

Überarbeitete Fassung vom
30.08.1984

G E M E I N D E B A R S B Ü T T E L / K R E I S S T O R M A R N

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1.11
der Gemeinde Barsbüttel / Kreis Stormarn

Gebiet : "Der Barsbütteler Hof - Teilgebiet : Hoffläche,
einschl. des Landarbeiterhauses und des Alten-
teilhauses, südlich der K 29 (Hauptstraße)"

Aufgestellt : Owe Feddersen, Architekt BDA, 2 Hamburg 74,
Steinbeker Marktstr. 9, Telefon: 712 53 60

Gemeinde Barsbüttel
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 1.11/1. Änderung und Ergänzung
Gebiet : "Der Barsbütteler Hof - Teilgebiet : Hoffläche
einschl. des Landarbeiterhauses und des Alten-
teilhauses, südlich der K 29 (Hauptstraße)"

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.
1.11 der Gemeinde Barsbüttel/Kreis Stormarn

1. Entwicklung des Planes

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung ist ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.11, jedoch erweitert zur Abrundung bis an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 11/15 und damit bis an das Grundstück der Post. Außerdem umfaßt die Änderung eine Erweiterung der Hauptstraße von der östlichen Flurstücksgrenze des Post-Grundstückes 85 m nach Westen.

Bis auf die in der Planzeichnung mit "5" bezeichnete Fläche (Wohnungseigentum) ist die gesamte überplante Fläche der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1.11 im Besitz eines Grundeigentümers.

Außer einem Altenteilhaus und dem ehemaligen Landarbeiterhaus (in der Planzeichnung die mit "5" bezeichnete Fläche) befinden sich im Planungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung die Fläche der ehemaligen Hofstelle des Barsbütteler Hofes; Stallungen und Herrenhaus sind abgebrochen.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.11 sind die Flächen des ehemaligen Hofgeländes als WA-Gebiet mit Geschößflächenzahlen von 0,2

bis 0,9 bei ein- bis dreigeschossiger Bebauung ausgewiesen.

Da sich die Planungsvorstellungen der Gemeinde inzwischen geändert haben, ist mit Einverständnis des Grundeigentümers die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.11 entwickelt worden.

Gleichzeitig mit dieser Planungsabsicht soll das Straßenprofil der K 29 (Hauptstraße) an dieser Stelle in Absprache mit dem Baulastträger (Kreis Stormarn) geändert worden.

2. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat beschlossen, für ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.11 eine 1. Änderung und Ergänzung aufzustellen auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes vom 5.4.1977, AZ.: 8106/212/2-62.9.

Der Beschluß ist am 26.3.1981 gefaßt worden.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.11 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 entworfen und aufgestellt worden.

Die öffentliche Anhörung erfolgte am 15.9.1981 und 7.3.1983.

Die öffentliche Auslegung des Planes erfolgte in der Zeit vom 10.11.1983 bis 12.12.1983.

Als Katasterunterlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke diente die "Amtliche Planvorlage für einen Bebauungsplan" des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Besitzverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn entnommen und aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

3. Lage und Umfang des Gebietes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.11

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte, südlich der Hauptstraße (K 29), auf dem Gelände des Barsbütteler Hofes, gegenüber den Giebeln viergeschossiger Flachdachbauten. Im Westen grenzt das Plangebiet an das (mit 2 zweigeschossigen Flachdach-Baukörpern bebaute) Postgelände, im Süden an den ehemaligen Park des Barsbütteler Hofes mit seinem (eingemessenen) alten Baumbestand und im Osten an die dreigeschossige Wohnanlage, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeesehen war.

Das Plangebiet ist eine geräumte Fläche, die leichtes Gefälle von Norden nach Süden hat.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

4. Planung

a) Flächennutzung

Die Baugebiete der überplanten Fläche sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen in ein-, zwei- und dreigeschossiger Bauweise. Die Nutzung bleibt unverändert.

Die Änderung der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung einer durchschnittlichen GFZ von 0,7 sind im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer getroffen worden.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll auf den Grundstücken erfolgen; bei den auf der Planzeichnung mit "2" und "3" bezeichneten überbaubaren Flächen zu errichtenden Gebäuden in vorgelagerten Garagen bzw. Carports, bei den mit "1" und "4" bezeichneten überbaubaren Flächen zu errichtenden Gebäuden sind Tiefgaragen vorgesehen.

b) Wohnfolgeeinrichtungen

Für Grund- und Hauptschüler steht die nahegelegene Barsbütteler Schule zur Verfügung; für die übrigen schulischen Belange ist das Schulzentrum Glinde (Schulbus) zuständig.

Umfangreiche Sportanlagen sowie ein Hallenschwimmbad gegenüber der Barsbütteler Schule sind 500 m entfernt.

Ein öffentlicher Spielplatz wird bei der Überplanung des westlich des Plangeltungsbereiches anschließenden Gebietes in der Form angelegt, daß er einem größeren Bereich dient. Bis zur Realisierung der vorgenannten Planung wird die verkehrsberuhigte Fläche der Anliegerstraße als Spielstraße erstazweise dienen.

Das Rathaus mit Veranstaltungsräumen, ein Jugendclub sowie eine Altentagesstätte liegen in unmittelbarer Nähe; desgleichen die Evangelische und die Katholische Kirche.

c) Verkehr

Die Erschließung des Wohnbereiches soll nicht direkt von der Hauptstraße (K 29) erfolgen, sondern aus einer Parallelstraße, die zur Fahrbahn der Hauptstraße hin durch eine Baumreihe abgegrenzt ist. An der Nordseite der Parallelstraße, die eine Einbahnstraße ist, sind Parkplätze abgeordnet. Um eine Blendung der Fahrzeuge auf der K 29 durch einparkende Fahrzeuge in der Parallelstraße zu vermeiden, wird an der Nordseite der Parkbucht ein Sicht-Blendschutzzaun in 70 cm Höhe errichtet.

Für Kfz erfolgt die Erschließung über die Parallelstraße bzw. über die kurze Anliegerstraße, die in einer Gesamtbreite von 7,50 bzw. 9,50 m ausgebaut wird, von der Hauptstraße her.

Die Anliegerstraße ist als Wohnbereich nach StVO, d.h. Mischfläche, ausgebildet. Sie soll nach VwV-StVO zu § 42 als verkehrsberuhigte ausgebildet werden. Der Beginn der verkehrsberuhigten Zone soll als Hochpflasterung angelegt werden.

An der Süd- und Ostbegrenzung sollen Poller in größeren Abständen den Fußgängerbereich abgrenzen; unterschiedliche, jedoch niveaugleiche Pflasterung soll für Gehwege, Fahrbahn und Parkplätze vorgesehen werden. Die Anliegerstraße endet in einem Wendepunkt.

Private Erschließungswege, in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichnet, führen zu den zu errichtenden Gebäuden. Die Erschließungswege sollen in einer Breite von 3,20 m befestigt werden, die dazugehörige Kehre in ganzer Größe.

Direkte Grundstückszufahrten zur K 29 sind nicht vorgesehen.

Die Zu- und Ausfahrt (in der Planzeichnung mit "B" gekennzeichnet) zu den zwei, außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden, Feldscheunen, die vom Bauhof genutzt werden, wird entlang der Grenze zum Post-Grundstück als Überfahrtsrecht geschaffen. Die Zu- und Ausfahrt darf hier nur nach rechts erfolgen.

Es ist anzunehmen, daß die Überfahrt entfallen kann, wenn das westlich angrenzende Bauernanwesen nach einer Aussiedlung überplant wird.

d) Grünflächen

Entlang der Hauptstraße, zwischen Fahrbahn und Parallelstraße, werden Baumanpflanzungen festgesetzt in Pflanzstreifen, die außerdem noch mit Sträuchern (Mahonie o.ä.) gefüllt werden sollen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sollen Baumschutzgitter erhalten. Zur angrenzenden Parkbucht in der Parallelstraße wird zum Schutz vor Blendung der Fahrzeuge auf der K 29 ein Sicht-Blendschutzzaun in 70 cm Höhe errichtet.

Auch die Gemeinschaftsanlage des privaten Kinderspielplatzes sowie die östliche Seite der Anliegerstraße erhalten gegen die verkehrsberuhigte Zone Baumanpflanzungen, die ebenfalls auf Dauer zu erhalten sind.

Die Tiefgaragen sollen eine Abdeckung mit Mutterboden erhalten, die zu modellieren und gärtnerisch zu gestalten und deren Feuchtigkeitssperre dauerhaft und wurzelbeständig ist.

Innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches ist alter Baumbestand eingetragen. Die fortfallenden Einzelbäume sind gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen im Bereich der als vorhanden und zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume ist die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Sollten den südlichen Grundstücksflächen Teile des ehemaligen Parks zugeschlagen werden, so sollen die vorhandenen und eingemessenen Bäume erhalten bleiben.

Bei Pflanzungen außerhalb der festgesetzten Pflanzen sind die Bestimmungen des § 27 des Nachbarrechtgesetzes Schleswig-Holstein zu beachten.

e) Immissionsschutz

Immissionsschutz wird notwendig für die in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen.

Den getroffenen Festsetzungen liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Masuch + Olbrisch für den vergleichbaren, an der K 29 gelegenen Bebauungsplan Nr. 1.25 zugrunde, die bei der erfolgten Abwägung geeignetes Grundlagenmaterial bot.

Als Bewertungsmaßstab werden die in der Vornorm DIN 18 005, Blatt 1 (Schallschutz im Städtebau), eingeführt durch Runderlaß des Innenministers vom 5.11.1971, genannten nutzungsabhängigen Planungsrichtpegel für "Allgemeines Wohngebiet" (WA), tags 55 dB(A) und nachts 40 dB (A), zugrundegelegt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse ist gemäß § 9(1)Nr. 24 BBauG festgesetzt worden, daß mindestens ein Schlafräum in den oben genannten, gekennzeichneten Flächen südlich der K 29 sowie westlich der verkehrsberuhigten Zone zur lärmabgewandten Südseite hin angeordnet wird.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind wegen der vorgesehenen Bebauung nicht möglich.

f) Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Trinkwasserschutzzone III der Hamburger Wasserwerke.

Diese Zone beinhaltet Nutzungsbeschränkungen u.a. für Abwassersenkung, Ablagerung von Stoffen, Öl, Teer, Chemikalien, Gifte u.ä., erdverlegte Treibstofftanks- und Treibstoff- und Ölleitungen, abwassergefährliche Betriebe, Abwasserverregnung, Behälter für Heizöl und Treibstoffe von mehr als 10 cbm Inhalt und, im Falle fehlender Sicherheitsmaßnahmen, auch solche bis zu 10 cbm Inhalt ohne Betonwanne o.ä., Tankstellen, Müllkippen, Sickergruben etc.

Der Einbau von unterirdischen Öl- und Treibstoffbehältern von bis zu 40 cbm Inhalt bei Erfüllung besonderer Sicherheitsvorkehrungen gem. BOA 4/59, 13.11 bis 13.12, ist zulässig. Zu beachten ist die vorläufige Schutzzone im Sinne des § 13 BBauG der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBL. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 612).

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke (HWW). Vor Beginn der Bauarbeiten sind den HWW rechtzeitig Angaben über den zu erwartenden Wasserbedarf zu machen, um die Wasserversorgung zu gewährleisten.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen, Förderbrunnen, Beobachtungsbrunnen usw.) sind zu erhalten.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die SCHLESWAG.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage evtl. vorhandener Leitungen bei der Betriebsstelle der SCHLESWAG in Ahrensburg, Tel.: 04102/73550, zu erfragen.

c) Gasversorgung

Eine Gasversorgung kann durch die Hamburger Gaswerke erfolgen. Bei der Bemessung der Trassenräume sind die geltenden Richtlinien und Vorschriften, insbesondere die DIN 1998, zu beachten.

d) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Vertragsfirma der Gemeinde.

e) Oberflächenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser wird schadlos in das Regenwasserrückhaltebecken geleitet.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch das Schmutzwassersiel in der Hauptstraße; eine Absprache mit der Freien und Hansestadt Hamburg ist bereits erfolgt.

6. Besondere Vorkehrungen

- a) Die Bestimmungen für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gemäß §§ 5 und 17 der Landesbauordnung 1983 sind einzuhalten.
- b) Die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit im Kronenbereich fachgerecht zu schützen. Baugruben dürfen nicht in den Wurzelbereich hineinreichen. In Ausnahmefällen sind rechtzeitig Wurzelvorhänge zu errichten. Die Fußpunkthöhen sind zu erhalten. Schutzmaßnahmen während der Bauzeit sind nach DIN 18 920 vorzunehmen.

7. Kosten

Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Barsbüttel beim Ausbau der Erschließungsstraßen im Plangebiet voraussichtlich entstehen werden :

A) Straße und 50 % Regenwasserkanal im Gebiet und und Bepflanzung	DM 130.000,00
B) Straße und 50 % Regenwasserkanal in der Parallelstraße	DM 240.000,00
C) Straßenbeleuchtung	DM 8.000,00
	<hr/>
	DM 378.000,00
	=====

Die ermittelten Kosten a-C für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand sind gemäß § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Barsbüttel = DM 37.800,00, durch die Anlieger gedeckt.
Der Anteil der Gemeinde Barsbüttel wird zum gegebenen Zeitpunkt haushaltsmäßig ausgewiesen.

D) 50 % Regenwasserkanal im Gebiet und in der Parallelstraße	DM 35.000,00
--	--------------

- | | |
|---|---------------|
| E) Schmutzwasserkanal | DM 76.000,00 |
| F) 50 % Vorfluter und Rückhaltebecken | DM 300.000,00 |
| G) 50 % Ausbau der K 29 und 50 % Ablösebetrag | DM 256.000,00 |

Die anfallenden Kosten D-G sind nicht Erschließungskosten im Sinne von § 129 BBauG. Sie werden anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel vom ~~15. Dezember 1983~~... gebilligt.
u. 30. August 1984

Barsbüttel, den 06.09.1984



Gemeinde Barsbüttel

Bürgermeister