

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

BEGRÜNDUNG

Zur 3. Änderung

des Bebauungsplan Nr. 1.17

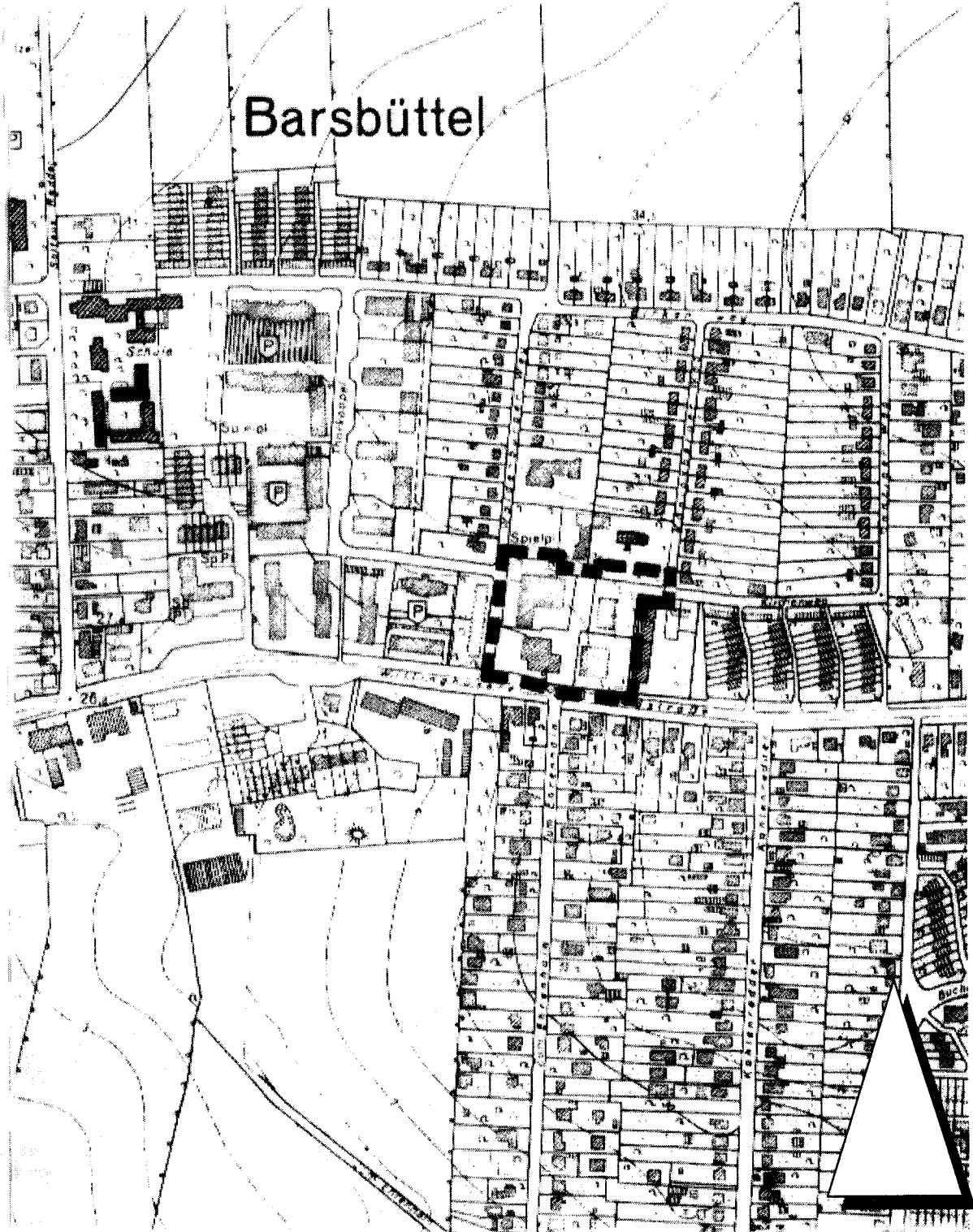
der Gemeinde Barsbüttel

Gebiet:

Ortsteil Barsbüttel

“Marktplatz“

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und 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 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
 - 7.30 Feuerlöscheinrichtungen
 - 7.40 Energieversorgung
 - 7.50 Gasversorgung
 - 7.60 Fernsprechversorgung
 - 7.70 Abfallentsorgung

- 8.00 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 9.00 Lärmschutz

- 10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens

- 11.00 Realisierung der Planung

- 12.00 Hinweise

- 13.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 27.02.2003 fasste die Gemeinde Barsbüttel den Beschluss,
für das Gebiet:

Ortsteil Barsbüttel,
"Marktplatz"

die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 wurde gemäß § 8 BauGB
aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis
der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:500 der
öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Teetzmann – Sprick aus
Glinde/ Ahrensburg verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17
gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (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 – (GVObI. Schl.-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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 der Gemeinde Barsbüttel befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Barsbüttel, nördlich der K 29 (Willinghusener Landstraße).

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Im Plangeltungsbereich befinden sich vier Flachdachgebäude mit Supermärkten, Restaurant, kleineren Läden, Kreissparkasse sowie das Rathaus mit 4 Geschossen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 29/190, 29/182 sowie 1/75.

Im Osten:

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1/75 und 1/78.

Im Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1/78 bzw. in einem Abstand von 8,00 m durch das Flurstück 1/17, 29/182 und 29/181.

Im Westen:

Durch die westliche Grenze der Straßenbegrenzung der Straße Waldenburger Weg.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Kerngebiet | 9.787 m ² = 89,18 % |
| Verkehrsflächen | 1.041 m ² = 9,49 % |
| Grünflächen | 146 m ² = 1,33 % |

| | |
|--|-------------------------------|
| Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches | 10.974 m ² = 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1.17 :

Grundsätzlich soll im Plangeltungsbereich die Zentrumsfunktion der Ortsmitte betont und gesteigert werden.

Für den nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches gibt es eine neue Investorengruppe, die diese Grundstücke und Gebäude bereits übernommen hat. Die Hauptveränderung gegenüber der bisher vorliegenden Bauleitplanung beinhaltet den Erhalt der vorhandenen Gebäude. Dadurch ergeben sich diverse Anpassungserfordernisse.

Dazu werden im Einzelfall unter anderem nachfolgende Ziele angestrebt :

- Aufstockung, bzw. Verdichtung der Gebäude,
- Erweiterung des Ärztehauses zur Anbindung an die Kreissparkasse,
- Erweiterung des Ärztehauses im rückwärtigen Raum um neue Treppenhäuser und ggf. Aufzugsanlagen installieren zu können,
- Ausweisung einer dreigeschossigen Bauweise für den nördlichen Bereich bei Beibehaltung der Höhenfestsetzungen um eine größere Ausnutzung des Dachgeschosses zu gewährleisten,
- Schaffung von Wohnraum im Zentrum,
- Ausweisung von zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen,
- Neuordnung der Tiefgarage unter dem Marktplatzbereich, da die Gebäude erhalten werden sollen.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Durch den Erhalt aller im Plangeltungsbereich vorhandener Gebäude sind gestalterische Maßnahmen nur noch in geringem Maße erforderlich. Insbesondere an den Höhenfestsetzungen wurde festgehalten.

4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Größenordnungen der einzelnen Gebäudeteile, insbesondere Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen wurde bemessen an der Größenordnung des vorhandenen Rathauses. Diese Proportionen sollen nicht überschritten werden.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden der zukünftigen Nutzung angepasst.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

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

Die direkte Erschließung erfolgt über die K 29, Hauptstraße / Willinghusener Landstraße, durch Teilbereiche des Waldenburger Weges sowie über den Kirchenweg.

Die Straßen sind voll ausgebaut.

Öffentlicher Personennahverkehr besteht in Form der Buslinien:

- Metrobuslinie 10 von U-Wandsbek Markt über Hamburg-Jenfeld und Barsbüttel nach Willinghusen und zurück.
- Linie 337 von Trittau über Kronshorst und Stapelfeld zu den Barsbütteler Schulen und zurück.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum Waldenburger Weg in geringem Maß vorhanden. Entlang der K 29 ist ein Parken nicht möglich.

Durch die Umstrukturierung des Markplatzbereiches werden im Bereich des Plangeltungsbereiches neue Gemeinschaftsstellplatzanlagen ebenerdig sowie in Form von Tiefgaragen angelegt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind die privaten Stellplätze im Kerngebiet jedoch überwiegend 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

Grünordnerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Das Bebauungsplangebiet ist bereits bebaut, es soll nur eine bauliche Verdichtung vornehmlich durch Gebäudeaufstockungen angestrebt werden.

Bestehende Bäume sind als zu erhalten festgesetzt worden. Im nördlichen Bereich ist ein Anpflanzgebot zur Eingrenzung einer Stellplatzanlage festgesetzt worden.

Als zusätzliche Maßnahme 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 zu harter Eingriff.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

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

7.20 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Barsbüttel und wird weitergeleitet zur Klärung im Rahmen des Abwasservertrages an die Freie und Hansestadt Hamburg. Zusätzliche Regenwasser fallen aufgrund der Planung nicht an.

7.30 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluss an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel.

7.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der E.ON Hanse AG. Zur Abstimmung der Baumaßnahmen soll das Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baubeginn unterrichtet werden.

7.50 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der E.ON Hanse AG.

7.60 Fernsprechversorgung

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

7.70 Abfallentsorgung

Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH (AWS) ist gem. § 16 Abs. 1 KrW-/AbfG vom Kreis Stormarn mit der Durchführung der Abfallentsorgung beauftragt. Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten (Gewerbe, Verwaltungen etc.) ist die AWS Entsorgungsträger gem. § 16 Abs. 2 KrW-/AbfG.

8.00 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die im gesamten 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.

9.00 Lärmschutz

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 wurde eine Lärmuntersuchung durch die Ing. Gesellschaft Masuch + Olbrisch / Oststeinbek durchgeführt. Diese Lärmuntersuchung wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes übertragen, da die gleichen Voraussetzungen gegeben sind.

Diese Lärmuntersuchung ist in Teil A Planzeichnung und den Teil B Text eingeflossen.

10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ein Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde nicht an.

11.00 Realisierung der Planung

Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.17 ermöglichte Verdichtung soll je nach Bedarf abschnittsweise durchgeführt werden.

12.00 Hinweise

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die ehemalige Reinigung Stiefenhofer Platz 2, die in den 90er Jahren saniert wurde. Es wird zur Sicherheit empfohlen, bei evtl. Nutzungsänderungen der Kellergebäude oder bei Eingriffen in den Boden, die Einschätzung eines Sachverständigen im Hinblick auf gesundes Wohnen und Arbeiten einzuholen.

Das Innenministerium des Lands Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Abt. Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass in dem Gebiet des Bebauungsplanes Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Es wird daher empfohlen, frühzeitig vor Beginn von Bauarbeiten, das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel zu benachrichtigen und die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

13.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 30.09.2004 gebilligt.

Barsbüttel, den 13. Okt. 2004

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'J. Witt'. To the right of the signature is the official seal of the Municipality of Barsbüttel. The seal is circular and contains a coat of arms with a central figure and the text 'Gemeinde Barsbüttel' at the top and '1818' at the bottom.

Bürgermeister