

# **Gemeinde Großhansdorf**

**Bebauungsplan Nr. 6**

**3. Änderung**

**für das Gebiet**

**"Freizeitheim Schmalenbeck"**

**Begründung**

~~Satzungsentwurf~~  
März 2002

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

**INHALT:**

**1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

- 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
- 1.2 Plangeltungsbereich und Bestand
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung
- 1.4 Einfügung in die überörtliche Planung

**2.0 ENTWICKLUNG DES PLANES**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise
- 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 2.6 Verkehrserschließung
- 2.7 Schallschutz
- 2.8 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
- 2.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

**3.0 VER- UND ENTSORGUNG**

**4.0 BODENORDNUNG**

**5.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf hat in ihrer Sitzung am 01.03.2001 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufzustellen. Parallel hierzu wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Teetzmann + Sprick im Maßstab 1:1000 verwendet worden.

Mit der Ausarbeitung der Bauleitplanung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, in Hamburg beauftragt.

### 1.2 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Großhansdorf, im Ortsteil Schmalenbeck, zwischen der Sieker Landstraße und der U-Bahn-Trasse.

Im Bereich der Sieker Landstraße und der Straße Niegesland ist eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern vorhanden. Der Ursprungs-Bebauungsplan weist hier ein Reines Wohngebiet aus.

Die bisherige Nutzung der Fläche hinter der vorhandenen Bebauung an der Sieker Landstraße als kirchliches Freizeitheim und Tagungsstätte wurde aufgegeben. Das Gelände liegt brach; die vorhandenen Gebäude (u. a. eine erhaltenswerte, zweigeschossige Villa) stehen inzwischen leer.

Die nicht bebauten Teile des Plangebietes werden durch einen vorhandenen Baumbestand geprägt. Neben Solitärbäumen und Baumgruppen befinden sich hier größere, zusammenhängende Baumgehölzstrukturen (Wald), verbunden mit topografisch bewegtem Gelände.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohngebiete.

Im Südwesten grenzt die U-Bahn-Trasse der Walddörferbahn an, die die Gemeinde Großhansdorf mit Hamburg verbindet. Die Trasse verläuft hier in einem Geländeeinschnitt.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich eine Versuchsfläche der Bundesforschungsanstalt für Forst- und Holzwirtschaft -Institut für Forstgenetik und Forstpflanzenzüchtung.

Wohnfolgeeinrichtungen sind im Gemeindegebiet ausreichend vorhanden. Dazu zählen u. a. die allgemeinbildenden Schulen des Schulverbandes Großhansdorf (Grund-, Haupt- und Realschule) sowie ein Gymnasium. Die Gemeinde verfügt zudem mit den kirchlichen Kindergärten "Bei den Rauhen Bergen" und "Vogt-Sanmann-Weg" sowie dem gemeindeeigenen Kindergarten "Wöhrendamm" über ein bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot. Daneben befindet sich in Großhansdorf eine Volkshochschule, eine Gemeindebücherei, verschiedene Einrichtungen für Jugendliche und Senioren und ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie im Einzelhandel.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Großhansdorf beabsichtigt in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Sieker Landstraße und der Straße Niegesland ein Reines Wohngebiet zu entwickeln. Die Anzahl der neuen Wohneinheiten soll 30 WE nicht überschreiten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für das ehemals kirchlich genutzte Grundstück ein Sondergebiet für kirchliche Zwecke vor. Für die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes bedarf es daher einer Bebauungsplan-Änderung.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Ausweisung eines Reinen Wohngebietes auf dem ehemals kirchlich genutzten Grundstück für höchstens 30 neue Wohneinheiten
- Anpassung der Festsetzungen im bereits als Reines Wohngebiet überplanten Bereich entlang der Sieker Landstraße und der Straße Niegesland an die rechtsgültige Baunutzungsverordnung sowie Konkretisierung der Bebauungsmöglichkeiten auf Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m.
- Erhaltung der schützenswerten Einzelbäume in Abwägung der künftigen Bebaubarkeit von möglichen Baugrundstücken und deren Erschließung
- Waldumwandlung im Plangebiet und Neuaufforstung im Gemeindegebiet als Ausgleichsmaßnahme

Zweck der Planung ist im wesentlichen die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes zugunsten einer Wohnnutzung.

#### **1.4 Einfügung in die überörtliche Planung**

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I bietet die Gemeinde Großhansdorf als Stadtrandkern II. Ordnung auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der U-Bahn und der A 1 gute Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit in landschaftlich reizvoller Lage.

Die geplante Ausweisung eines Reinen Wohngebietes fügt sich somit in die überörtliche Planung ein.

### **2.0 ENTWICKLUNG DES PLANES**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die vorhandenen Strukturen an der Sieker Landstraße und an der Straße Niegesland werden unter Berücksichtigung der Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit überplant. Es handelt sich hierbei um das Reine Wohngebiet WR 1.

Gemäß der o. g. Planungsziele wird für den ehemals kirchlich genutzten Planbereich nunmehr ein Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes soll der Entwicklung anderweitiger Nutzungen entgegenwirken. Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Reinen Wohngebieten sollen jedoch Bestandteil der Planung bleiben.

#### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zur Anpassung an die neuesten baurechtlichen Bestimmungen statt der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die Eingeschossigkeit und die Firsthöhe von maximal 9 m wurde in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, um eine einheitliche Entwicklung der Gebäudestruktur zu erzielen.

Auf dem ehemals kirchlich genutzten Grundstück ist nach dem ursprünglichen Bebauungsplan eine verdichtete, zweigeschossige Bebauung auf zwei großflächig überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise könnten bis zu 50 m lange Baukörper errichtet werden. Diese möglichen Gebäudekubaturen stehen dem Ziel einer höherwertigen Wohnbebauung entgegen. Insofern ist das Maß der baulichen Nutzung auf eine Bebauungsmöglichkeit mit Einzel- und Doppelhäusern ausgerichtet.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in dem Reinen Wohngebiet WR 2 über die gebäudeorientierte Festsetzung einer Grundfläche, der Vollgeschossigkeit und der Firsthöhe.

Die unterschiedlichen Grundflächen ergeben sich aus der künftig beabsichtigten Parzellenstruktur und der damit verbundenen, geplanten Bebauungsstruktur.

Zwecks Verhinderung einer überdimensionierten Höhenentwicklung von Gebäuden sind Firsthöhen festgesetzt worden. Die Firsthöhe eines "üblichen", eingeschossigen Einzelhauses beträgt je nach Dachneigung rd. 9 bis 12 m. Die an die bestehenden Grundstücke an der Sieker Landstraße und der Straße Niegesland heranrückenden, eingeschossigen Gebäude sollen eine Firsthöhe von 10 m nicht überschreiten. Um im westlichen, beziehungsweise südwestlichen Plangebiet villenartige, zweigeschossige Gebäudekubaturen errichten zu können, kann eine Firsthöhe von 13 m als Höchstmaß umgesetzt werden. Die dargestellten, großflächigen Grundstücke sowie die topographischen Gegebenheiten in diesem Bereich prädestinieren eine zweigeschossige Solitärbebauung mit entsprechender Firsthöhe.

Um durch Grundstücksteilungen eine ungewollte Verdichtung zu vermeiden und den Charakter eines hochwertigen Wohngebietes zu sichern, wurde die Grundstücksgröße für Einzelhäuser auf mindestens 800 qm und für Doppelhäuser (für beide Doppelhaushälften zusammen) auf mindestens 1000 qm festgesetzt. Die Größe der Grundstücke trägt auch zum langfristigen Erhalt großer Bäume und einer intensiven Durchgrünung bei.

### 2.3 Bauweise

In dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um die Entstehung von Hausgruppen zu vermeiden. Diese würden sich den bestehenden Strukturen entlang der Sieker Landstraße nicht anpassen. Nach den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans wären Hausgruppen möglich gewesen, da nur eine offene Bauweise vorgesehen war. Diese lässt grundsätzlich bis zu 50 m lange Gebäude zu, die aufgrund der großflächigen Baufenster auch hätten entstehen können.

In dem Reinen Wohngebiet WR 2 sollen zwecks städtebaulicher Strukturierung Einzel- und / oder Doppelhäuser im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden können. Im weiteren Planbereich soll sich die Gebäudedichte auflockern. Hier ist eine Einzelhausbebauung auf größeren Baugrundstücken vorgesehen.

Die als Darstellung ohne Normcharakter aufgezeigte Grundstücksstruktur ermöglicht beispielsweise den Neubau von 11 Einzel- sowie 3 Doppelhäusern.

### 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, wobei auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze und Garagen).

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Reinen Wohngebiet WR 1 sind aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen worden, wobei eine geringfügige Anpassung an die bestehenden Bebauungsstrukturen vorgenommen wurde. Auf den Flurstücken 821 und 2989 ist jedoch eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt. Diese Reduzierung ist mit dem Standort einer erhaltenswerten, prägenden Rot-Eiche begründet. Auch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Sieker Landstraße war bereits im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehen. Es obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern, diese Bebauungsmöglichkeit zu realisieren.

Die Überbaubarkeit für die dargestellten Baugrundstücke im östlichen Bereich des Reinen Wohngebietes WR 2 ist an die vorhandene und mögliche Bebauungsstruktur entlang der Sieker Landstraße angelehnt. Im westlichen und südlichen Planbereich soll sich die Bebauung nochmals auflockern. (s. o.). Deshalb werden hier die Gebäudestandorte durch einzelne "Baufenster" vorbestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Reinen Wohngebiet WR 2 sind entgegen der Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan unter weitestgehender Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes bestimmt worden.

## 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan legt fest, dass in dem Reinen Wohngebiet WR 2 je Einzelhaus höchstens 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit errichtet werden können. Demzufolge können sich auf der Grundlage der dargestellten Struktur 32 Wohneinheiten unter Einbeziehung der vorhandenen Villa und der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 1200 ergeben. Damit wird die Zielvorstellung von 30 neuen Wohneinheiten erfüllt. Der besondere städtebauliche Grund für diese Festsetzung liegt darin begründet, dass ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet geschaffen werden soll. Ein höhere Anzahl von Wohnungen wird diesem Ziel nicht mehr gerecht. Zudem sind bei einer größeren Anzahl die Anforderungen an die vorhandene und zu schaffende technische und verkehrliche Infrastruktur auf Grund der Lagebedingungen nicht mehr vertretbar.

## 2.6 Verkehrserschließung

Die Lage des Plangebietes im Einzugsbereich der U-Bahnstation "Schmalenbeck" korrespondiert mit der landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzung, Wohngebiete möglichst in der Nähe von ÖPNV-Haltestellen zu entwickeln. An der U-Bahnstation befindet sich zudem eine Bushaltestelle. Die Entfernung zur Station beträgt rd. 300 m.

Großhansdorf ist durch die Bundesautobahn Hamburg - Lübeck (A 1) und die Landesstraßen 91 und 224 (Ostring) unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung an das innerörtliche Straßennetz ist über die Sieker Landstraße gewährleistet.

Für die Erschließung des Reinen Wohngebietes WR 2 und dessen Anschluss an das örtliche Straßennetz stehen zwei vorhandene Verkehrsflächen zur Verfügung. Die Straße Niegesland ist dabei als nördliche Anbindung vorgesehen. Der südliche Zufahrtsweg von der Sieker Landstraße zu der ehemals kirchlich genutzten Einrichtung soll ebenfalls in das Erschließungssystem einbezogen werden. Damit wird der verkehrsflächenbezogene Erschließungsaufwand minimiert.

Die Erschließungskonzeption geht von einem verkehrsberuhigten Bereich aus, der die beiden o. g. Verkehrsflächen miteinander ringartig verbindet. Mit der Ringschließung werden die rein wohngebietsorientierten Verkehrsströme im möglichen Rahmen verteilt.

In dem Reinen Wohngebiet WR 2 werden lediglich 4 Baugrundstücke nicht über eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern ausschließlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Privatstraße) erschlossen.

Die im Reinen Wohngebiet WR 1 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L) mit den Nummern 2 bis 3 für die Erschließung der möglichen, rückwärtigen Baugrundstücke an der Sieker Landstraße sind aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen worden. Lediglich das G-F-L mit der Nummer 4 ist nunmehr in Anlehnung an eine vorhandene Grundstücksparzelle neu festgelegt worden. Von den in dem Reinen Wohngebiet WR 1 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die erforderliche Erschließung sichergestellt und nachgewiesen werden kann.

Die innere Erschließungskonzeption für das Plangebiet beruht auf den Gedanken der Minimierung von Verkehrsflächen und damit des Versiegelungsgrades.

Die reine Fahrbahnflächen des für den Gegenrichtungsverkehr zulässigen, verkehrsberuhigten Bereiches wird in Anlehnung an die EAE 95 mit 4,75 m in Ansatz gebracht. Diese Minimalbreite ermöglicht den Begegnungsfall eines Müllfahrzeuges mit einem Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Für die bauliche Fassung des Straßenkörpers bedarf es eines zusätzlichen Flächenanteiles von 0,5 m Breite.

Auf Grund der minimierten Verkehrsflächenbreite wird eine Mischnutzung (gleichberechtigter Fahr- und Fußgängerverkehr) bei entsprechend notwendiger Geschwindigkeitsbeschränkung zum Tragen kommen. Die Verkehrsflächenbreite von 5,25 m ermöglicht einen sicheren Aufenthalt von Personen im Straßenraum, da eine entsprechende Ausweichflächenbreite zur Verfügung steht. Der südliche Zufahrtsweg verfügt derzeit allerdings nur über eine Breite von 4,25 m, obwohl er im Ursprungs-Bebauungsplan bereits mit einer

Breite von 5,25 m ausgewiesen ist. Ein 1 m breiter Streifen an der nördlichen Straßenkante befindet sich derzeit im Privatbesitz, ist aber bereits als Verkehrsfläche festgesetzt, da von Seiten der Gemeinde eine Aufweitung auf 5,25 m angestrebt wird.

Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan sollte die Straße Niegesland in eine Wendeanlage münden. Diese ist bis dato nicht realisiert worden. Mit der nun vorgesehenen Ringerschließung ist die Wendeanlage nicht mehr erforderlich, so dass auf sie im Sinne einer Verringerung der Verkehrsfläche verzichtet wird.

Das Ziel der Minimalerschließung wird dadurch unterstützt, dass der Baugebietstyp auf das reine Wohnen ausgelegt ist und somit vom Grundsatz her kein gewerblicher Verkehrsanspruch entsteht. Ausweichmöglichkeiten für Kfz sind zudem in den aufgeweiteten Einmündungsbereichen gegeben.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Privatstellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Es ist davon auszugehen, dass mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken errichtet werden, da eine Familie heutzutage häufig zwei PKW besitzt.

Insgesamt sind 14 öffentliche Parkplätze festgesetzt, die Besuchern eine PKW-Abstellmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum bieten. 8 Parkplätze sollen im Norden der Straße Niegesland, im Bereich der ehemals geplanten Wendanlage und 6 im südlichen Plangebiet entstehen.

## 2.7 Schallschutz

Zur Bewertung möglicher schalltechnischer Konflikte auf Grund der plangebietstangierenden U-Bahn-Trasse und der Sieker Landstraße ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet keine schalltechnischen Konflikte durch den U-Bahn-Verkehr zu erwarten sind. Durch den Verkehr auf der Sieker Landstraße werden jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, in Teilbereichen überschritten.

Für die Bewertung und Festlegung notwendiger Schallschutzvorkehrungen ist zunächst die Prämisse relevant, dass der Innenlärmpegel von Gebäuden heutzutage durch die übliche, gedämmte Bauweise von Außenwänden und den üblichen Isolierverglasungen der Fenster ohnehin auf ein Maß gemindert wird, deren Luftschalldämmung dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zuzuordnen ist. Dieses entspricht einem resultierenden Schalldämm-Maß für Außenbauteile von 30 dB.

Gemäß der Anlage 5 des Gutachtens wird jedoch auch deutlich, dass die Immissionen an den unmittelbar an der Sieker Landstraße gelegenen Gebäuden am Tage dem Lärmpegelbereich IV (Ostfassaden) und dem Lärmpegelbereich III (Teile der Nord- und Südfassaden) zuzuordnen sind und somit die Festsetzung von passiven Schallschutzvorkehrungen für Neu- oder Anbauten erforderlich wird, um ein konfliktfreies und gesundes Wohnen gewährleisten zu können. Deshalb sind entsprechende Festsetzungen auf der Grundlage der DIN 4109 getroffen worden.

Bei 50 dB(A) ist theoretisch der Schwellenwert erreicht, bei dem vegetative Reaktionen im Schlaf und somit Schlafstörungen zu erwarten sind. Gemäß der Anlage 4b des Gutachtens sind hiervon insbesondere die östlichen und teilweise die nördlichen sowie südlichen Gebäudefassaden der Gebäude an der Sieker Landstraße betroffen. Die festgesetzten erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile bieten jedoch auch für Schlafräume einen ausreichenden Schutz in der Nacht. Sollten an den betroffenen Gebäudeseiten Schlafräume und Kinderzimmer angeordnet werden, so ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungen an Fenstern und Außentüren vorzusehen, da bei geöffneten Fenstern und Türen kein Schalldämm-Effekt mehr besteht.

Der Einbau schalldämmender Lüftungen sowie die Anordnung von Schlafräumen und Aufenthaltsräumen mit empfindlicher Tagesnutzung (z. B. Kinderzimmer) empfiehlt sich darüber hinaus für den Bereich zwischen dem Flurstück 819 an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Flurstück 2602 an der südlichen Plangebietsgrenze. Dieser Bereich ist zwar dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen; dennoch sind bei geöffnetem Fenster geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte möglich.

## 2.8 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die nicht bebauten Teile des Plangebietes werden durch einen vorhandenen Baumbestand geprägt (s. o.).

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, wird eine dauernde Waldumwandlung vorgenommen. Die dauernde Waldumwandlung der Waldflächen ist mit Bescheid vom 25.03.2002 forstbehördlich genehmigt worden.

Die Flächen sind als private Grünflächen im Sinne von zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen zu erhalten. Sie sind deshalb als private Grünflächen festgesetzt. Dadurch werden bauliche Vorhaben auf diesen Flächen planungsrechtlich ausgeschlossen. Auf den Grünflächen vorhandene, nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind zu erhalten.

Die privaten Grünflächen sollen im Rahmen der künftigen Parzellierung einzelnen, anliegenden Privatgrundstücken zugeordnet werden.

Bei einer Waldumwandlung ist Ersatzwald als Kompensation zu pflanzen. Diese Neuwaldbildung wird im Gemeindegebiet, Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, Flurstück 1781, vorgenommen. Im Zusammenhang mit bereits aufgeforsteten Flächen bewirkt die o. g. Neuwaldbildung eine weiterführende Abschirmung gegenüber der Autobahntrasse.

Die geplante Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. 3,1 ha von dem o. g. Flurstück werden gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Ausgleich benötigt.

In Rahmen der Aufforstung wird auch der Ausgleich für die, durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgenommen.

Die nördlich des Plangebietes vorhandene Versuchsfläche des Institutes für Forstgenetik und Forstpflanzenzüchtung ist im walddrechtlichen Sinne nicht als Wald zu bewerten. Insofern wird auch hier ein Heranbauen ohne Waldabstandsregelung im walddrechtlichen Sinne möglich sein.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet umfasst Laub-, Nadel- und Obstbäume.

Die auf der Grundlage der örtlichen Baumschutzsatzung und der Landesnaturschutzgesetzgebung entsprechend geschützten Laubbäume sind in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt. Sofern sie sich innerhalb privater Grünflächen befinden erfolgt dies über eine textliche Festsetzung ansonsten in der Planzeichnung (Teil A). Die Darstellungsform ist dabei dem tatsächlichen Kronenmaß der Bäume angenähert.

Bäume, die den ursprünglichen Bebauungsplan-Festsetzungen im Bestandsbereich sowie der Umsetzung der Neuplanung deutlich entgegenstehen, sind als künftig fortfallend dargestellt. Die Erhaltung der Bäume würde bewirken, dass der angestrebte minimale Erschließungsaufwand in Teilen nicht realisierbar ist und eine Bebauung auf einzelnen Grundstücken nicht oder nur unter erheblichen Einbußen der Gebäudestandort- und Wohnqualität vollzogen werden kann.

Weitere Einzelbäume können ebenfalls erhalten bleiben, unterliegen jedoch nicht einem entsprechenden Schutzstatus. Auf eine verbindliche Festsetzung dieser Bäume wird deshalb verzichtet. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, die sich auf nicht überbauten Grundstücksflächen befinden.

Neben der Erhaltung von Baumstrukturen sind wertvolle Heckenstrukturen entlang der Verkehrsflächen festgesetzt worden. Sie unterstützen die Eingrünungszielsetzung von Grundstücken.

In der Planzeichnung ist ein Spielplatz ausgewiesen. Dieser war bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan im östlichen Bereich des jetzt geplanten Standortes vorgesehen.

Der Spielplatz dient der örtlichen Versorgung mit Spielmöglichkeiten für Kinder im schulpflichtigen Alter.

Hinsichtlich weiterer grünordnerischer Aussagen wird auf den Grünordnungsplan hingewiesen.



## 2.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht keine gestalterischen Bestimmungen vor. Durch die nunmehr getroffenen Festsetzungen sind künftig gestalterische Vorgaben bei Neubauvorhaben im Plangebiet zu beachten. Im wesentlichen wird die Fassadengestaltung von Gebäuden auf "Sichtmauerwerk" und "Putzfassade" beschränkt, da die Außenfassaden die visuell wirkungsvollsten Flächen eines Gebäudes darstellen und somit das Gesamterscheinungsbild des bebauten Raumes maßgeblich beeinflussen.

Hinsichtlich der Dachflächen, die eine weitere visuell bedeutende Gestaltungswirkung entfalten, werden keine Bestimmungen getroffen. Neben der klassischen Bedachungsform mit einer Dachneigung von rd. 35° - 50° und einer Dachsteineindeckung sind im Plangebiet auch andere Dachgestaltungen (z. B. flachgeneigte Pult- und Zeltdächer, eine Edelstahl-, Zink- oder Kupferblechendeckung oder Gründächer) städtebaulich interessant.

Die Befestigung von kleineren G-F-L-Flächen, privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Garagenzufahrten soll mit wassergebundenen Materialien oder Rasengitterstein oder mit Pflaster mit breiten Rasenfugen gestaltet werden. Dieses ermöglicht eine größere Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser und demzufolge eine verbesserte Grundwasserergänzung.

Vorhandene, befestigte Flächen bleiben von dieser Bestimmung unberührt.

Entlang der Verkehrsflächen im Plangebiet sollen Einfriedungen, wenn vorgesehen, nur als Hecken gestaltet werden. Dieses verleiht dem Wohngebiet einen grüngestalterischen Charakter. Zäune können in der Hecke oder hinter dieser errichtet werden.

Vorhandene Einfriedungen bleiben von diesen Bestimmungen unberührt.

## 3.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wärmeenergie, Trink- und Abwasser, Müll und Telefon) wird über den Anschluss an bestehende Einrichtungen, Maßnahmen und Netze der Ver- und Entsorgungsträger, auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt.

Im Bereich der Sieker Landstraße sind Regen- und Abwasserleitungen (DN 200) vorhanden. Eine Trinkwasser-, Erdgas-, Strom- und Kommunikationsnetzversorgung kann ebenfalls grundsätzlich gewährleistet werden, zumal das Gebiet bereits teilerschlossen ist.

Eine vorhandene Trafo-Station ist planungsrechtlich ausgewiesen worden.

Für die Erschließung des Reinen Wohngebietes WR 2 bedarf es entsprechender Erweiterungen, bzw. Ergänzungen.

Von den möglichen Baugrundstücken, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden, sind die Müllbehälter an den entsprechenden Abfuhrtagen vorübergehend auf die festgesetzten Müllsammelflächen zu stellen.

Für die vier möglichen Baugrundstücke in dem Reinen Wohngebiet WR 2, die über eine Privatstraßenerschließung verfügen werden, sind die Müllbehälter auf der festgesetzten Müllsammelfläche im Bereich der Einmündung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die öffentliche Straße zu plazieren.

Der Löschwasserbedarf im Plangebiet soll im Regelfall 48 cbm / h für eine Löschzeit von mindestens 1 Stunde betragen. Die Löschwasserversorgung erfolgt in erster Linie über das bestehende Trinkwassernetz. Mittig zum Plangebiet, an der Sieker Landstraße, befindet sich an einer DN 150 Leitung ein Hydrant. Ein Probeeinsatz der Freiwilligen Feuerwehr an der bestehenden Leitung hat ergeben, dass für mindestens 1 Stunde Wasser und Druck in ausreichendem Maß vorhanden sind. Bei der Erschließung des Gebietes ist zudem eine ausreichend dimensionierte Leitung zu legen und entsprechende Hydranten vorzusehen.

Im Fall eines Brandes fährt die Freiwillige Feuerwehr den Erstangriff mit Wasser aus einem Löschfahrzeug. Zusätzlich aus dem Umland herbeigerufene Feuerwehren legen schnellstmöglich eine Löschwasserstrecke zu den Rückhaltebecken "Manhagen Teich" und "Groten Diek", so dass über das Trinkwassernetz hinaus weitere Löschwasserreserven zur Verfügung stehen.

Das Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen kann partiell zur Versickerung gebracht sowie privat genutzt oder gesammelt werden. Bohrungen haben ergeben, dass die Bodenbeschaffenheit größtenteils aus Geschiebemergel besteht. In einigen Bereichen stehen jedoch auch Sande an, die eine Versickerung ermöglichen. Durch entsprechend technische Vorkehrungen sollen hier Sammelversickerungsmöglichkeiten vorbereitet werden. Dennoch wird überschüssiges Oberflächenwasser abzuleiten sein. Durch vorhandene, beziehungsweise zu ergänzende Leitungsnetze wird dieses Wasser in die Regenwasserrückhaltegewässer "Manhagen Teich" oder "Groten Diek" abgeleitet. Ein Anschluss- oder Benutzungszwang an die Regenwasserkanalisation besteht nicht.

Die detaillierten Planungen der Oberflächenentwässerung erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, 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 regelmäßig 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. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragsstellung zur Entscheidung einzureichen.

Das Plangebiet liegt in einem geplanten, schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Großhansdorf. Dieser stellt jedoch keine Probleme für die Planung von Reinen Wohngebieten dar.

#### 4.0 BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendige Bodenordnung wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes vollzogen. Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

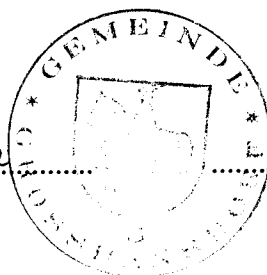
#### 5.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG


Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden der Gemeinde Kosten im Rahmen der öffentlichen Erschließung entstehen. Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung des kommunalen Anteils werden in dem Gemeindehaushalt bereitgestellt.

Mit dem Erschließungsträger für die Neubaubereiche wird ein Erschließungsvertrag geschlossen. Hierbei werden auch Kostenübernahmen zu regeln sein.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf am 25.03.2002 gebilligt.

Gemeinde Großhansdorf, 26.03.2002



  
(Bürgermeister)