

Fassung vom 23.1.1984

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Großhansdorf über den Bebauungsplan Nr.8
für das Gebiet:

Eilbergweg Nr. 1-16 zwischen U-Bahn, Schule, Wöhrendamm Nr. 47-59,
Hansdorfer Landstraße Flurstk. 900, 2203, Up de Worth, Bahnhofsweg,
Schaapkamp.

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr.8 wird entwickelt aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf. (Genehmigt am 13./17. November 1972, Az.: IV 81d - 812/2 - 52.63).

Von den Ausweisungen des Flächennutzungsplans wird geringfügig abgewichen. Diese Abweichungen betreffen das MI-Gebiet nördlich der 'Hansdorfer Landstraße' und westlich 'Wöhrendamm', sowie den öffentlichen Parkplatz südlich der Planstraße 'F'.

Der Flächennutzungsplan wird bei seiner nächsten Änderung den Festsetzungen des Bebauungsplans angepaßt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.8 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom:

30.11.1979

Für die Satzung gilt das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S.2256) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S.1763).

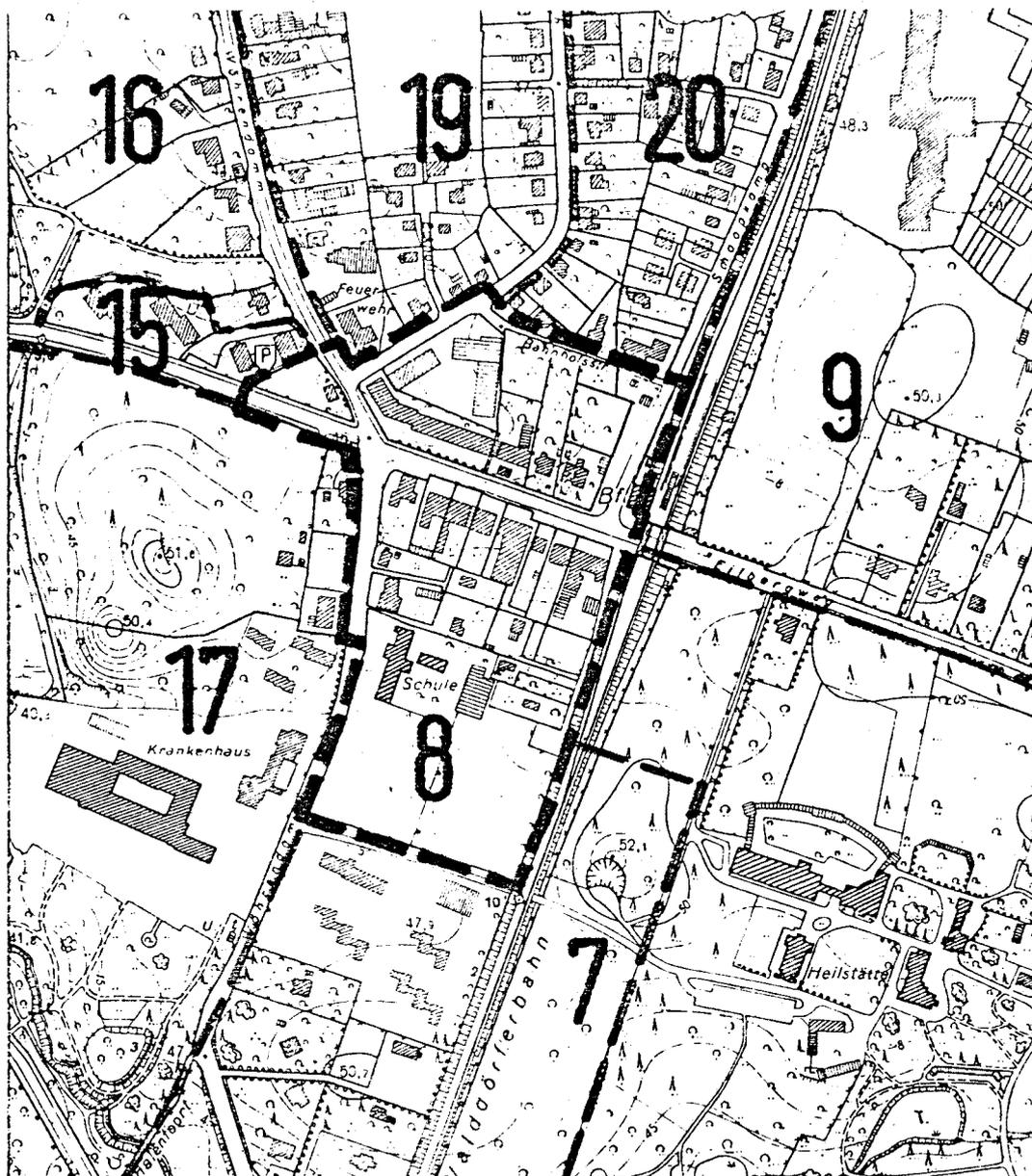
2. Lage des Bebauungsplangebietes *)

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr.8 liegt in mittlerer Ortslage an der nach Hamburg führenden Vorortsbahn Großhansdorf-Hamburg.

Im Gebiet selbst liegt der Eilbergweg als Haupteinkaufsstraße der Gemeinde. Davon südlich wird durch den Bebauungsplan auch das Schulgrundstück der Grundschule Wöhrendamm mit erfaßt.

*)

siehe auch Karte 1:5000 auf Seite 2 der Begründung mit der Darstellung der angrenzenden Bebauungsplan-Nr.



3. Vorhandene Nutzung

Die überwiegend bebauten Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) mit der Darstellung der vorhandenen Haupt- und Nebengebäude, sowie den Flurstücksgrenzen in ihrer vorhandenen Nutzung ablesbar. Bestimmender Teil des Bebauungsplangebietes ist der Eilbergweg mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung, abschnittsweise sogar als geschlossene Bauweise genutzt. Dabei nehmen die vorhandenen Gebäude im Erdgeschoß Geschäftsflächen und in den darüber liegenden Geschossen Wohnflächen auf.

Am Nordrand des Bebauungsplangebietes ist der Bahnhofsweg nur in seinem ersten Teilstück von der Straße Up de Worth aus befahrbar und wird als Fußweg zum Schaapkamp und zum Bahnhof genutzt. Die vor dem Bahnhof liegenden öffentlichen Parkplätze sind bereits vorhanden.

In der Nähe des Schaapkamp besteht eine Trafo-Station.

An der Hansdorfer Landstraße wird das Eckgrundstück von einem Tankstellenbetrieb genutzt.

Im Baugebiet zwischen dem Eilbergweg und dem Schulgrundstück ist folgende Nutzung vorhanden:

Die Gebäude am Eilbergweg haben im Erdgeschoß und teilweise im 1.Obergeschoß Geschäftsräume. Dabei stellt das historische Gebäude an der Ecke Eilbergweg/Wöhrendamm eine Ausnahme dar. Zusammen mit der sehr dominanten Eiche sollte dieses Gebäude im Teilgebiet 9 erhalten bleiben. Es bildet Übergang zu der angrenzenden offenen Bauweise benachbarter Gebiete.

Neben dem Bahndamm befindet sich am Eilbergweg eine Tankstelle mit Kfz-Betrieb. Diese Nutzung wird vom Eigentümer aufgegeben und die Bebauung soll einem Wohn- und Geschäftshaus weichen. Entlang dieses Grundstücks im Teilgebiet 11.1 und 11.3 führt ein Weg zu den rückwärtig errichteten Einfamilienhäusern, die über den Wöhrendamm über Privatwege erschlossen werden. Am Wöhrendamm selbst befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser.

Erhaltenswert erscheint auch das alte Schulgebäude mit den davor angepflanzten Bäumen. Im Süden schließt daran an eine z.Zt. noch ungenutzte Koppel mit erhaltenswertem Baum- und Heckenbestand.

4. Aufstellungsanlaß

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.8 möchte die Gemeinde das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besonders in den Straßenabschnitten des Eilbergweg verfolgen. Anlaß dazu besteht durch die vorhandenen Bauabsichten der Eigentümer der Teilgebiete 1, 2, 5, 6, 11, 14 und 15. In diesen Gebieten sind durch Abriß vorhandener Gebäude Neubauten geplant, ausgenommen das Grundstück der Schule im Teilgebiet 15. Hier betreibt die Gemeinde das bauleitplanerische Ziel, für mögliche Erweiterungsbauten die entsprechenden Bauflächen auszuweisen.

5. Geplante Nutzung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugebiete ist durch die vorhandenen Straßen Eilbergweg, Wöhrendamm, Hansdorfer Landstraße, Up de Worth und Schaapkamp, sowie durch Privatwege gesichert. Neuplanungen sind die Straßen Bahnhofsweg und Straße F.

Der Ausbau der Straße Bahnhofsweg wird so gelegt, daß nur von der südlichen Straßenseite, bei der die Bauabsichten bestehen, Grundstücksabtretungen vorgenommen werden. Die nördlichen Sichtflächen dieser Straße werden im Bebauungsplan Nr.20 gesichert.

Der Bau der Straße F entlang des Bahndamms wird erforderlich, um die Bebaubarkeit der Grundstücke 1790, 2085 und 2086 zu sichern. Innerhalb des Grundstücks 2086 ist bereits mit der Errichtung eines Einfamilienhauses begonnen worden. Die Straße F endet mit dem Baueiner 18m großen Wendefläche. Von hier aus wird der vorhandene Privatweg zur Erschließung des Grundstücks 1790 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (G.F.L.) in einer Breite von 3.20m aufgenommen.

Die vorhandenen Zufahrten zu den rückwärtigen Einfamilienhäusern auf den Grundstücken 702 und 1787 werden ebenfalls als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3.20m dargestellt.

Die Verkehrsflächen Eilbergweg und Hansdorfer Landstraße sind in der Planzeichnung (Teil A) in ihren geplanten Ausbauten dargestellt. Für den Straßenausbau des Eilbergweges wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden die Zufahrten zu den hinteren Grundstücksteilen und den z.T. vorhandenen Stellplätzen der Grundstücke Eilbergweg berücksichtigt und in der Planzeichnung mit dargestellt. Auf der nördlichen Straßenseite des Eilbergweg wird ein Radweg angelegt. Zur Unterbringung des Einkaufs- und Geschäftsverkehrs werden Parkbuchten ausgeführt. Gleichem Zweck dient der bereits vorhanden Parkplatz am Schaapkamp.

Es wurden ebenfalls für den Bus- und Taxiverkehr Haltebuchten vorgesehen.

Der zur Zeit ungenügende Ausbau des Bahnhofsweges zur Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke soll verbreitert werden.

Für diese Straße wurde eine Befahrbarkeit nur als Einbahnstraße vorgesehen, um einseitig entlang einer Fahrbahnseite einen Parkstreifen für das Parken von Fahrzeugen zu gewinnen, die als Nachweis der öffentlichen Parkplätze für die Baugrundstücke auf beiden Seiten des Bahnhofsweges erforderlich sind.

Die Gemeinde hält dagegen den Ausbau der geplanten Stichstraße F entlang des Bahndammes zum Schulgrundstück hin im gewählten Querschnitt 1.50 - 4.50 - 0.50 für erforderlich.

Begründet wird dieser Ausbau der nur sehr schmal vorhandenen Zufahrt zu den zurückliegenden Gebäuden mit der geplanten zu erwartenden hohen Zahl der Wohneinheiten auf dem anliegenden Grundstück 2085 im Teilnutzungsgebiet 11.3 und den im Erdgeschoß beabsichtigten Geschäftsflächen. Außerdem wird der einseitige Ausbau

mit 1.50 breiten Bürgersteig... wegen der Schulwegsicherung der Kinder aus den Wohngebieten östlich des Bahndammes für erforderlich gehalten.

Der jetzt noch an der Einmündung der Straße F am Bahndamm vorhandene Ausstellungskiosk soll abgebrochen werden.

5.2 Bindungen für Bepflanzungen

Wegen der hohen Anzahl der Flächen für das Parken von Fahrzeugen in der Geschäftsstraße Eilbergweg soll das Ortsbild durch das Anpflanzen von Straßenbäumen aufgewertet werden.

Dem §9(1)25 b) BBauG wird Rechnung getragen durch die Festsetzung der im Baugebiet zu erhaltenden Großbäume.

Die Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Schulgrundstücks übernehmen die Aufgabe eines Abschirmgrüns gegenüber den angrenzenden Grundstücken. Gleichzeitig soll der breitere Abschnitt entlang der Bahn als Schulwald zu Unterrichtszwecken zur Verfügung stehen.

5.3 Bebauung der Grundstücke

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplans als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule), als Mischgebiet gem. §6 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wegen der vorhandenen Bebauung und der jeweils unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einzelne Nutzungsbereiche unter Angabe der Nutzungskennziffer festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll sich dem vorhandenen Ortsbild anpassen und wird zu den angrenzenden Baugebieten außerhalb des Bebauungsplans Nr.8 entsprechend herabgestuft.

Für die Grundschule Wöhrendamm findet eine mögliche bauliche Ergänzung Berücksichtigung. Dabei soll durch die Festsetzung der Baulinien entlang des vorhandenen Gebäudes direkt an der Straße Wöhrendamm der Erhalt dieses Gebäudes unterstrichen werden. Die Ergänzungsbauten sollen sich hofartig zusammen mit den Anpflanzungsflächen gestalten und die Rückseite des Hauptgebäudes mit der vorhandenen Turnhalle baulich verbunden werden.

Die Stellplatzflächen der Schule für Fahrzeuge und Fahrräder sollen an den bereits genutzten Standorten bestehen bleiben, um aus Kostengründen den Aufwand gering zu halten.

Die Baugrenzen auf dem Schulgrundstück nehmen Rücksicht auf den vorhandenen, zu erhaltenden Baumbestand.

Die Festsetzung der Baugrenzen entlang der Straße Eilbergweg nimmt Rücksicht auf bereits vollzogene Geschäftsflächen-Bauten und folgt einer gleichmäßigen Ausweisung aus Gründen städtebaulicher Gleichbehandlung rückwärtiger Grundstücksteile. Dabei werden die vorhandenen Garagen beachtet.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Nur, wo dies nicht möglich ist, z.B. im Bereich der vorhandenen Bebauung, ist die textlich festgesetzte Ablösung dieser Plätze gemäß §12(7) BauNVO nach §67(7) LBO anzuwenden. Die Gemeinde wird dazu entsprechende öffentliche Flächen für das Parken von Fahrzeugen erstellen. Diesem Zweck soll auch der Parkplatz südlich der Straße F dienen.

Für die Grundstücke, für die der Abriß vorhandener Gebäude und der Neubau vorgesehen ist, wurden Tiefgaragen festgesetzt, da hier dem Grundsatz der Unterbringung der Stellplätze auf den Grundstücken selbst gefolgt werden kann. Da diese Tiefgaragen ebenerdige Grundstücksflächen für Stellplätze nicht beanspruchen, wurde als Gegenleistung die Anwendung des §21a (5) BauNVO zugelassen, die sich aber nur auf die Anrechnung der Netto-Flächen der Stellplätze einschließlich der Fahrgassen bezieht.

5.4 Schallschutzmaßnahmen

Wegen des zeitweise auftretenden Geräuschpegels durch die Vorortsbahn und den Geschäftsverkehr sind aus Gründen der Gesundheit der im Baugebiet wohnenden Bevölkerung die Gebäude gem. Text Teil B Abs. 6 mit entsprechenden Schallschutzfenstern auszustatten.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Die Ausführungsbestimmungen des Abs. 3 des Textes Teil B der Satzung werden begründet mit baulicher Anpassung an das vorhandene Ortsbild.

5.6 Einwohnerzuwachs

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.8 ist durch die Errichtung neuer Wohneinheiten mit einem geschätzten Einwohnerzuwachs von 90 Einwohner zu rechnen.

5.7 Verwirklichung

Insbesondere die Ausbaumaßnahmen des Eilbergweges sollen alsbald ausgeführt sein.

Gem. §129 BBauG trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands, der auf DM 36 000.- geschätzt wird und im Haushaltsplan Berücksichtigung findet. (siehe Anlage)

1)

siehe Park & Ride Anlage nahe der Bahnanlage

5.8 Stellplatznachweis

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt eine Schätzung, die für jedes Teilgebiet die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit / 1 Stellplatz und je Geschäftsfläche von 40qm / 1 Stellplatz zuzüglich des Besucheranteils angibt:

Teilgebiet	St/WE	St/Geschäft	Gesamt
1	6	-	6
2	6	-	6
3	12	3	15
4, 5.1	16	8	24
5.2	15	3	18
6	4	-	4
9	4	1	5
10	4	-	4
11.1	16	6	22
11.2, 12.1, 12.2	15	6	21
13	5	-	5
11.3	8	-	8
Gesamt			138

Aufgrund vorhandener und geplanter Flächen hat die Gemeinde die Unterbringung der notwendigen Stellplatzflächen auf den Grundstücken selbst angestrebt und festgesetzt. Sofern der Nachweis der Stellplätze auf den Grundstücken selbst nicht oder nur unzureichend erfolgen kann, werden die nicht auf den Grundstücken unterzubringenden Stellplätze abgelöst. Die Gemeinde stellt dafür Flächen bereit.

Für die Unterbringung der Flächen für das Parken von Fahrzeugen hat die Gemeinde innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Flächen bereitgestellt.

6. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung	Anschluß an zentrales, gemeindeeigenes Klärwerk.
Trinkwasserversorgung	Hamburger Wasserwerke
Strom	Schleswig, Ahrensburg
Gas	Hamburger Gaswerke
Müllbeseitigung	Müllzweckverband
Löschwasserversorgung	In Abstimmung mit der Feuerwehr ist die Errichtung von Hydranten abzustimmen, die in Anzahl, Größe und Einzugsbereich die Löschwasserversorgung ausreichend sichern.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung.
Großhansdorf, den 13. Feb. 1984



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise, sowie der durchgeführten Beteiligung gem. § 2a(7) BBauG, gem. satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28. August 1984.

Großhansdorf, den 27. September 1984



Bürgermeister