

Fassung vom 20.6.1984

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Großhansdorf über den Bebauungsplan Nr.20
für das Gebiet: Baugebiet zwischen den Straßen Schaapkamp, Hoisdorfer Landstr., Up de Worth, Bahnhofsweg, Hermesstieg. Gem.§9(8)
BBauG.

1. Lage des Bebauungsplangebietes



Übersichtsplan 1 : 5000 mit Kennzeichnung der angrenzenden Bebauungspläne.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr.20 liegt in der Mitte der Ortslage Großhansdorf an der nach Hamburg führenden Vorortsbahn Großhansdorf-Hamburg.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr.20 wird entwickelt aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf (Genehmigt am 13./17. November 1972, Az.: IV 81d - 812/2 - 62.63).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.20 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6.7.1978. und des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976 (BGBl.I S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.Juli 1979 (BGBl.I S.949), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.September 1977 (BGBl.I S.1763).

3. Vorhandene Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird zur Hauptsache als Wohngebiet genutzt. Es ist fast vollständig bebaut. In der Planzeichnung (Teil A) ist die vorhandene Nutzung mit der Darstellung der Haupt- und Nebengebäude, sowie der Flurstücksgrenzen zum Zeitpunkt der Planaufstellung dargestellt.

Das Baugebiet wird geteilt durch die vorhandene Straße Hermesstieg. Diese Straße soll in ihrer vorhandenen Ausbaubreite übernommen werden.

Eine bauliche Verdichtung ist im Bereich des Schaapkamp (Teilgebiet 1 und 3) bereits vollzogen worden. Für die Erschließung ist eine private Zuwegung vorhanden.

Die zum Teil unzureichende Erschließung der Einzelhausgrundstücke am Bahnhofsweg am Südrand des Bebauungsplangebietes wird durch den geplanten Ausbau der Straße, dargestellt im Bebauungsplan Nr.8 der Gemeinde verbessert.

4. Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan ist entsprechend seiner unterschiedlichen Nutzung in der Planzeichnung (Teil A) in einzelne Teilgebiete mit der in der Zeichenerklärung angegebenen Kenn-Nr. unterteilt.

Die bisherige Planungsabsicht der Gemeinde bestand darin, für die rückwärtigen Flächen der Teilgebiete 3 und 6 eine zusätzliche Erschließung und Bebauungsmöglichkeit zu sichern.

Dafür war bisher die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche als Stichstraße mit Wendefläche vorgesehen.

Da sich jedoch die Grundeigentümer der großen Grundstücke an der Hoisdorfer Landstraße gegen diese Planung ausgesprochen haben und eine entsprechende Verwirklichung dieser Straßenplanung unrealistisch wurde, ist der Bebauungsplan neu gefaßt worden.

Entsprechend dem Teilgebiet 1 soll jetzt nur noch den Grundstücken Schaapkamp eine zusätzliche rückwärtige Bebauungsmöglichkeit gegeben werden.

Die rückwärtigen Bauflächen werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erschlossen. Kommt eine Einigung der Grundeigentümer darüber nicht zustande, so setzt die Gemeinde fest, daß Abweichungen von dieser Festsetzung zulässig sind gemäß §31 (1) BBauG, wenn sichergestellt ist und nachgewiesen wird, daß die Erschließung in anderer Form, z.B. über benachbarte Grundstücke möglich ist.

Da diese privaten Zuwegungen nicht von den Müllfahrzeugen befahren werden, wurden in der Planzeichnung Müllgefäßstandplätze am Rand der Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Erschließung der vorhandenen Bebauung sind die Straßen Hoisdorfer Landstraße, Up de Worth, Bahnhofsweg, Hermesstieg und Schaapkamp vorhanden und ausgebaut.

Die Straße Schaapkamp erhält einen zusätzlichen Ausbau durch Schaffung der im Plan vorgesehenen Parkbuchten und der gem. §9(1)25a,b BBauG anzupflanzenden und zu erhaltenden Straßenbäume. Für diese Bepflanzung sind Linden vorgesehen, die die bereits teilweise vorhandene Straßenaumbepflanzung ergänzen sollen.

Die Anpflanzungen verfolgen das Ziel einer stärkeren Durchgrünung des Straßenraumes. Außerdem bietet die Breite der vorhandenen Verkehrsfläche dazu ausreichend Fläche. Der geplante Charakter einer Allee dieser Straße wird fortgeführt in den weiter nördlich liegenden Straßen Hoisdorfer Landstraße, Beimoorweg und Rümeland.

Die Anzahl der erforderlichen öffentlichen Parkplätze für das Be-

bauungsplangebiet wird bestimmt durch die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten.

Innerhalb des Plangebietes verteilt sich die geschätzte Anzahl der vorhandenen und geplanten Wohneinheiten wie folgt:

Wohneinheiten in der Straße	Anzahl der Parkplätze
21 Schaapkamp	25
7 Hermesstieg	-
10 Hoisdorfer Landstraße	17
2 Bahnhofsweg	16
20 Up de Worth	-

70 Wohneinheiten sind im Plangebiet zu berücksichtigen.

Von dieser Zahl sind 1/3 als öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Erforderlich sind danach 23 Plätze.

Innerhalb der gesamten Straßenlänge der Straße Schaapkamp werden auf der östlichen Straßenseite, nur durch Straßenbäume unterbrochen, ausreichend Flächen für das Parken von Fahrzeugen geschaffen in Form von Parkbuchten.

Zusätzlich können die noch dichter liegenden Parkplätze der Hoisdorfer Landstraße und des Bahnhofsweges herangezogen werden.

Der Überhang an Parkplätzen wird den angrenzenden Baugebieten zugeordnet.

Hermesstieg

Der Hermesstieg ist als vorhandene schmale Anliegerstraße ausgebaut worden. Die Straße dient der Erschließung von nur 7 Grundstücken und soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine gleich-

berechtigte Nutzung für den Fahrverkehr und die Fußgänger bestimmt sein. Diese Straße ist in zweifarbiger Pflasterung ausgebaut worden. Innerhalb der Straße ist eine besondere Kennzeichnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen nicht vorgenommen worden. Geparkt wird außerhalb der Straße in zumutbarer Entfernung im Schaapkamp.

Um eine bauliche Verdichtung gerade im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel zu erreichen, wird das festgesetzte Mischgebiet für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Dadurch soll erreicht werden, daß auf der Grundlage der bereits vorhandenen zweigeschossigen Gebäude ein einheitliches Siedlungsbild entlang einer vorhandenen Straße entsteht, das den besonderen Nutzungsansprüchen eines Mischgebietes entspricht.

Die vorhandenen, dominanten Großbäume des Gebietes sind eingemessen und mit Erhaltungsgebot gemäß §9(1)25 b BBauG festgesetzt. Das vorhandene Siedlungsbild bedarf darüberhinaus in einem Teilbereich des Gebietes Nr.6 einer zusätzlichen Festsetzung gemäß §9(1)25a BBauG, um die hier vorhandenen Gehölze und den kleinen Teich als erhaltenswert zu schützen.

Nachbarschützend und dem Ziel einer einheitlichen Siedlungsgestaltung sollen die textlichen Festsetzungen unter Abs. 3 bis 5 dienen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind alle Bäume in der genannten Größenordnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu schützen und zu erhalten.

5. Bodenordnung, Erschließungskosten, Ver-und Entsorgung

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

1. Grunderwerb	DM	-
Verkehrsflächen	DM	75 000.-
Straßenentwässerung	DM	10 000.-
Straßenbeleuchtung	DM	-
Gesamt	DM	85 000.-
2. Schmutz-und Regenwasserkanal.	DM	-
Trinkwasserversorgung	DM	-
Stromversorgung	DM	-
Sonstiges	DM	-

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

Von der Pos. 1. trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands gem. §129 BBauG in Höhe von geschätzt DM 8 500.-, deren Finanzierung durch den Haushalt der Gemeinde erwartet werden kann.

Wenn eine gütliche Einigung über Maßnahmen der Bodenordnung, die die Gemeinde vom Grundsatz anstrebt, nicht erreicht werden kann, finden die Maßnahmen des Bundesbaugesetzes, §45ff (Umlegung), §80ff (Grenzregelung) und §85ff (Enteignung) je nach Erfordernis Anwendung.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird geordnet der angrenzenden Au zugeführt.

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

Die Gemeinde geht davon aus, daß vor der Fertigstellung der Baumaßnahmen am Klärwerk der Gemeinde innerhalb des Plangebietes keine zusätzlichen Gebäude entstehen.

Eine zusätzliche Belastung der Schmutzwasserbeseitigung ist mit der Planaufstellung somit nicht zu erwarten.

Die Müllentsorgung untersteht dem Zweckverband des Kreises.

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

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind die Hamburger Wasserwerke rechtzeitig vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen zu benachrichtigen. Es wird besonders darauf hingewiesen, daß das Plangebiet des Bebauungsplans im schutzwürdigen Bereich der Trinkwassergewinnungsanlage liegt.

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig AG.

Für die Versorgung mit Löschwasser werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Unterflurhydranten aufgestellt, die einen Bedarf von 1 600 l/Min bei mindestens 2 Stunden Löszeit sichern.

Die Begründung wurde gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.4.1985.

Die Begründung wurde geändert in Erfüllung der Hinweise der Genehmigungsverfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 26.8.1985 und Beschluß der Gemeindevertretung vom 7.10.1985.

Großhansdorf, den 22. Okt. 1985

In Vertretung

Siegel



H. Schöneberg, Bürgermeister