

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Großhansdorf 9 der Gemeinde Großhansdorf über das Gebiet östlich des Haltepunkts der U-Bahn, nördlich des Eilbergwegs, südlich und westlich der Hoisdorfer Landstraße

1 - RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf hat in ihrer Sitzung am 5. 5. 1980 den Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan Nr. 9 gefaßt. Der Bebauungsplan wurde gem. §§ 8 ff Bundesbaugesetz aufgestellt. Er wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf gem. § 8 Bundesbaugesetz entwickelt. Als Kartengrundlage diene eine Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000. Qualifizierte Pläne liegen für das Gebiet nicht vor. Das Gebiet ist nicht durch die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Großhansdorf vom 30. 7. 1968 (Amtsblatt S-H, AAz. S. 188) betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Baumschutzverordnung der Gemeinde Großhansdorf vom 7. 9. 1978 (Amtsbl. Schl.-H., Amtlicher Anzeiger, S. 370).

2 - PLANGEBIET

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft wie folgt:

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1913, 1864 (Altersheim), südliche Grenze des Bebauungsplans 9 b (Reihenhäuser) und der Achse Hoisdorfer Landstraße
- im Osten entlang der Straßengrenze der Hoisdorfer Landstraße
- im Süden entlang der Straßengrenze des Eilbergwegs bis zur Hochbahnlinie
- im Westen entlang der Böschungsschulter der Hochbahnstrecke, Flurstück 2103.

3 - ZIELE DER PLANUNG

Die haltepunktstnahe Lage des Gebiets verlangt eine Verdichtung, um die Nähe der Verkehrseinrichtung wirtschaftlicher nutzen zu können. Dieser Bebauungsplan soll auf ca 5,7 ha Nettowohnbauland Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung ermöglichen. Zugleich soll Rücksicht genommen werden auf die vorhandene lockere Einfamilienhausbebauung am Eilberg, an der Hoisdorfer Landstraße und auf die vorhandene alte Baumvegetation, welche das Gebiet in Streifen durchzieht.

4 - WOHNGEBIET

Im Westteil wird die vorhandene Böschungsfläche des Bahndamms als Bahngelände ausgewiesen, welches mit dichten, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Im Anschluß daran folgt ein 0,9 ha großes Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Reihenhausbebauung. Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, auf nichtstörende, dem Wohngebiet angliederbare Nutzungen auszuweichen.

Der größere, mittlere und westliche Teil des Plangebiets ist als Reines Wohngebiet festgelegt, weil der Bestand innerhalb der Plangrenze dieser Festlegung entspricht. Westlich der Bahnlinie sind zentrale Nutzungen in ausreichendem Maße vorhanden und weitere Mischnutzungen möglich. Eine Ausweitung gemischter Nutzungen in die Blöcke östlich der Bahn ist nicht vorgesehen. Es wurde angestrebt, die verschiedenen Wohnformen gruppenweise so anzuordnen, daß sie sich dem Bestand der Bauten und Bäume einfügen und den verschiedenen Grundeigentümerinteressen entsprechen.

5 - ERSCHLIESSUNG

Das Gebiet wird durch eine vom Eilbergweg her ca 200 m lange Stichstraße mit großem Kehrenkopf und eine von der Hoisdorfer Landstraße ca 75 m lange Straße sowie zahlreiche Wohnwege erschlossen. Die bereits vorhandene Großparkanlage am Eilbergweg (Park + Ride) wird von der größeren Stichstraße her erreicht. Der ausgewiesene Platz ist in der dargestellten Größe und Lage bereits realisiert. In Abweichung der an dieser Stelle im Flächennutzungsplan größer ausgewiesenen P + R-Fläche hat die Gemeinde zusätzliche P + R-Plätze westlich der Bahnlinie im Zentrum realisiert, so daß die Festlegung im Osten der Bahn um das gleiche Maß reduziert werden konnte.

Alle Wohnwege, die nicht Bestandteil des öffentlichen Wegenetzes sind, werden als private Flächen mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt. Das im Südosten festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Bügelform ermöglicht die Versorgung aller Parzellen auf sparsamste Weise. Private, gemeinsame Plätze für Müllsammelbehälter am Eilbergweg gestatten die geordnete Müllabholung auch bei schrittweiser Realisierung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Südostteil des Plangebiets.

Das Fußwegenetz verbindet die nördlich des Plangebiets angrenzenden Wohngebiete (mit dem Altersheim Rosenhof und den zweigeschossigen Reihenhäusern) mit dem Plangebiet und dem Haltepunkt der Hochbahn "Großhansdorf" auf kürzestem Wege. In Anbetracht der lockeren Bebauung sind die Straßenquerschnitte wie folgt festgelegt: Die Fahrbahnbreiten betragen 6 bzw 5,5 m, die Gehwege auf beiden Seiten der Straße sind 2 m breit. Nach Bedarf wird die Straße mit ein- oder zweiseitigen, jeweils 2 m breiten Park- und Grünstreifen versehen, so daß Gesamtbreiten von 9,50 m, 12 m und 14 m sich ergeben. Die Materialauswahl für Fahrbahndecke, Fußweg und Parkbuchten wird im Erschließungsvertrag gesondert festgelegt.

6 - GRÜNFLÄCHEN

- a öffentliche Grünflächen:
Die am Nordrande des Wohngebiets angeordnete öffentliche Grünfläche zwischen älteren Bäumen soll als Parkanlage zum Verweilen auch Erwachsener geeignet sein. Dagegen ist für größere Kinder eine ausreichende Spielfläche am Bahndamm so angeordnet, daß die Wohnseiten der benachbarten Häuser nicht unmittelbar zu ihr hin orientiert sind. Dieser Spielplatz ist für schulpflichtige Kinder vorgesehen (§ 10 Kinderspielplatzgesetz).
- b private Grünflächen:
Für die vorhandenen, schützenswerten Bäume ist das Erhaltungsgebot festgesetzt, da diese Bäume im Zuge vorhandener Wallhecken ein charakteristischer Bestandteil der Landschaft sind. Damit ergibt sich im Ostteil des Plangebiets teilweise eine erheblich geringere Baudichte oder Geschoßflächenzahl. Im westlichen Plangebiet, im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus und der Einfamilien-Reihenhäuser sind acht kleinere Spielplätze für noch nicht schulpflichtige Kinder (§ 6 Kinderspielplatzgesetz) vorgesehen.

7 - IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

Das im Bebauungsplan ausgewiesene WA-Gebiet grenzt an das Gelände der Hamburger Hochbahn. Der Abstand zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem Gleiskörper wird etwa 30 - 35 m betragen. Es wurde wegen möglicher Lärmbelastigung ein Gutachten des TÜV angefordert und ausgearbeitet; in dem Gutachten des TÜV vom 23. 9. 1979 wurde festgestellt, daß sowohl von der U-Bahn als auch von dem südlich gelegenen P + R-Platz Geräusche nicht über den Planungsrichtlinien für WA-Gebiete liegen. Dennoch wird angestrebt, sowohl den Parkplatz als auch den Grenzbereich zwischen U-Bahn-Strecke und Bebauung zu bepflanzen und dadurch einen zusätzlichen Lärm- und Sichtschutz zu erreichen. Durch den südlichen Wall nördlich des P + R-Platzes ist Sicht- und vor allem Geruchsschutz sowie eine deutlich sichtbare Abgrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Wohngärten mit hergebrachten landschaftlichen Mitteln angestrebt.

8 - GESTALTUNG

Die im Neubaugebiet festgelegten Gestaltungsmerkmale entsprechen bezüglich der vorgeschriebenen Materialien (Dach und Wände) im wesentlichen dem Ortsbild. Sie zielen auf eine geordnete und von Zufälligkeiten befreite Gestaltung ab. Im bereits vorhandenen Baugebiet dagegen werden lediglich Dachfarbe und -neigung in Anlehnung an die bis jetzt dominierenden Kriterien festgelegt. Als Beispielsammlung für standortgerechte Gehölze und Sträucher ist der Begründung eine unverbindliche Liste zur freien Auswahl angefügt.

9 - KLÄR- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

9.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz; der Träger sind die Hamburger Wasserwerke

zu 9 - Klär- und Entsorgungsanlagen

9.2 Stromversorgung:

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch die Schlesweg

9.3 Fernsprechversorgung:

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost

9.4 Regenwasserablauf:

Das anfallende Regenwasser wird innerhalb gemeindeeigener Vorfluter abgeleitet

9.5 Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Großhansdorf (Waldreiterweg) zugeleitet und dort geklärt

9.6 Müllabfuhr:

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn

9.7 Feuerlöscheinrichtungen:

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Zahl und zweckmäßiger Lage im Bereich öffentlicher Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung des zuständigen Wasserwerks, der Feuerwehr und der Gemeinde.

10 - ÜBERSCHLÄGLICHE ERMITTLUNG DER KOSTEN

die beim Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebiets der Gemeinde voraussichtlich entstehen werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 9 werden der Gemeinde voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

<u>Geschätzte Kosten - Stand 1980</u>		ca DM	ca DM
a	Grunderwerb, Freilegung, Vermessung, Grunderwerbsnebenkosten		819 000,00
b	1) Straßen- und Wegeflächen	548 000,00	
	2) öff. Parkflächen	44 000,00	
	3) Straßenbeleuchtung	36 000,00	
	4) Schmutzentwässerung	450 000,00	
	5) Regenwassersiel	380 000,00	
	6) Wasserleitungen	<u>125 000,00</u>	1 583 000,00
c	Grünflächen, Spielplatz		30 000,00
d	sonstige Kosten		<u>112 000,00</u>
			2 544 000,00
		+ 13 % MWSt.	330 720,00
		Summe	<u><u>2 874 720,00</u></u>

zu 10 - Überschlägliche Ermittlung der Kosten

Die ermittelten Kosten zu a, b, 1, 2, 3 und zu d für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von ca 150 000,00 DM auf der Grundlage der Gemeindefassung durch die Anlieger gedeckt.

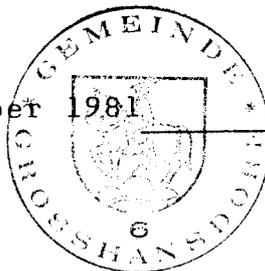
Gem. § 9 Abs. 8 BBauG ist die Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushaltsansatz 1983 vorgesehen.

11 - MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgrund der Satzung sind Flächenabtretungen an die Gemeinde Großhansdorf erforderlich. Bodendordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 45 ff, 80 ff, 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

Die Begründung wurde mit Beschluß vom ..2.11.1981 gebilligt.

Großhansdorf, den 22. Dezember 1981



M. Nissen
Bürgermeister

aufgestellt:

Arbeitsgemeinschaft Prof. Godber Nissen,
Peter Martinius und Hans Henning Buchholz
Architekten/Stadtplaner, Hamburg
Oktober 1981

ANLAGE

zur Begründung zum Bebauungsplan Großhansdorf 9

KATALOG DER POTENTIELLEN, NATÜRLICHEN VEGETATION

BÄUME

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot- oder Schwarzerle	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Steineiche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme	
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer	

H = Heckenpflanzen

STRÄUCHER

Botanischer Name	Deutscher Name	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	H
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Ilex aquifolium</i>	Ilex, Stechpalme	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	
<i>Ribes grossularia</i>	Wilde Stachelbeere	H
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball	

(n. EHLERS 1960)

Quellen:

EHLERS, Martin; 1960, Baum und Strauch in der Gestaltung der deutschen Landschaft; Parey, Hamburg.

ELLENBERG, H.; 1963, Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen, Fischer, Stuttg.

SCHOTT, Carl; 1958, Die Naturlandschaften Schleswig-Holsteins, in: Geschichte Schleswig-Holsteins; Wachholtz, Neumünster.