

**Gemeinde Barsbüttel**

**Kreis Stormarn**

## **BEGRÜNDUNG**

---

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17  
der Gemeinde Barsbüttel, OT Barsbüttel**

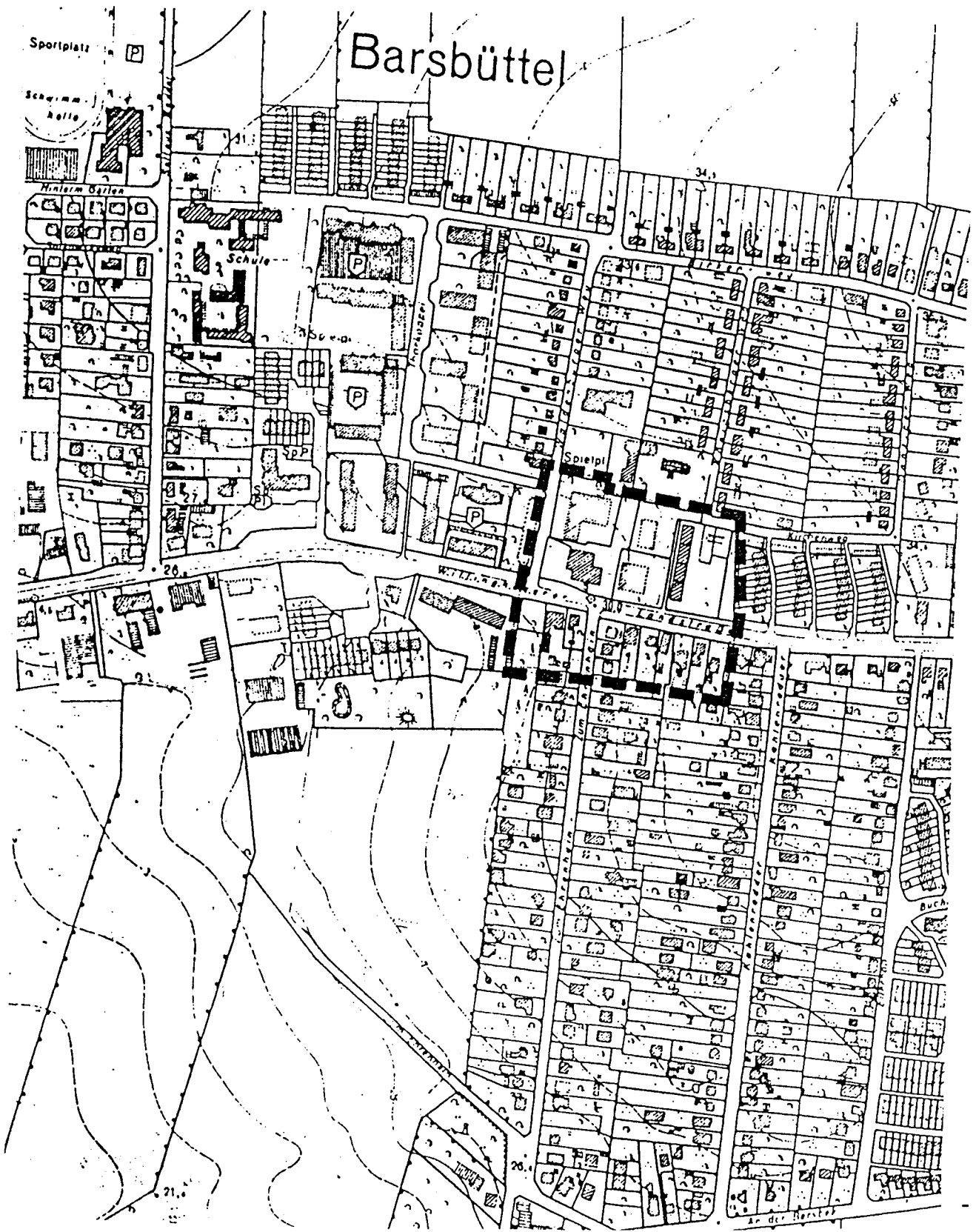
**Gebiet:**

**Östlich Waldenburger Weg,  
südlich Anliegergrundstücke Hauptstraße/  
Willinghusener Landstraße,  
westlich des Reihenhaushausgrundstückes Kirchen-  
weg 9,  
südlich Kirchenweg, Anliegergrundstücke  
Stiefenhofer Platz mit Ausnahme des Kirchen-  
grundstückes**

**Stand : Originalausfertigung**

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



**Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlussfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Sonstige Planungen
  - 1.40 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage um Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
  - 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung
  - 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Erschließung
  - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
  
- 6.00 Grünordnerische Belange
  
- 7.00 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  
- 8.00 Grünflächen
  
- 9.00 Versorgungsanlagen
  - 9.10 Wasserversorgung
  - 9.20 Feuerlöscheinrichtungen
  - 9.30 Beseitigung des Abwassers
  - 9.40 Versorgung mit elektrischer Energie
  - 9.50 Gasversorgung
  - 9.60 Fernsprechversorgung
  - 9.70 Abfallbeseitigung
  
- 10.00 Lärmschutz
  
- 11.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 12.00 Realisierung des Bebauungsplanes
  
- 13.00 Beschluss über die Begründung

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 12.12.1991 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel den Beschluss, für das Gebiet:

Östlich Waldenburger Weg, südlich Anliegergrundstücke Hauptstraße / Willinghusener Landstraße, westlich des Reihenhaushausgrundstückes Kirchenweg 9, südlich Kirchenweg, Anliegergrundstücke Stiefenhofer Platz mit Ausnahme des Kirchengrundstückes

die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 aufzustellen.

Die Gemeinde Barsbüttel hat zusätzlich beschlossen, für das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 eine Veränderungssperre zu erlassen.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 der Gemeinde Barsbüttel entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.30 Sonstige Planungen**

Die Gemeinde Barsbüttel hat einen städtebaulichen Wettbewerb zur Gestaltung ihrer Ortsdurchfahrt sowie zur Planung einer südlichen Umgehung und Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen im nördlichen Bereich des Ortsteiles Barsbüttel durchgeführt.

Der Entwurf der Architekten Silcher und Werner hat für den Bereich Ortsdurchfahrt den größten Anklang gefunden und soll als Grundlage für die weiteren städtebaulichen Planungen in der Ortsmitte dienen.

**1.40 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung.
- b) Die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 - LBO 2000 - (GVOBl. Sch.-H. S. 47, ber. 213).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

**2.10 Lage**

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 der Gemeinde Barsbüttel befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Barsbüttel der Gemeinde Barsbüttel, nördlich und südlich der K 29.

**2.20 Bisherige Nutzung / Bestand**

Das Gebiet ist überwiegend bereits bebaut.

Im nördlichen Bereich befinden sich vier Flachdachgebäude mit Supermärkten, Restaurant, kleineren Läden, Kreissparkasse sowie bis zu vier Geschossen das Rathaus.

Östlich befindet sich der zweigeschossige Postblock (Wohnungen) mit Satteldach.

Südlich der K 29 befinden sich ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser. Einige beinhalten kleine Geschäfte.

Durch das Gebiet führt die Willinghusener Landstraße/Hauptstraße, in Richtung Norden der Waldenburger Weg, in Richtung Süden die Straße Zum Ehrenhain sowie in der Südwestecke der Zugang zum Friedhof. In der Nordwestecke befindet sich noch die fußläufige Anbindung über den Kirchenweg.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohnblocks, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, die Sozialstation und die Kirche mit Nebengebäuden.

### **2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches**

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 wird wie folgt begrenzt:

#### Im Süden:

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 11/30, 12/46, 12/58, 12/52, 12/54, 13/69 sowie deren Verlängerung in einer Tiefe von 44,00 m.

#### Im Osten:

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 13/86 und 1/51.

#### Im Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 40/52, 1/78, 29/182 und 29/181.

Im Westen:

Durch die westliche Grenze des Waldenburger Weges sowie durch die westliche Grenze der Zugangsfläche zum Friedhof.

**2.40 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Kerngebiet (MK)	9.033 m <sup>2</sup>	= 30,11 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.697 m <sup>2</sup>	= 35,66 %
Verkehrsflächen	9.540 m <sup>2</sup>	= 31,80 %
Grünflächen	730 m <sup>2</sup>	= 2,43 %

---

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	30.000 m <sup>2</sup> 3,0 ha	= 100 %
---	---------------------------------	---------

---

**3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17:

- Grundsätzlich soll in diesem Plangeltungsbereich die Zentrumsfunktion der Ortsmitte betont und gesteigert werden.
- Es soll auch eine gestalterische Aufwertung des Bereiches erfolgen.

Dazu werden im Einzelfall u.a. nachfolgende Ziele angestrebt:

- Aufstockung bzw. Verdichtung der Gebäude.

- Schaffung von Wohnraum im Zentrum.
- Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen.
- Anordnung von Tiefgaragen.
- Schaffung eines gefahrlosen Überganges über die K 29.
- Schaffung eines Rathausvorplatzes.
- Gestalterische Festsetzungen.
- Ausweisung von geeigneten Dächern.
- Ausweisung von Straßenbäumen zur Gestaltung des Straßenraumes.

Im Kerngebiet wurden durch die Grundeigentümer bereits Wünsche geäußert bzw. Interesse bekundet an einer Neuordnung dieses Bereiches, zur Neuordnung des Marktplatzes, Schaffung von mehr Stellplätzen sowie baulicher Verdichtung, teilweise auch durch Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz.

#### **4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

##### **4.10 Gestaltung**

Ein besonderes Augenmerk wurde gelegt auf Änderung der vorhandenen Flachdächer im Kerngebiet auf geneigte Dächer, sowie auf die Gestaltung der Fassaden, um keine großflächigen Fassadenflächen zu erhalten sowie auf Material und Farbe der Fassaden.

Weitere Gestaltungsmaßnahmen ergeben sich aus der Anordnung der Gebäude, der Stellplätze, Durchfahrten und Anordnung der zu pflanzenden Bäume.



#### 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der gewünschten zukünftigen Nutzung festgesetzt und zwar für einen Bereich als Kerngebiet, um hier die vorhandenen Nutzungen zu unterstützen und zusätzliche Möglichkeiten zu schaffen, im Kernbereich Wohnungen in den Obergeschossen unterzubringen.

In den anderen Bereichen ist entsprechend der Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll eine Verdichtung zur Schaffung von mehr Wohnraum im Zentrumsbereich geschaffen werden.

Zur Schaffung von mehr Wohnraum im Zentrumsbereich wird die Anzahl der Geschosse als zwingend festgesetzt.

Die Größenordnung der einzelnen Gebäudeteile, insbesondere Festsetzungen der Geschosshöhen, Traufhöhen und Firsthöhen, wurde bemessen an der Größenordnung des vorhandenen Rathauses. Diese Proportionen sollten nicht überschritten werden.

Nach Erstellung eines Modells und im Laufe der vielfältigen Beratungen wurde die Größenordnung mehrfach reduziert.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden der zukünftigen Nutzung angepasst.

#### 5.00 Verkehrerschließung

##### 5.10 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB A 24 Hamburg - Berlin und die BAB A 1 Hamburg - Lübeck erschlossen.

Die direkte Erschließung erfolgt über die K 29, Hauptstraße/ Willinghusener Landstraße sowie durch Teilbereiche des Waldenburger Weges und der Straße Zum Ehrenhain und fußläufig auch über den Kirchenweg.

Die Straßen sind voll ausgebaut.

Für die Straßen Zum Ehrenhain und Kirchenweg sind keine Veränderungen erforderlich.

Der Waldenburger Weg soll im Anschluß an die K 29 aufgeweitet werden, um eine bessere Ausfahrtsmöglichkeit zu schaffen.

Im Bereich der K 29 sollen gestalterische Maßnahmen getroffen werden, und insbesondere ein gefahrloser Übergang von Nord nach Süd geschaffen werden. Für diesen Teilbereich ist unter Schaffung eines neuen Rathausvorplatzes im Plangeltungsbereich eine verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Die verkehrsberuhigte Zone kann nur ausgeführt werden, wenn erhebliche Teile des Durchgangsverkehrs auf eine oder mehrere Umgehungen verlegt werden.

Die Einrichtung und Gestaltung dieser verkehrsberuhigten Zone bedarf auf jeden Fall vor Ausbau der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

An der K 29 (Willinghusener Landstraße) befinden sich beidseitig Radwege für die Ost-West Verbindung der Gemeinde. Bei zukünftigen Baumaßnahmen an der K 29 sollte ein Sicherheitsstreifen zwischen Radweg und Fahrbahn eingerichtet werden.

Es ist Ziel der Gemeinde, hier im innerörtlichen Bereich auf Brückenbauwerke zu verzichten.

Öffentlicher Personennahverkehr besteht in Form der Buslinien :

- Linie 263 von Hamburg-Wandsbek-Markt über Hamburg-Jenfeld und Barsbüttel nach Willinghusen und zurück.
- Linie 337 von Stellau über Stemwarde und Willinghusen nach Barsbüttel und zurück.

Im Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle am Rathaus Barsbüttel.

## **5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum Waldenburger Weg und Zum Ehrenhain in geringem Maß vorhanden. Entlang der K 29 ist ein Parken

nicht möglich. Durch die vorhandene Bebauung ist die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze im Straßenraum nicht möglich. Im westlichen und im östlichen Bereich wird zusätzlich eine öffentliche Parkplatzanlage ausgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind die privaten Stellplätze, insbesondere im Kerngebiet jedoch der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Die ausgewiesenen Stellplätze wurden überschläglich auf der Grundlage des Stellplatzerlasses bei voller Ausnutzung der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen ermittelt und festgesetzt.

## **6.00 Grünordnerische Belange**

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend bebaut. Eine bauliche Verdichtung erfolgt vornehmlich durch Aufstockung der Gebäude bzw. durch Dachgeschosse.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt im Bereich des Zuganges zum Friedhof. Hier befinden sich Rasenflächen mit Stangenholzbesatz und teilweise jungen Bäumen. Die diesen Grünraum prägenden Großbäume bleiben auf der Westseite des Grünzuges erhalten und sind als erhaltenswert festgesetzt, ebenso wie die vier Birken im Einmündungsbereich. Die als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>, von denen 50 % als Baufläche und Stellplatzfläche ausgewiesen sind. Die Restflächen bleiben private Grünfläche bzw. Gartenland.

Der durch den Bebauungsplan mögliche Eingriff wird ausgeglichen durch die Ergänzung der einreihigen Allee, durch die Pflanzung von 6 Laubbäumen und durch Neuanpflanzung von 40 Laubbäumen im Straßenraum.

Die Pflanzung von Straßenbäumen erfolgt auf der Grundlage eines von der Gemeinde durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs zur Schaffung von innerörtlichem Großgrün und zur Verbesserung der Straßenraumgestaltung. Weiter wurden textliche Festsetzungen zur Eingrünung von Stellplatzanlagen vorgenommen.

Als zusätzliche Maßnahmen sind Fassadenbegrünungen ausdrücklich erwünscht. Auch zur Rathausvorplatzgestaltung sowie zur Gestaltung des Marktplatzes sind weitere Begrünungsmaßnahmen erwünscht. Eine Festsetzung scheint aufgrund der noch nicht festliegenden Funktionen jedoch als ein zu harter Eingriff.

## 7.00 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh- und Leitungsrechte dienen zur Sicherung der Erschließung des Postblocks.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit betreffen den Rathausvorplatz, den Marktplatz sowie die Zugänge hierzu, um eine Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen und Geschäfte sowie der Marktnutzung zu sichern. Für die gleiche Fläche ist ein Fahrrecht zugunsten der Marktbenutzer, Anlieferer sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Für den gleichen Bereich sind Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Für den Rathausvorplatz sind zusätzlich zu den Geh- und Leitungsrechten auch Fahrrechte, zugunsten der Anlieger ausgewiesen.

Im südlichen Plangeltungsbereich sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, zur Erreichbarkeit der Bauflächen auf den hinteren Grundstücken der Flurstücke 13/71 und 13/73, ausgewiesen.

## 8.00 Grünflächen

Die vorhandenen privaten und öffentlichen Grünflächen sollen erhalten bleiben. Die südliche Grünfläche dient auch als fußläufiger Zuweg zum Friedhof.

## 9.00 Versorgungsanlagen

### 9.10 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Barsbüttel wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

**9.60      Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz Hamburg der Telekom angeschlossen.

**9.70      Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch den Abfallwirtschaftsverband Stormarn mit Sitz in Ahrensburg.

**10.00     Lärmschutz**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 wurde durch die Ing.-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek im Auftrage der Gemeinde Barsbüttel eine Lärmuntersuchung durchgeführt mit ergänzenden Untersuchungen. Die Lärmuntersuchung ist in Teil A Planzeichnung und Teil B Text des Bebauungsplanes eingeflossen. Die Lärmuntersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalausfertigungen als Anlage beigefügt.

**11.00     Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Ausbau und Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A der Satzung, sind zur Zeit nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen somit zur Zeit nicht an, so daß auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Barsbüttel anfällt.

Sollte im Rahmen des Baues einer Umgehung bzw. anderweitigen Auslagerung des Verkehrs eine verkehrsberuhigte Zone bzw. Rathausvorplatzgestaltung und eine Aufweitung, bzw. eine Abbiegespur für Linksabbieger im Waldenburger Weg erfolgen, fallen Erschließungskosten für die Gemeinde an. Eine Feststellung und Berechnung dieser Kosten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht sinnvoll, da weder Ausbau des Bereiches noch der Zeitpunkt feststehen.

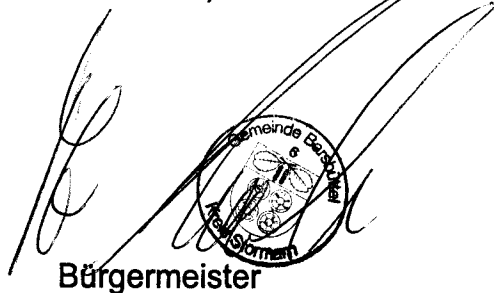
## **12.00 Realisierung der Planung**

Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 ermöglichte Verdichtung soll bei Bedarf durchgeführt werden. Gespräche mit mehreren Grundeigentümern sind geführt worden.

## **13.00 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 19.10.2000.

Barsbüttel, den 06. JUN. 2002

  
Bürgermeister

