



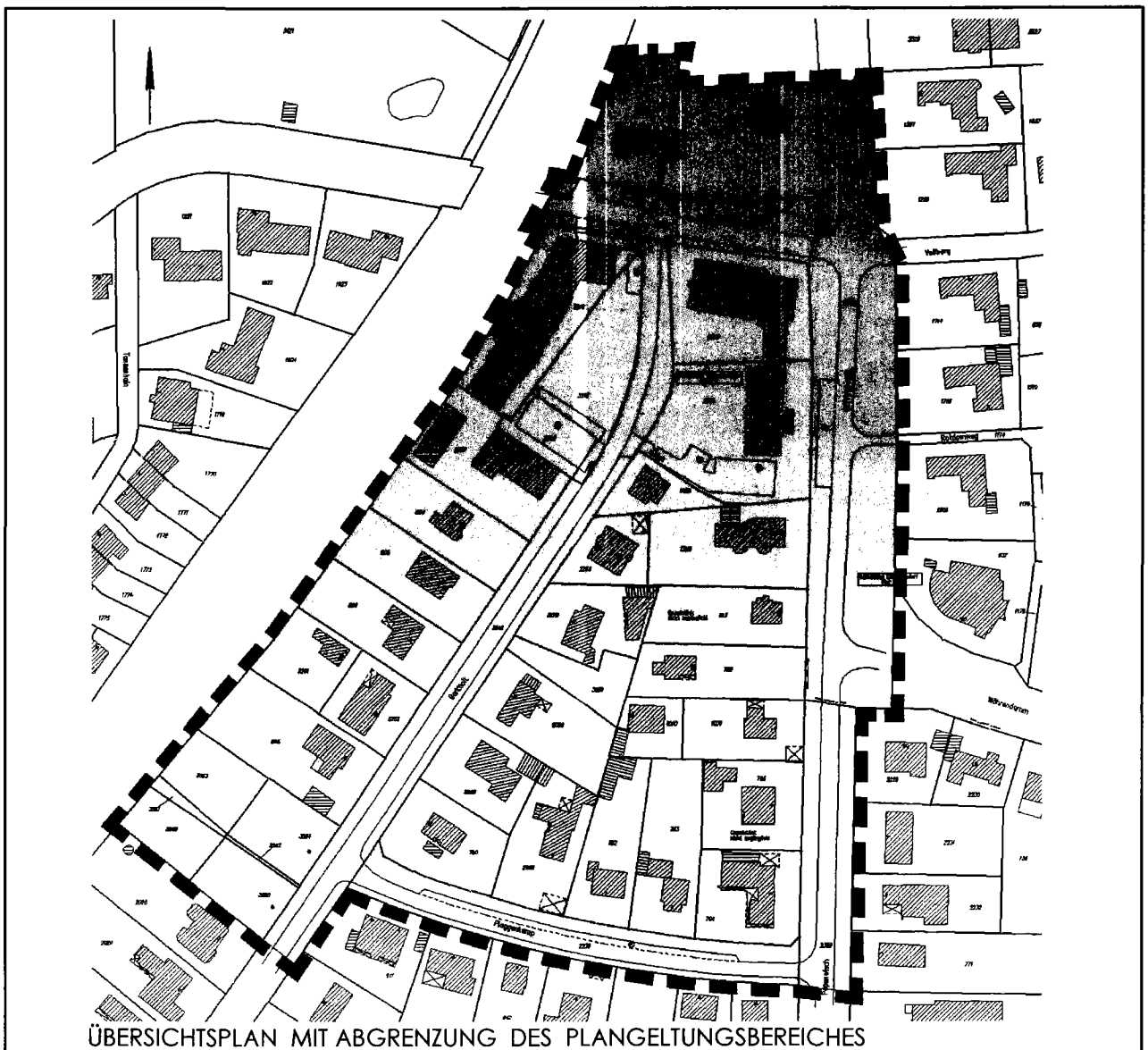
GEMEINDE GROSSHANSDORF

SATZUNG ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 FÜR DEN BEREICH

„Barkholt (Hausnummern 47 - 63 und 52 - 54), Plaggenkamp (Nordseite),
Wöhrendamm (Westseite, Hausnummern 152 - 166), Papenwisch (Westseite;
Hausnummern 2 - 6) und Bei den Rauhen Bergen 39 (Nordseite, zwischen U-
Bahntrasse und Wöhrendamm)“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN MIT ABGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES

SATZUNG

3. Ausfertigung

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	2
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe	5
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2.3 Bauweise	6
4.2.4 Gebäudehöhen	7
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
4.4 Grundstücksgrößen	8
4.5 Erschließung	8
4.5.1 Verkehrliche Erschließung	8
4.5.2 Ruhender Verkehr	8
4.5.3 Ver- und Entsorgung	9
4.6 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	9
4.7 Örtliche Bauvorschriften	10
5. Auswirkungen der Planung	10
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
5.2 Immissionsschutz	11
6. Beschluss über die Begründung	12

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1. Grundlagen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Das Landesnaturschutzgesetz vom 6. März 2007 (GVBl. Schl.-H. 2007 S. 136)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Teetzmann / Sprick aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 24 parallel geändert. In dieser 4. F-Planänderung sind die hier überplanten Bereiche wie folgt ausgewiesen:

Die Wohngebiete südlich vom Kiekut-Center und vom Rathaus sind als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Der Bereich des Kiekut-Centers und die beiden Grundstücke nördlich der Straße Bei den Rauhen Bergen sind als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Das Rathaus einschließlich Waldreitersaal schließlich sind als Flächen für den Gemeinbedarf – Verwaltungsgebäude und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - ausgewiesen.

- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 24 für den Bereich Barkholt (Hausnummern 47 - 63 und 52 - 54), Plaggenkamp (Nordseite), Wöhrendamm (Westseite; Hausnummern 162 - 166), Papenwisch (Westseite; Hausnummern 2 - 6) und Bei den Rauhen Bergen (Nordseite; zwischen U-Bahntrasse und Wöhrendamm) ist seit dem 23.03.1995 rechtskräftig. Für einen Teilbereich des „Kiekut Centers“ wurde im Jahre 2004 eine 1. vereinfachte Änderung durchgeführt.

Festgesetzt sind neben der Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung und kulturelle Zwecke zugunsten des Rathauses und des Waldreitersaales allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete. Die Mischgebietsfestsetzung bezieht sich auf den 2-3-geschossigen Bereich des Kiekut-Centers und auf die beiden Grundstücke nördlich der Straße Bei den Rauhen Bergen. In den beiden WA-Gebieten sind eingeschossige Einzel- und/oder Doppelhäuser bei einer Grundflächenzahl¹ von 0,3 bzw. 0,4 zulässig. Für den Bereich des Kiekut-Centers sind 2 - 3 Vollgeschosse (teilweise zwingend) bei einer GRZ von 0,6 und einer Geschossflächenzahl² von 0,7 zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche sind 2 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 zulässig.

1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Schmalenbeck und umfasst die Bereiche des Kiekut-Centers, des Rathauses sowie der Wohngebiete zwischen Papenwisch/Wöhrendamm, der Bahntrasse und der Straße Plaggenkamp. Einbezogen sind zusätzlich zwei bebaute Grundstücke nördlich der Straße Bei den Rauhen Bergen.

Der Plangeltungsbereich der Neuaufstellung ist identisch mit dem Ursprungsbebauungsplan und wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch das Grundstück Wöhrendamm 150 (Flurstück 643),
im Osten durch die bebauten Grundstücke östlich Wöhrendamm bzw. Papenwisch,
im Süden durch die Baugrundstücke südlich Plaggenkamp bzw. das Grundstück Barkholt 43 (Flurstück 2028) und
im Westen durch die U-Bahntrasse.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird mit Ausnahme des Kiekut-Centers und des Rathauses einschließlich Waldreitersaal geprägt durch eine eingeschossige Wohnbebauung teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Die First- bzw. Gebäudehöhen variieren zwischen lediglich gut 4 m (Plaggenkamp 5) und 11 m (Wöhrendamm 162). Als Haustyp dominiert das freistehende Einfamilienhaus mit überwiegend einer zum Teil auch zwei Wohneinheiten. Auf dem Grundstück

¹ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,4 und einem Baugrundstück von 2.000m² dürfen bis zu 800 m² überbaut werden. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt allerdings zu, dass die Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen die festgesetzte GRZ bis zu 50% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten dürfen, sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft.

² Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Wöhrendamm 162 befindet sich ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen. Die Grundstücksgrößen variieren von 430 m² (Barkholt 58a) bis zu 1.419 m² (Wöhrendamm 162). Im Durchschnitt haben die Grundstücke in dem Wohngebiet eine Größe von rund 800 m².

Mit Ausnahme der Grundstücke Barkholt 47 und 49, auf denen in jüngster Zeit zwei Gebäude abgebrochen wurden, sind alle Baugrundstücke bebaut. Die Baudichte auf den einzelnen Grundstücken ist allerdings nicht zuletzt aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen recht unterschiedlich, so dass auf der Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes durchaus bauliche Verdichtungen möglich sind.

Die einzelnen Baugrundstücke sind überwiegend stark eingegrünt. Auch die hier überplanten Straßenzüge werden teilweise beidseitig alleeartig durch Bäume geprägt.

Gestaltet sind die Gebäude im Plangeltungsbereich mit hell verputzten Fassaden, hellen, aber auch roten bzw. rotbraunen Verblendern. Die Häuser haben überwiegend Satteldächer und Walmdächer. Als Bedachung findet man hauptsächlich antrazithfarbene und rote bzw. rotbraune Pfanneneindeckungen.

Der Bereich des Kiekt-Centers wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24 mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut und ergänzt die Versorgungsangebote mit Büros sowie u.a. einer Kleintierpraxis, einer Zahnarztpraxis, einem Sportstudio und einem Restaurant.

Das seitlich hiervon angeordnete kleine Versorgungszentrum des Ortsteils besteht aus verschiedenen Ladengeschäften.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

In verschiedenen Bereichen des Gemeindegebietes sind in der Vergangenheit mehrfach Bauvoranfragen bzw. Bauanträge eingereicht worden, die im Einzelfall eine Verdichtung vorhandener bereits bebauter Grundstücke bzw. eine zusätzliche Bebauung vorsahen. Diese waren zwar B-Plan-konform, aber die umliegenden Bebauungen bzw. die vorhandenen Baustrukturen, die in Großhansdorf überwiegend durch großzügige Grundstücke mit oftmals hohem Grünanteil (Stichwort „Waldgemeinde“) geprägt werden, wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Gemeinde hat deshalb die bestehenden Bebauungspläne überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass es für Teilbereiche erforderlich ist, vorhandene Festsetzungen zu ergänzen, um in Zukunft unmaßstäbliche Baukörper, insbesondere in bestehenden, überwiegend bereits bebauten Wohngebieten, zu verhindern. Die Gemeinde möchte hiermit städtebaulich unverträglichen Grundstücksteilungen bzw. Zusammenlegungen von Grundstücken vorbeugen. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 24, der z. B. keinerlei Regelung zur Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude, zur Mindestgröße von Baugrundstücken oder zu zulässigen Gebäudehöhen beinhaltet.

Die Gemeinde hält somit eine Überarbeitung des Bebauungsplanes für erforderlich, um den Charakter der vorhandenen Wohngebiete zu erhalten und die Verkehrsbelastung für die Anlieger einzugrenzen.

Die Gemeinde wird diese Neuaufstellung auf der Grundlage von § 13 a des Baugesetzbuches durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (sog. andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Kinder und Jugendliche an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die Gemeinde Großhansdorf beteiligt im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich den Ortsjugendring. Die vorliegende Planung betrifft jedoch nicht unmittelbar Kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern- und Jugendlichen verzichtet wurde.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wie folgt zusammenfassen:

- Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung ausschließlich zugunsten von Einzelhäusern,
- Aufnahme einer Regelung der Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude,
- Vorgabe einer einzuhaltenden maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe),
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 lediglich für zwei Grundstücke verändert. So werden die Grundstücke

Bei den Rauhen Bergen 39 und Wöhrendamm 152 unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und der nördlich und östlich angrenzenden Nutzung nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Art der Nutzung für die übrigen Bereiche wird nicht verändert. D.h. der Bereich des Rathauses und des Waldreitersaales sowie die Stellplätze nördlich der Straße Bei den Rauhen Bergen werden als Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Verwaltung und kultureller Zwecke festgesetzt.

Das Kiekut-Center wird wie bisher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Der noch vorhandene historische U-Bahn-Zugang wird nachrichtlich als einfaches Kulturdenkmal gekennzeichnet.

Wie bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1** bestimmt, dass Spielhallen im Bereich des Mischgebietes nicht zulässig sind und Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses entstehen dürfen. Hierdurch soll das Kiekut – Center als Versorgungs- und Einkaufsschwerpunkt für den Ortsteil erhalten bleiben. Bei anderweitiger Planung steht zu befürchten, dass die Attraktivität des Bereiches beeinträchtigt wird und benötigte Flächen für z.B. Ärzte, Rechtsanwälte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten bzw. Versorgungseinrichtungen blockiert werden.

Ausgeschlossen werden ebenfalls Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dies gilt auch für die allgemeinen Wohngebiete (**textliche Festsetzung Nr. 1.2**).

Auf Anregung des Kreises wurde für einen bestehenden gastronomischen Betrieb „Barkholt/Ecke Bei den Rauhen Bergen“ eine Fläche für Nebenanlagen zugunsten einer Außengastronomie festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen in einem Teilbereich, und zwar für die beiden Grundstücke nördlich der Straße Bei den Rauhen Bergen, von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab. Dies ist im vorliegenden Fall allerdings nicht problematisch und wird wie folgt begründet:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen zweifelsohne vor. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass der o.g. Bereich aufgrund der vorhandenen Nutzung und auch der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung eindeutig als Wohngebiet geprägt ist. Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan deshalb berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigefügt. Hierbei handelt es sich um die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhen

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 wurden überarbeitet, jedoch im wesentlichen beibehalten. Die Grundflächenzahl für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird einheitlich mit einer GRZ von 0,3 festgeschrieben. Es verbleiben damit für alle Grundstücke, abhängig von der Grundstücksgröße, erhebliche Möglichkeiten für eine bauliche Verdichtung.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche wird mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 unverändert beibehalten.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen. Dies gilt auch für die Ausnahmeregelungen für die Überschreitung der Baugrenzen im Mischgebiet an der Nordseite des Gebäudes Barkholt 61 und an der Ostseite des Gebäudes Barkholt 63/65 zugunsten von max. 3 m tiefen Vordächern. Eine entsprechende Regelung enthält die **textliche Festsetzung Nr. 8.1**

Die überbaubaren Flächen für die allgemeinen Wohngebiete hingegen wurden komplett überarbeitet. Die Gemeinde hat sich entschlossen, einzelne Baufenster für die Baugrundstücke festzusetzen, um die bauliche Entwicklung, insbesondere bei einer möglichen Neubebauung einzelner Grundstücke, besser steuern zu können.

4.2.3 Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete wird durch die textliche **Festsetzung 3.1** eine abweichende Bauweise **a1** festgesetzt. Hierdurch wird geregelt, dass abweichend von der offenen Bauweise, in der Gebäude bis zu einer Länge von max. 50 m zulässig sind, nur max. 20 m lange Gebäude errichtet bzw. vorhandene Gebäude auf eine Länge bis zu 20 m erweitert werden dürfen. Hierbei sind Überschreitungen von bis zu 5 m zugunsten von Carports, Garagen oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Für vorhandene Gebäude, die dieses Maß bereits überschreiten³, gilt selbstverständlich der Bestandschutz.

Auch wenn aufgrund der grundstücksbezogenen Festsetzung der Baufenster eine Ausnutzung größerer – von der Straße aus gesehen – breiterer Gebäude ohnehin nicht möglich wäre, könnten aufgrund der Tiefe der Baufenster ansonsten doch sehr lange schmale Gebäude entstehen. Dies wiederum ist zur Wahrung der Maßstäblichkeit nicht gewünscht und könnte zudem zu Beeinträchtigungen der oftmals ruhigen, rückwärtigen Garten- und

³ Hierzu gehören z.B. die Gebäude Plaggenkamp 5 und Wöhrendamm 162.

Erholungsbereiche führen. Die festgesetzte abweichende Bauweise soll dies verhindern.

Für das Mischgebiet gilt die geschlossene Bauweise und für die Gemeinbedarfsfläche die abweichende Bauweise **a2**, die hier Gebäudelängen von mehr als 50 m, wie bereits vorhanden, zulässt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind nunmehr ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die ursprüngliche Festsetzung, hier auch Doppelhäuser⁴ zuzulassen, wurde aufgegeben, zumal im gesamten Plangeltungsbereich ausschließlich freistehende Einzelhäuser entstanden sind und eine Änderung hier auch nicht gewünscht ist.

4.2.4 Gebäudehöhen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 enthält keinerlei Festsetzungen zu Gebäudehöhen. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, mit dieser Neuaufstellung des B-Planes 24 eine Regelung zu Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen für die allgemeinen Wohngebiete aufzunehmen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** wird deshalb bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe 9 m nicht überschreiten darf. Dies entspricht in der Regel der vorhandenen Gebäudehöhe innerhalb der Wohngebiete, wobei einige Gebäude auch geringere Höhen aufweisen, einige wiederum, je nach Art der Bedachung, aber auch höher sind. Für diese Gebäude⁵ gilt selbstverständlich der Bestandsschutz.

Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugeordneten Straßenabschnittes im Bereich der vorhandenen Erschließung des Grundstückes. Nur wenn das Niveau der Straße von dem des Baugrundstücks im Bereich der Grundstückszufahrt abweicht, gilt als Höhenbezugspunkt die vorhandene Grundstücksoberkante an der Grundstücksgrenze der vorhandenen bzw. geplanten Erschließung.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung zur Gebäudehöhe sollen der Ausbau bzw. der Neubau deutlich höherer, im Verhältnis zum überwiegenden Gebäudebestand unmaßstäblicher Gebäude ausgeschlossen werden.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6)

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 24 enthält bisher keinerlei Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude. Die Gemeinde hält jedoch die Aufnahme einer entsprechenden Regelung für erforderlich, um einen Neubau bzw. einen Um- oder Ausbau zugunsten von Apartmenthäusern bzw. Mehrfamilienhäusern, die für die hier betroffenen Wohngebiete ohnehin nicht typisch sind, auszuschließen.

⁴ Doppelhäuser sind zwei an einer Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende (Wohn-)Häuser. (Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung, 8. Auflage, § 22 Randnr. 6.3)

⁵ Hierzu gehören z.B. das Wohnhaus Bei den Rauen Bergen Nr. 39 mit ca. 9,5 m, Barkholt 52 mit ca. 10 m, Papenwisch 2 mit ca. 9,5 m und Wöhrendamm 162 mit ca. 11 m.

Zur Sicherung des Gebietscharakters und der Wohnqualität wird deshalb durch die **textliche Festsetzung Nr. 5** bestimmt, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

4.4 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht u.a. die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, um Grundstücksteilungen in zu kleine Einheiten zu verhindern. Hierdurch soll eine unverträgliche Verdichtung zu Lasten der vorhandenen Wohnqualität in den Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Die **textliche Festsetzung 4** enthält deshalb die Regelung, dass eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² einzuhalten ist. Kleinere Grundstücksgrößen wären unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur nach Auffassung der Gemeinde städtebaulich nicht vertretbar und würden zudem eine erhebliche Zunahme des Erschließungsverkehrs nach sich ziehen. Durch diese Festsetzung sollen deshalb nachträgliche Grundstücksteilungen in zu kleine Einheiten verhindert werden. Die wenigen vorhandenen Grundstücke mit Größen von weniger als 800 m² haben selbstverständlich Bestandsschutz.

Wie bereits unter Punkt 2.1 beschrieben, wird diese Regelung auch der tatsächlich vorhandenen Grundstücksstruktur im Pangebiet gerecht.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

Änderungen sind hier nicht erforderlich.

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung des B-Planes 24 festgesetzten Flächen zugunsten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in dem Mischgebiet wurden übernommen. Hierzu gehören:

- das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der „Walddörferbahn“ (Hamburger Hochbahn AG) im Kiekut-Center,
- das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Gemeinde Großhansdorf sowie der Träger der Ver- und Entsorgung.

Das ursprünglich auf dem Flurstück 3188 festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Barkholt 58a (Flurstück 1040) ist nicht mehr erforderlich, da beide Flurstücke zu dem Wohnhaus gehören.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr im Bereich des Kiekut-Centers und der Gemeinbedarfsfläche mit Rathaus und Waldreitersaal werden entsprechend der tatsächlich vorhandenen Stellplätze bzw. Parkplätze übernommen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 24 sah an der Ostseite des Wöhrendamms zusätzliche öffentliche Parkplätze vor. Eine Herstellung dieser Parkplätze hätte einen erheblichen Eingriff in den unmittelbar angrenzenden alten Baumbestand zur Folge. Aus diesem Grunde wurde nunmehr auf diese Festsetzung zugunsten der uneingeschränkten Erhaltung des alten Baumbestandes verzichtet.

Stattdessen wurden zusätzlich 6 – 7 Parkplätze an der Westseite der Straße Wöhrendamm festgesetzt, die ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden könnten.

4.5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn weist regelmäßig darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Die untere Wasserbehörde empfiehlt, die Größe der Erschließungsflächen nach Möglichkeit zu minimieren und in wassergebundener Bauweise herzustellen. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen bzw. Zufahrten soll möglichst über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

„Versickerungsanlagen sind erlaubnispflichtig, bzw. im Fall von Versickerungen über die belebte Bodenzone (Oberboden) anzeigepflichtig. Der Erlaubnis-antrag bzw. die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde.“

Brandschutz

Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr ist ein ausreichender Brandschutz in dem Plangebiet gewährleistet.

4.6 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Der prägende Großbaumbestand - insbesondere entlang der Straßen⁶- wurde eingemessen und gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Er ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Randbereiche der Straßenverkehrsflächen sind als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Teilweise sind hier auch Bürgersteige enthalten. Auf Anregung des Kreises wurde hierfür

⁶ Mit Ausnahme der Birken in der Straße „Barkholt“

zusätzlich die **textliche Festsetzung Nr. 8.2** aufgenommen, die gewährleistet, dass eine Unterbrechung dieser Flächen zugunsten von Grundstückszufahrten zulässig ist.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur und die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Diese Belange konkretisieren gewissermaßen den Belang der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Absatz 1 BauGB).

§ 9 Absatz 4 BauGB ermächtigt die Länder in ihren Landesbauordnungen weiter gehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung (LBO) enthält dazu in § 10 „Gestaltung baulicher Anlagen“ und § 84 „Örtliche Bauvorschriften“ die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

§ 10 LBO verbietet, dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab und Baumasse, Werkstoffen und Farbgebungen verunstaltend wirken und das Orts- und Landschaftsbild verunstalten dürfen.

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

Dazu können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Gemeinde hat deshalb zu Dachformen und Dachneigungen sowie zur Art der Bedachung Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

Diese Regelungen werden für erforderlich gehalten, auch wenn nahezu alle Grundstücke bereits bebaut sind, um Neubebauungen bzw. bauliche Erweiterungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes besser in das Ortsbild einzupassen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Da im Rahmen der vorliegenden Planung jedoch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und auch das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird, sind potentielle Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Die Gemeinde hat bereits im Jahre 1990 im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24 das Ingenieurbüro Masuch & Olbrisch aus Oststeinbek mit einer Lärmuntersuchung beauftragt, Lärmprobleme zu erfassen, zu beurteilen und daraus Entscheidungen über Festsetzungen zum Bebauungsplan abzuleiten, die insbesondere der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse dienen.

Hierbei wurden folgende Lärmquellen untersucht:

1. die U-Bahntrasse (Walddörfer Bahn)
2. die viel befahrenen Straße Papenwisch bzw. Wöhrendamm
3. Lärm bei Veranstaltungen im „Waldreitersaal“

Nach Ermittlungen des Ingenieurbüros kommt es hierbei lediglich durch den Straßenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 von 50 db(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen ausscheiden, empfiehlt das Gutachten, im Rahmen der Grundrissgestaltung Schutzvorkehrungen zu treffen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 trägt der Bebauungsplan dem Untersuchungsergebnis Rechnung und schließt Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Straßenseite aus. Ausnahmen sind hierbei beim Einbau schallgedämmter Lüftungen nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6** zulässig.

Zusätzlich Maßnahmen sind nach Auffassung der Gemeinde auch aktuell nicht erforderlich.

von einer unzumutbaren Lärmbelastung durch die U-Bahntrasse, die in einem Geländeeinschnitt verläuft, ist nach Ermittlung des Gutachtens nicht auszugehen. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind hierfür nicht erforderlich.

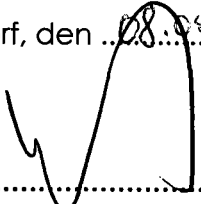
Dies dürfte auch heute noch gelten, da der Bahnverkehr hinsichtlich der Taktung und Länge der Züge nahezu konstant geblieben ist. Zwischenzeitlich kommen allerdings leisere Fahrzeuge (Generation T 3 und 4) zum Einsatz als vor 15 Jahren (Generation T 2 und 3), zudem wurde das Gleisbett und die Schwellen 2007 erneuert, was zu einer Pegelsenkung beitrug.

Auch der Abstand der Baugrenzen zur Bahnlinie wurde gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verändert.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 07.09.2009 gebilligt.

Großhansdorf, den 08.09.2009



.....
(VoB)
Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

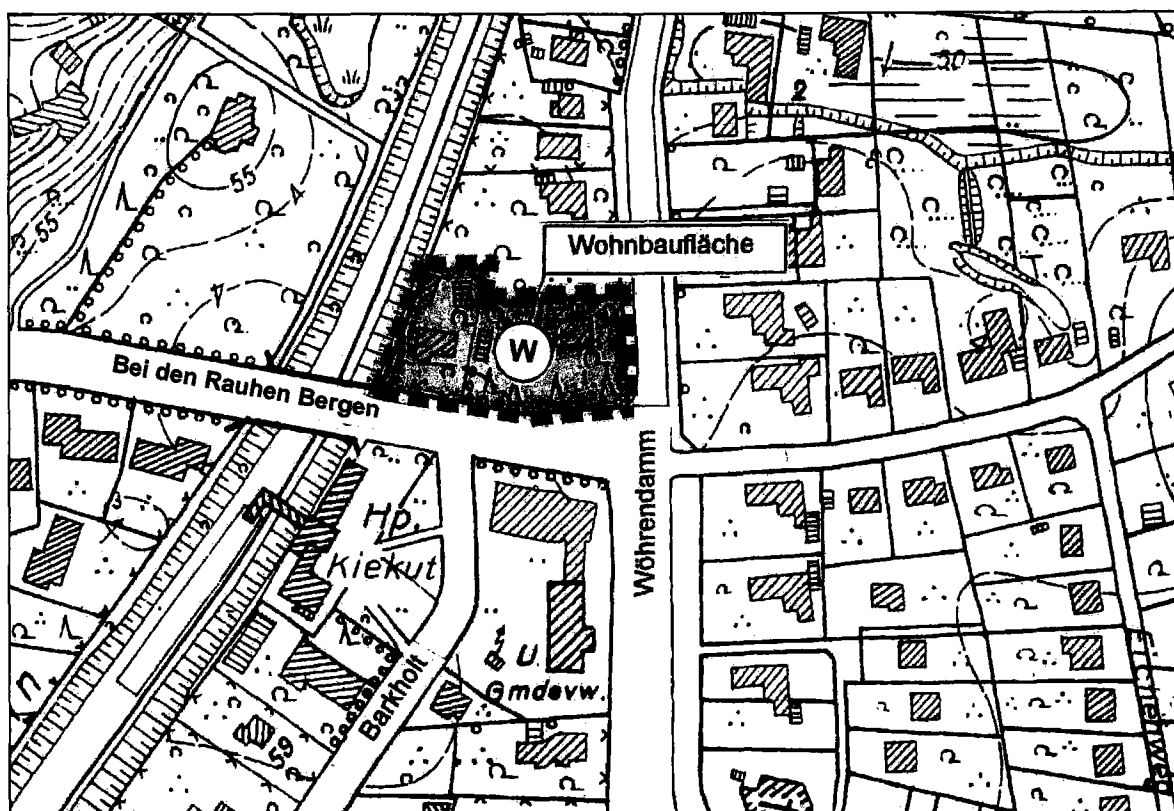
Güster, den 7.9.2009

Der Planverfasser 

Anlage zur Begründung

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den unten dargestellten Bereich von einer gemischten Baufläche (M) in eine Wohnbaufläche (W) geändert.



Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf