

# **Gemeinde Großhansdorf**

**Flächennutzungsplan**

**7. Änderung**

**für das Gebiet**

**"Freizeitheim Schmalenbeck"**

**Erläuterungsbericht**

Entwurf  
März 2002

**INHALT:**

**1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

- 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
- 1.2 Plangeltungsbereich und Bestand
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung
- 1.4 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

**2.0 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG**

- 2.1 Bauliche Nutzung
- 2.2 Überörtliche und örtliche Verkehrserschließung
- 2.3 Grünordnung
- 2.4 Ver- und Entsorgung

**3.0 ZUSAMMENSTELLUNG DER FLÄCHEN**

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf ist am 13.11.1972 genehmigt worden.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großhansdorf hat in seiner Sitzung am 10.07.2001 beschlossen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Parallel hierzu wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufgestellt.

Der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage ist die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 verwendet worden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. Baum, in Hamburg beauftragt.

### 1.2 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Großhansdorf, im Ortsteil Schmalenbeck, zwischen der Sieker Landstraße und der U-Bahn-Trasse.

Die bisherige Nutzung der Fläche hinter der vorhandenen Bebauung an der Sieker Landstraße als kirchliches Freizeitheim und Tagungsstätte wurde aufgegeben. Das Gelände liegt brach; die vorhandenen Gebäude stehen inzwischen leer.

Das Plangebiet wird durch seinen vorhandenen Baumbestand geprägt. Neben Solitäräumen und Baumgruppen befinden sich hier größere, zusammenhängende Baumgehölzstrukturen (Wald), verbunden mit topografisch bewegtem Gelände.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohngebiete.

Im Südwesten grenzt die U-Bahn-Trasse der Walddörferbahn an, die die Gemeinde Großhansdorf mit Hamburg verbindet. Die Trasse verläuft hier in einem Geländeeinschnitt.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich eine Versuchsfläche der Bundesforschungsanstalt für Forst- und Holzwirtschaft -Institut für Forstgenetik und Forstpflanzenzüchtung-.

Wohnfolgeeinrichtungen sind im Gemeindegebiet ausreichend vorhanden. Dazu zählen u. a. die allgemeinbildenden Schulen des Schulverbandes Großhansdorf (Grund-, Haupt- und Realschule) sowie ein Gymnasium. Die Gemeinde verfügt zudem mit den kirchlichen Kindergärten "Bei den Rauhen Bergen" und "Vogt-Sanmann-Weg" sowie dem gemeindeeigenen Kindergarten "Wöhrendamm" über ein bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot. Daneben befindet sich in Großhansdorf eine Volkshochschule, eine Gemeindebücherei, verschiedene Einrichtungen für Jugendliche und Senioren und ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie im Einzelhandel.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Großhansdorf beabsichtigt auf der Fläche eine Wohnbebauung zu entwickeln. Die Anzahl der neuen Wohneinheiten soll 30 WE nicht überschreiten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für das ehemals kirchlich genutzte Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Evangelisches Kinderheim" vor. Für die Entwicklung einer Wohnnutzung bedarf es daher einer Flächennutzungsplan-Änderung.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Darstellung einer Wohnbaufläche
- Darstellung von Grünflächen

Zweck der Planung ist die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes zugunsten einer Wohnnutzung und die Erhaltung von prägenden Grünbereichen.

## 1.4 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

### 1.4.1 Regionalplan

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I bietet die Gemeinde Großhansdorf als Stadtrandkern II. Ordnung auf der Achse Hamburg - Bad Oldesloe aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der U-Bahn und der A 1 gute Voraussetzungen für eine Verstärkung der Siedlungstätigkeit in landschaftlich reizvoller Lage.

Die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche fügt sich somit in die überörtliche Planung ein.

### 1.4.2. Abweichungen vom gemeindlichen Landschaftsplan

Die Gemeinde Großhansdorf verfügt über einen Landschaftsplan (Entwurf / Stand 1993).

Die Karte Bl.-Nr. 1 "Bestand" M. 1 : 5 000 des Landschaftsplanes enthält für das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellungen:

- Sonderbauflächen im gesamten Bereich
- Teilbereiche Grünfläche-Park
- Teilbereiche parkartiger Wald
- Teilbereich Mischwald westlich der vorhandenen Bebauung an der "Sieker Landstraße"
- einige erhaltenswerte Einzelbäume

Die Karte Bl.-Nr. 2 "Bewertung Schutzwürdigkeit" M. 1 : 5 000 bewertet den vorgenannten parkartigen Wald mit 3 Punkten (mittel) und die Teilbereiche Grünfläche-Park mit 2 Punkten (gering).

In der Karte Bl.-Nr. 3 "Bewertung Landschaftsbild" M. 1 : 5 000 wird der vorgenannte Mischwald unter der Kategorie "Landschaft" mit 3 Punkten (mittel) eingestuft. Die übrigen Bereiche erhalten in der Kategorie "Parks" 5.1 Punkte (geringer).

Die Karte Bl.-Nr. 4 "Entwurf" M. 1 : 5 000 enthält folgende Darstellungen:

- Sonderbaufläche im gesamten Bereich
- Teilbereich waldartige Parkfläche mit Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- einige erhaltenswerte Einzelbäume

Im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1972 - ohne 7. Änderung - ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Bezeichnung "Evang.-luth. Kinderheim" dargestellt und entspricht damit der Grunddarstellung in der Karte Bl.-Nr. 4 "Entwurf" des Landschaftsplanes.

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Teil des Plangebietes nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich werden 3 Grünflächen dargestellt.

Die Aufstellung des gemeindlichen Landschaftsplanes erfolgte zu einem Zeitpunkt, als der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1972 bereits genehmigt war, d.h. eine Übernahme von Inhalten aus dem Landschaftsplan war - zu diesem Zeitpunkt - noch nicht möglich.

Auch eine Übernahme in die 7. Änderung wurde nicht vorgenommen, da zum einen bereits seit ca. 20 Jahren der rechtskräftige B-Plan Nr. 6 existiert, der hier - neben einer 2. Baureihe hinter der vorhandenen Bebauung an der "Sieker Landstraße" - ein Sondergebiet für kirchliche Zwecke mit großzügigen Baufeldern für eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung sowie eine Grünfläche-Kinderspielplatz an der Nordgrenze vorsah.

Durch die Aufgabe der Nutzung als "Freizeitheim" und einen Eigentümerwechsel besteht nunmehr die Möglichkeit, diesen Bereich für Zwecke einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung in einer parkartigen Lage umzuwidmen.

Mit der Übernahme von Inhalten des Landschaftsplanes für diesen Bereich in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wäre dieses nur zum Teil möglich gewesen. Da durch den

rechtskräftigen B-Plan Nr. 6 bereits einen Rechtsanspruch auf Bebauung bestand, hätte eine wesentliche Reduzierung von bebaubaren Flächen unter Umständen zu Entschädigungsansprüchen führen können. Durch die Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 werden die bestehenden Waldbereiche zu Privaten Grünflächen umgewidmet. Zusammen mit der Festsetzung von Bäumen bzw. Baugruppen, die zu erhalten sind, und der aufgelockerten Bebauung bleiben der parkartige Charakter des Geländes und die bestehende topographische Situation weitgehend erhalten. Die dauernde Waldumwandlung der o.g. Waldflächen ist mit Bescheid vom 25.03.2002 forstbehördlich genehmigt worden. Zur Kompensation erfolgt an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine entsprechende Ersatzaufforstung.

Im Übrigen wird die Gemeinde Großhansdorf im Rahmen einer 1. Änderung bzw. Fortschreibung des gemeindlichen Landschaftsplanes die Aussagen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes übernehmen.

## **2.0 Erläuterung der Planung**

### **2.1 Bauliche Nutzung**

In Anlehnung an das bebaute Umfeld des Plangebietes wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Dadurch wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet. Die vorherrschende Wohnnutzung im Ortsteil Schmalenbeck wird ergänzt.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen erfolgen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

### **2.2 Überörtliche und örtliche Verkehrserschließung**

Die Lage der geplanten Wohnbaufläche im Einzugsbereich der U-Bahnstation "Schmalenbeck" korrespondiert mit der Zielsetzung, Wohngebiete möglichst in der Nähe von ÖPNV-Haltestellen zu entwickeln. An der U-Bahnstation befindet sich zudem eine Bushaltestelle. Die Entfernung zur Station beträgt rd. 300 m.

Großhansdorf ist durch die Bundesautobahn Hamburg - Lübeck (A 1) und die Landesstraßen 91 und 224 (Ostring) unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Anbindung an das innerörtliche Straßennetz ist über die Sieker Landstraße gewährleistet. Für die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche und dessen Anschluss an das örtliche Straßennetz stehen zwei vorhandene Verkehrsflächen zur Verfügung. Die Straße Niegesland ist dabei als nördliche Anbindung vorgesehen. Der südliche Zufahrtsweg von der Sieker Landstraße zu der ehemals kirchlich genutzten Einrichtung soll ebenfalls in das Erschließungssystem einbezogen werden.

Die geplante Erschließungskonzeption geht von einem verkehrsberuhigten Bereich aus, der die beiden o. g. Verkehrsflächen miteinander ringartig verbindet.

### **2.3 Grünordnung**

Das Plangebiet wird durch seinen vorhandenen Baumbestand geprägt (s. o.). Teilflächen sind strukturell als Wald zu bewerten. Ein wesentlicher Teil der Bäume sind nach der örtlichen Baumschutzsatzung geschützt.

Die mit geschützten Baumgruppen bestockten Flächen sind als Grünflächen im Sinne von zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen zu erhalten. Sie sollen deshalb im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als private Grünflächen festgesetzt werden. Dadurch werden bauliche Vorhaben auf diesen Flächen planungsrechtlich ausgeschlossen.

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung stellt die wesentlichen Flächen als Grünflächen dar.

Für den vorhandenen Wald wird eine forstbehördlich genehmigte Waldumwandlung (s.o.) vorgenommen. Bei einer Waldumwandlung ist Ersatzwald als Kompensation zu pflanzen. Diese Neuwaldbildung wird im Gemeindegebiet, Gemarkung Großhansdorf, Flur 1, Flurstück 1781, vorgenommen.

Im Zusammenhang mit dort bereits aufgeforsteten Flächen bewirkt die o. g. Neuwaldbildung eine weiterführende Abschirmung gegenüber der vorhandenen Autobahntrasse. Die geplante Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. 3,1 ha von dem o. g. Flurstück werden für den Ausgleich benötigt.

In Rahmen der vorgesehenen Aufforstung wird auch der Ausgleich für die, durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vollzogen.

Die nördlich des Plangebietes vorhandene Versuchsfläche des Institutes für Forstgenetik und Forstpflanzenzüchtung ist im waldrechtlichen Sinne nicht als Wald zu bewerten. Insofern ist auch hier ein Heranbauen ohne Waldabstandsregelung im waldrechtlichen Sinne möglich.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet umfasst Laub-, Nadel- und Obstbäume. Die auf der Grundlage der örtlichen Baumschutzsatzung und der Landesnaturschutzgesetzgebung entsprechend geschützten Laubbäume sind zu erhalten. Weitere Einzelbäume können ebenfalls erhalten bleiben, unterliegen jedoch nicht einem entsprechenden Schutzstatus.

In der Planzeichnung ist ein Spielplatz symbolhaft dargestellt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 sieht hier bereits einen entsprechenden Standort vor.

Der Spielplatz dient der örtlichen Versorgung mit Spielmöglichkeiten für Kinder im schulpflichtigen Alter.

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist ein Grünordnungsplan nebst Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Die planungsrechtlich relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes werden in die Bebauungsplan-Änderung übernommen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wärmeenergie, Trink- und Abwasser, Müll und Telefon) wird über den Anschluss an bestehende Einrichtungen, Maßnahmen und Netze der Ver- und Entsorgungsträger, auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt. Für die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche bedarf es entsprechender Erweiterungen, beziehungsweise Ergänzungen.

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Das Plangebiet liegt in einem geplanten, schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Großhansdorf. Dieser stellt jedoch nach Abstimmung mit den zuständigen Hamburger Wasserwerken keine Probleme für die Planung von Wohngebieten dar.

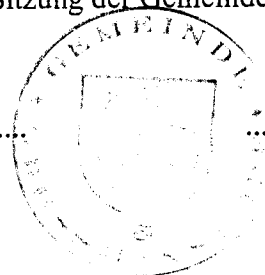
## 3.0 Zusammenstellung der Flächen

Die dargestellten Flächen umfassen eine Größe von:

- Wohnbaufläche	rd. 2,8 ha
- Grünflächen	rd. 0,5 ha
insgesamt	rd. 3,3 ha

Der Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf am 25.03.2002 gebilligt.

Gemeinde Großhansdorf, *U. W. W. W.*



*[Signature]*  
(Bürgermeister)