

Gemeinde Großhansdorf
Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Großhansdorf über den Bebauungsplan Nr. 3

- Neufassung - für das Gebiet: Papenwisch, Kortenkamp, Kuckuckskamp,

Himmelshorst, Roseneck, Sieker Landstr. 213-233

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan (BPlan) bezieht sich auf die Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf, genehmigt:

am 13. Nov. 1972 Az.: IV 81d - 812/2 - 62.23

Die Aufstellung des BPlans erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.6.1976.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

Der mit Erlaß vom 29. Juli 1966 - IX 31 b - 313/o4-15.24 (3) - genehmigte BPlan Nr. 3 wird geändert und neu gefaßt.

2. Lage des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan liegt im Süden der Gemeinde und grenzt süd-östlich an die Autobahn Hamburg-Lübeck und an die Grenze zur Gemeinde Siek.

Er erfaßt den Wohnbereich auf beiden Seiten der Straße Papenwisch mit dem Schulgrundstück und dem Grundstück des Sportplatzes.

Der Papenwisch wird ca. zur Hälfte seiner Länge durch den Bebauungsplan erfaßt. Die nördliche Grenze bildet die Bebauung auf beiden Seiten der Straße Roseneck.

(siehe auch Übersichtsplan 1:25000 auf der Planzeichnung)

3. Vorhandene und geplante Nutzung

Das Gebiet des BPlans ist fast vollständig bebaut. Das Baugebiet wird bestimmt durch eine überwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung, in dem nur in wenigen Teilbereichen eine zwei- bzw. Mehrfamilienhausbebauung besteht. Die Grundstücke der Schule und des Sport- und Jugendheimes liegen versteckt hinter den umgebenden Wohnbereichen.

Die Neufassung des BPlans erfolgt wegen der geplanten Erweiterungsbauten des Sportheimes, der bereits gebauten Erweiterung der Schule und der städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandene Wohnbebauung auf ihre jetzige Anzahl festzuschreiben, um lediglich eine Bebauung einzelner Baulücken zuzulassen. Dabei ist es die städtebauliche Absicht der Gemeinde eine weitere Bautätigkeit "in zweiter Reihe" hinter der vorhandenen Bebauung auszuschließen.

Mit der Neufassung des BPlans werden die 1. bis 3. Änderung aufgehoben. Im BPlan werden, da das Gebiet erschlossen und fast vollständig bebaut ist, die bebaubaren Flächen durch Baugrenzen neu festgelegt. Der Verlauf der Baugrenzen nimmt auf die bestehenden Grundstücksteilungen Rücksicht, da wesentliche Grundstücksänderungen nicht erwartet werden. Die bebaubaren Flächen erhalten eine ausreichende Tiefe, um Raum für Anbauten zu lassen.

Entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplans, werden die meisten Gebietsteile als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. Ausgenommen bleibt die Festsetzung eines 'Reinen Wohngebiets' zwischen den Straßen Papenwisch, Kuckuckskamp und Kortenkamp, da hier durch die 2. Änderung diese Festsetzung getroffen wurde.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist das Schulzentrum bestehend aus Gymnasium, Realschule und Grundschule bereits gebaut. Diese Fläche wurde entsprechend ihrer Nutzung vergrößert und damit der Geltungsbereich des BPlans erweitert. Am Ende des Martin-Meyer-Weges ist der Bau einer Hausmeister-Wohnung vorgesehen.

Am Nordwest-Rand des BPlans soll das vorhandene Gebäude des Sportheimes umgebaut werden, um es hauptsächlich als Jugendheim mit Versammlungs- und Spielräumen zu nutzen.

Der Sportplatz wird vorwiegend vom Schulzentrum genutzt und erhält zusätzlich an den Nord- und Ostseiten eine fünf Meter breite Schutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern.

Die Grünflächen an der Straße Roseneck werden teilweise als Spielflächen für Kinder genutzt.

Ebenso stehen Teile des Sportplatzes und des Schulgeländes für schulpflichtige Kinder als Spielflächen zur Verfügung.

Innerhalb dieser Flächen kann dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder gleichwertig entsprochen werden.

Die Gemeinde muß zu dieser Lösung der Berücksichtigung von Spielplätzen für Kinder nach dem Kinderspielplatzgesetz zurückgreifen, da wegen der vorhandenen Bebauung andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

In der Planzeichnung sind folgende zu erhaltende Bäume, Knicks und Anpflanzungen festgesetzt:

| Nr. | Art | Stammdurchmesser in cm |
|-----|--|------------------------|
| 1 | Hainbuche | 40 |
| 2 | Eiche | 50 |
| 3 | Eiche | 60 |
| 4 | 2Eichen | 80/90 |
| 5 | Buche | 40 |
| 6 | 4Buchen | 40 |
| 7 | Eiche | 50 |
| 8 | Eiche | 50 |
| 9 | Eiche | 50 |
| 10 | 5Eichen | 50 |
| 11 | Eiche | 50 |
| 12 | Eiche | 30 |
| 13 | Eiche | 30 |
| 14 | Eiche | 50 |
| 15 | Eiche | 50 |
| 16 | Eiche | 40 |
| 17 | Eiche | 50 |
| 18 | Eiche | 30 |
| 19 | Eiche | 50 |
| 20 | Eiche | 40 |
| 21 | 2Birken | 30 |
| 22 | Birke | 30 |
| 23 | 5Birken | 20 |
| 24 | Eiche | 40 |
| 25 | Eiche | 40 |
| 26 | Eiche | 30 |
| 27 | Ahornreihe | 30/80 |
| 28 | 7Birken | 20/30 |
| 29 | Birkenreihe | 25/30 |
| 30 | Ahornreihe | 15 |
| 31 | Eichen-Birken-Weiden-Streifen am Westrand des Baches | |

4. Vorgeschichtliche Fundstellen

Vor- und Frühgeschichtliche Bodendenkmale sind im BPlan-Gebiet nicht bekannt. Sollten vorgeschichtliche Funde bei den Bodenarbeiten auftreten, so ist sofort das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte, Schleswig, Telefon 04621/32347 zu benachrichtigen.

5. Städtebauliche Daten

| Unterteilung der Flächen im BPlan | ha | % |
|---|----------|------|
| <u>1.1. Bauland</u> | | |
| Summe der Mischgebiete | 1,23 | |
| Summe der Wohngrundstücke | 14,83 | |
| Gemeinbedarfsflächen | 4,40 | |
| Summe Bauland | 20,46 | 79,7 |
| <u>1.2. Verkehrsflächen</u> | | |
| Straßenverkehrsflächen, incl. Fußwege, Parkstreifen, Straßen- begleitgrün | 2,58 | 10,1 |
| <u>1.3. Grünflächen</u> | | |
| Sportplatz | 2,09 | |
| Parkanlagen | 0,53 | |
| Summe Grünflächen | 2,62 | 10,2 |
| <u>1.4. Gesamtfläche des BPlans</u> | 25,66 | 100 |
| <u>2. Wohneinheiten, vorhanden</u> | 162 | |
| Wohneinheiten, zusätzlich | 8 | |
| Gesamt | 170 | |
| <u>3. Einwohner, geschätzt</u> | | |
| 170 x 3 | 510 | |
| <u>4. Nettowohndichte</u> | | |
| 510 EW : 16,06 ha = | 32 EW/ha | |

6. Erschließung

6.1. Straßenverkehrsflächen

Alle in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen und Fußwege sind bereits vorhanden und sollen entsprechend den angegebenen Querschnitten ausgebaut werden.

Das Schulzentrum wird durch zwei Zufahrten erschlossen. (Sieker Landstraße und Martin-Meyer-Weg) Die Schulbusse erhalten auf dem Schulgrundstück eine eigene Wende- und Haltemöglichkeit.

Auf den Schulgrundstücken befinden sich ausreichende Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Für die gesamten Gemeinbedarfsflächen stehen ca. 130 Stellplätze zur Verfügung.

Je nach Lage der vorhandenen Leitungen beabsichtigt die Gemeinde, in den Straßen Papenwisch, Himmelshorst und Kortenkamp Straßenbäume anzupflanzen.

Die Hauptverbindungsstraßen werden mit Radwegen ausgebaut. Für die Straße Kuckuckskamp ist die Anlage eines getrennten Radweges für die Schulkinder nicht erforderlich, weil diese Straße, als reine Anliegerstraße, eine sehr geringe Verkehrsbelastung aufweist.

Die Straße 'Roseneck' hat ebenfalls ein sehr geringes Verkehrsaufkommen. Da auch hier die Festschreibung auf den baulichen Bestand erfolgt und weitere Baulücken nicht bestehen, will die Gemeinde die Ausweisung der vorhandenen öffentlichen Parkbuchten beibehalten. Außerdem wäre eine Anordnung von Parkstreifen parallel zur Fahrbahn mit schwierigen Grundstücksverkäufen verbunden, bzw. der Gefährdung der bestehenden Straßenbäume. Die Straßenkrümmung wird lediglich ausgerundet und im nördlichen Teil geringfügig verbreitert.

Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Bundesautobahn und der BPlan-Grenze sind als Darstellung innerhalb dieses Bebauungsplans nicht erforderlich, da die Zugänglichkeit dieser Flächen von der Sieker Landstraße durch die Straße Grenzeck (außerhalb des BPlans) besteht. Der Fußweg G ist nur für Fußgänger zugänglich.

Die Erschließung der Grundstücke Sieker Landstraße Nr. 225-233 ist durch eine vorhandene Straße, die zwischen den Grundstücken und dem Grundstück der Tankstelle verläuft gesichert.

Diese Straße ist angebunden an die Zu- und Abfahrt der Tankstelle in Höhe des Bartelskamp und im Süd-Osten an die Straße Grenzeck (Gemeinde Siek).

Der Weg H (Nähe Himmelshorst/Parkanlage) ist nur für Fußgänger zugänglich.

Wegen der freizuhaltenden Sichtflächen können im nördlichen Teil der Straße Papenwisch keine öffentlichen Parkplätze angeboten werden.

Für die 170 Wohneinheiten stehen im B-Plan-Gebiet in den Straßen Papenwisch, Himmelshorst, Kortenkamp und Roseneck 80 öffentliche Parkplätze als Parkstreifen bzw. Parkbuchten zur Verfügung.

Die Erschließung der bereits bebauten inneren Grundstücke zwischen den Straßen Kuckuckskamp und Papenwisch wird übernommen aus den Festsetzungen der 2. Änderung des BPlans und erfolgt über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

6.2. Ver- und Entsorgung

| | |
|-----------------|--|
| Trinkwasser | Anschluß an die Zentrale Wasserversorgung. Beim Ausbau der Straßenquerschnitte ist für die Unterbringung der Transport- und Versorgungsleitungen der HH Wasserwerke ausreichender Raum zu lassen. Der zu erwartende Wasserbedarf ist den Wasserwerken rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen mitzuteilen. |
| Abwasser | Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das gemeindeeigene Klärwerk. |
| Elt. Versorgung | Schleswag |
| Gas | Hamburger Gaswerke |
| Müllbeseitigung | Müllzweckverband |

6.3. Schallschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Autobahn wird in Abstimmung mit der Gemeinde Siek ein Lärmschutzwall, wie in der Planzeichnung eingetragen, errichtet. Beim Ausbau der Autobahn wird dieser Wall parallel zur BAB nach Süden verlängert.
(Fortsetzung siehe Seite 10)

6.4. Erschließungskosten

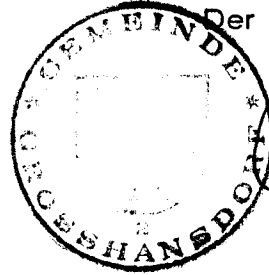
Für die Verbesserung (Ergänzung und Ausbau) der Erschließungsmaßnahmen entstehen Kosten in Höhe von geschätzt DM 500 000,--.

Der geschätzte Anteil der Gemeinde an dem beitragsfähigen Erschließungs-
aufwand beträgt gem. § 129 BBauG 10 % = ca. DM 50 000,--

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom: 12. Sep. 1977

Großhansdorf, den 23. Feb. 1978

Gemeinde Großhansdorf
Der Bürgermeister



[Handwritten Signature]
(Schlömp)
Bürgermeister

Fortsetzung Begründung zu:

6.3 Schallschutz

Da durch den Bebauungsplan ein bereits überwiegend bebautes Gebiet neu überplant wird und für einige Baulücken sowie für Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen Bebauungen ermöglicht werden sollen, berücksichtigt die Gemeinde für die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung gem. §1 (4) BBauG mit Zustimmung der Nachbargemeinde Siek und des Straßenbauamtes Lübeck unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Autobahn Hamburg-Lübeck, auf Sieker Gemeindegebiet, die Errichtung eines Lärmschutzwalles.

Durch den Bau dieses Walles sind die für ein nach der Vornorm zur DIN 18005 für ein WA-Gebiet höchstzulässigen Planungsrichtpegel jedoch nicht einzuhalten.

Zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Schallimmissionen sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst erforderlich, die in Text (Teil B) der Satzung festgesetzt sind.

Danach sind die in der Planzeichnung (Teil A) besonders gekennzeichneten Bereiche gem. §9(3) BBauG mit Schallschutzfenstern und immissionshemmenden Außenwänden jeweils an den lärmbelasteten Seiten der Gebäude auszustatten.

Für den Bereich der Sieker Landstraße beträgt das Mindestdämmmaß für die Schallschutzfenster 35 dB (A) und für die Außenwände 40 dB (A).

Für die Bereiche Papenwisch/Roseneck beträgt das Mindestdämmmaß für die Schallschutzfenster entsprechend der höheren Verkehrsbelastung auf der Autobahn 40 dB (A) und für die Außenwände 45 dB (A).

6.5 Sonstige Schutzmaßnahmen

Als Sicht- und Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbevölkerung werden im Bereich der Stellplätze des Jugend- und Sport-

heimes und der Schule die angrenzenden Ränder als Anpflanzungsflächen festgesetzt. Dabei wird besonders auf die Anpflanzung standortgerechter baum- und strauchartiger Mischgehölze geachtet.

6.6 Bodenordnung

Soweit -wenn nicht schon bereits geschehen- sollen die Maßnahmen der Bodenordnung auf freier Vereinbarung geführt werden.

Nur, wenn die Bedingungen für die Gemeinde nicht tragbar sind, finden die §45 ff (Umlegung), §80 ff (Grenzregelung) und §85 ff (Enteignung) Anwendung.

6.7 Aufhebung des alten Bebauungsplans Nr.3 und der Änderungen

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr.3 und seine 1. bis 3. Änderung wird gem. Beschluß der Gemeindevertretung aufgehoben.

Das ehemalige Flurstück 1054 wird dabei dem Bebauungsplan wieder zugeschlagen.

Die gleichzeitige Aufhebung dieses zwischenzeitlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.5 erfaßten Teilbereichs erfolgt gem. Beschluß der Gemeindevertretung.

Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise gemäß satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 2. Feb. 1971

Großhansdorf, 12. 12. 1971

