

Fassung vom
26.4.1982

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Großhansdorf über den Bebauungsplan Nr. 19
für das Gebiet: Baugebiet zwischen den Straßen Wöhrendamm, Up de
Worth, Hoisdorfer Landstraße, Am Brink, Zur alten Schmiede, Eckhoff
gem. §9(8) BBauG.

1. Lage des Bebauungsplangebietes



Übersichtsplan 1 : 5000 mit Kennzeichnung der angrenzenden Bebauungspläne.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im mittleren Bereich der Gemeinde, nördlich des Geschäftszentrums Eilbergweg.

2. Vorhandene und geplante Nutzung, Aufstellungsanlaß und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr.19 wird auf der Grundlage der Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde genehmigt am 13./17. November 1972, Az. IV 81 d - 812/2 - 62.63. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete werden im Bebauungsplan übernommen. 1)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.19 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.3.1979 mit dem Ziel die städtebauliche Ordnung in den bereits bebauten Gebieten entsprechend der vorhandenen Nutzung und Bauungsart durch Festsetzungen zu regeln und die innenliegenden Restgrundstücke einer Erschließung und Bauung zuzuführen.

Für die Satzung des Bebauungsplans gilt das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) 1977.

Aufgabe des Bebauungsplans soll es sein, den alten Bauklassenplan durch heute erforderliche Festsetzungen zu ersetzen und die Voraussetzung für die Erschließung der innenliegenden Grundstücksflächen zu schaffen.

Dabei geht die Gemeinde davon aus, daß kurzfristig nur die Verlängerung der Straße Am Brink (Planstraße A) verwirklicht wird. Nur die Bau-grundstücke des Flurstücks 651 im Teilbereich 8 tlw. und im Teilbereich 5 tlw. stehen für Baumaßnahmen kurzfristig zu Verfügung.

Die daran angrenzenden südlichen Flächen an den Wendeflächen der Straßen B1 und B2 können nur langfristig verwirklicht werden. Die Grundeigentümer dieser Bauflächen sind ebenfalls Eigentümer des Flurstücks 1641 am Wöhren-damm. Nach Aussage dieser Eigentümer, sollen erst die Erben oder Nachbesitzer der Grundstücke mit der Erschließung beginnen.

Die von diesen Eigentümern gewünschte Verkehrserschließung als Verlängerung der Straße Am Brink in Richtung Süden bis zur Wendefläche der dann ent-fallenden Straße B1 hat die Gemeinde aus zwei Gründen nicht weiterverfolgt.

Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung konnte die Gemeinde davon ausgehen, daß aufgrund der erheblichen Einsprüche der Anlieger der Straße Am Brink, die keinen zusätzlichen Fahrverkehr in der Straße dulden wollten, die Planung der Verkehrserschließung in ihren Grundzügen geändert werden mußte, um eine Genehmigung dieses Planes zu erreichen. Außerdem ist im Bereich des Flurstücks 1919 nur eine fast rechtwinklige Straßenkurve möglich. Aufgrund der Grundstücksverhandlungen und der örtlichen Verhältnisse ist für die Ge-

1) Für das Grundstück der Feuerwehr erfolgt eine Weiter-entwicklung des Flächennutzungsplans und deren entsprechende Anpassung im Rahmen einer nächsten Änderung des Flächennutzungsplans.

meinde eine andere Lösung nicht erreichbar. Aus diesem Grunde mußte versucht werden, nur wenige neue Grundstücke an die geplante kurze Verlängerung der Planstraße A anzuschließen. Auch von daher erfolgte die Trennung der Erschließung der Innenflächen des Plangebietes.

Aufgrund vorliegender Teilungsabsichten der Grundstücke am Wöhrendamm trifft die Gemeinde für die Teilbereiche 9 und 10 eine neue städtebauliche Ordnung durch Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit in zweiter Reihe für die rückwärtigen Grundstücksteile. Die dafür erforderliche Festsetzung der Zufahrten und der Müllgefäßstandplätze wird einheitlich für das gesamte Gebiet 9 und 10 getroffen.

Zusätzlich berücksichtigt die Gemeinde durch Festsetzung von weiteren Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, vorhandene Grundstücks- und Bebauungsvorhaben in den Teilbereichen 1 bis 5.

Die geplante Wegefläche des Flurstücks 788 im Teilgebiet 5 wird aufgehoben. Dafür bleibt die Flurstücksfläche 782 als geplanter Fußweg D bestehen. Dieser Fußweg soll durch Absperrvorrichtungen für die allgemeine Befahrbarkeit ausgeschlossen bleiben.

Bei einer baulichen Verdichtung soll die Wegefläche 1845 im Teilgebiet 10 aufgehoben werden. Die rückwärtige Erschließung soll dann über die festgesetzte Zufahrt im Flurstück 649 erfolgen. Bei der Neuordnung der rückwärtigen Grundstücke, werden die Teile der Grundstücke 649 und 1407 zusammengelegt.

Um für die geplanten Wendeflächen der Straßen A und B1 einen Fahrbahndurchmesser von 20,50 m zu erreichen, werden die Bordsteine überfahrbar ausgelegt. Diese Maßnahme wird nur erforderlich für den LKW Verkehr. Da für das angrenzende Wohngebiet dieser Verkehrsanteil sehr gering ist, wird diese Maßnahme für vertretbar gehalten. Durch die Ausgestaltung der Innenflächen der Wendeanlagen mit Flächen für das Parken von Fahrzeugen und der Anlage von Straßenbäumen, z.B. Ahorn oder Platane soll die trostlose Fläche der Wendeanlagen gestalterisch aufgewertet werden.

Nachweis der erforderlichen Anzahl der öffentlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen:

Die Verkehrsflächen Wöhrendamm und Hoisdorfer Landstraße weisen ausreichende Flächen für das Parken nach. Diese Straßen liegen innerhalb der Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne. Der Nachweis wird in den in der Aufstellung befindlichen Plänen geführt.

Für die Straße Up de Worth ist das Abstellen der Fahrzeuge innerhalb der Fahrbahn möglich und sinnvoll, weil hier eine abgelegene ruhige Wohnstraße mit sehr geringen Fahrverkehr vorliegt.

Im Bereich der Flurstücke 792 und 793 werden drei Plätze festgesetzt. In angemessener Entfernung steht für dieses vorhandene Baugebiet innerhalb der 'Hoisdorfer Landstraße' ausreichend Parkraum zur Verfügung.

Für die Straße Am Brink, einschließlich ihrer Verlängerung sind 24 Wohneinheiten zu erwarten. Nachgewiesen sind 8 Parkplätze.

Für das Neubaugebiet an den Wendeflächen der Straßen B1 und B2 sind für 12 geplante Wohneinheiten 2 Plätze innerhalb der Wendefläche vorgesehen.

Innerhalb der Straße B1 werden zusätzlich 2 Plätze als Parkbucht festgesetzt.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen- und der Geschosflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten wurde so gewählt und festgelegt, um bezogen auf die vorhandenen Grundstücksgrößen und die in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte zu einer für das Baugebiet vertretbaren und dem vorhandenen Siedlungsbild entsprechenden baulichen Ausnutzung zu kommen.

In Übereinstimmung mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen werden innerhalb der Mischgebiete die Grund- und Geschosflächenzahlen höher festgesetzt als in den Allgemeinen Wohngebieten.

Für das Grundstück der Feuerwehr ist eine Erweiterung des vorhandenen Grundstücks geplant.

Dafür in Anspruch genommen werden die Flurstücke 2097 und 2099.

Innerhalb des Grundstücks für die Feuerwehr werden 9 Stellplatzflächen für die Kraftfahrzeuge gesichert.

Für die Versorgung mit Spielflächen für Kleinkinder und Kinder im Alter von 6-12 Jahren des Baugebietes und der Bereiche der Bebauungspläne Nr.20 und Nr.8, jeweils teilweise, ist ein Kinderspielplatz in einer Brutto-Fläche von ca.900qm festgesetzt.

Der Kinderspielplatz wird durch eine mehrreihige Bepflanzung aus standortgerechten Mischgehölzen eingegrünt. Diese Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern soll ebenfalls als Windschutz für die Spielflächen dienen. Toxische Gehölze dürfen nicht angepflanzt werden.

Die Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Abschnitt des Weges E nimmt größtenteils die bereits vorhandenen Gehölze auf. Diese Anpflanzungsflächen dienen der Eingrünung der vorhandenen Wasserfläche.

Innerhalb einiger Bereiche des Bebauungsplangebietes wird das vorhandene Siedlungsbild besonders durch vorhandene, große Einzelbäume geprägt. Zum Schutze dieser Bäume selbst und zur Erhaltung dieses charakteristischen Siedlungsbildes hat die Gemeinde die Festsetzung gem. §9(1)25 BBauG für erforderlich gehalten.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans, insbesondere der Erschließung, stehen der Gemeinde die Grundbesitzverhältnisse nicht entgegen, da auf dem Wege freier Vereinbarung die Maßnahmen zur Regelung des Grund und Bodens getroffen werden.

Findet so keine Einigung statt, so wird je nach Erfordernis durch die Vorschriften der §§45ff, Umlegung, 80ff, Grenzregelung oder 85ff, Enteignung, die Verwirklichung des Bebauungsplans sichergestellt.

Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde zur Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Bau der Erschließungsanlagen voraussichtlich entstehen:

1. Grunderwerb Verkehrsflächen	DM 21 000.-
Verkehrsflächen	DM 220 000.-
Straßenentwässerung	DM 84 000.-
Straßenbeleuchtung	DM 15 000.-
<u>Gesamt</u>	<u>DM 340 000.-</u>
2. Schmutz-und Regenwasser	DM 180 000.-
Trinkwasserversorgung	DM 100 000.-
Stromversorgung	DM 80 000.-
Sonstiges	DM 150 000.-

Auf der Grundlage der Gemeindecapitalsetzung werden die Erschließungskosten anteilig durch die Anlieger getragen.

Von der Pos. 1 trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands gem. §129 BBauG in Höhe von DM 34 000.-, deren Finanzierung durch den Haushalt der Gemeinde erwartet werden kann.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird geordnet der angrenzenden Au zugeführt.

Die Müllentsorgung unterliegt dem Kreis.

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig AG.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde.

Die Gemeinde geht davon aus, daß in absehbarer Zeit nur bis zu fünf zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet verwirklicht werden. Dadurch würde das zur Zeit zu verbessernde Klärwerk nur mit 20 EGW entspr. 4 Einwohner je Einfamilienhaus zusätzlich belastet werden. Die Gemeinde ist bemüht, den Baufortschritt im Plangebiet mit der geplanten Sanierung des Klärwerks in den Jahren 1982/83 zeitlich zu koordinieren.

Für die Gasversorgung durch die Hamburger Gaswerke werden die Bestimmungen über die Bemessung von Trassenräumen, insbesondere DIN 1998, beachtet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Versorgungsleitungen.

Für die Wasserversorgung durch die Hamburger Wasserwerke wird innerhalb der Verkehrsflächen ausreichend Raum zur Unterbringung der Transport- und Versorgungsleitungen berücksichtigt.

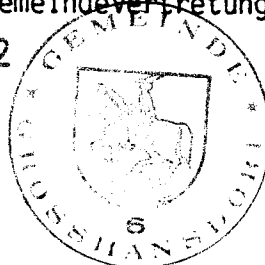
Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW, z.B. Rohrleitungen, Förderbrunnen, etc. bleiben erhalten.

Die Fernsprechversorgung des Plangebietes erfolgt durch das Fernmeldeamt 2 Hamburg.

Für die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Unterflurhydranten aufgestellt.

Zusätzlich zur Löschwasserversorgung des Gebietes kann der vorhandene Teich herangezogen werden.

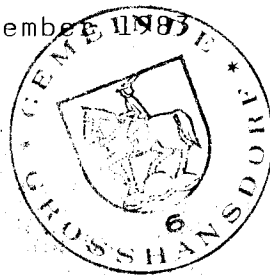
Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 09. März 1982
Großhansdorf, den 11. Mai 1982




Bürgermeister

Geändert in Erfüllung der Auflagen und gebilligt durch
Beschuß der Gemeindevertretung vom 30. September 1982.

Großhansdorf, den 12. September 1983



(Petersen)
Bürgermeister

