

Projektbeschreibung

I. Lage	1
II. Erschließung, Ver- und Entsorgung	2
III. Hinweise zur Bebaubarkeit	4
IV. Bauverpflichtung	5
V. Anlagen zum Exposé	5

I. Lage

Geesthacht ist eine an der Oberelbe gelegene Kleinstadt mit ca. 32.000 Einwohnern.

Geesthacht gehört aufgrund seiner ausgezeichneten Verkehrsanbindung und guten Infrastruktur zu eine der beliebtesten Wohnorte im östlichen Einzugsbereich Hamburgs. Gute Einkaufsmöglichkeiten, eine sehr gute ärztliche Nahversorgung sowie das Vorhandensein sämtlicher Schulen und diverser Kindergärten in Kombination mit einem ausgeprägten Freizeitangebot und den landschaftlichen Reizen der Umgebung – Elbe, bewaldeter Geestrücken und naher Sachsenwald – machen Geesthacht äußerst „wohnenswert“. Im Bebauungsplangebiet des Wohnparks selbst, wird zudem eine zusätzliche, große Kindertagesstätte entstehen.

Über die Marschenautobahn A25 ist die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Autominuten bequem zu erreichen. Ferner besteht eine gute Busverbindung über das HVV-Verbundnetz bis Hamburg-Rathausmarkt bzw. zur S-Bahnstation Bergedorf. Mit dem Bau der geplanten Ortsumgehung wird sich die Verkehrsanbindung weiter verbessern.

Der Wohnpark (Finkenweg - Nord) liegt am nördlichen Stadtrand der Oberstadt. Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die vom Kreisel abgehende Wilhelm-Holert-Straße. Der Wohnpark (Finkenweg - Nord) erhält im Rahmen der Erschließung eine Rad- und Fußweganbindung an den südlich belegenen Zöllnersweg. Über diesen Rad- und Fußweg ist die nahegelegene Haltestelle des Stadtbusses zum ZOB bzw. Innenstadt gut zu erreichen. Eine weitere Haltestelle befindet sich direkt am Beginn der Wilhelm-Holert-Straße. Über den ZOB wiederum bestehen gute Busanbindungen in nahezu alle Richtungen.

Im Übrigen ist der Wohnpark bzw. das Bebauungsplangebiet geprägt von umfangreichen öffentlichen Grünanlagen, Flächen für Wald und Obstbäume, einem Quartiersplatz sowie von vorhandenen und zu erhaltenden sowie im Rahmen der Erschließung anzulegenden Knicks.

II. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Mit den Erschließungsarbeiten für den Bebauungsplan Nr. V/16 (Finkenweg - Nord) wurde im Februar 2022 begonnen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden in 2 Baustufen ausgeführt:

Die 1. Ausbaustufe umfasst im Wesentlichen die Herstellung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie den vorläufigen Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraßen als Baustraßen mit bituminöser Tragschicht. Im Bereich der Privat-, Rad- und Gehwege, Parkstreifen u. Grundstückszufahrten erfolgt der Ausbau überwiegend vorerst aus Mineralgemisch. Darüber hinaus wird bereits ein Teil der Grünanlagen außerhalb der Erschließungstrassen angelegt. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein straßenbegleitendes Muldensystem sowie ein Regenrückhaltebecken südlich des Sommerpostweges erstellt.

Diese Ausbaustufe wird voraussichtlich bis Frühjahr 2023 betriebsbereit und benutzbar hergestellt sein, so dass dann mit den Hochbauarbeiten auf den einzelnen Baugrundstücken begonnen werden kann.

Die 2. Ausbaustufe beinhaltet im Wesentlichen den Endausbau der Erschließungsstraße, Privat-, Rad- und Gehwege, Parkstreifen u. Grundstückszufahrten in Betonsteinpflaster. In diesem Zuge werden auch die endgültige Straßenbeleuchtung und die Baumanpflanzungen im Straßenbereich hergestellt.

Mit der Durchführung der 2. Ausbaustufe (Endausbau) wird gemäß erschließungsvertraglicher Regelung mit der Stadt Geesthacht erst nach weitgehender Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken des Erschließungsgebietes begonnen.

Grundlage für die von der Firma Gerner Projekt KG als Erschließungsträger durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen sind der mit der Stadt Geesthacht diesbezüglich abgeschlossene Städtebauliche Vertrag und Erschließungsvertrag. Zur Sicherstellung der Erschließung wurde vom Erschließungsträger bei der Stadt Geesthacht eine entsprechende Vertragserfüllungsbürgschaft hinterlegt.

Im Übrigen sind für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V/16 (Finkenweg - Nord) sowie die von der Stadt Geesthacht genehmigten tiefbautechnischen Bauentwurfsunterlagen des Erschließungsträgers hierzu maßgebend.

Zur vertragsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke durch den Erschließungsträger gehören und somit mit dem Kaufpreis gemäß anliegender Preisliste pauschal abgegolten sind:

- a) Die Kosten des Erwerbs, der Bereitstellung und der Freilegung der zukünftig öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich deren Vermessung und Vermarkung,
- b) die Kosten der erstmaligen Herstellung der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB einschließlich ihrer Entwässerungs-, Beleuchtungseinrichtungen und Beschilderungen sowie der privaten Wohnwege,
- c) die Kosten der Herstellung der zukünftig öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung (SW-/RW-Kanal u. RW-Rückhaltebecken) einschließlich jeweils einem Schmutz- und Regenwasser-Grundstücksanschluss bis ca. 1 m hinter straßenseitiger Grundstücksgrenze,
- d) die Kosten der Herstellung des Straßenbegleitgrüns innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Baumanpflanzungen,
- e) die Kosten der Durchführung bzw. Ablösung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Nicht zur vertragsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke durch den Erschließungsträger gehören und somit vom Käufer und zukünftigen Bauherren für das jeweilige Baugrundstück im Zusammenhang mit der Durchführung seines Bauvorhabens selbst in Auftrag zu geben und zu bezahlen sind insbesondere:

- a) Der Schmutzwasser- und ggf. Regenwasser-Kontroll-/Übergabeschacht nebst Schmutzwasser- und Regenwasser-Hausanschluss auf dem Baugrundstück,

Anmerkung:

Satzungsgemäße Abwasserbeiträge für den Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden seitens der Stadt Geesthacht vom Grundstückskäufer und zukünftigen Bauherren aufgrund diesbezüglich getroffener Ablösungsvereinbarungen nicht erhoben!

- b) die Beseitigung des auf dem privaten Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers, das mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Flächen- oder Muldenversickerung) auf dem Baugrundstück selbst schadlos dem Grundwasser zuzuführen ist. Der Anschluss des Notüberlaufs an die RW-Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn aufgrund des anstehenden Bodens eine Versickerung nicht möglich ist. Hierzu ist ein qualifizierter Nachweis zu erbringen.
- c) der Strom-, Wasser- sowie Telekommunikationsanschluss (Glasfaser), wofür durch den betreffenden Versorgungsträger, die Stadtwerke Geesthacht, Baukostenzuschüsse,

Netz-/Hausanschluss-, Inbetriebnahmekosten usw. gemäß deren Allgemeinen Anschlussbedingungen, Beitrags- u. Gebührensatzungen o. ä. erhoben werden.

Nähere Informationen hierzu

- Stadtwerke Geesthacht: www.stadtwerke-geesthacht.de/

III. Hinweise zur Bebaubarkeit

- a) Bei dem betreffenden Wohnpark im Bebauungsplan Nr. V/16 (Finkenweg - Nord) handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das generell mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden kann.

Es werden 2 Vollgeschosse zugelassen.

- b) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 bzw. 0,4, d.h. bis zu 30 % bzw. 40 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Mit Garagen/Carports und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf diese gem. § 19 Abs.4 BauNVO u.U. um bis zu 50 % überschritten werden.
- c) Das Höchstmaß der Firsthöhe ist auf 11,0 m festgelegt. Eine Traufhöhenbegrenzung besteht nicht. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF). (vgl. Ziff. 2.2 Text: Teil B der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).
- d) Die Grundstückszufahrten/-zugänge sind je Grundstück grundsätzlich in den im Erschließungsanlageplan mit einem Pfeil gekennzeichneten Bereichen anzulegen bzw. werden für die Bereiche mit Überfahrt über die straßenbegleitende Mulde bereits hergestellt.
- e) Hinsichtlich der Dachformen, Dacheindeckungen, Außenwände, Einfriedungen und Einstellplätze enthält der Text: Teil B des Bebauungsplans umfangreiche Festsetzungen. (vgl. Ziff. 2 Text: Teil B der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes)
- f) Aufgrund der Lärmimmissionen der anliegenden Wilhelm-Holert-Straße sind die Vorgaben des Lärmschutzes gemäß Ziff. 3 Text: Teil B der Textlichen Festsetzungen und dem Lärmschutzgutachten (s. ergänzende Unterlagen) einzuhalten.
- g) Die einzuhaltenden Baugrenzen sowie Einzelheiten zu weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes entnehmen Sie bitte dem angefügten Bebauungsplan (Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung).

Der Bebauungsplan Nr. V/16 (Finkenweg - Nord) der Stadt Geesthacht ist am 09.10.2020 in Kraft getreten.

IV. Bauverpflichtung

Im Interesse eines zeitnahen Endausbaus der Erschließungsanlagen sind die Baugrundstücke innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der 1. Ausbaustufe der Erschließung (Baufreigabe) bezugsfertig zu bebauen.

V. Anlagen zum Exposé

1. *Lageplan der Baugrundstücke mit Größen und Nummerierung*
2. *Lageplan mit Maßen*
3. *Preisliste*
4. *Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. V/16 (Finkenweg-Nord) der Stadt Geesthacht*
5. *Angebot für Baugrunduntersuchungen des Büros für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg*
6. *Angebot für Vermessungsleistung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Sprick & Wachsmuth, Schwarzenbek*

Vorstehendes Angebot ist unverbindlich und freibleibend; Irrtümer, Auslassungen, Änderungen und der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.