriebe zwecks Erweiterung bzw. an die aus- neuanzusiedelnden Betriebe zur Bebauung des 1. Bauabschnittes weiterveräußert werden.

Weitere Flächenankäufe - Arrondierungen - seitens der Gemeinde Ahrensbök zur Realisierung des 2. + 3. BA sind vorgesehen und sollen, im gegenseitigen Einvernehmen (im Wege freier Vereinbarung) mit den einzelnen Grundstucksbesitzern, entsprechend den B-Plan-Ausweisungen, hergestellt werden. Bei nicht tragbaren Bedingungen ist ggf. eine Umlegung gemäß § 45 ff., eine Grenzregelung gemäß § 80 ff. bzw. eine Enteignung gemäß § 85 ff. gem. BBauG vorgesehen.

9.0 Planerische Konsequenzen :

Für die Aufstellung des B-Planes Nr. 9 bleiben die Ausweisungen des genehmigten F-Planes der Gemeinde Ahrensbök verbindlich und insgesamt unverändert. Lediglich die Flächen östlich der Osttangente (Planstraße -A-), die gemäß F-Plan-Ausweisung fälschlicherweise größtenteils als Fläche für die Forstwirtschaft vorgesehen waren, sollen wieder in Flächen für die Landwirtschaft geändert werden, da dies der momentanen Nutzung entspricht und auch längerfristig nicht beabsichtigt ist, diese Flächen aufzuforsten.

Bei der Aufstellung eines B-Planes für den Anschlußbereich, fußend auf das Rahmenplan-Konzept und dessen positiver Abklärung, soll der F-Plan der Gemeinde Ahrensbök dahingehend geändert werden.

(—————> Siehe hierzu auch ergänzende Erläuterungen Ziffer 10.4.2). Die Gemeinde Ahrensbök beabsichtigt, dieses topographisch reizvolle Gelände zwecks Erhaltung, vornehmlich der Naherholung zu widmen.

Neben der bereits erwähnten Teichanlage sind Kinderspielplätze, ein Abenteuerspielplatz, ein Spiel- und Rodelberg, eine - dem Gelände angepaßte bescheidene Freilicht-Szenerie (Theatron), sowie Parkanlagen für die umgebende Wohnbebauung als auch für das südlich hiervon gelegene Rentner- und Pflegeheim vorgesehen. Südlich der Planstraße -D- gelegen, ist eine 1-geschossige Baulichkeit zur Unterbringung von Freizeitanlagen wie Restaurant, Cafe, ggf. Kegelbahn etc. geplant, gegenüberliegend ein 1-geschossiger, offener Unterstand als Klön- bzw. Treff-Stätte.

Die vorgesehenen 60 öffentlichen Parkplätze in diesem Bereich sind vornehmlich für die Einrichtungen innerhalb dieser Grünanlagen gedacht.

(Ansonsten - siehe hierzu Planzeichnung - Rahmenplan-Konzept - i.M. 1 : 1000).

10.0 Ver- bzw. Entsorgungsmaßnahmen :

10.1 Wasserversorgung .

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt mit Anschluß an die vorhandenen Anlagen im Mösberg bzw. in der Lübecker Straße/Bahnhofstraße liegend, durch den Zweckverband Ostholstein.

10.2 Stromversorgung .

Die zentrale Stromversorgung erfolgt durch die Schlesw.-Holst. Stromversorgungs AG (Schleswag). Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 befinden sich elektrische Versorgungsanlagen der Schleswag AG und eine kundeneigene Transformatoren-Station. Diese hier z.Zt. vorhandenen Versorgungsanlagen (Stationen) und Erdkabel sind in die Planzeichnung des B-Planes Nr. 9, gemäß den Angaben der Schleswag - entsprechend dem Stand vom 01.03.1978 - mit ihrem ungefähren Standort und ihren ungefähren Leitungsverläufen eingetragen worden. Die künftige Bebauung ist diesen Anlagen anzupassen. Sollten hierbei bedenkliche Annäherungen entstehen, die eine Gefährdung dieser Anlagen zur Folge haben könnten, so hat hierüber rechtzeitig mit der zuständigen Betriebsverwaltung der Schleswag eine Abstimmung zu erfolgen.

Insbesondere ist auf das vorhandene Hochspannungskabel zwischen den Stationen 'GLOBUS' und 'MÖSBERG LHG' zur Gemeindestraße Mösberg hin, besonders Rücksicht zu nehmen. Dieses Kabel ist für die sichere Versorgung des Ortes Ahrensbök und der Gewerbebetriebe von besonderer Bedeutung und darf auf keinen Fall überbaut werden.

Eine ggf. unabwendbare, notwendige Umlegung dieses Kabels ginge zu Lasten der Erschließungsmaßnahme bzw. zu Lasten des Veranlassers. Für die Versorgung des B-Plan-Gebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen für Transformatorenstationen und für die Errichtung von sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und werden durch den Erschließungsträger dementsprechend zur Verfügung gestellt.

10.3 Gasversorgung .

Soweit erwünscht und benötigt, erfolgt die zentrale Gasversorgung durch Anschluß an die vorhandenen Anlagen durch den Zweckverband Ostholstein.

Zwecks Neuverlegung einer Gasleitung (Weiterführung) und Wartung derselben, ist zu diesem Zweck in dem Bereich der geplanten Werkstraße innerhalb des Geländes der Globus-Werke ein Fahr- + Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Ostholstein festgesetzt sowie eine Reglerstation hierfür an der Einmündung dieser Straße in die Planstraße -C-. Die Reglerstation ist einzurichten.

10.4 Abwasserbeseitigung . (Vorgesehen : Trennsystem)

10.4.1 Schmutzwasserentsorgung (SW) .

Für die Schmutzwasserentsorgung in Ahrensbök besteht seit 1972 ein zentrales Klärwerk, betrieben durch die Gemeinde. Das Gewerbegebiet soll zentral über die vorhandenen Leitungen, in der Lübecker Straße/Bahnhofstraße liegend, hieran angeschlossen werden. Vorgesehen ist, den Betrieb in den nächsten Jahren ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein vornehmen zu lassen.

10.4.2 Oberflächenwasserentsorgung (RW) .

Die Oberflächenwasserentsorgung (Regenwasser) soll ebenfalls zentral mit Einleitung in die östlich bzw. südlich am Gewerbegebiet entlang verlaufende vorhandene Vorflut erfolgen. Zu diesem Zweck ist außerdem, südlich des Gewerbegebietes (Rahmenplan-Bereich), gelegen in einer Senke (Naßwiese), ein Regenrückhaltebecken, von ca. 1,3 ha Größe im Endausbau, vorgesehen, welches zugleich als Fisch- und Feuerlöschteich und im Winter ggf. als Eislaufläche mitgenutzt werden soll, und gemäß der Ansiedlung im Gewerbegebiet und in Hinblick auf den jeweiligen Bedarf entsprechend suggessive ausgebaut werden soll. Das vorhandene und natürliche Grünumfeld dieses zu schaffenden Teiches ist als Grünanlage geplant und soll funktional vornehmlich dem Gewerbegebiet, der umliegenden - und mit solchen Anlagen + Einrichtungen unversorgten Wohnbebauung-, dem angrenzenden Rentner-, Wohn- und Pflegeheim, sowie schlechthin allgemeiner Naherholung dienen.

Diesen Bereich einer gewerblichen Nutzung zu zuführen (wie z.T.

im F-Plan vorgesehen - hier - ausgewiesenes Flächenstück - ca. 0,80 ha) erscheint aus vorgenannten Gründen, aus Gründen der Senkenlage dieses Geländes und im Hinblick auf die z.T. N I C H T. Bebaubarkeit, unzweckmäßig, → angrenzende Fläche war lt. F-Plan als Fläche für die Forstwirtschaft vorgesehen, → bauliche Anlagen hiervon \geq 30,00 m Abstand → Gesamtflächenbreite i.M. ca. nur 50,00 m → Restfläche für Bebauung zu gering → ausgewiesene Gesamtfläche als Fläche für die Forstwirtschaft wirtschaftlich zu klein.

(Die hierfür entsprechend notwendige F-Plan-Änderung ist, nach Abklärung aller in diesem Zusammenhang entstehenden Fragen, anhand des vorliegenden Rahmenplan-Konzeptes, vorgesehen.
→ Siehe hierzu auch Ziffer 9.0).

10.5 Müllbeseitigung .

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein. Innerhalb der einzelnen Betriebsgrundstücke sind für die Abfallbeseitigung Stellplätze für Müllgefäße bzw. Großcontainer vorzusehen. An den Abfuertagen sind diese Gefäße an die vom Müllfahrzeug befahrenen Straßen herauszustellen.

10.6 Löschwasserversorgung .

Der Löschwasserbedarf soll vornehmlich

- a) durch Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden und
- b) kann im Bedarfsfall zusätzlich durch Entnahme aus dem geplanten Regenrückhaltebecken (→ Feuerlöschteich) erfolgen.

11.0 Überschlägige Kostenermittlung :

Für die im vorliegenden B-Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen (B-Plan Nr. 9 Geltungsbereich -über alles- ohne Bauabschnittsteilung) werden die anfallenden Kosten für Straßen, Wege, der öffentlichen Parkflächen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen, anteilig auf die einzelnen Grundstucks- erwerber umgelegt.

Die Gemeinde trägt mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG, dieser beträgt ca. DM 262.300,00 .

11.1 Ausbau der Osttangente (Planstraße -A-) mit seitlichem, 1,75 m breiten Gehweg auf ca. 440,00 lfdm Länge, einschließlich der Anschlußausbildung an den Mösberg -(Gemeindeverbindungs weg Ahrensök - Havekost)- einschl. Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung.

ca. DM 445.000,00

Übertrag: ca.DM 445.000,00

11.2	Ausbau der Planstraßen -B- + -C- mit seitlichen, 1,50 m breiten Gehwegen auf ca. 850,00 lfdm Länge, einschl. der Anschlußausbildungen an die Osttangente bzw. an die Bahnhofstraße, einschl. Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung.	ca.DM 980.000,00
11.3	Ausbau des öffentl., ca. 3,20 m breiten Fußweges -I- auf ca. 90,00 lfdm Länge, einschl. Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung. ca.DM	8.000,00
11.4	Straßen- + Wegebeleuchtung zu Ziffer 11.1, 11.2 + 11.3 - einschließlich Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung.	ca.DM 55.000,00
11.5	Ausbau der öffentlichen Parkplätze - lt. Festsetzung, in 3,00 m breiter Längsaufstellung (ges.: 45 Stück) einschließlich Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung.	ca.DM 45.000,00
11.6	Zentrale Abwasserbeseitigung (SW) zu Ziffer 10.4.1 incl. Grundstücksanschlüsse im Bereich der öffentl. Straßen, einschl. Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung.	ca.DM 443.000,00
11.7	Zentrale Abwasserbeseitigung (RW) zu Ziffer 10.4.2 incl. Grundstücksanschlüsse im Bereich der öffentlichen Straßen, incl. Herrichtung + Teilausbau des Regenrückhaltebeckens in dem vorerst hierfür erforderlichen Umfang, einschl. Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung.	ca.DM 1.057.000,00
11.8	Zentrale Wasserversorgung zu Ziffer 10.1 incl. Löschwasserversorgung zu Ziffer 10.6 einschl. Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung.	ca.DM 102.000,00
11.9	Knickergänzungspflanzungen und Herrichten der vorhand. Knickteile, soweit es sich um die Festsetzungen und den Bestand östlich der Osttangente (Planstraße -A-) handelt.	ca.DM 33.000,00

A N M E R K U N G :

Sämtliche sonstigen festgesetzten Anpflanzungen, einschl. der Bepflanzung des ca. 20,00 m breiten Immissionsschutzstreifens, gehen zu Lasten der einzelnen Grundstückseigentümer.

11.10	Ingenieurleistungen incl. Nebenkosten (in Einzelpositionen erfaßt)	
11.11	Vermessungsleistungen incl. Nebenkosten	ca.DM 35.000,00
11.12	Baugrunduntersuchungen incl. Nebenkosten	ca.DM 20.000,00
11.13	Städtebauliche Fachleistungen incl. Nebenkosten	ca.DM 48.000,00

-GESAMTKOSTEN- : ca.DM 3.271.000,00

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :

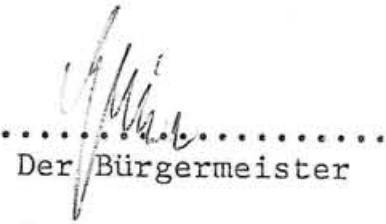
Σ Ziffer 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.7, 11.9	=ca.DM 2.623.000,00
./. Kostenanteil der Gemeinde Ahrensbök gemäß § 129 (1) BBauG = 10 %	./. =ca.DM 262.300,00
Σ Für Erschließungsbeiträge	=ca.DM 2.360.700,00
	=====

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren bzw. Beiträge für Schmutz- und Regenwasser, Wasserversorgung und Strom sowie die evtl. Abgaben wegen Änderung der Gemeindeverhältnisse und die von der Gemeinde zu tätigen Grunderwerbskosten sowie evtl. Erdarbeiten zur Herstellung eines größeren - umfangreicherem Planums zwecks niveaugleicherer Bebauung - sowie die Verlegung einer Gas- und Wasserleitung mit ca.DM 165.000,00
die Erstellung einer Trafo-Anlage und die Kabelverlegung mit ca.DM 110.000,
sowie die Sicherung der Bahnanlage im Bereich Anschluß Werksgleis GLOBUS-Werke mit ca.DM 5.000,00
und das Versetzen der vorh. Siloanlage LHG mit ... ca.DM 4.000,00
gesamt mit ... ca.DM 284.000,00

n i c h t enthalten .

A u f g e s t e l l t :

2405 Ahrensbök, den 15. Januar 1979

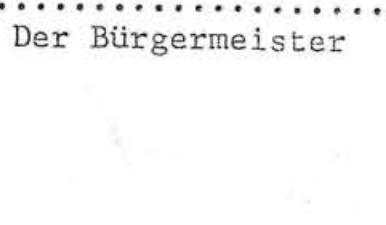

Der Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein als allgemeine untere Landesbehörde.

1. vom Az.:
2. vom Az.:
3. vom Az.:
4. vom Az.:

Geändert und ergänzt gemäß Beschuß der Gemeindevertretung Ahrensbök - Kreis Ostholtstein .

1. vom 13.07.1978 Ahrensbök, den
2. vom Ahrensbök, den
3. vom Ahrensbök, den
4. vom Ahrensbök, den


Der Bürgermeister

P L A N U N G :

Architekt Dipl.-Ing.
Siegfried S e n f f t

Albert-Mahlstedt-Str. 42
2420 Eutin · Holstein

Eutin · 23. Januar 1978


Der Planverfasser