

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1.25 der Gemeinde Barsbüttel für das Gebiet südlich der Willinghusener Landstraße, westlich Ellerhoop, nördlich An der Barsbek und östlich und westlich Zum Ehrenhain, sowie westlich angrenzende Flurstücke teilweise, teilweise Flächen des Flurstücks 53/3 (Schutzflächen entlang der Autobahn).

#### 1. Rechtsgrundlage

Für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.25 besteht zur Zeit ein rechtskräftiger Durchführungsplan Nr. 1, der am 26.7. 1962 vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde. Hierbei handelt es sich um das Gebiet zwischen Willinghusener Landstraße, Ellerhoop, An der Barsbek und Kahlenredder.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.25, den alten Durchführungsplan Nr. 1 für das obgenannte Teilgebiet außer Kraft zu setzen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.25 umfaßt folgende Gebiete:

- a) 7 Flächen als allgemeine Wohngebiete, davon 6 Flächen entlang der Willinghusener Landstraße im nördlichen, eine Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Straße "An der Barsbek".
- b) 1 Grünfläche im Südwesten, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt, als öffentliche Park- und Kinderspielfläche.

- c) 1 Fläche am Nordrand der Bundesautobahn Hamburg-Lübeck, als Schutzfläche zur Anlage von Immissionsschutzanlagen.
- d) Die übrigen Flächen umfassen reine Wohngebiete,
- e) öffentliche Verkehrsflächen,
- f) 1 Fläche für die Versorgung (Trafo).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.25 ist eine materielle Verschlechterung für die Grundeigentümer hinsichtlich der baulichen Ausnutzung nicht vorgesehen. Auf vorstehender Grundlage wurde der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.25 in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 22. 1. 1976 gefaßt.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel, der am 5. 4. 1977 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.25 der Gemeinde Barsbüttel ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 aufgestellt worden.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke, dienen Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

## 2. Lagebezeichnung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich ist insgesamt ca. 19.594 ha groß und wird umschlossen im Norden durch die südliche Begrenzung der Willinghusener Landstraße, im Osten durch die westliche Grenze der

Straße Ellerhoop, im Süden durch die Südgrenze der Straße An der Barsbek und im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der westlich der Straße Zum Ehrenhain liegenden Grundstücke.

Teilweise aufgrund der bestehenden Bebauung und unter Berücksichtigung einzuhaltender ausreichender Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung wurden vorgenannte westliche Grundstücksgrenzen in Richtung Westen erweitert und als künftige Flurstücksgrenzen in die Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches unter Einschluß der erweiterten Grundstücksflächen festgesetzt.

### 3. Städtebauliche Planung

#### a) Art der Flächennutzung und deren Flächengröße

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 1.25 wie folgt genutzt werden und weist folgende Flächengrößen aus:

##### Nettobauland

reine Wohngebiete WR (einschließlich Versorgungsflächen von ca. 36 m<sup>2</sup> für eine Trafostation am Kahlenredder)

ca. 12.661 ha

allgemeine Wohngebiete (WA)

ca. 4.135 ha

Nettobauland insgesamt

ca. 16.796 ha.

##### Schutzflächen für den Lärmschutzwall

ca. 1.029 ha.

##### Öffentliche Verkehrsflächen

Vorhandene Verkehrsflächen einschließlich zu erwerbende künftige Straßenflächen, öffentliche Parkflächen und Fußwege

ca. 1.414 ha.

Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz und Parkanlagen

ca. 0.355 ha

Flächen insgesamt

ca. 19.594 ha.  
=====

b) Verkehrs- und Parkflächen

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Straßen Zum Ehrenhain, Kahlenredder und Ellerhoop erschlossen, die im Norden durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Willinghusener Landstraße und im Süden durch die Straße An der Barsbek verbunden sind.

Im Südwesten beim Kinderspielplatz ist der Anschluß (Ehrenhain) einer Erschließungsstraße für das künftige westlich angrenzende Baugebiet vorgesehen.

Alle Grundstücke sind durch ihre unmittelbare Lage an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Landesbauordnung bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Das gleiche gilt auch für die bereits teilweise bestehenden Pfeifenstielgrundstücke. Soweit Baugrundstücke künftig geteilt werden sollen, werden die Bestimmungen der Baudurchführungsverordnung zur Landesbauordnung gemäß § 1 Abs. 2 vom 11.8.1975 (GVObI. Schl.-H. S. 225) eingehalten. Die Erschließungen der hinteren überbaubaren Grundstücksflächen werden daher über öffentlich-rechtlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt. Aufgrund § 36 Abs. 1 BBauG sollen jedoch ausdrücklich Ausnahmen zulässig sein, soweit die Erschließung im Sinne § 30 BBauG in anderer Form öffentlich-rechtlich unbedenklich ist und ebenso sichergestellt werden kann.

Die bestehenden Straßenquerschnitte sollen mit Rücksicht auf die Erhaltung der Vorgärten und Einfriedigungen nur teilweise verbreitert werden.

Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs in Form öffentlicher Parkplätze erfolgt verhältnismäßig verteilt durch Längsaufstellung an den Westrändern der Straßenflächen "Zum Ehren-

hain", "Kahlenredder" und "Ellerhoop".

Hierbei werden die Grundstückseinfahrten und die Sichtflächen im Bereich der Straßeneinmündungen durch verkehrslenkende Beschilderungen freigehalten.

Die "Willinghusener Landstraße" und die Straße "An der Barsbek" werden den Straßen "Zum Ehrenhain", "Kahlenredder" und "Ellerhoop" durch verkehrslenkende Beschilderungen übergeordnet.

Die Straße "Zum Ehrenhain" wird gegenüber der nach Westen anschließenden Erschließungsstraße ebenfalls durch entsprechende Beschilderungen bevorzugt.

Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Anlagen in den Mündungsbereichen vorgenannter Straßen wird durch die verkehrslenkende Beschilderung die erforderliche Anfahrt- und Haltesichtweite reduziert und damit den Gegebenheiten angepaßt.

Auf eine Fuß-, Wander- und Radwegverbindung von Osten nach Westen verlaufend, im Flächennutzungsplan zwischen den Wohngebieten im nördlichen Teil des Geltungsbereiches dargestellt, soll verzichtet werden, da eine entsprechend ausreichende Verbindung am Südrand im Verlaufe der Straße "An der Barsbek" bereits besteht.

Im Zuge einer späteren Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Barsbüttel soll die vorgenannte nördliche Verbindung als Fuß-, Rad- und Wanderweg entfallen. Zur Vermeidung eines unnötigen Verwaltungsaufwandes soll diese Flächennutzungsplanänderung erst zu einem späteren Zeitpunkt, möglicherweise mit weiteren Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel, durchgeführt werden.

c) Bauliche Nutzung

Die Baulandflächen im Geltungsbereich sind bereits überwiegend bebaut. Mit Rücksicht auf die vielfach verhältnismäßig schmalen Grundstücke und im Interesse einer großzügigeren Gebäudegestaltung sind im gesamten Geltungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet ist notwendig, um einen vorwiegenden Eigenbedarf der Gemeinde Barsbüttel zu decken und um eine städtebauliche Ordnung für die noch vorhandenen Baulücken zu sichern. Außerdem soll durch eine gelenkte Verdichtung erreicht werden, daß nicht an anderer Stelle der Gemeinde ein unerwünschter Baulandbedarf entsteht.

An den Straßen "Zum Ehrenhain" und "Kahlenredder" sind auch rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen, um den Eigentümern dieser langen Grundstücke die Möglichkeit zur besseren wirtschaftlichen Nutzung und familiengerechten Entwicklung zu eröffnen.

Auf den übrigen Grundstücken werden dafür die Baugrenzen großzügiger festgesetzt, um auch diesen Grundeigentümern angemessene bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Durch die Schließung von Baulücken bzw. durch die Bebauung bisher noch unbebauter Flächen werden voraussichtlich ca. 60 Einfamilienhäuser zusätzlich entstehen können. Da es sich hier überwiegend um eine Deckung des Auflockerungsbedarfes der bereits ansässigen Grundeigentümer handelt, wird auch die Realisierung der vorgenannten 60 Wohneinheiten nicht sofort erfolgen, sondern erst im Laufe der nächsten Jahre. Diese Tendenz ist aus der durchgeführten Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG entnehmbar. Die Autobahn Hamburg-Lübeck, im Zusammenhang mit dem Autobahndreieck Hamburg-Ost, liegt in einer Entfernung von ca. 200 m vom südlichen Rand des Plangebietes entfernt und bildet seit längerer Zeit einen umweltbelastenden Faktor der dortigen Planrandgebiete. Hieraus entsteht der Zwang

zu schallmindernden Maßnahmen entlang der Bundesautobahn. Als notwendige schallmindernde Maßnahme wurde ein 8,0 m hoher Lärmschutzwall mit Bepflanzung unmittelbar neben der Autobahn auf einer entsprechenden Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden auch aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel entwickelt und stützen sich auf eine lärmtechnische Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.25 der Gemeinde Barsbüttel, aufgestellt im August 1979 vom Ingenieurbüro Masuch und Olbrisch - beratende Ingenieure VDI - Gewerbering 2, 2000 Oststeinbek bei Hamburg, Telefon: 040/7121015.

Da mit einer Belaubung des lärmschützenden Waldes in ungünstigen Jahreszeiten nicht immer gerechnet werden kann und hieraus ein natürlicher Lärmschutz daher nicht immer voll gegeben ist, wurden vorsorglich für einen Teil der Baugrundstücke im nördlichen Randbereich der Straße "An der Barsbek" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG Festsetzungen in Form baulicher Vorkehrungen zum Schutze gegen Außenlärm an Wänden, Fenstern und Türen getroffen. Siehe hierzu Textteil B der Satzung.

Im nördlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches ist ebenfalls mit Lärmeinwirkungen von der Willinghusener Landstraße auf die dortigen allgemeinen Wohngebiete zu rechnen. Im Hinblick auf die bereits ausgebaute Willinghusener Landstraße und die bereits bebauten anliegenden Grundstücke, wurde zum Schutz gegen übermäßige Schalleinwirkungen teilweise für die dortigen überbaubaren Flächen schallschützende Festsetzungen aufgrund der empfohlenen Vornorm DIN 18005 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 für besondere bauliche Vorkehrungen an Wänden, Türen und Fenstern gegen Schalleinwirkungen von Aufenthaltsräumen im Sinne § 62 LBO festgesetzt. Außerdem wurde festgesetzt, daß die Fenster von Schlafräumen nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugelassen sind. Hierzu wird auf die vorerwähnte lärmtechnische Untersuchung hingewiesen.

d) Grünflächen

Die im Plangeltungsbereich festgesetzte Grünfläche im Südwesten weist Baumbestand auf und ist, neben einer Parkanlage mit Denkmal, für schulpflichtige Kinder vorgesehen.

Darüber hinaus sind in den Wohngebieten zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes schmale Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung festgesetzt worden.

Da es sich um einen Gemeindeteil in ländlicher Umgebung handelt, ist der Einzugsbereich im Sinne § 4 Abs. 1 Nr. 2 der Landesverordnung zur Durchführung des Kinderspielplatzgesetzes vom 6.9.1974 (GVOBl. Schl.-H. S. 346) angemessen zugeordnet worden.

Außerdem befindet sich für die Kinder der Straße Ellerhoop im östlich angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 1.16 der Gemeinde Barsbüttel in angemessener Entfernung ein Kinderspielplatz.

Außerhalb des Geltungsbereiches an der Westseite des Plangebietes wird künftig ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz entstehen.

e) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf Grund der Planzeichnung - Teil A - der Satzung Flächenabtretungen an die Gemeinde Barsbüttel erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

4. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an das Netz der Hamburger Wasserwerke angeschlossen. Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

b) Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswag.

c) Gasversorgung

Im Bebauungsplangebiet ist eine Gasversorgung vorhanden. Die Versorgung erfolgt über die Hamburger Gaswerke.

d) Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Hamburg.

e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form unterirdischer Verrohrungen gesammelt und zentral abgeführt.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Stadt Hamburg zugeführt.

g) Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäß Satzung geregelt und kann für das Plangebiet als hergestellt angenommen werden. Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße sind nach größerer Anzahl mit der Gemeinde Barsbüttel bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband Stormarn abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke bereitzustellen bzw. zu schaffen.

h) Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlage erfolgt in Abstimmung zwischen den zuständigen Wasserwerken und der örtlichen Feuerwehr sowie der Gemeinde.

5. Öffentliche Einrichtungen

Grund- und Hauptschulen, Schule für lernbehinderte Kinder, Realschule und Gymnasium, Kirche, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden.

Die Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1.25 der Gemeinde Barsbüttel aufnehmen können.

6. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Barsbüttel beim Ausbau der Schließungsanlagen des Bebauungsplangebietes entstehen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplangebietes Nr. 1.25 werden der Gemeinde Barsbüttel Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

|   |                        |
|---|------------------------|
| A: Grunderwerb für Erschließungsanlagen                                 | 24.000,-- DM           |
| B: Verkehrsflächen (Ausbaukosten)                                       | 805.000,-- DM          |
| C: Straßenentwässerung (antl.)  | 130.000,-- DM          |
| D: Öffentliche Beleuchtung  | 54.000,-- DM           |
| E: Kinderspielplatz u. Grünanlagen                                      | 46.000,-- DM           |
|   | <u>1.059.000,-- DM</u> |
|   | =====                  |
| F: Regenwasserkanalisation für die Entwässerung der Grundstücke (antl.) | 130.000,-- DM          |
| G: Schmutzwasserkanalisation  | 25.000,-- DM           |
|   | <u>155.000,-- DM</u>   |
|   | =====                  |
| H: Schmutz- u. Regenwasserhausanschlüsse                                | 115.000,-- DM          |
|   | =====                  |
| I: Grunderwerb für Lärmschutzwall                                       | 140.000,-- DM          |
| K: Bau- u. Nebenkosten Lärmschutzwall                                   | 260.000,-- DM          |
|   | <u>400.000,-- DM</u>   |
|   | =====                  |

Die ermittelten Kosten zu A - E für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BBauG sind abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe bis zu 953.100 DM von den Bevorteilten zu tragen. Die Finanzierung der gemeindlichen Kostenbeteiligung ist im Haushalt 1980/81 vorgesehen.

Die ermittelten Kosten zu F + G gehen in den Investitionsaufwand ein, für den ein einmaliger Anschlußbeitrag erhoben wird.

Die ermittelten Kosten zu H werden von den Anschlußnehmern in voller Höhe getragen.

Die ermittelten Kosten zu I + K werden voraussichtlich von der Gemeinde getragen. Die Finanzierung der Kosten ist im Haushalt 1979 und 1980 vorgesehen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 27.9.1979 gebilligt.

Barsbüttel, den 20.12.1979



*[Handwritten signature]*  
-----  
Bürgermeister der Gemeinde  
Barsbüttel