

B e g r ü n d u n g

-----  
<sup>Neuaufstellung</sup>  
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Großhansdorf, für das Gebiet

Ahrensfelder Weg (teilweise),  
Haberkamp,  
Haberstieg,  
Heidkoppel,  
Neuer Achterkamp,  
Roggenstieg,  
Wetenstieg,  
Wetenkamp,  
Sieker Landstraße (teilweise)

1. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 steht z. Z. ein rechtsverbindlicher Durchführungsplan Nr. 1 der Gemeinde Großhansdorf, der am 16.2.1957 durch den Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde - Az.: 9-340 TGB -.

Die Gemeinde Großhansdorf beabsichtigt, im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 den alten z. Z. rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 1, der ebenfalls das o. g. Gebiet umfaßt, außer Kraft zu setzen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Großhansdorf ergibt sich daraus, daß seine Festsetzungen im Laufe der vergangenen Jahre mehrfach geändert wurden und auch in materieller und formeller Hinsicht teilweise überholt sind und nicht mehr ausreichend den Anforderungen eines neuzeitigen Planungsrechts entsprechen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden folgende Gebiete bzw. Flächen erfaßt:

- a) 2 Flächen als Mischgebiete im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes im Einmündungsbereich der Straße "Haberkamp" in den "Ahrensfelder Weg".
- b) 10 Flächen als allgemeine Wohngebiete, davon 3 Flächen östlich und südlich der Mischgebiete gem. Buchst. a) als Übergang zum reinen Wohngebiet und 7 Flächen im Zentrum des Bebauungsplangebietes, beiderseits der Straßen "Neuer Achterkamp" und "Haberstieg".
- c) Eine Fläche in Form eines Baugrundstücks für den Gemeinbedarf zur Schaffung einer Kindertagesstätte, ebenfalls im Zentrum des Bebauungsplangebietes.
- d) 8 Flächen als reine Wohngebiete, überwiegend in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes.
- e) Eine Fläche in Form von zwei Baugrundstücken, zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen als Gemeinschaftsanlage am östlichen Ende des "Haberkamp", zugunsten der reinen Wohngebiete.
- f) 3 Flächen für die Versorgung mit Elektrizität, belegen jeweils an den Straßen "Neuer Achterkamp" im östlichen Teil des B-Plangebietes, an der Straße "Heidkoppel" in der Mitte des Bebauungsplangebietes und am "Ahrensfelder Weg" im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches.
- g) Eine Fläche im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes für die Beseitigung von Abwässern am "Haberkamp".
- h) 3 Flächen für Kinderspielplätze an öffentlichen Fußwegen im westlichen, zentralen und östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.
- i) Die Verkehrsflächen

teilweise Ahrensfelder Weg,

Haberkamp,  
Haberstieg,  
Heidkoppel,  
Neuer Achterkamp,  
Roggenstieg,  
Wetenstieg,  
Wetenkamp,  
teilweise Sieker Landstraße und  
die Planstraße "A" als neue Wohnsammelstraße

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine materielle Verschlechterung für Grundeigentümer hinsichtlich der baulichen Ausnutzung nicht vorgesehen.

Auf vorstehender Grundlage wurde der Beschluß der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf am 25. 11. 1974 gefaßt. Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf, der mit Erlaß vom 13. 11. 1972, Az.: IV 81d-812/2-62.23 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

Der vorliegende Neuaufstellungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Großhansdorf, Stand: 28. NOVEMBER 1979 ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 aufgestellt worden.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

## 2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ist durch die Signatur im Planteil A begrenzt und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 22,54 ha.

Der nördliche und westliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 2 bzw. teilweise durch das Gelände der Walddörfer Bahn und teilweise durch die Verkehrsflächen des Ahrensfelder Weges und der Sieker Landstraße begrenzt.

Östlich schließt das Gebiet des B-Planes Nr. 23 an.

Der südliche Rand des Geltungsbereiches wird durch die Begrenzung des Stadtgebietes der Stadt Ahrensburg mit seinen dortigen Flächen für die Landwirtschaft gebildet.

Auf den unmittelbar benachbarten Flächen der Stadt Ahrensburg befinden sich teilweise Grenzknicke.

Bis auf die Mischgebietsflächen am Ahrensfelder Weg und der Flächen für Gemeinbedarf an der "Heidkoppel" wird das Gebiet bereits überwiegend als reines und allgemeines Wohngebiet durch die bestehende Bebauung genutzt, sowie ver- und entsorgt.

### 3. Städtebauliche Planung

#### a) Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 1 (Stand: 12. 12. 1978) wie folgt genutzt werden und weist folgende Flächengrößen auf:

##### Nettobauland

Im allgemeinen Wohngebiet (WA)	ca. 5,13 ha
Im reinen Wohngebiet (WR)	ca. 12,81 ha
Im Mischgebiet (MI)	ca. 0,94 ha

##### Öffentliche Verkehrsflächen

Vorhandene Flächen einschl. zu erwerbende Straßen- und Parkflächen sowie Fußwege	ca. 2,78 ha
--	-------------

##### Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Pumpwerk und Umformerstationen	ca. 0,05 ha
--------------------------------	-------------

Grünflächen

Kinderspielplätze ca. 0,61 ha

Gemeinbedarfsflächen

Kindertagesstätte ca. 0,22 ha

insgesamt ca. 22,54 ha

b) Verkehrs- und Parkflächen

Alle Wohngebiete, Mischgebiete, Flächen für Gemeinbedarf und die Flächen für die Versorgung und Beseitigung von Abwässern werden über die bereits vorhandenen Straßen in Form öffentlicher Verkehrsflächen erschlossen.

Die Grünflächen der gemeindlichen Kinderspielplätze werden durch öffentliche Fußwegflächen erschlossen und befahrbar für den gemeindlichen Wartungsdienst angelegt.

Vorhandene öffentliche Verkehrsflächen werden teilweise zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs (Parkflächen) erweitert. Auch aus Gründen der Leichtigkeit und zugunsten des fließenden Verkehrs wurden Verbreiterungen der Verkehrsflächen eingeplant.

Im Bebauungsplan Nr. 1 ist die Planstraße "A" als Verbindungsstraße zwischen der L 224 und der Straße "Heidkoppel" als Wohnsammelstraße festgesetzt.

Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrs auf der L 224 von ca. 13 000 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden, sind von den Eigentümern der betroffenen Baugrundstücke durch entsprechende bauliche Ausstattungen ihrer Anwesen, selbst auf eigene Kosten aufzufangen, da es sich um bereits durch Immissionen vorbelastete Wohnbauflächen handelt und die Gemeinde davon ausgehen kann, daß der künftige "Ostring Ahrensburg" nach Fertigstellung eine starke Entlastung des derzeitigen Kraftfahrzeugverkehrs auf der L 224 mit sich bringen wird.

c) Bauliche Nutzung

Die Baulandflächen im Geltungsbereich sind bereits weitgehend bebaut. Die bisherigen Dachneigungen wurden beibehalten und neu festgesetzt.

Die offene Bauweise im Bereich der eingeschossigen Einfamilienwohnhäuser und zweigeschossigen Reihenhäuser und auf dem Grundstück für Gemeinbedarf ist beibehalten worden. Auch am Ahrensfelder Weg wurde aus städtebaulichen Gründen für den südwestlichen Teil des Mischgebietes eine offene Bauweise festgesetzt. In den Bereichen der übrigen drei bis viergeschossigen Bebauungen der Misch- und Wohngebiete wurden geschlossene Bauweisen überwiegend mit Tiefgaragen festgesetzt. Die unterirdische Anordnung der Garagen bzw. Stellplätze soll die durchgrünten Freiräume von Stellplätzen oder Garagen freihalten. Die Geschößzahl für Einfamilienhäuser wurde auf höchst zulässig eingeschossig, für Reihenhäuser zweigeschossig und für den Eigentums- und Mietwohnbau viergeschossig begrenzt.

Die Geschößflächenzahlen wurden proportional den höchstzulässigen Geschößzahlen zugeordnet. Sie reichen von 0,3 bis max. 1,0.

Um den Grundeigentümern Erweiterungsmöglichkeiten ihrer baulichen Anlagen einräumen zu können, wurden die überbaubaren Flächen gegenüber den alten Festsetzungen vergrößert und außerdem zum Teil die Geschößflächenzahlen höher als früher festgesetzt.

Zur Erhaltung der durchgrünten Freiräume wurden teilweise die Grundflächenzahlen kleiner als die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Durch die Schließung von Baulücken bzw. durch die Bebauung bisher noch nicht bebauter Flächen, werden voraussichtlich ca. 70 Wohneinheiten zusätzlich entstehen können. Das entspricht einer künftig möglichen Einwohnerzunahme von ca. 200 Einwohnern.

d) Grünflächen

Im Geltungsbereich wurden drei Grünflächen jeweils nördlich und westlich "Neuer Achterkamp" und nördlich "Heidkoppel" als Kinderspielplätze ausgewiesen.

Die Grünflächen umfassen insgesamt ca. 0,6 ha und liegen innerhalb eines Radiusbereiches von ca. 300 m gem. DIN 18034.

Zur Abschirmung und räumlichen Gestaltung werden die Flächen mit Schutzpflanzungen ca. 3 m breit umgeben. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Die öffentlichen Zuwegungen zu den Kinderspielplätzen werden durch Festsetzungen in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern jeweils in 2 m Breite auf den benachbarten privaten Grundstücksflächen gestalterisch begleitet. Teilweise sind derartige Bepflanzungen bereits vorhanden.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch berücksichtigt, daß zur Sicherung einer gesunden Umwelt sowie zur Belebung und Pflege des Ortsbildes der Gemeinde Großhansdorf auch für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 Einzelbäume, Baumreihen sowie Baumgruppen in Vorgärten im Rahmen der Kreisverordnung vom 7. 9. 1978, zum Schutze der Bäume in der Gemeinde Großhansdorf, geschützt werden.

Eine nachträgliche nachrichtliche Übernahme in die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist gem. § 9 Abs. 6 BBauG nach Inkraftsetzung der Kreisverordnung erfolgt.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf den Mischgebietsflächen südlich Haberkamp und Ahrensfelder Weg wurde nicht als zu erhalten festgesetzt.

Zugunsten einer möglichst ungehinderten städtebaulichen Entwicklung auf diesen Grundstücken in Verbindung mit den festgesetzten Tiefgaragen soll auf die Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes verzichtet werden.

Als Ersatzpflanzung und zur Gestaltung des Ortsbildes wird die öffentliche Verkehrsfläche des Ahrensfelder Weges im Vorfeld des vorgenannten Mischgebietes erweitert. Auf einer verbreiterten Fußweganlage werden großkronige Laubbäume als Allee gepflanzt und erhalten.

In der Mitte des Geltungsbereiches, auf der Grünfläche westlich der Straße "Neuer Achterkamp", werden zur Belebung und zur Pflege des Ortsbildes weitere Laubbäume angepflanzt und als zu erhalten festgesetzt.

Entlang der südlichen Ahrensburger Stadtgrenze und entlang der nördlichen Grenze des Geländeeinschnittes der Walddörfer Bahn wurden zur städtebaulichen Überleitung in die freie Landschaft bzw. zur Abschirmung und Raumbildung auf schmalen Flächen der Rückseite der dortigen Baugrundstücke das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung festgesetzt.

Das gleiche gilt sinngemäß für Flächen zwischen den Mischgebieten und Wohngebieten.

e) Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche zwischen Haberkamp und Heidkoppel ist als Kindertagesstätte ausgewiesen. Es können hier Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen im Rahmen einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und einer Grundflächenzahl von 0,3 errichtet werden.

Für Stellplätze auf dem Grundstück wurde eine Fläche mit Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Straße "Heidkoppel" festgesetzt.

f) Ver- und Entsorgungsflächen

Am östlichen Ende des Haberkampes befindet sich bereits ein Pumpwerk auf einer Fläche für die Beseitigung von Abwässern. Die Randzonen dieser Fläche werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

An der "Heidkoppel" und an der Straße "Neuer Achterkamp" befinden sich bereits Umformerstationen der Schleswig-AG auf Flächen für Versorgungsanlagen.

Hinzu kommt auf Wunsch der Schleswig eine weitere Fläche für eine Umformerstation am *Ahrensfelder Weg*.

#### 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung - Teil A - der Satzung sind Flächenabtretungen an die Gemeinde Großhansdorf erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff. BBauG (Enteignung) Anwendung.

#### 5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

##### a) Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an das Netz der Hamburger Wasserwerke angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

##### b) Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

##### c) Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

##### d) Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Ahrensburg.

##### e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form unterirdischer Verrohrung gesammelt und zentral abgeführt.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Gemeinde Großhansdorf zugeführt. Die Gemeinde hat bereits den Bau der 3. Reinigungsstufe zum Ausfällen der Phosphate fertiggestellt und in Betrieb genommen.

g) Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gem. Satzung geregelt und kann für das Plangebiet als<sup>si</sup> chergestellt angenommen werden. Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße sind nach Größe und Anzahl mit der Gemeinde Großhansdorf bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes zu schaffen.

h) Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk und der örtlichen Feuerwehr sowie der Gemeinde.

6. Öffentliche Einrichtung

Grund- und Hauptschulen, Schule für lernbehinderte Kinder, Realschule und Gymnasium, Kirche, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden.

Eine Kindertagesstätte befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen Haberkamp und Heidkoppel.

Die Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Großhansdorf aufnehmen können.

7. Überschlägige Ermittlung der der Gemeinde Großhansdorf entstehenden Kosten zum Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebietes

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden der Gemeinde Großhansdorf Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

A Grunderwerb usw.	ca. 185 000	DM
B Verkehrsflächen	ca. 394.000	DM
C Straßenentwässerung	ca. 10.500	DM
D Straßenbeleuchtung	ca. 16.300	DM
E Kinderspielplatz	ca. 70.000	DM
Kosten des Erschließungs- aufwandes	ca. 675.800	DM
=====		
F Schmutzwasserkanalisation	ca. 0	DM
G Regenwasserkanalisation	ca. 0	DM
H Wasserversorgung	ca. 0	DM
I Stromversorgung	ca. 0	DM
Kosten des sonstigen Er- schließungsaufwandes	ca. 0	DM
=====		

Die ermittelten Kosten zu A - E für den beitragsfähigen Er-  
schließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10%igen  
Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von 67.580 DM  
auf der Grundlage der Gemeindegesetzungen durch die Anlieger ge-  
deckt. Gem. § 9 Abs. 8 BBauG ist die Finanzierung des gemeindlichen  
Anteiles im Haushaltsansatz 1979 vorgesehen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der  
Gemeinde Großhansdorf am 11. Okt. 1979  
gebilligt.

Großhansdorf, den 06. Feb. 1980

