

## Begründung

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist im Bereich der Bahnhofstraße mit Gebäuden aus der Zeit um die Jahrhundertwende und mit Betriebsanlagen, z.T. jüngeren Datums, bebaut. Es beherbergt 2 Mühlenbetriebe mit Silos, 1 Landhandelsbetrieb und Wohnungen. Der Mühlenbetrieb an der östlichen Grenze des Plangebiet<sup>e</sup>s wird in Kürze seinen Standort aufgeben. Dies bedingt erhebliche Veränderungen sowohl in der Nutzungs- als auch in der Baustruktur im Gebiet Bahnhofstraße.

### 2. Einordnung in übergeordnete Planungen und in Bauleitplanung der Gemeinde

Die Gemeinde Ahrensböök ist ländlicher Zentralort im Einzugsbereich des Oberzentrums Lübeck und des Mittelzentrums Eutin. Im Nahbereich Ahrensböök leben 7.602 Einwohner (am 31. Mai 1983). Nach den Zielen der Landesplanung sind zusätzliche Flächen für Wohnnutzung über die Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Baugebiete in der Ortslage Ahrensböök selbst auszuweisen (Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein, Bekanntmachung des Ministerpräsidenten - Landesplanungsbehörde - vom 15. Sept. 1976, Text Ziff. 10.1.4). Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböök als gemischte Baufläche dargestellt. Es befindet sich in direkter baulicher und räumlicher Nachbarschaft zu den Zentrums- und Versorgungseinrichtungen des Hauptstraßenzuges Lübecker Str./ Plöner Str. (L 184). Die Flächen entlang des Hauptstraßenzuges sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt.

### 3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes sowie der Bestand

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,4 ha. Es ist Teil der hügeligen Grundmoränen Landschaft in Ahrensböök. Es steigt von Südwest nach Nordost von ca. 57 m ü.NN auf ca. 63 m ü. NN an.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Ahrensböök nördlich der Bahnhofstraße und im unmittelbaren Anschluß an die Grundstücke Plöner Straße. Es ist im Randbereich der Bahnhofstraße mit zweigeschossigen Gebäuden und Betriebsanlagen bebaut (s.o.).

Die dahinterliegenden Garten- und Hofflächen sind ebenfalls Teile des Plangebietes.

Das Plangebiet grenzt an seiner Südgrenze an die alten Bahnanlagen, die heute teilweise mit einem Flachbau, der einen Supermarkt beherbergt, bebaut sind und die teilweise als Stellplatzanlage genutzt werden. Südlich der ehemaligen Bahnanlagen schließen sich gewerbliche Bauflächen an (Standort Globus-Werke). Der Abstand zwischen den Produktionsanlagen der Globus-Werke und der Randbebauung Bahnhofstraße beträgt 100 m.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Gärten der Bebauung (vorwiegend Wohnbebauung) entlang der Straße Mösberg.

#### 4. Bauliche und sonstige Nutzung (Ziele der Planung)

Die Bebauungsplanung wird von zwei sich ergänzenden Planungszielen bestimmt:

- a) Die Nutzungen im Randbereich der Bahnhofstraße sollen verstärkt in den Zentrumsnutzungen in Ahrensböök einbezogen werden. Das bedeutet, daß auch weiterhin Dienstleistungseinrichtungen, Geschäfte und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe dort ihren Standort finden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und hinsichtlich des Maßes der Nutzung sind so getroffen, daß sowohl Bestandsergänzungen als auch Neubebauungen denkbar sind. Die Integration der Bahnhofstraße in die Zentrumsnutzung wird weiterhin dadurch verstärkt, daß innerhalb der Parkstände entlang der Planstraße 8 Stellplätze für die Zentrumsnutzungen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.
- b) Darüber hinaus sollen in zentraler Lage zusätzliche Flächen für Wohnnutzung bereitgestellt werden (Ausbau der Wohnfunktion). Innerhalb des Plangebietes wird deshalb Bauland im Blockinnenbereich erschlossen. Die dafür zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich im wesentlichen im Besitz der Gemeinde Ahrensböök, bzw. werden über Grundstückstausch innerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

Die geplante Wohnnutzung und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung werden im Plangebiet in einem Mischgebiet zusammengefaßt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird - mit einer Ausnahme - generell mit 0,25 festgesetzt; die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Bereich der ehemaligen Gärten mit 0,35, im Randbereich der Bahnhofstraße mit 0,4. Im Bereich der neuausgewiesenen Bauflächen (jetzige Gärten) wird damit dem angestrebten Charakter einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung entsprochen. Im Bereich der bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße wird mit 0,25 GRZ und 0,4 GFZ und über die Baugrenzen die Bebauung der relativ großen Grundstücke auch zukünftig auf den Randbereich der Bahnhofstraße konzentriert.

## 5. Verkehrserschließung

### a) Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße an den innerörtlichen Hauptstraßenzug Plöner Str./Lübecker Str. (L 184) angeschlossen. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Neubebauung im Bereich der ehemaligen Gärten wird über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

### b) Ruhender Verkehr

- private Stellplätze: die nach Stellplatzerlaß notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Der Gesamtbedarf an privaten Stellplätzen innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 26-28 (davon ca. 16-18 für Wohnnutzung und 10 für gewerbliche Nutzung).
- öffentliche Stellplätze: nach dem Runderlaß des Innenministers vom 16. Juni 1978 'Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen' beträgt die Zahl der notwendigen Parkplätze 33 % der Pflichtstellplätze. Das bedeutet für das Plangebiet 9 notwendige Parkplätze. Diese sind in den Parkständen an der Planstraße abgedeckt. 8 weitere öffentliche Stellplätze an der Planstraße werden für die Zentrumsnutzungen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt.

### c) Fußwege

Das Plangebiet wird über einen öffentlichen Fußweg direkt an die Bebauung Plöner Straße angeschlossen. Im Bereich der Grundstücke Plöner Straße wird der Fußweg durch Widmung gesichert.



## 6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bzw. wird im hinteren Bereich an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem) der Gemeinde Ahrensbök angeschlossen.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet.

Schulen, Sportanlagen, Gemeindeverwaltung und andere öffentliche Einrichtungen befinden sich ebenfalls im engeren Einzugsbereich des Plangebietes (ca. 5 bis 15 Minuten Gehwegentfernung).

## 7. Lärmschutz und sonstiger Immissionsschutz

Der Planungsrichtpegel (äquivalenter Dauerschalpegel) für Mischgebiete beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. An der Grenze zu Gebieten mit höheren Planungsrichtpegeln (z.B. Industriegebiet) und an Verkehrswegen kann der Planungsrichtpegel überschritten werden. Eine Überschreitung der für Mischgebiete festgelegten Planungsrichtpegel durch Einwirkungen von außen (z.B. durch die Hauptverkehrsstraße oder durch die Globus-Werke) ist nicht zu erwarten. Wesentlich störender können die Belastungen für das Plangebiet sein, die aus dem Mühlenbetrieb mit Silos und dem Lieferverkehr vom und zum Mühlenbetrieb entstehen. Diese Belastungen betreffen jedoch nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die angrenzenden gemischten Bauflächen entlang der Plöner Str.

Aus dieser innerörtlichen Lage des Mühlenbetriebes ergeben sich Einschränkungen für die Nutzung des Standortes. Hinsichtlich der Lärmbelastung ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, daß die Emissionen des Mühlenbetriebes (sowie jedes anderen Betriebes im Plangebiet ebenfalls) tags (von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) nicht überschreiten und nachts (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) auf 45 dB(A) begrenzt bleiben.

Staub- und Geruchsemissionen, die von Betrieben im Plangebiet ausgehen, sind ebenfalls durch Filteranlagen und ähnliches auf ein für Mischgebiete zumutbares Maß herabzusenken.

8. Kosten

Grunderwerb von ca. 1900 qm		
Straßenland (20,-- DM/qm) .....	38.000	DM
Ausbau von ca. 1500 qm Verkehrs- flächen, Fahrbahn, Parkplätze, Gehweg, Fußweg (ca. 120,-- DM/qm) .....	180.000	DM
Beleuchtung (pauschal) .....	15.000	DM
Verkehrsflächenbegleitgrün (pauschal) .....	6.000	DM
Stützmauer, ca. 50 lfm .....	12.000	DM
Straßenentwässerung (ca. 110 lfm nur unter- ird. Kanal, ca. 90 entlang Fußweg und Straße) .....	40.000	DM
Einmessung (pauschal) .....	<u>5.000</u>	<u>DM</u>
	296.000	DM
	=====	

Der 10 %-tige Anteil der Gemeinde an den städtebaulichen Erschließungskosten beläuft sich auf 29.600,-- DM.

Ahrensböök, den 10. Mai 1984

