

2. Ausfertigung

GEMEINDE T A N G S T E D T

----- Kreis Stormarn -----

Begründung zum B - Plan 18 Tangstedt

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Seine Genehmigung erfolgte am 31.1.1973.

Die erste Änderung wurde durch Erlaß vom 4.3.1983 genehmigt und trat am 30.7.1983 in Kraft. Sie enthält auch bestimmte Aussagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18.

Durch diesen Bebauungsplan wird eine für den Ortsteil Wilstedt-Siedlung sehr wichtige Erschließungsstraße entstehen, deren Zielsetzung es ist, den Hauptverkehr aus dem südlichen Teil der zu engen und kurvigen Heidestraße und aus dem Birkenweg abzuziehen und umzulenken und für den öffentlichen Verkehrsbetrieb bessere Bedingungen für den Linienverkehr

zu schaffen.

Die Gemeinde hat daher ein erhebliches Interesse, den Bebauungsplan zu realisieren, wenn damit auch eine begrenzte Zunahme der Einwohnerzahl verbunden ist. Demgegenüber steht die wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation, die im allgemeinen Interesse ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet ist somit begründet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2, Abs. 5, BBauG bezüglich des B-Planentwurfs Tangstedt Nr. 18 sowie die daraus resultierenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde bei der Aufstellung des Planes berücksichtigt.

Die Eigentümerverhältnisse sind im Eigentumsnachweis und dem Eigentümerverzeichnis für den B-Plan 18 dargelegt.

Als Kartengrundlage dient die amtliche Flurkarte des Katasteramtes Oldesloe im Maßstab 1 : 1000.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde der Architekt Jürgen Westphal, Holthusenstraße 35, 2000 Hamburg 67, am 17.10.1979 von der Gemeinde Tangstedt bevollmächtigt.

2. LAGEBESCHREIBUNG UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich des beige-fügten B-Planentwurfes, ist insgesamt 5,81 ha groß und wird an der Ostseite umschlossen durch die westseitige Bebauung des Fasanenstieges, die Verlängerung der Waldstraße im Süden, im Westen von land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Flurstücke 30/64 und 31/1 und im Norden von Ginsterweg und Heidestraße.

Das Gebiet ist am Ginsterweg und an der Heidestraße bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Die übrigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Deren Verkehrser-

schließung ist z.Z. durch einen Weg zwischen Heidestraße und Verlängerung Waldstraße möglich.

3. STADTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Art der Flächen und Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes 18 wie folgt genutzt werden.

3.1.1. Bauland:

Im reinen Wohngebiet (WR)	3,02 ha
Im allgemeinen Wohngebiet (WA)	0,75 ha

3.1.2. Öffentliche Verkehrsflächen, Parkflächen, Wege, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	0,85 ha 0,03 ha
---	--------------------

3.1.3. Flächen für Regenwasserbe- seitigung	0,23 ha
--	---------

3.1.4. Flächen für Landwirtschaft	0,70 ha
-----------------------------------	---------

3.1.5. Öffentliche Grünflächen	0,13 ha
--------------------------------	---------

3.1.6. Kinderspielplatz	<u>0,10 ha</u>
-------------------------	----------------

Gesamtfläche des B-Plangebietes	5,81 ha =====
---------------------------------	------------------

3.2. Verkehrs- und Parkflächen

Durch die Bebauung des B-Plangebietes wird die Heidestraße mit der Waldstraße durch die Planstraße A verbunden.

Die Straße erhält beidseitige Baumbepflanzung. Die Einmündungsbereiche sind den Verkehrsanforderungen angepaßt. In dieser Straße wird der Linienbus verkehren. Die Zufahrten zu den Grundstücken an der Planstraße A wurden festgelegt. Die Baugrundstücke ohne direkte Belegenheit an der Planstraße A werden durch zwei Stichstraßen mit Kehre (Planstraßen C) erschlossen.

Das Grundstück 36 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Das gleiche gilt für die Flurstücke 30/46, 30/48 und hintere Bebauung auf 30/8.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hinter den westseitigen Grundstücken der Planstraße A wird durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 5 erschlossen, welches von der öffentlichen Parkfläche neben dem Baugrundstück 15 und dem Naßbiotop als Regenwasserrückhaltebecken abgeht.

Ein Spielplatz liegt an der Planstraße A zwischen den Baugrundstücken 13 und 15. Die Parkfläche an dem Regenwasserrückhaltebecken ist als öffentliche Parkfläche für Besucher des Waldgebietes vorgesehen. Zwischen der Parkfläche und dem Naßbiotop wird eine Aufschüttung mit Pflanzgebot festgesetzt. Das gleiche gilt für die südliche Abgrenzung des Parkplatzes zur Forstfläche.

3.3. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet des B-Planes 18 umfaßt im wesentlichen die Bauflächen östlich und westlich der Planstraße A, beginnend an der Einmündung in die Heidestraße.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als reines Wohngebiet (WR) und in der nordöstlichen Ecke als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5 BNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoß festgesetzt.

Die Bauflächen östlich der Planstraße A werden - entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur (kleinteilig) - in einzelne Parzellen aufgeteilt. Auf dem Baugebiet westlich der Planstraße A wird eine Differenzierung in der Aufteilung zwischen Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücken in offener Bauweise vorgenommen, um eine möglichst große Vielfalt von Wohn- und Eigentumsformen zu erreichen und durch einen Wechsel der Hausformen eine abwechslungsreiche städtebauliche Lösung anzubieten. Die Mindestgrundstücksgröße für die Bauflächen wird festgesetzt bei:

Einzelhausgrundstücken mit 650 m²

Doppelhausgrundstücken mit 800 m²

In dem Gebiet nordöstlich der Planstraße A (Heidestraße mit rückwärtiger Bebauung) mit der Festsetzung WA wird die vorhandene Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen und sinnvoll ergänzt.

Als WA-Gebiet wird außerdem die mit Nr. 15 bezeichnete Einzelparzelle ausgewiesen.

Die Nutzung der Baugrundstücke wird einheitlich in sämtlichen Einzelflächen mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nach § 17 BauNVO festgesetzt. Je Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden Festsetzungen getroffen, die den Entwurfsspielraum für die Projektplanung möglichst groß lassen. Die Dachformen sind für das gesamte Plangebiet als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 20 - 45° festgelegt. Flachdächer sind im gesamten Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig, außer für Garagen und überdachte Unterstellplätze, wie z.B. Carports, und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Die Höhenlage der künftigen baulichen Anlagen ist mit max. 0,70 m für die Oberkante Fertigfußboden des EG über dem zugehörigen Fahrbahnniveau festgesetzt.

Die Traufhöhe einer Haupttraufe ist mit Unterkante 3,30 m über der Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

Grundlage dieser Festsetzung ist die BauNVO § 16 (3).

4. GRÜNFLACHEN UND FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche dient als Übergang zwischen Wohnbebauung und Forstfläche als Sicherheitszone. Die Sicherheitsabstände gemäß Landesverordnung vom 18.4.1978 mit min. 30 m werden überall eingehalten.

Das Baugebiet wird im Bereich der Grundstücke 1 - 14 zur freien Landschaft hin durch eine öffentliche Grünfläche (Knick) mit Bindungen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern abgegrenzt, um die Bebauung optisch wirksamer von der Landschaft zu trennen.

Infolge der Schaffung dieser öffentlichen Grünfläche westlich der Baugrundstücke 1 - 14 reduziert sich die landwirtschaftliche Fläche auf eine Breite von 25 m. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist sie zwar mit 30 m Breite ausgewiesen, jedoch sollte dadurch lediglich der Brandschutzstreifen für die Baugebiete Nr. 24 und 18 zur künftigen Forstfläche hingestellt werden. Die westliche Baugrenze der Baugrundstücke 1 - 14 verläuft in ca. 50 m Entfernung von der Ostgrenze der durch den Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehenen Forstanpflanzung. Da die Ansetzung des Knicks für das Baugebiet Nr. 18 aus landschaftspflegerischen Gründen erfolgt und infolge der Entfernung der Bebauung zur Forstfläche hin auch die Brandschutzbelange dadurch nicht beeinträchtigt sind, widerspricht die geringfügige Änderung der Breite

der landwirtschaftlichen Fläche nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung. Auch insoweit ist der Bebauungsplan Nr. 18 gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. SOZIALPLAN

Die Realisierung des Baugebietes Nr. 18 wird wegen der Herausnahme des Hauptverkehrs aus der östlich angrenzenden Heidestraße eine Anhebung der Wohnqualität in diesem Bereich bewirken. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen werden nicht eintreten. Die Darlegung und Durchführung von sozialen Maßnahmen nach § 13 a BBauG ist daher nicht erforderlich.

6. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern vorgesehen und durch den Vertrag über die Bildung der Interessengemeinschaft geregelt.

7. VERSORGUNGSANLAGEN

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des B-Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke GmbH. Die Versorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

7.2. Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswig Aktiengesellschaft. Hierfür wurde bereits eine Trafostation in der Grünanlage vor dem Flurstück 30/11 errichtet. Die Versorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

7.3. Gasversorgung

Das Gebiet wird an das Ortsnetz der HGW angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

7.4. Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Tangstedt.

Der voraussichtliche Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden dem zuständigen Fernmeldeamt mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt.

7.5. Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen in den Wohngebieten wird durch geordnete Ableitungssysteme (Verrohrung) gesammelt und zentral der Fläche für ein Naßbiotop als Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet. Bei der Zuführung des Wassers in den Untergrund ist sicherzustellen, daß die anliegenden Waldbestände durch verunreinigtes Wasser (Streusalz u.ä.) nicht beeinträchtigt werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde durch Probebohrungen festgestellt. Außerdem darf kein Wasser direkt in den Tangstedter Forst geleitet werden. Die detaillierte Planung für das Naßbiotop und die restliche Fläche zur Beseitigung des Regenwassers ist in enger Abstimmung mit der Landschaftspflegebehörde und der Wasserbehörde zu erstellen.

Die Grundeigentümer sind gehalten, das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser selbst durch Versickerung auf ihren Grundstücken zu beseitigen, da nach herkömmlichen Erfahrungen der Untergrund aufnahmefähig ist.

7.6. Schmutzwasserbeseitigung

Die anfallenden Schmutzwässer im Plangebiet werden durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Gemeinde Tangstedt zugeführt.

7.7. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg.

Für diejenigen rückwärtigen Grundstücke, die durch die Planstraßen C erschlossen werden, sind an der Planstraße A 2 zentrale Standplätze für Müllgefäße angeordnet. Die Befahrbarkeit der Planstraßen C durch Müllfahrzeuge ist wegen der geringen Breite dieser Stichstraßen und ihrer Kehre nicht möglich.

7.8. Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk, der Gemeinde Tangstedt und der örtlichen Feuerwehr.

8. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Grund- und Hauptschule, Sonderschule, Realschule und Gymnasium, Kirche, Kindertagesheim, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und großzügige Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden.

Diese Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 der Gemeinde Tangstedt aufnehmen können.

9. ÜBERSCHLÄGIGE ERRECHNUNG DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt durch die Interessengemeinschaft. Die Gemeinde wird mit einem Prozentsatz von 10 % gemäß § 129 (1) BBG belastet.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes 18 werden folgende Kosten entstehen:

A) Grunderwerb	DM	---
b) Verkehrsflächen	DM	630.000,--
C) Straßenentwässerung	DM	310.000,--
D) Straßenbeleuchtung	DM	40.000,--
E) Kinderspielplatz	DM	20.000,--
F) Eingrünung (Knick)	DM	20.000,--
G) Schmutzwasserkanal	DM	250.000,--
H) Wasserversorgung (Hauptleitung 730 x 150,--)	DM	109.500,--
I) Strom- und Gasversorgung der Grundstücke		Kosten werden von der SCHLESWAG bzw. von den HGW mit den Hausanschlußanträgen aufgegeben.

Die ermittelten Kosten von A) - F) für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand werden abzüglich der 10%igen Kostenbeteiligung der Gemeinde von den Beitragspflichtigen erbracht.

Der gemeindliche Kostenanteil wird im Haushaltsplan des Jahres bereitgestellt werden, in dem mit der Erschließung begonnen wird.

Die Erschließung wird mit der Gemeinde durch Vertrag nach § 123 BBauG geregelt.

Die Kosten G) - H) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Diese Kosten werden von den betroffenen Grundeigentümern selbst getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde Tangstedt am 24. 4. 1985 gebilligt und durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 28. 5. 1986 in Ziff. 7.4 - Fernsprechversorgung - und Ziff. 9 - Erschließungskosten - geändert.



Tangstedt, den 2. 7. 1986

Kaune
Bürgermeister