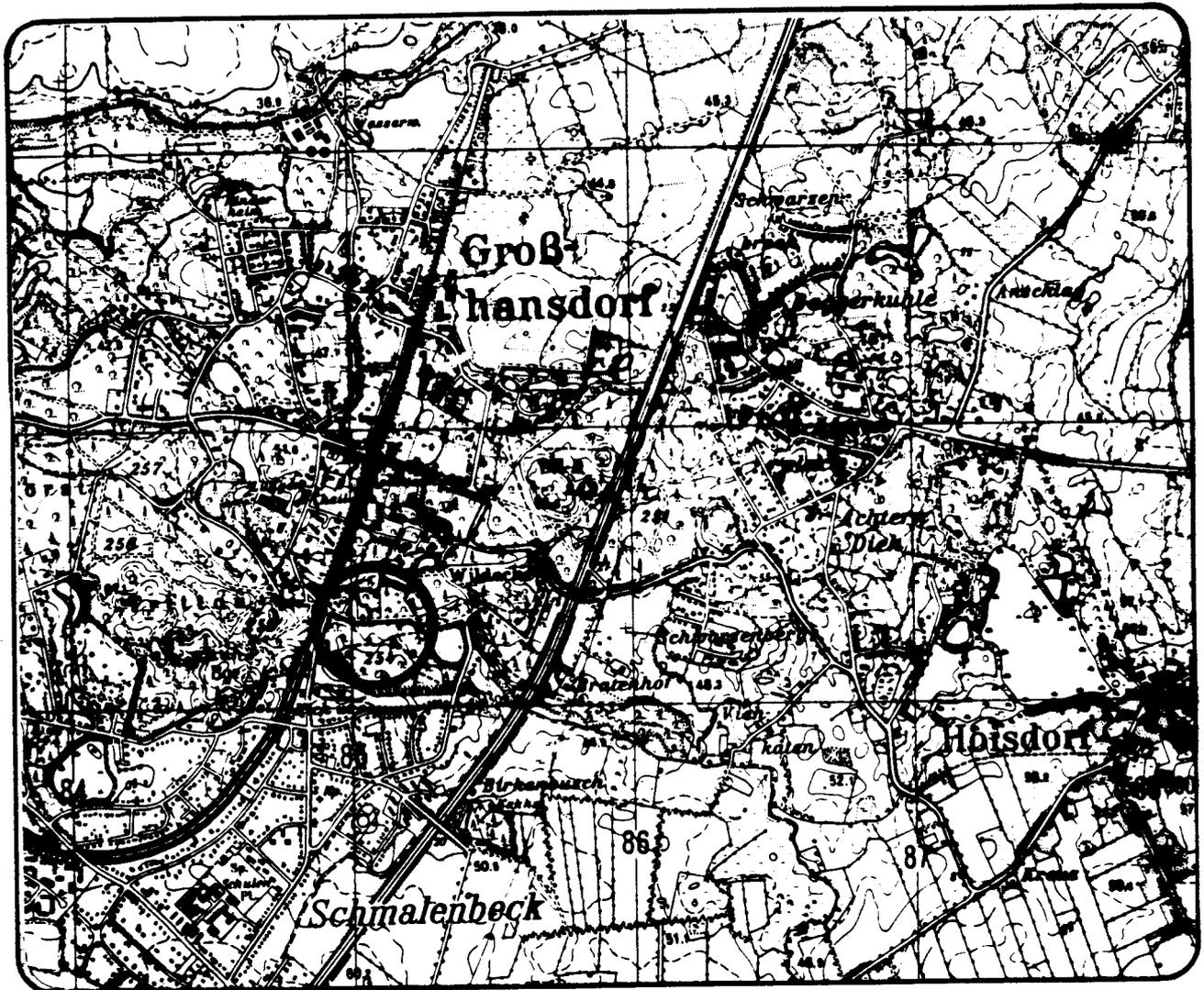


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änd.

DER GEMEINDE GROSSHANDSDORF

BEREICH : für das Gebiet nördlich des Waldreiter Weges
und östlich der U-Bahn (Walddörferbahn).



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG
... 2. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung

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

2. Gründe zur Aufstellung der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird aufgestellt, um die in der Gemeinde dringend erforderlichen Anlagen für den Tennissport schaffen zu können und dem Umstand der Änderung der Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Großhansdorf Rechnung zu tragen. Gleichzeitig werden die bestehenden Anlagen des gemeindlichen Bauhofes und des Tierheimes städtebaulich festgesetzt und der bisher nicht genehmigte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 nunmehr als "Fläche für die Forstwirtschaft" ausgewiesen.

3. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil "Großhansdorf" nördlich des Waldreiter Weges und östlich der Walddörfer Bahn (Hamburger Hochbahn).

Er umfaßt den Bereich des ehemaligen Klärwerkes sowie der östlich angrenzenden Flächen und einen Forstbereich östlich der Walddörfer Bahn.

4. Inhalt der Änderung

Der bisherige Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teilbereich ein "Sondergebiet - Klinik" nach § 11 BauNVO fest. Die Plangenehmigungsbehörde hat eine Genehmigung für die Fläche versagt, da der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, daß es sich bei der fraglichen Fläche um Waldflächen im Sinne des Bundes- und Landeswaldgesetzes handelt.

Da eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nicht genehmigungsfähig erscheint, wird der Empfehlung zur Änderung des nicht genehmigten Bereiches des Bebauungsplanes (und des Flächennutzungsplanes) gefolgt.

Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes wurden bisher Festsetzungen als "Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Klärwerk -" nach § 9 (1) 14 BBauG sowie als "Flächen für die Landwirtschaft" nach § 9 (1) 18 BBauG getroffen.

Durch die Änderung des gemeindlichen Abwasserkonzeptes wird nunmehr das Schmutzwasser der Gemeinde in das Netz der Freien und Hansestadt Hamburg abgeleitet. Das Klärwerk Großhansdorf wird abgebaut. Lediglich ein Auffangbecken sowie der Neubau einer Pumpenanlage verbleiben im Bereich der Gemeinde. Hierfür setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Fläche fest.

Das verbleibende Langbecken wird aus Gründen des Geruchsschutzes mit einer Abdeckung versehen (Inhalt der Planfeststellung).

Hieran südlich anschließend wird eine Wasserfläche festgesetzt. Diese Anlage soll als Teichanlage im Rahmen von Grünflächen des Tennisgeländes gestaltet werden.

Südlich und östlich dieser Fläche setzt der Bebauungsplan nach § 11 BauNVO ein "sonstiges Sondergebiet - Tennis -" fest. Für notwendige Umkleidemöglichkeiten und sanitäre Einrichtungen ist eine bebaubare Fläche mit einer maximalen Grundfläche von 400 m² festgesetzt. Über dieses Gelände wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde vorgesehen. Diese zu befestigende Fläche dient der Zufahrt für Wartungsfahrzeuge der Kläranlage und soll die Leitungszuführungen aufnehmen.

Für den ruhenden Verkehr sind auf dem Grundstück lediglich ca. 12 Stellplätze ausgewiesen. Außerdem werden durch den geplanten Ausbau des Waldreiter Weges etwa 50 öffentliche Parkplätze entstehen, die den weitergehenden Bedarf decken sollen.

Die 1. Änderung setzt ebenfalls den bereits bestehenden Bauhof als "Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof -" nach § 9 (1) 5 BBauG fest und regelt damit die Nutzung im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung. Der Bauhof wird nach Osten erweitert.

Ebenfalls wird in den Bereich der 1. Änderung das vorhandene Tierheim einbezogen. Wegen seiner besonderen Nutzung erfolgt eine Festsetzung als "Sondergebiet - Tierheim -" nach § 11 BauNVO.

Der vorhandene Bestand an erhaltenswerten Einzelbäumen und Buschbepflanzungen wird weitmöglichst geschützt. Zur Feststellung der genauen Lage der Bäume wurde eine Baumkartierung im Rahmen der Herstellung der Katasterunterlagen vorgenommen. Der Viehbach soll als Wasserlauf wieder instandgesetzt werden. Bisher verrohrte Teilbereiche sollen, soweit dies technisch möglich ist, geöffnet und den natürlichen Gegebenheiten entsprechend wieder hergestellt werden.

Zur natürlichen Unterstützung dieser Maßnahme werden im Grenzbereich zwischen Tennisanlage und den verbleibenden Abwasseranlagen Wasserflächen (Teich) festgesetzt. Gleichzeitig werden die südlich bzw. westlich des Viehbaches angrenzenden Flächen als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Diese Flächen sollen naturnah belassen bleiben.

Die durch die Änderung erforderliche Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nach der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Großhansdorf wird berücksichtigt. Der Ausbau von Straßen, Parkplätzen, Stellplätzen und Überfahrten ist in wassergebundener Ausführung vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung des Gebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Großhansdorf wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen in der Gemeinde mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Gebiet ist an das bestehende Netz angeschlossen.

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.

Bei Durchführung der Planung muß eine bestehende Transformatorstation umgelegt werden. Ein neuer Standort wird nach Abstimmung mit der SCHLESWAG festgelegt.

c) Gasversorgung

Teile des Gemeindegebietes werden bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Stadtgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Plangeltungsbereiches 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 hiervon unterrichtet werden.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Gemeinde Großhansdorf schließt das gesamte Abwassernetz (Schmutzwasser) an das Netz der Freien und Hansestadt Hamburg an.

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.

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

Der Waldreiterweg wird einschließlich der öffentlichen Parkplätze neu ausgebaut. Sein Aufbau wird, wie bisher, wassergebunden vorgesehen.

Zur Sicherstellung des ruhenden Verkehrs sind über 50 öffentliche Stellplätze im Straßenraum geplant.

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

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes sind nicht erforderlich. Der vorhandene Bestand an erhaltenswerten Einzelbäumen wird nach § 9 (1) 25b BBauG weitgehend als zu erhalten 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. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind für das Baugebiet erforderlich. Dies wurde durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen.

Auf dem Gelände des Bauhofes befindet sich ein Betriebsgebäude mit Sanitärräumen, Personalräumen, Büro und einer Dienstwohnung. Auch wenn die zulässigen Lärmwerte mit denen eines Gewerbegebietes gleichzusetzen sind, dürften Lärmschutzmaßnahmen gegen Schallemissionen der Tennisanlage nicht gänzlich auszuschließen sein. Die Gemeinde setzt daher passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude in dem Text - Teil B - fest.

9. 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.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, weil sich die Flächen mit Ausnahme der Forstfläche entlang der Walddörfer Bahn im Eigentum der Gemeinde befinden.

11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Erschließungskosten im Sinne der §§ 127 ff BBauG wurden wie folgt ermittelt:

A. Waldreiter Weg

Straßenausbau einschl. Parkplätze

Straßenbeleuchtung

Gesamt 210.000,-- DM

Kanalisation

Grundstückszuleitungen

Gesamt 15.000,-- DM

Oberflächenentwässerung 20.000,-- DM

Somit voraussichtlich gesamt 245.000,-- DM

Da die Gemeinde alleiniger Eigentümer der Gesamtfläche ist, entfallen die Erschließungskosten voll auf die Gemeinde. Die von der Gemeinde Großhansdorf zu tragenden Kosten werden rechtzeitig in dem entsprechenden Haushalt zur Verfügung gestellt.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

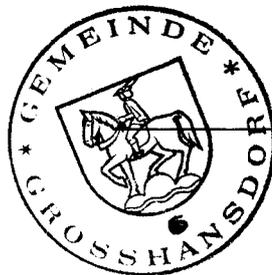
Der Neubau der Tennisanlagen soll unmittelbar nach Fertigstellung des Abwasseranschlusses an Hamburg erfolgen. Die Gemeinde geht davon aus, daß dies zu Beginn des Jahres 1988 möglich sein wird.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Großhansdorf

am 21. Sep. 1987 gebilligt.

Großhansdorf, - 4. Nov. 1987



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andersen", is written over a horizontal line.

(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

Geändert/ergänzt am
(Stand) 10.04.1987
21.09.1987

Lübeck, den 30.09.1987

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