

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung

1. Grundlagen der 1. Änderung + Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26	Seite 3
2. Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung	Seite 4
3. Lage des Baugebietes	Seite 4
4. Inhalt der Änderung	Seite 4
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	
a) Wasserversorgung	Seite 5
b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 5
c) Gasversorgung	Seite 5
d) Fernwärme	Seite 5
e) Fernsprechversorgung	Seite 6
f) Beseitigung von Schmutzwasser	Seite 6
g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 6
h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 6
6. Verkehrliche Erschließung	Seite 7
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 7
8. Schutz des Grundwassers	Seite 8
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 9
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 9
11. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 9
12. Beschluß über die Begründung	Seite 10
 Arbeitsvermerk/Stand der Begründung	 Seite 10

1. Grundlagen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf, der mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 13. November 1972, Az.: IV 81 d-812/2-62,23 genehmigt wurde sowie seiner 3. Änderung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgestellt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Großhansdorf wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 22. Sept. 1971 (Az.: IV 81 d- 813/04-62.23(a6)) genehmigt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob & Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Übernahme der Höhengschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wurde verzichtet, da die geplante Bebauung hiervon nicht beeinträchtigt wird.

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I Seite 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.86 (BGBl. I Seite 265) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 77 (BGBl. I Seite 1763),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 14.02.1983 - LBO '83 - (GVBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I. Seite 833).

2. Gründe zur Aufstellung der Änderung und Ergänzung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird aufgestellt, um für die bestehenden Seniorenanlage "Rosenhof I" eine dringend erforderliche Pflegestation errichten zu können. Dabei wird der ursprüngliche Bebauungsplan gleichzeitig der neuen städtebaulichen Gesetzgebung angepaßt und die bei der Realisierung der Anlagen entstandenen Abweichungen berücksichtigt.

3. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil "Großhansdorf" nördlich der Hoisdorfer Landstraße, östlich der Walddörfer Bahn (Hamburger Hochbahn).

Er umfaßt den Bereich der Seniorenanlage "Rosenhof I", die nach Osten hin erweitert werden soll.

4. Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27 beinhaltet in seinem Ergänzungsbereich die Festsetzung überbaubarer Flächen zur Errichtung einer Pflegestation für die Seniorenanlage "Rosenhof I". Hier soll in zweigeschossiger Bauweise ein Pflgetrakt entstehen, der baulich an die bestehenden Bauten des Rosenhofes angeschlossen wird.

Der bisherige Bereich des B-Planes wird durch die Änderung der neuen Rechtsgrundlage und dem Planungsrecht angepaßt. Die bisherige Festsetzung als "Fläche für besondere bauliche Anlagen" nach § 9(1)h BBauG 1960 wird durch die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO i.V. mit § 9 (1) 9 BBauG (besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird) - Seniorenanlage - ersetzt.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Großhansdorf wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen in der Gemeinde mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Großhansdorf wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer baulicher Anlagen stehen zur Verfügung.

Eine besondere Sicherstellung der Zuwegung über das Gelände durch ein festzusetzendes Fahr- und Leitungsrecht ist nicht erforderlich, weil eine grundbuchliche Sicherung dieser Zuwegung besteht.

c) Gasversorgung

Teile des Gemeindegebietes werden bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Stadtgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung der gesamten Anlage ist möglich.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Großhansdorf ist an das Telefonnetz Ahrensburg der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Bundespost soll ca. 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen hiervor unterrichtet werden.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Gemeinde Großhansdorf gibt ihr noch bestehendes Klärwerk auf und schließt das gemeindliche Abwasser-Netz (Schmutzwasser) an das Netz der Freien und Hansestadt Hamburg an.

Die Anlagen des Rosenhofes sind an die zentralen Entwässerungsleitungen der Gemeinde angeschlossen. Auch die geplante Pflegestation wird angebunden.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann durch die bestehenden Sielleitungen der Gemeinde abgeleitet werden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das im Plangebiet verlaufende Gewässer II. Ordnung ist kein Verbandsgewässer. Die Unterhaltung obliegt deshalb dem Eigentümer des Grundstücks. Die Unterhaltung ist so auszuführen, daß die ordnungsgemäße Wasserabführung sichergestellt ist.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Großhansdorf" sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Das Gelände des Rosenhofes ist bereits an die Hoisdorfer Landstraße angeschlossen. Neue Anbindungen sind nicht vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Nach dem Stellplatzerlaß vom 10.06.1975, zuletzt geändert am 15.08.1984, sind bei Altenwohnungen 0,5 Stellplätze pro Wohnung, bei Altenwohnheimen 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten und bei Altenpflegeheimen 1 Stellplatz je 6 bis 10 Betten auf dem Grundstück nachzuweisen, dazu im öffentlichen Bereich ca. 1/3 der geforderten Stellplätze als Parkplätze. Auf dem bestehenden Stellplatzgelände können derzeit 40 bis 50 Fahrzeuge abgestellt werden. Öffentliche Parkplätze an der Hoisdorfer Landstraße bestehen nicht.

Die vorhandenen Stellplätze werden größtenteils von Besuchern genutzt. Flächen für Fahrzeuge von Bewohnern und Personal werden nur in geringem Umfang benötigt. Die neue Pflegestation könnte zu einem erhöhten Besucherverkehr führen und zusätzliche Stellplätze erforderlich machen. Die vorhandenen Flächen werden für weitere ca. 20 Stellplätze nach Norden erweitert. Da die Stellplätze überwiegend durch Besucher genutzt werden und die Anzahl als ausreichend angesehen werden kann, dürfte auf öffentliche Parkplätze verzichtet werden können. Dies auch deshalb, weil ein Ausbau der Hoisdorfer Landstraße in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist und die vorhandenen Anpflanzungen vor dem Rosenhof nicht beeinträchtigt werden sollten.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Der bisherige Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird an seiner östlichen Grenze durch einen starken Knick mit offenem Graben abgeschlossen.

Durch den baulichen Anschluß der neuen Pflegestation an die bestehenden baulichen Anlagen muß ein Teil dieser Anpflanzungen entfallen. Als Ausgleich dafür wird die neue östliche Begrenzung mit einem Anpflanzgebot für einen 3 m breiten Knick belegt.

In die private Grünfläche im Südosten des Plangebietes soll nicht eingegriffen werden. Sie soll naturbelassen bleiben und wird deshalb als Biotop/Feuchtwiese festgesetzt.

Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde ("Satzung der Gemeinde Großhansdorf zum Schutz des Baumbestandes" vom 03.02.1984, geändert am 27.04.1984) wird hingewiesen.

8. Schutz des Grundwassers

Die Hamburger Wasserwerke machen darauf aufmerksam, daß der Bereich des Bebauungsplanes im schutzwürdigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Werkes Großhansdorf liegt. Auf ggf. notwendige Schutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen wird hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist die Wasserbehörde zu beteiligen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, da sich das Gelände in Privatbesitz befindet und entsprechend erweitert werden soll und zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

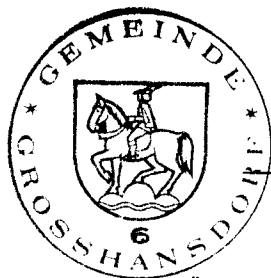
Die geplante Pflegestation soll unmittelbar nach der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Absatz 3 BauGB realisiert werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß dies schon im Jahre 1987 möglich sein wird.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Großhansdorf

am 21. Sep. 1987 gebilligt.

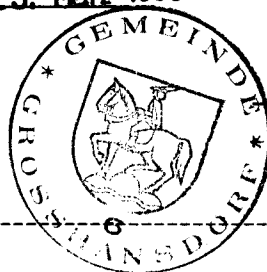
Großhansdorf, 20. Okt. 1987



(Bürgermeister)

Geändert - durch gesiegelte Überklebungen - auf Grund der Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 11. 12. 1987 -Az. 61/12-62.023 (26-1)- anlässlich des Verfahrens zur Anzeige der Bebauungsplansatzung nach § 11 Absatz 3 BauGB.

Großhansdorf, den **23. März 1988**



Bürgermeister

Aufgestellt durch das PLANUNGSBÜRO J. ANDERSSEN
Büro für Bauleitplanung und Architektur
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel.: 0451 - 89 19 32

Aufgestellt am 02.10.1986
12.08.1987

Geändert/ergänzt am
(Stand) 10.04.1987
21.09.1987

Lübeck, den 30.09.1987

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
Rapsacker 8
2400 LÜBECK 1
Tel.: 0451-89 19 32