

**Inhaltsverzeichnis**  
**für die Begründung zur**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**  
**der Gemeinde Großhansdorf**  
**(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.....	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches..	Seite	3
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	4
4.	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.. 8.....	Seite	4
5.	Grünordnerische Festsetzungen.....	Seite	4
6.	Gestalterische Festsetzungen.....	Seite	5
7.	Erschließung.....	Seite	5
8.	Bodenbeschaffenheit/Altlasten.....	Seite	5
9.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	6
10.	Hinweise/Sonstiges .....	Seite	6
11.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	7
	Arbeitsvermerke.....	Seite	7

Anlage 1 : Bodengutachten des Büros "Beratende Geologen zu Höne & Klußmann"

Anlage 2 : Lärmtechnische Untersuchung der "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch"

## **1. Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I. S. 2049),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- c) die "Verordnung über die Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.V 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991),
- d) die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 321).

### **1.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt wurde.

### **1.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf weist den Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche aus.

### **1.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Großhansdorf aus dem Jahre 1985 setzt den Plangeltungsbereich als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen offenen Bauweise mit Flachdach fest.

## **2. Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches**

### **2.1 Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Großhansdorf liegt nordwestlich des Geschäftszentrums "Eilbergweg" an der Ecke "Hansdorfer Landstraße"/"Wöhrendamm". Der Geltungsbereich ist ca. 0,27 ha groß und umfaßt das Flurstück 2203 einschließlich der vorgelagerten Verkehrsflächen.

### **2.2 Beschreibung des Plangebietes**

Das genannte Grundstück wird z. Zt. rein gewerblich von einem Gebrauchtwagenhändler als Werkstatt und Ausstellungsfläche genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein ursprünglich als Tankstelle genutztes Gebäude mit vorhandenen Zufahrten vom "Wöhrendamm" und der "Hansdorfer Landstraße". Auf dem Grundstück befinden sich zwei erhaltenswerte Buchen sowie eine Eiche, die bereits durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 geschützt sind.

Da es sich, wie bereits oben erwähnt, um eine ehemalige Tankstelle handelt, ist das Grundstück in der Altstandortkartei des Kreises Stormarn unter dem Aktenzeichen 61/52-43-1-023.0830.046.01 als sogenannte "Verdachtsfläche" (ehemalige Tankstelle) geführt (siehe hierzu auch Punkt 8 der Begründung).

### **3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planerfordernis/Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund der Festsetzungen einer sehr kleinen überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Großhansdorf (siehe Punkt 1.4) ist nur eine sehr eingeschränkte bauliche Nutzung des Eckgrundstückes "Hansdorfer Landstraße"/"Wöhren-damm" möglich. Durch die heutige Nutzung als Werkstatt und Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen, wirkt das Grundstück heute mit dem vorhandenen weiß verputzten Flachdachgebäude der ehemaligen Tankstelle als städtebaulicher Störfaktor.

Die Gemeinde Großhansdorf beabsichtigt deshalb eine Aufwertung des Bereichs. Durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll für diesen Bereich eine städtebaulich angepaßte Bebauung unter Berücksichtigung des Umgebungsbereiches mit einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus ermöglicht werden. Eine entsprechende Bauvoranfrage liegt der Gemeinde bereits vor und war letztlich mit ein Auslöser für die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung.

### **4. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Allerdings wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 die zulässige Nutzung des Grundstückes eingeschränkt, so sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. Auch Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig sind, werden durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossen. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung der umliegenden überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereiche verhindert werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche (GR) von 300 qm festgesetzt, dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,45. Zulässig sind 2 Vollgeschosse mit einer Dachneigung bis zu 30°. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich hierbei an der vorhandenen Nachbarbebauung.

Zugunsten der Tiefgarage, Stellplätze und entsprechenden Zufahrten wird eine Überschreitung der festgesetzten GR bis zu 545 qm durch den Teil B (Text) zugelassen.

### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

Auf dem überplanten Grundstück befinden sich 3 ortsbildprägende Bäume. Es handelt sich hierbei um eine 2-stämmige Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von je 70 cm und 2 Rotbuchen mit einem Stammdurchmesser von 0,60 m - 1,20 m. Die Bäume werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Ein Teilbereich des Grundstückes am "Wöhrendamm" wird als private Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt, um hier Versiegelungen jeglicher Art mit Ausnahme zweier je 2 m breiten Zuwegungen zum Gebäude auszuschließen. Als Einfriedigung des Grundstückes ist zum "Wöhrendamm" hin eine Hecke zu pflanzen.

Das Baugrundstück ist heute, insbesondere im Bereich der vorhandenen Bäume, nahezu vollständig versiegelt, wodurch der Wurzelraum der Bäume stark eingegrenzt wird. Im Zuge der Neubebauung des Grundstückes ist eine Entsiegelung dieser Flächen vorgesehen, so daß es insgesamt zu einer deutlichen Standortverbesserung kommt. Während der Bauphase sollten die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 Anwendung finden. Um dieses zu erreichen, ist sie als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

Um eine harmonische bauliche Einbindung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses sicherzustellen, werden im Teil B des Bebauungsplanes unter der Ziffer 5. verschiedene gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die weitestgehend das vorhandene bauliche Umfeld berücksichtigen.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Eckgrundstück wird durch die "Hansdorfer Landstraße" bzw. durch den "Wöhrendamm" erschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist mit Ausnahme von 3-4 oberirdischen Stellplätzen parallel zur "Hansdorfer Landstraße" in einer Tiefgarage vorgesehen. Hierfür ist eine Nutzung der vorhandenen Zufahrten der ehemaligen Tankstelle von der "Hansdorfer Landstraße" vorgesehen. Durch die textliche Festsetzung 3.1 ist die Unterbringung von Stellplätzen auf sonstigen Grundstücksflächen ausgeschlossen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist in vollem Umfang durch bestehende Anschluß- bzw. Entsorgungsmöglichkeiten gewährleistet.

## **8. Bodenbeschaffenheit/Altlasten**

Bei dem überplanten Baugrundstück handelt es sich um eine sogenannte Altlastenverdachtsfläche, da das Grundstück ursprünglich als Tankstelle genutzt wurde. Das Grundstück "Ecke Hansdorfer Landstraße"/"Wöhrendamm" ist in der Altstandortkartei des Kreises Stormarn unter dem Aktenzeichen 61/52-43-1-023.0830.046.01 als sogenannte "Verdachtsfläche" (ehemalige Tankstelle) registriert.

Für eine Gefährdungsabschätzung wurde im Jahre 1994 von dem Büro zu Höne & Klußmann ein Bodengutachten erstellt.

Das Ergebnis dieses Bodengutachtens ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von umweltrelevanten Schadstoffgehalten im Untergrund. Dies wird ausdrücklich vom Umweltamt mit Schreiben vom 18.11.1994 an die Gemeinde bestätigt.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, daß in nicht untersuchten Teilbereichen des Grundstückes lokale und geringvolumige Verunreinigungen nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Das Umweltamt des Kreises sieht für das Grundstück nur einen weiteren Untersuchungsbedarf, wenn eine Nutzung als Kinderspielplatz bzw. als (Nutz-) Garten vorgesehen ist.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse ist im vorliegenden Falle eine Kennzeichnung des Grundstückes gemäß § 9 (3) Ziffer 3 BauGB weder erforderlich noch gerechtfertigt. Es wird jedoch am Schluß der Begründung aufgrund der Empfehlung des Kreises ein Hinweis in dieser Angelegenheit aufgenommen. Darüberhinaus wird das Gutachten des Büros zu Höne & Klußmann vom 11.07.1994 Anlage der Begründung für das Satzungsexemplar und kann beim Bauamt der Gemeinde Großhansdorf eingesehen werden.

#### 9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Das Plangebiet ist Belastungen durch Straßenverkehrslärm von der "Hansdorfer Landstraße" ausgesetzt.

Unter Berücksichtigung von Prognosebelastungen auf der "Hansdorfer Landstraße" ergibt sich, daß die jeweils geltenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1, für Mischgebiete im gesamten Untersuchungsgebiet tags um bis 5 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände/Wälle) scheiden aus städtebaulichen Gründen aus.

In den Bereichen, wo die Orientierungswerte überschritten werden, sind zum Schutz der Wohnnutzung folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (in der Rangfolge der Aufzählung):

1. Orientierung von dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen vorzugsweise zu den straßenabgewandten Seiten.
2. Ergänzend zu den unter 1. genannten Maßnahmen passiver Schallschutz nach den Kriterien der DIN 4109.

Die lärmtechnische Untersuchung wird Anlage der Begründung für das Satzungsexemplar und kann beim Bauamt der Gemeinde Großhansdorf eingesehen werden.

#### 10. Hinweise/Sonstiges

- a) Das überplante Grundstück wurde ursprünglich als Tankstelle genutzt. Auf das Bodengutachten des Büros zu Höne & Klußmann vom 11.07.1994 wird ausdrücklich hingewiesen.

Sollten bei den Erdarbeiten im Zuge der späteren Bebauung Abfallstoffe, wie z. B. Hausmüllablagerungen etc. oder Bodenverfärbungen bzw. Fremdgerüche festgestellt werden, so sind die Arbeiten im Bereich der Fundstelle einzustellen. Gleichzeitig ist das Umweltamt des Kreises Stormarn zu informieren. Eine Weiterführung der Arbeiten im Bereich der Fundstelle wird erst dann möglich, wenn vom Umweltamt über das weitere Vorgehen entschieden wurde bzw. eine geordnete Entsorgung der Abfallstoffe bzw. des verunreinigten Bodens gesichert ist.

Sollte auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz angelegt werden, so wird empfohlen, vorsorglich eine zusätzliche Bodenuntersuchung für den entsprechenden Bereich vorzunehmen.

- b) Den Bauherren wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur Heizungsanlagen mit umweltfreundlicher Technologie zu verwenden. Auf die Möglichkeit der Energieeinsparung durch passive Sonnenenergienutzung wird ausdrücklich hingewiesen.
- c) Die Gemeinde empfiehlt, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit auf dem Grundstück zu versickern.
- d) Um eine größtmögliche Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu gewährleisten, sollte die Bodenversiegelung auf dem Grundstück weitestgehend minimiert werden.
- e) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

11. **Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Großhansdorf am 29.09.1997.....

Großhansdorf, den 01.10.1997.....

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

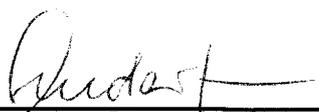
**Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN  
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung-  
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck  
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am: 16.10.1995  
zuletzt geändert/  
ergänzt (Stand) am: 15.01.1996  
15.08.1997

Lübeck, den 7.10.97.....

  
\_\_\_\_\_  
Planverfasser