

GEMEINDE GROSSHANSDORF



SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8

FÜR DEN BEREICH „Nördlich und südlich Geschäftsbereich Eilbergweg“

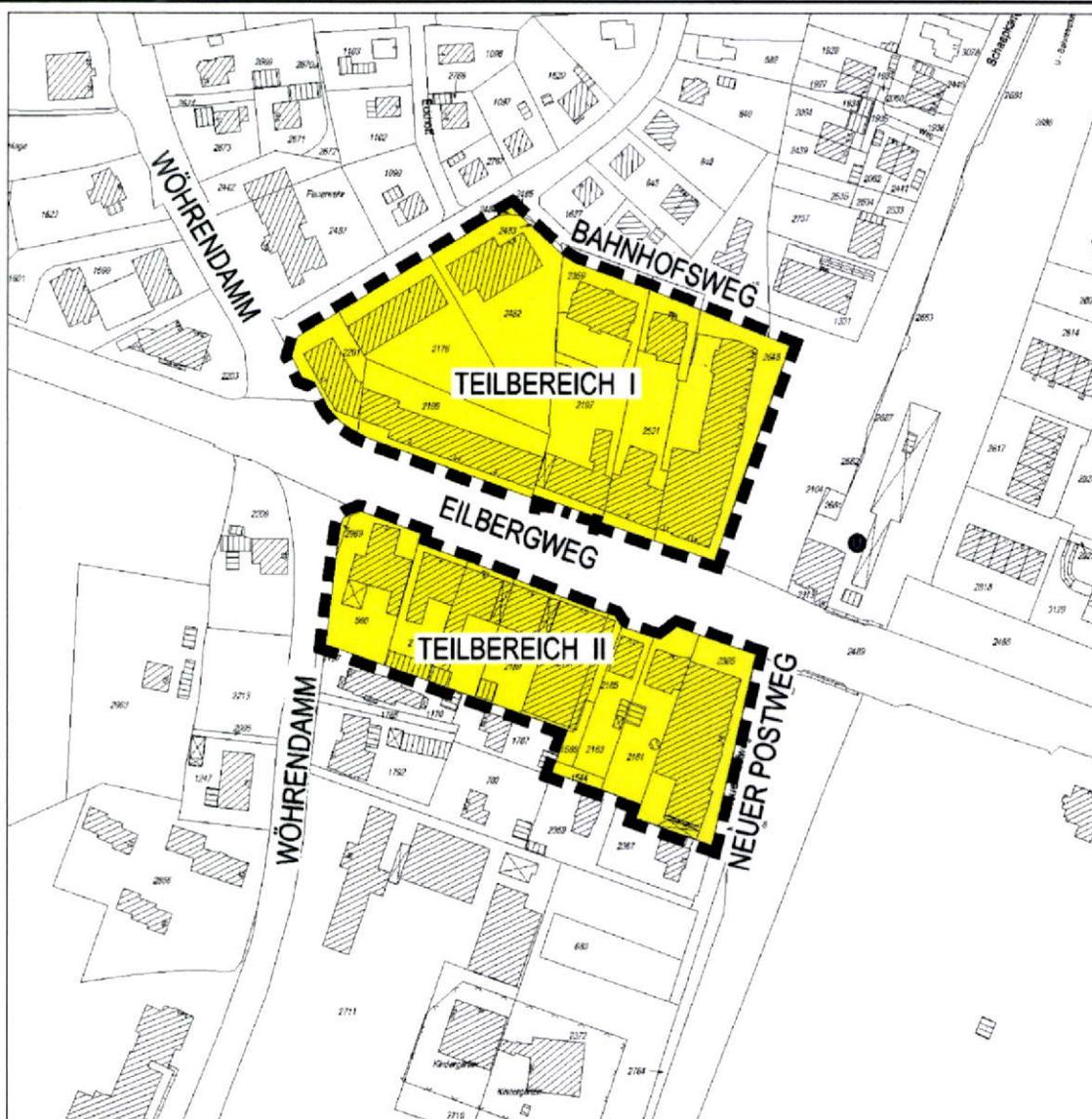
bestehend aus:

Teilbereich I „Nördlich Eilbergweg“ Gebiet: Eilbergweg 3, 5, 5a, 7, 9, 11 und 11a, Schaapkamp 1, 1a, 1b, 1c, 3 und 3a, Bahnhofsweg 2 und 4, Up de Worth 2, 4, 6 und 6a sowie Wöhrendamm 47 und

Teilbereich II „Südlich Eilbergweg“ Gebiet: Eilbergweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sowie Neuer Postweg 2, 4, 6 und 8

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

PLANZEICHNUNG , TEXT UND BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN MIT ABGRENZUNG DES PLANZELTUNGSBEREICHES

SATZUNG

3. AUSFERTIGUNG

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Großhansdorf vom 28.02.2013 folgende Satzung über die 4. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 8 für den Bereich „Nördlich und südlich Geschäftsbereich Eilbergweg“** bestehend aus:

Teilbereich I „Nördlich Eilbergweg“ Gebiet: Eilbergweg 3, 5, 5a, 7, 9, 11 und 11a, Schaapkamp 1, 1a, 1b, 1c, 3 und 3a, Bahnhofsweg 2 und 4, Up de Worth 2, 4, 6 und 6a sowie Wöhrendamm 47 und

Teilbereich II „Südlich Eilbergweg“ Gebiet: Eilbergweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sowie Neuer Postweg 2, 4, 6 und 8

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.07.2009.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 durchgeführt.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung am 19.04.2012 und am 26.09.2012 beschlossen und zur Auslegung bzw. erneuten Auslegung bestimmt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2012 bis 04.06.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.04.2012 im „Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.12.2012 bis 17.01.2013 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.12.2012 im „Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.01.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großhansdorf, den 18.03.2013.....



.....
Der Bürgermeister
(VoB)

7. Plangrundlage

Der katastermäßige Bestand am 16.04.12 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 19.03.13



.....
öffentlich bestellter Dipl.-Ing.
Karsten Sprick

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großhansdorf, den 18.03.2013

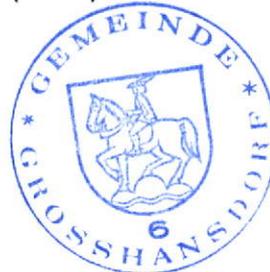


.....
Der Bürgermeister
(VoB)

10. Ausfertigung

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großhansdorf, den 18.03.2013

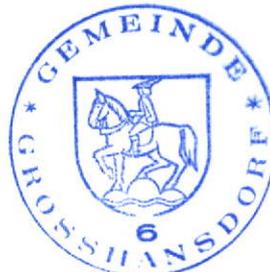


.....
Der Bürgermeister
(VoB)

11. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.03.2013 im „Hamburger Abendblatt / Beilage Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.03.2013 in Kraft getreten.

Großhansdorf, den 27.03.2013



.....
Der Bürgermeister
(VoB)

**SATZUNG DER GEMEINDE GROSSHANDSDORF
ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 8**

FÜR DEN BEREICH

„Nördlich und südlich Geschäftsbereich Eilbergweg“

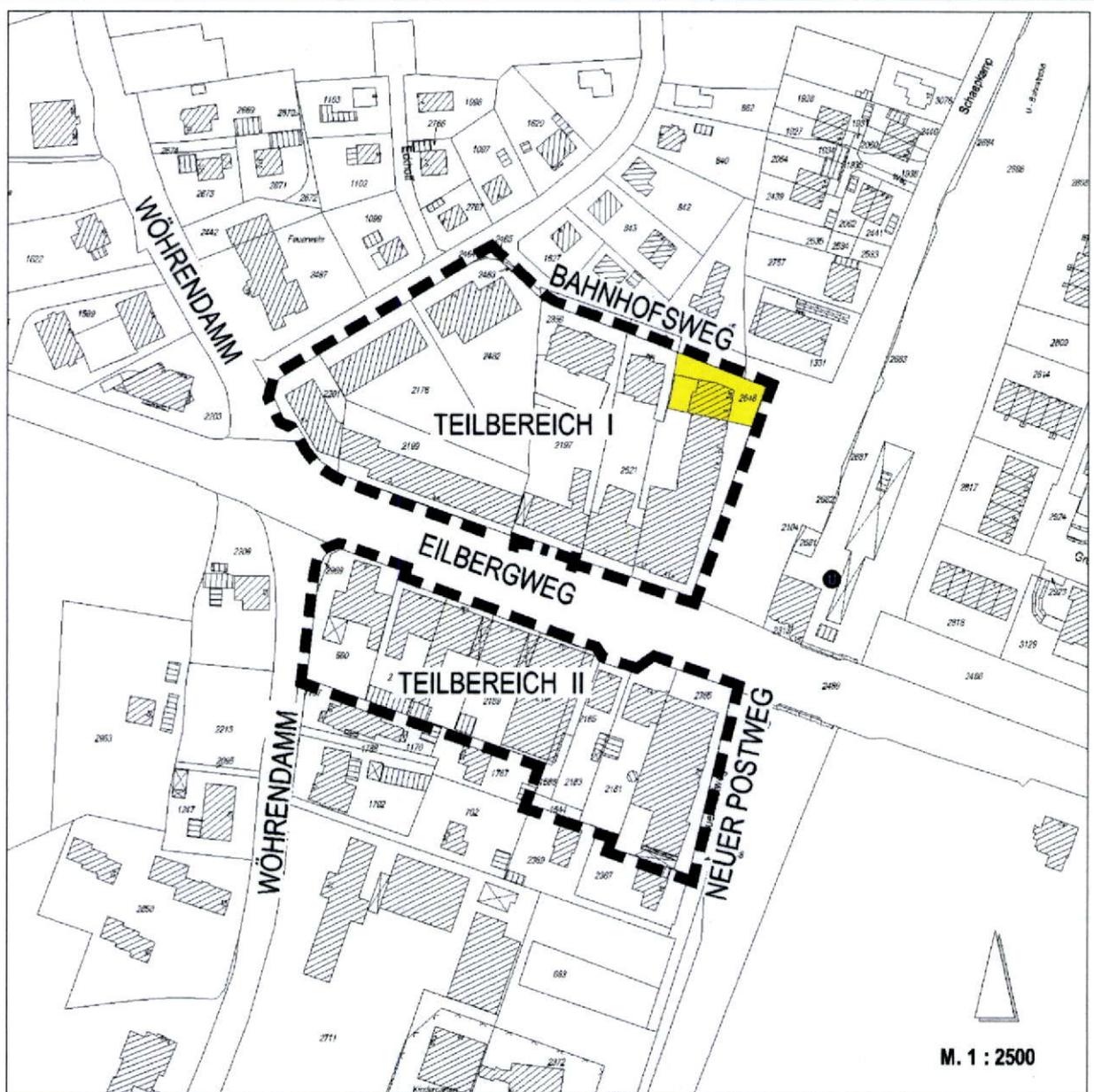
bestehend aus:

Teilbereich I „Nördlich Eilbergweg“ Gebiet: Eilbergweg 3, 5, 5a, 7, 9, 11 und 11a, Schaapkamp 1, 1a, 1b, 1c, 3 und 3a, Bahnhofsweg 2 und 4, Up de Worth 2, 4, 6 und 6a sowie Wöhrendamm 47

und

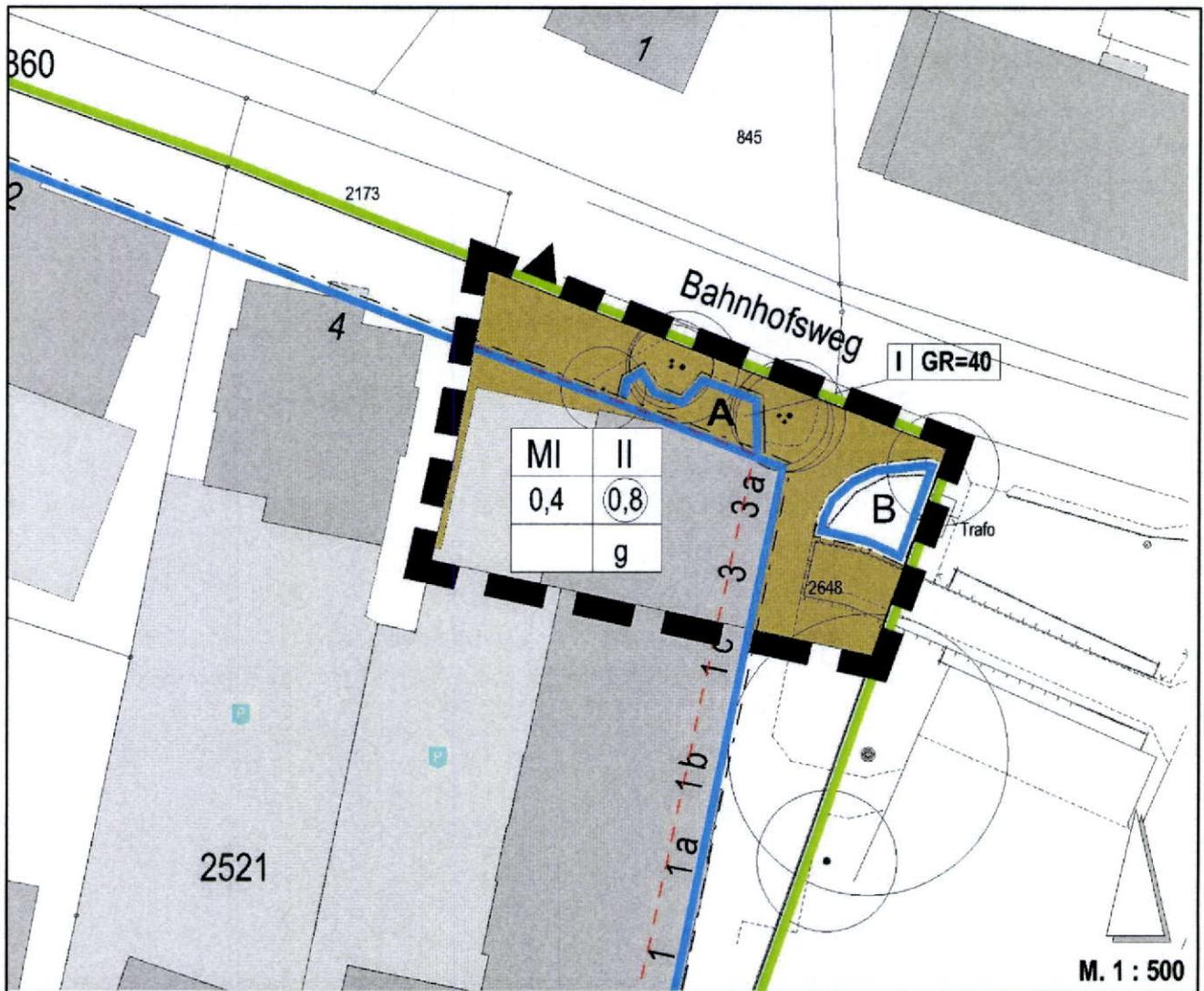
Teilbereich II „Südlich Eilbergweg“ Gebiet: Eilbergweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sowie Neuer Postweg 2, 4, 6 und 8

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



**ÜBERSICHTSPLAN MIT ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES BESTEHEND AUS ZWEI
TEILBEREICHEN**

Für den gelb hinterlegten Teil im Nordosten des Teilbereiches I besteht eine Planzeichnung im Maßstab 1: 500, die auf der nächsten Seite folgt.



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI = Mischgebiet - siehe hierzu Text Nr. 2.1
- II = Anzahl der Vollgeschosse
- 0,4 = max. zulässige GRZ
- 0,8 = max. zulässige GFZ
- g = geschlossene Bauweise
- GR = max. zul. Grundfläche in m² - siehe hierzu Text Nr. 2.2
- A / B = Bezeichnung der überbaubaren Flächen - siehe hierzu Text Nr. 2.2
-  = Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

-  = Abgrenzung der Fläche für Tiefgaragen
-  = Straßenbegrenzungslinie
-  = Ausfahrt

Text Teil B

1. **Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst 2 Teilbereiche nördlich und südlich des Eilbergweges. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf einem Lageplan im M. 1: 2.500, der Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

2. **Sonstige Festsetzungen**

2.1 **Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 6 BauNVO)**

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe.

In dem Mischgebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schank und Speisewirtschaften.

Alle übrigen nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, z.B. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.9) - siehe hierzu die vorstehende Planzeichnung – Teil A für eine Teilfläche im Teilbereich I**

Auf dem Grundstück des Gebäude Schaapkamp 3a im Teilbereich I am Bahnhofsweg sind zulässig:

- Innerhalb der überbaubaren Fläche „A“ ein verglaster eingeschossiger Anbau (Wintergarten) bis zu einer Grundfläche von 40 m² sowie
- innerhalb der überbaubaren Fläche „B“ eine Nutzung ausschließlich als nicht überdachte Terrasse zugunsten der Außengastronomie bis zu einer Fläche von 40m².

3. **Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)**

3.1. **Fassaden**

Die Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk bei Verwendung von roten bzw. rotbraunen unglasierten Ziegeln auszuführen. Dies gilt auch im Zusammenhang von energetischen Sanierungsmaßnahmen, bei der auch die Verwendung von sog. Riemchen zulässig ist.

Vorhandene sonstige Fassaden genießen Bestandsschutz. Anbauten müssen sich in der Gestaltung an das bestehende Gebäude anpassen. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. überdachte Eingangsbereiche, sind Abweichungen zulässig. Dies gilt auch für verglaste Anbauten wie z.B. Wintergärten.

3.2. **Dächer**

Dachform und Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind eingeschossige Gebäude nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern und Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen. Für Mansarddächer sind für

den Mansardteil auch steilere Dachneigungen zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile (z.B. Gauben). Hierbei darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

Für verglaste Anbauten, wie z.B. Wintergärten, sind ebenfalls geringere Dachneigungen zulässig.

Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und Wintergärten. Bei Nebenanlagen können bei geringeren Dachneigungen (< 30°) auch andere Materialien für die Dacheindeckung verwendet werden. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 1 sind jedoch mit Ausnahme von Glasbauteilen (z.B. für Wintergärten oder Gewächshäuser) einzuhalten.

Hinweise:

1. Ergänzend zu den unter Ziffer 2.1 bis 3.2 aufgenommenen Regelungen sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 auch für diese Bebauungsplanänderung weiterhin anzuwenden.
2. Die Anwendung der BauNVO 1990 gilt ausdrücklich nur für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des bestehenden B-Planes Nr. 8 ist die dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende BauNVO 1977 weiterhin zu berücksichtigen.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Großhansdorf

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 8	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.1 Ziel und Zweck der Planung	3
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Gestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften	6
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
5.2 Immissionsschutz	7
6. Beschluss über die Begründung	7

1. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542) m.W.v. 01. 03.2010
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010 ,S. 301) m.W.v. 01. 03.2010
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Die Bebauungsplanänderung umfasst zwei Teilbereiche und besteht aus einem Übersichtsplan, einem Textteil und aus einer Planzeichnung für ein kleines Teilgebiet im Teilbereich I am Bahnhofsweg. Hierfür wurde eine Vermessung durch das Büro Karsten Sprick aus Ahrensburg erstellt.

1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1972 sind die hier überplanten Teilbereiche als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

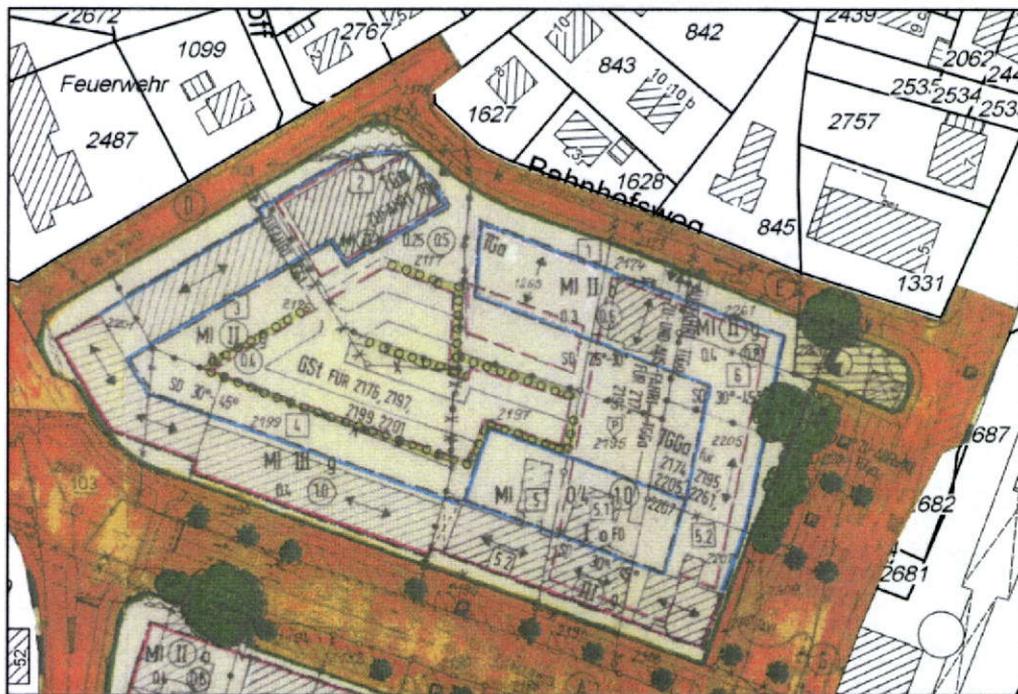
- Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 für den Bereich „Eilbergweg Nr. 1 – 16 zwischen U-Bahn, Schule, Wöhrendamm 47-49, Hansdorfer Landstraße Flurstücke 900, 2203, Up de Worth, Bahnhofsweg und Schaapkamp ist im Januar 1985 rechtskräftig geworden. Für die hier überplanten Teilbereiche gab es bisher keine Änderungsverfahren.

Die bestehenden Festsetzungen für die Teilbereiche I und II können den B-Planauszügen auf der folgenden Seite entnommen werden.

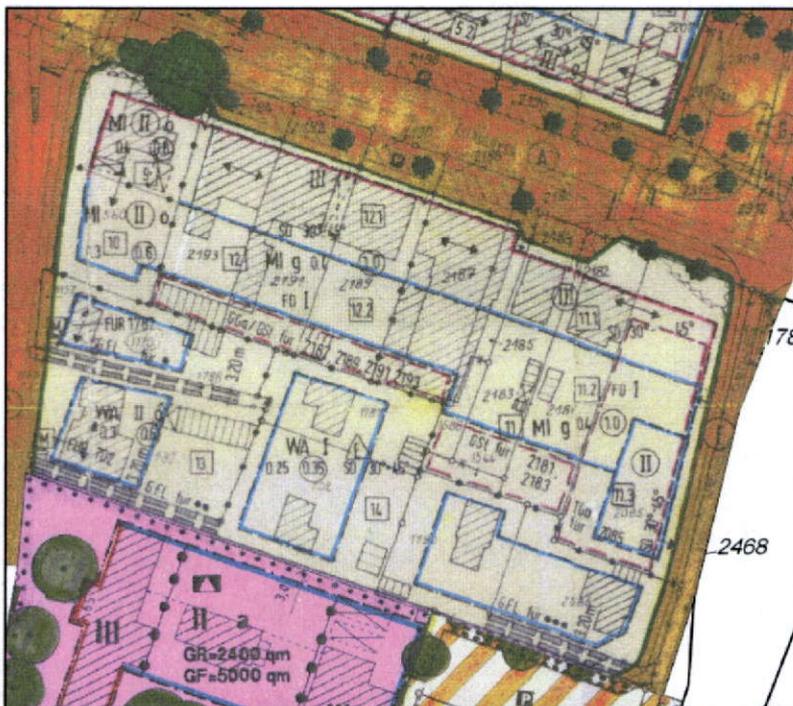
Teilbereich I „Nördlich Eilbergweg“

Gebiet: Eilbergweg 3, 5, 5a, 7, 9, 11 und 11a, Schaapkamp 1, 1a, 1b, 1c, 3 und 3a, Bahnhofsweg 2 und 4, Up de Worth 2, 4, 6 und 6a sowie Wöhrendamm 47



Art der Nutzung MI – Mischgebiet (BauNVO 1977)
Maß der Nutzung GRZ¹ = 0,25 - 0,4), GFZ² = 0,5 – 1,0 (BauNVO 1977)
Zahl der zul. Vollgeschosse II – III, geschlossene Bauweise (g)

Teilbereich II „Südlich Eilbergweg“ Gebiet: Eilbergweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sowie Neuer Postweg 2, 4, 6 und 8



Art der Nutzung MI – Mischgebiet (BauNVO 1977)
Maß der Nutzung GRZ = 0,25 - 0,4), GFZ = 0,5 – 1,0 (BauNVO 1977)
Zahl der zul. Vollgeschosse I – III, offene (o) und geschlossene Bauweise (g)

¹ Die Grundflächenzahl (GRZ) ist die überbaubare Fläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Bei einer GRZ von 0,4 und einem Baugrundstück von 2.000 m² dürfen bis zu 800 m² überbaut werden.

² Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

1.4 Altlasten/ Altablagerungen

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind mit Stand vom 15. Februar 2012 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich, bestehend aus 2 Teilbereichen, liegt unmittelbar im Zentrum des Ortsteils Großhansdorf am Eilbergweg. Er betrifft die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 als Mischgebiete festgesetzten Bereiche. Für das Mischgebiet an der Hansdorfer Landstraße, für die allgemeinen Wohngebiete und die südlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche besteht allerdings kein Planerfordernis.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Die beiden Teilbereiche des Plangeltungsbereiches grenzen unmittelbar an den Eilbergweg als Haupteinkaufsstraße der Gemeinde. Hier befinden sich zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe sowie Arztpraxen. Die oberen Geschosse dieser Gebäude werden vorrangig zum Wohnen genutzt. Im Nordosten des Teilbereichs II befindet sich ein Discounter. In den Bereichen Up de Worth und am Bahnhofsweg dominiert die Wohnnutzung. Am Schaapkamp/ Ecke Bahnhofsweg (siehe Foto auf Seite 6) befindet sich ein gastronomischer Betrieb. Auf dem gleichen Grundstück ist etwas weiter südlich bereits ein Eiscafe und ein Backshop mit untergeordneter Außengastronomie vorhanden. Auch auf der Parzelle 560 am Eilbergweg 2 befindet sich ein Restaurant mit Außengastronomie in Form einer aufwändig hergestellten Terrasse.

Da es sich um einen zentralen Bereich der Gemeinde handelt findet man hier im Gegensatz zum übrigen Gemeindegebiet eine deutlich dichtere und überwiegend geschlossene Bauweise mit bis zu 3 Vollgeschossen.

Gestaltet sind die Gebäude im Gebiet des Plangeltungsbereiches überwiegend mit roten bzw. rotbraunen Verblendern, Satteldächern oder Walmdächern. Als Bedachung findet man hauptsächlich antrazithfarbene und rote bzw. rotbraune Pfanneneindeckungen. Im Plangeltungsbereich gibt es vereinzelt auch Gebäude mit anderen Fassaden (z.B. gelbe Kinker), die Bestandsschutz genießen.

3. Planerfordernis

Die textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird vor allem erforderlich wegen fehlenden spezifischen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet sowie nicht ausreichender Regelungen zur baulichen Gestaltung.

Grundsätzlich wird für beide Teilbereiche an der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO festgehalten.

Die Gemeinde hält jedoch spezifische Regelungen zur Art der Nutzung auf der Grundlage von § 1 und § 6 der BauNVO für erforderlich, um die städtebauliche

Entwicklung in den beiden Teilbereichen des Plangebietes besser steuern zu können und Fehlentwicklungen zu verhindern.

Die im bestehenden B-Plan Nr. 8 im Text - Teil B enthaltenen gestalterischen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf „neu zu erstellende Gebäude“. Diese Regelung hat aber in der Vergangenheit verschiedentlich zu Problemen in der Genehmigungspraxis geführt. Deshalb sollen die gestalterischen Festsetzungen überarbeitet und präzisiert werden. So will die Gemeinde sicherstellen, dass diese z.B. auch im Zusammenhang von energetischen Sanierungsmaßnahmen wie z.B. der nachträglichen Wärmedämmung von Fassaden zu beachten sind.

Auf Anregung eines Anliegers wurden für das Grundstück Schaapkamp 3a unmittelbar am Bahnhofsweg im **Teilbereich I** zwei geringfügige Änderungen aufgenommen. Hiermit soll einem bestehenden Gastronomiebetrieb eine Erweiterung ermöglicht werden, die aufgrund bestehender Festsetzungen im geltenden B-Plan 8 nicht umsetzbar ist.

Die Gemeinde wird diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (sog. andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die Gemeinde Großhansdorf beteiligt im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich den Ortsjugendring. Die vorliegende Planung betrifft ohnehin nicht unmittelbar kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern- und Jugendlichen verzichtet wird.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wie folgt zusammenfassen:

- Präzisierung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung,

- Überarbeitung der gestalterischen Vorschriften,
- Aufnahme einer geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche am Bahnhofsweg/Ecke Schaapkamp.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird für beide Teilbereiche an der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO festgehalten.

In Absatz 2 des § 6 der BauNVO werden die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen aufgeführt. § 1 Absatz 4 und 5 der BauNVO ermöglichen es der Gemeinde, bestimmte Arten von Nutzungen abweichend vom Nutzungskatalog des § 6 Absatz 2 der BauVO nicht zuzulassen bzw. nur ausnahmsweise zuzulassen. Außerdem ist es gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO möglich, bei besonderen städtebaulichen Gründen nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuzulassen. Im vorliegenden Bebauungsplan macht die Gemeinde Großhansdorf von dieser Möglichkeit zur Feingliederung Gebrauch.

So werden durch die **Textziffer 2.1** zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen einige Nutzungseinschränkungen für das Mischgebiet gegenüber dem Nutzungskatalog des § 6 der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht u.a. im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur und dem für das Gebiet städtebaulich verträglichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebot, insbesondere auch unter Würdigung des vorhandenen Umfangs an Wohnnutzung.

Innerhalb des Mischgebietes sollen in diesem zentralen Bereich neben Wohngebäuden vorrangig Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Aus diesem Grunde sollen sonstige allgemein zulässige Nutzungen in Mischgebieten wie sonstige Gewerbebetriebe und auch Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein. Dies gilt ebenfalls für Schank- und Speisewirtschaften. Vorhandene Einrichtungen genießen Bestandsschutz. Bei Neuansiedlungswünschen kann die Gemeinde im Einzelfall entscheiden, inwieweit Art und Größe der jeweiligen ausnahmsweise zulässigen Nutzung städtebaulich verträglich sind.

Ein Ziel der Gemeinde ist es, die Funktionsvielfalt des vorhandenen zentralen Bereiches und auch der angrenzenden Gebiete auszubauen, um hierdurch gleichzeitig eine Attraktivitätssteigerung und damit eine Belebung des Eilbergweges zu bewirken.

Genau diese städtebaulichen Ziele wären aber nur schwer umsetzbar, wenn es im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Spielhallen) käme, die sich attraktivitätsmindernd auswirken können und gleichzeitig die Investitionsbereitschaft für die Einrichtung attraktiver Ladengeschäfte bremsen würden.

Für eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungstätten sind andere Bereiche als die überplanten Mischgebiete am Eilbergweg vorhanden, so dass keine Notwendigkeit gesehen wird, diese Anlagen hier zuzulassen.

Die Planzeichnung für ein Teilgebiet im **Teilbereich 1** an der Ecke Bahnhofsweg/Schaapkamp ermöglicht zusammen mit der **Textziffer 2.2** eine vertretbare bauliche Erweiterung eines bestehenden gastronomischen Betriebes zugunsten des Anbaus eines Wintergartens bis zu einer Größe von 40 m². Diese Fläche wurde bisher als Terrasse für die Außengastronomie genutzt. Durch Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche im östlichen Eckbereich des Grundstücks kann diese jetzt bis zu einer Fläche von 40 m² auch überdacht werden. Sie konnte bisher nicht in Anspruch genommen werden, da der bestehende B-Plan 8 diese Fläche teilweise als Fläche für Versorgung festsetzt (siehe hierzu Foto unten).



Vorhandener Gastronomiebetrieb Ecke Schaapkamp/Bahnhofsweg. Hier ist vorgesehen, den bisher als Fläche für Außengastronomie genutzten Bereich (rechts im Bild) durch einen Glasanbau zu überdachen und die mit einer Hecke eingefassten Fläche links des Gehweges für die Außengastronomie zu nutzen.

Seitens der Gemeinde ist es ausdrücklich erwünscht, dass die Gastronomie an den Enden der Einzelhandelszone verstärkt wird, nicht zuletzt, um die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches zu erhöhen. Hierzu soll u.a. auch die vorliegende Planung beitragen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Wie bereits in Kapitel 3 beschrieben, beziehen sich die Gestaltungsvorschriften im rechtskräftigen B-Plan Nr. 8 ausschließlich auf „neu zu erstellende Gebäude“. Außerdem enthalten Sie keine Regelungen zu Dachformen und Dachneigungen.

Die Gemeinde will mit dieser Bebauungsplanänderung die gestalterischen Vorgaben präzisieren und ergänzen. So soll auch gewährleistet werden, dass die überarbeiteten Regelungen nicht nur für Neubauten, sondern auch im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen zu beachten sind. Gebäude sind beispielsweise auch bei einer nachträglichen Wärmedämmung von Fassaden so zu gestalten, dass der optische Eindruck einer Ziegelfassade entsteht bzw. erhalten bleibt. Insbesondere im Zusammenhang mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) kann dies sehr gut mit sog. Riemchen erreicht werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, vor allem des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit Ausnahme einer geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche am Bahnhofsweg/Ecke Schaapkamp jedoch keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden, sind potentielle Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, besonders des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wird der Nutzungskatalog von § 6 der BauNVO eingeschränkt. Auch werden durch diese B-Planänderung mit Ausnahme einer geringfügigen Änderung am Bahnhofsweg / Ecke Schaapkamp keinerlei zusätzliche Baurechte geschaffen bzw. überbaubare Flächen verschoben oder erweitert, so dass immissionsschutzrechtliche Maßnahmen im Rahmen dieser B-Planänderung nicht erforderlich sind.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Großhansdorf in der Sitzung am 28.02.2013 gebilligt.

Großhansdorf, den 18.03.2013

.....

(Voß)
Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276

Güster, den 15.03.2013.....

Der Planverfasser

