

B e g r ü n d u n g

neu aufgestellten
zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf
für das Gebiet: Östlich des Wöhrendamms und nördlich
und südlich des Waldreiterweges

1. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 besteht z. Z. ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf, der am 23. 7. 1963 durch den Herrn Sozialminister genehmigt wurde (Az.: IX 310 b - 313/04 - 15.24 (7)).

Die Gemeinde Großhansdorf beabsichtigt, im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 den alten z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7, der ebenfalls das Gebiet Wöhrendamm, Waldreiterweg, umfaßt, außer Kraft zu setzen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf ergibt sich daraus, daß seine Festsetzungen im Laufe der vergangenen Jahre in materieller und formeller Hinsicht teilweise überholt sind und nicht mehr ausreichend den Anforderungen eines neuzeitlichen Planungsrechtes entsprechen.

Von der Gemeinde Großhansdorf werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 folgende Gebiete bzw. Flächen erfaßt:

- a) 2 allgemeine Wohngebiete, jeweils im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches belegen.
- b) Im Norden ein bereits bebautes Sondergebiet und westlich der Walddörferbahn ein mit Bäumen und Sträuchern bepflanztes Sondergebiet als Teilflurstück. Der übrige Teil des Flurstückes dieses bereits bepflanzten Sondergebietes liegt

nördlich außerhalb des Geltungsbereiches und wird von dort über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

- c) 2 Flächen beidseitig des Großhansdorfer Mühlenbaches als Flächen für die Beseitigung von Abwässern (Kläranlage, deren 3. Reinigungsstufe sich z. Z. im Bau befindet und voraussichtlich bis Ende 1978 fertiggestellt sein wird).
- d) 3 Grünflächen. Davon 2 Parkanlagen und 1 Kinderspielplatz im Süden. Ein weiterer Kinderspielplatz wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 im künftigen bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan des Geltungsbereiches Nr. 8 festgesetzt und wird künftig dem nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 dienen.
- e) Eine Fläche für die Landwirtschaft ist im Osten des Geltungsbereiches bzw. nördlich des Waldreiterweges vorgesehen.
- f) Mehrere Flächen für die Forstwirtschaft, die sich überwiegend östlich der Walddörferbahn und südlich des Waldreiterweges befinden.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf ist eine materielle Verschlechterung für die Grundeigentümer hinsichtlich der baulichen Ausnutzung nicht vorgesehen.

Auf vorstehender Grundlage wurde der Beschluß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf am 16. 5. 1973 gefaßt.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf, der mit Erlaß vom 13. 11. 1972, Az.: - IV 81 d - 812/2 - 62.23 - vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

Der vorliegende Neuaufstellungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf vom 7.3.1979 ist auf der Grundlage des Bun-

desbaugesetzes vom 18. 6. 1976 aufgestellt worden. Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich, wie aus dem beigefügten Planentwurf zu ersehen, ist insgesamt ca. 18,56 ha groß und wird umschlossen im Norden durch die nördliche Parzellengrenze des Flurstückes 1521 der Landesversicherungsanstalt und durch die nördliche Grenze der zur Landesversicherungsanstalt gehörenden Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, im Osten durch den Ostrand der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, durch die östliche Parzellengrenze des Flurstückes 1793 des Klärwerkes, durch das westliche Ufer des Großhansdorfer Mühlenbaches (Viehbach) und durch die östliche Parzellengrenze des Flurstückes 906 (Fläche für die Forstwirtschaft), im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 1152, im Westen durch die östliche Grenze des Wöhrendammes, durch die westliche Grenze der Walddörferbahn sowie durch die südliche Begrenzung des Waldreiterweges und westliche Begrenzung des Wöhrendammes.

Ein großer Teil des Bebauungsplangebietes wird forstwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 8, im Westen an den B-Plan Nr. 17 und Nr. 5 und im Süden an den B-Plan Nr. 4 an. Die verkehrliche Erschließung der forstwirtschaftlichen Grundstücke und der im Osten befindlichen Fläche für die Landwirtschaft erfolgt über den bereits ausgebauten Wöhrendamm und über den Waldreiterweg. Die Fläche für Land- und Forstwirtschaft, Parkanlagen und Flächen für Kläranlagen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

3. Städtebauliche Planung

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 7 (Stand: 7. 3. 1979) wie folgt genutzt werden:

Allgemeine Wohngebiet (WA)	2.736	ha
Sondergebiet	4.223	ha

Öffentliche Verkehrsflächen

vorhandene Flächen einschl. zu erwerbende Straßen- und Parkplatzflächen und Wirtschaftswege sowie Fußwege (einschl. Fläche für die Versorgung - Trafo - ca. 22 qm groß)	1.86	ha
---	------	----

Grünflächen

Kinderspielplatz einschl. Parkfläche+Wasserfläche	1.329	ha
---	-------	----

Flächen für Entsorgungsanlagen

Kläranlage, einschließlich Wasserfläche	1.416	ha
---	-------	----

<u>Flächen für die Landwirtschaft</u>	1.683	ha
---------------------------------------	-------	----

<u>Flächen für die Forstwirtschaft</u>	3.937	ha
--	-------	----

<u>Flächen für Bahnanlagen</u>	1.3775	ha
--------------------------------	--------	----

Größe des Plangebietes insgesamt	19.5615	ha
	=====	

b) Verkehrs- und Parkflächen

Das bestehende allgemeine Wohngebiet wird im Norden über den Wöhrendamm und über die Straße "A", im Süden über den Wöhrendamm und Straße "B" erschlossen.

Die neuen Straßen "A", "B" und "E" erhalten entsprechende Wendeflächen. Die übrigen bestehenden Verkehrsflächen werden tlw. zugunsten verkehrsgerechter Straßenführungen und Abmessungen erweitert.

Straßeneinmündungen werden den Verkehrserfordernissen angepaßt und entsprechend ausgebaut. Die Einmündung der Straße "A" und "B" werden als Stoppstraßen durch Beschilderung dem Wöhrendamm verkehrsmäßig untergeordnet.

Die forstwirtschaftlichen Wege in der Fläche für die Forstwirtschaft, die auch gleichzeitig als Fuß- und Wanderweg benutzt werden, erhalten 2 Anschlüsse an den Wöhrendamm.

Darüber hinaus sind keine weiteren Anschlüsse vorgesehen, um

einen möglichst fließenden Verkehr auf dem Wöhrendamm sicherzustellen.

Die Verkehrsflächen, bezeichnet mit "F" und (D) bzw. (C) dienen ausschließlich dem Fußgängerverkehr. Gegen unbeabsichtigtes Befahren erhalten diese Verkehrsflächen an den Einmündungen entsprechende Sperren.

c) Bauliche Nutzung

Auf den noch nicht bebauten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet sollen ca. 27 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser unter Berücksichtigung einer eingeschossigen Bauweise mit differenzierten Geschößflächenzahlen von 0,15 bis max. 0,40 entstehen. Zur Erhaltung des Ortsbildes wurden Dachneigungen festgesetzt. Um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden und um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu erhalten, wurden im allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt und auf Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Für die bebauten Grundstücke wurden die Baugrenzen so festgesetzt, daß angemessene bauliche Erweiterungen möglich sind.

Im Hinblick auf den bereits ausgebauten Wöhrendamm mit seiner Kraftfahrzeugverkehrsdichte und im Hinblick auf die Walddörferbahn, die teilweise über eine Brücke und auf dem Bahndamm geführt wird, wurde zum Schutze gegen übermäßige Schalleinwirkungen, vorsorglich für die allgemeinen Wohngebiete und bebauten Sonderbauflächen für die dortigen überbaubaren Flächen schallschützende Festsetzungen auf Grund der empfohlenen DIN-Vornorm 18005 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG für besondere bauliche Vorkehrungen an Wänden, Türen und Fenstern gegen Schalleinwirkung auf Aufenthaltsräume im Sinne des § 62 Landesbauordnung getroffen.

d) Sonderbauflächen

Auf den Sonderbauflächen der Landesversicherungsanstalt sind westlich der Walddörferbahn Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauungen zur Unterbringung für Bedienstete der Landesversicherungsanstalt festgesetzt worden.

Auf den unbebauten Sonderbauflächen an der Ostseite der Walddörfer-

bahn ist in einer Breite von ca. 80 m ein Erhaltungsgebot für die dort bereits befindlichen Bäume und Sträucher festgesetzt worden. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits bewaldet ist und im Rahmen des Immissionsschutzes, des Klimaausgleiches und der Landschaftsgestaltung erhalten bleiben soll.

Der nördlich angrenzende Grundstücksteil, der jedoch außerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegt, soll im Rahmen eines dafür später aufzustellenden Bebauungsplanes, Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen und deren Erschließung enthalten.

Für die überbaubaren Flächen der Sondergebiete (Heilstätte) wurden ebenfalls, wie bei den allgemeine Wohngebieten entsprechende schallschützende Festsetzungen an den baulichen Anlagen getroffen.

e) Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen westlich der Bahnanlage werden als Park und im Süden des Bebauungsplanes Nr. 7 als öffentlicher Kinderspielplatz angelegt. Die Spielplatzgröße beträgt ca. 680 qm und liegt innerhalb des Radiusbereiches von 300 m gem. DIN 18034. Ein weiterer Kinderspielplatz wird im unmittelbaren nördlichen Nachbarbereich des künftig aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Großhansdorf angelegt und dient somit auch dem Bebauungsplangebiet Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf.

Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler (Siedlung unter Nr. 25 der Landesaufnahme). Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das LVF untersucht werden. Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorp, 2380 Schleswig (Tel. 04621/32347) gem. § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabschub) im Bereich der aufgeführten Denkmäler ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

f) Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet ist im Osten eine Fläche für Entsorgungsanlagen vorgesehen. Auf dieser ca. 1,41 ha großen Fläche handelt es sich um bereits vorhandene Kläranlagen für die gesamte Gemeinde Großhansdorf. Der Ausbau der 3. Reinigungsstufe wird voraussichtlich bis Ende 1978 abgeschlossen sein. Zur Minderung evtl. Geruchsimmissionen werden erforderlichenfalls die Immissionsquellen, wie z. B. Rechenanlagen, Sandfang usw. wirksam abgedeckt.

g) Fläche für die Forstwirtschaft

Die Fläche für die Forstwirtschaft beidseitig des Wöhrendamms bestehend aus altem wertvollem Laub- und Hochwald. Die Abgrenzung im nördlichen Bereich zum Waldreiterweg besteht aus einem vorhandenen Knick.

h) Fläche für die Landwirtschaft

Auf den Flächen für die Landwirtschaft nördlich des Waldreiterweges befinden sich bauliche Anlagen kleineren Umfanges, die einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Die bestehenden baulichen Anlagen sollen künftig geringfügig im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung erweitert werden. Es werden im vorliegenden Plan hierfür keine besonderen Festsetzungen getroffen.

i) Flächen für Bahnanlagen

In der Mitte des Planes befindet sich eine ca. 1,37 ha große Fläche für Bahnanlagen der Walddörferbahn. Die Gleisebene liegt auf Grund der Topographie teilweise in Geländeeinschnitten und teilweise auf Bahndammebene, die auch in Form eines Straßenbrückenbauwerkes den Wöhrendamm überquert.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen auf Grund der Planzeichnung - Teil A - der Satzung sind Flächenabtretungen an die Gemeinde Großhansdorf erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an das Netz der Hamburger Wasserwerke angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

b) Elektrizitätsversorgung

Erfolgt durch die Schleswig Aktiengesellschaft.

c) Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

d) Die Fernsprechversorgung

Erfolgt durch die Deutsche Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Ahrensburg.

e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form unterirdischer Versorgung gesammelt und zentral abgeführt und in den Großhansdorfer Mühlenbach geleitet.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Gemeinde Großhansdorf zugeführt.

Der Bau der 3. Reinigungsstufe zum Ausfällen der Phosphate wird voraussichtlich bis Ende 1978 fertiggestellt sein und in Betrieb genommen werden.

g) Die Müllabfuhr

für den Hausmüll ist gem. Satzung geregelt und kann für das Plangebiet als sichergestellt angesehen werden.

Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße sind nach Größe und

Anzahl durch den jeweiligen Grundeigentümer in Abstimmung mit dem Müllbeseitigungsverband und der Gemeinde Großhansdorf bereitzustellen und zu unterhalten.

h) Feuerlöscheinrichtung

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk und der örtlichen Feuerwehr sowie der Gemeinde.

6. Öffentliche Einrichtungen

Grund- und Hauptschulen, Schule für lernbehinderte Kinder und Gymnasium, Kirche, Kindertagesstätten, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden.

Die Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 7 der Gemeinde Großhansdorf aufnehmen können.

7. Überschlägige Ermittlungen der Kosten, die der Gemeinde beim Ausbau der Erschließungsanlage des Bebauungsplangebietes voraussichtlich entstehen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplangebietes Nr. 7 werden der Gemeinde Großhansdorf Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

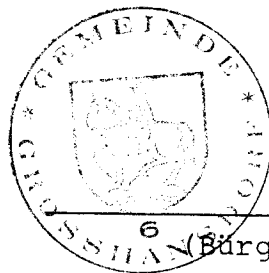
A) Grunderwerb ca.	133.000,-- DM
B) Verkehrsflächen ca.	738.000,-- DM
C) Straßenentwässerung ca.	16.000,-- DM
D) Straßenbeleuchtung ca.	30.000,-- DM
E) Kinderspielplatz	<u>62.100,-- DM</u>
Kosten des Erschließungsaufwandes ca.	<u>979.100,-- DM</u> -----

F) Schmutzwasserkanalisation ca.	173.000,-- DM
G) Regenwasserkanalisation ca.	249.500,-- DM
H) Wasserversorgung ca.	39.400,-- DM
I) Stromversorgung ca.	<u>0,-- DM</u>
Kosten des sonstigen Erschließungsaufw. ca.	<u>461.900,-- DM</u>

Die ermittelten Kosten zu A) bis E) für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von 97.910,-- DM auf der Grundlage der Gemeindegemeinschaften durch die Anlieger gedeckt. Die Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von 97.910,-- DM ist im Gemeindehaushalt 1979 berücksichtigt. Die anfallenden Kosten zu F) bis I) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Die Kosten werden hierfür anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf am 22.01.1980 gebilligt.

Großhansdorf, den 22.01.1980



6 (Bürgermeister)