

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1.27 der Gemeinde Barsbüttel für das Gebiet:
Ortsteil Barsbüttel, Hauptstr. (K 29) - Alte Landstr. und Stein-
beker Weg

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Lagebeschreibung	3
3. Städtebauliche Planung	6
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12
5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	13
6. Öffentliche Einrichtungen	15
7. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Barsbüttel beim Ausbau der Erschließungsanlagen des Bebauungsplan- Gebietes Nr. 1.27 entstehen	16
8. Übersichtsplan i. M. 1 : 25 000	17

1. Rechtsgrundlagen

Für den Plangeltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Barsbüttel.

Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und erschlossen.

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Gemeindegebiet im Sinne § 1 Abs. 3 BBauG hat die Gemeindevertretung am 29. 5. 78 beschlossen, einen verbindlichen Bauleitplan Nr. 1.27 für das eingangs erwähnte Gebiet aufzustellen.

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

Eine erste Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung am 14. 8. 1980 rechtsverbindlich.

Die in der 1. Änderung u. a. enthaltene Mischgebietsausweisung am Steinbeker Weg wurde im Rahmen des vorliegenden Entwurfes entsprechend berücksichtigt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 8.4.1983 durch Bekanntmachung wirksam.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1.27 der Gemeinde Barsbüttel vom 20.07.1983 ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976, geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979, aufgestellt worden.

Als Katasterunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe vom 15.07.1983. Sie enthalten keine Höhenangaben bzw. topographische Ergänzungen.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem Eigentümerverzeichnis vom 15.07.1983 ersichtlich.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.27 ist insgesamt ca. 5,13~~4~~ ha groß und wird im Planteil "A" durch die Signatur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.27 begrenzt.

Im Norden bildet der nördliche Rand der Hauptstraße (K 29) und im Westen die hamburgische Landesgrenze die Begrenzung des Plangebietes.

Im Süden reicht der Plangeltungsbereich bis zu den Südgrenzen der Bauflächen südlich der Alten Landstraße.

Die östlichen Ränder der Baulandflächen am Steinbeker Weg bilden im Osten die Begrenzungen des Plangeltungsbereiches.

Im Bereich des Flurstücks 55/13 ist an der östlichen Seite der Plangeltungsbereich um etwa 20,0 m vorgezogen.

Außerdem ist im Bereich des Flurstückes 55/13 an der südlichen Seite des Plangeltungsbereiches - entlang der Straße Steinbeker Weg - der Plangeltungsbereich um etwa 47,0 m zugunsten öffentlicher Parkflächen bzw. Verkehrsflächen und eines öffentlichen Kinderspielplatzes ausgedehnt worden.

Die Baugrundstücke sind überwiegend bebaut, liegen an ausgebauten Verkehrsflächen und sind erschlossen.

Die Vorgärten sind unterschiedlich tief und teilweise gärtnerisch angelegt.

Dominierend sind Sattel- und Walmdachformen.

Entlang der Hauptstraße und der Alten Landstraße sind bereits 1geschossige Gebäude in offener Bauweise - entsprechend der Art eines allgemeinen Wohngebietes - entstanden.

Auf den Grundstücken 78/2 und 81/1 an der Hauptstr. sowie auf dem Grundstück 75/5 an der Alten Landstraße sind 2geschossige Gebäude vorhanden.

Die Gebäude auf dem Grundstück 81/1 werden als Autowerkstatt und die Gebäude auf den Grundstücken 79/4 und 79/8 zur Wartung von Kraftfahrzeugen genutzt.

Im Einmündungsbereich des Steinbeker Weges in die Hauptstr. befindet sich eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit einer Linde (Stammdurchmesser ca. 80 cm) und einem Gedenkstein.

Beidseitig entlang des Steinbeker Weges ist eine Bebauung überwiegend 2geschossig und teilweise (Flurstücke 75/26, 75/22 und 68/3) in geschlossener Bauweise entsprechend der Art eines allgemeinen Wohngebietes und bezüglich des Flurstückes 75/28 in offener Bauweise entsprechend der Art eines Mischgebietes entstanden.

Auf dem Flurstück 75/28 befindet sich ein fleischverarbeitender Betrieb.

Eine Gaststätte mit Kegelbahn befindet sich auch auf dem Flurstück 68/3.

Entlang der Ostseite des Steinbeker Weges zur offenen Landschaft befindet sich ein Knick.

Die Hauptstr. ist auch Kreisstr. Nr. 29. Am Nordrand der Verkehrsflächen befinden sich öffentliche Parkflächen für den ruhenden Verkehr in Längsaufstellung. Am Südrand der K 29 im Bereich der Grünfläche befindet sich eine Bushaltestelle mit Haltebucht.

Die Alte Landstr., die auf hamburgischem Gebiet als Barsbüttler Stieg weitergeführt wird und der Steinbeker Weg als Gemeindestr. 97, der zum Öjendorfer Park führt, weisen keine öffentliche Parkflächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr auf.

Von Osten kommend überquert eine 20 kV-Freileitung das Gebiet bis zu einer Trafostation am Rande der Alten Landstraße. Ergebnisse und Hinweise, die zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Höhe von Grundwasserständen im Geltungsbereich führen könnten, liegen nicht vor.

Der Südwestausläufer des Geltungsbereiches ist von der Trasse der BAB Hamburg - Lübeck etwa 450 m entfernt. In diesem Zwischenraum befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und ein Kleingartengebiet.

Geschützt wird das Kleingartengebiet durch einen Lärmschutzwall entlang der Autobahntrasse BAB Hamburg - Lübeck.

Durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der K 29 sind teilweise Flächen im Geltungsbereich durch Schall-Immissionen vorbelastet.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 1.27 (Stand: 20. 07. 83) mit folgenden Flächen-
größen und im Rahmen folgender Arten genutzt werden:

3.1.1 Nettobauland bestehend aus

WA = 3,296 ha

WR = 0,484 ha

MI = 0,265 ha

ca. 4,045 ha

3.1.2 Öffentliche Grünflächen und Park- anlagen

ca. 0,040 ha

3.1.3 Öffentliche Grünflächen, Kinder- spielplatz für schulpflichtige Kinder

ca. 0,080 ha

3.1.4 Flächen für die Versorgung (Trans- formatorenstation)

ca. 0,001 ha

3.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen, be- stehend aus vorhandenen und ein- schl. zu erwerbenden Verkehrs- flächen sowie Kraftfahrzeugpark- flächen und Fußwegen

ca. 0,968 ha

ingesamt

ca. 5,134 ha

3.2 Bauliche Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind bereits weitgehend bebaut und weisen unterschiedliche Nutzungsarten auf. In mehreren Fällen sind von den Eigentümern bauliche Erweiterungsabsichten vorgetragen worden. Um in diesem Zusammenhang eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für dieses Gebiet erforderlich geworden.

Der vorliegende Bebauungsplan vom 20.07.1983 setzt unter Beibehaltung der bereits bestehenden Nutzungsarten bzw. mit Rücksicht auf die vorhandenen baulichen Dimensionen und aufgrund der notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und seiner Änderungen (gem. § 3 Abs. 2 BBauG) entlang der Hauptstraße (K 29) und der Alten Landstraße WA-Gebiete und teilweise am Steinbeker Weg ein WR- bzw. MI-Gebiet fest. Dabei wird die Zulässigkeit auf ein bis zwei Vollgeschosse differenziert begrenzt. Die offene Bauweise ist überwiegend beibehalten. Im Einmündungsbereich des Steinbeker Weges wird mit Rücksicht auf die dort vorhandene Bebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch Gliederung des WA-Gebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind beidseitig der Alten Landstraße nur Wohngebäude zugelassen, um die Wohnruhe zu erhalten.

Die vorhandenen Reihenhäuser im Südosten des Geltungsbereiches sollen in Richtung Osten künftig erweitert werden, daher wurde hier eine abweichende Bauweise für Reihenhäuser festgesetzt. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über 3,20 m breite Wohnwege, die öffentlich-rechtlich mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der südlich angrenzenden Eigentümer festgesetzt wurden. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze oder Garagen für die Eigentümer der Reihenhäuser wurde unmittelbar am Steinbeker Weg eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze festgesetzt.

Die Geschößflächenzahlen sind differenziert festgesetzt und betragen 0,5/0,6/0,7 und 0,8. Die überbaubaren Flächen werden durch Grundflächenzahlen von 0,2/0,25/0,30 und 0,40 und durch die Baugrenzen so bemessen, daß angemessene bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude vorgenommen werden können.

Zur Erhaltung von grünen Freiflächen bzw. Innenbereichen wird durch textliche Festsetzungen im Teil "B" der Satzung geregelt, daß Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Flächen zulässig sind.

Ausgenommen hiervon sind Schwimmbecken und unterirdische Garagen, die auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein sollen.

Die Baugrundstücke liegen - bis auf die Reihenhäusergrundstücke - unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen. Aus Gründen der

Verkehrssicherheit wurde für das Eckgrundstück am Steinbeker Weg mit der Flurstücksnummer 68/3 auf dem Grundstück selbst eine Fläche der Stellplätze mit Zufahrten vom Steinbeker Weg festgesetzt.

Zur Wahrung und künftigen Beibehaltung einer städtebaulichen Verhältnismäßigkeit und mit Rücksicht auf das Ortsbild im Sinne von § 1 BBauG werden im Textteil "B" der Satzung max. Kellerdeckenhöhen und zulässige Dachneigungen zwischen 35° bis 51° und bei den Reihenhäusern zwischen 25° bis 35° festgesetzt.

Die Baugrundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen 75/21, 75/28 und 75/29 und Teile der Flurstücke 75/5, 75/6, 77/2 und 55/13 wurden durch Änderung der entsprechenden Kreisverordnung aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Zur Abschirmung der Wohnbauflächen im Süden des Gebietes zu den angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft und aus Gründen der Landschaftsgestaltung werden in den Randbereichen auf etwa 3 m breiten Flächenstreifen Bepflanzungen und deren Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bis 25 b BBauG gem. Textteil "B" der Satzung festgesetzt.

Festsetzungen gleicher Art erfolgen aus städtebaulichen Gründen im Innern des Gebietes auf den hinteren Grundstücksgrenzen und teilweise auch im Übergangsbereich zwischen den Mischgebiets- und Wohnbauflächen.

Soweit im Bebauungsplan Bepflanzungsbindungen festgesetzt sind, handelt es sich um städtebauliche Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gem. § 39a Abs. 2 BBauG alsbald getroffen werden sollen.

Die Stadt kann hierzu den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen (Pflanzgebot gem. § 29b Abs. 8 BBauG).

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind für den Bereich der Vorgärten Anlagen mit Bäumen und Sträuchern und die Freihaltung dieser Flächen von baulichen Anlagen festgesetzt worden. Das gleiche gilt sinngemäß für die Abgrenzung der festgesetzten Fläche für Stellplätze am Steinbeker Weg. Ausgenommen ist eine vorhandene Umformerstation am Rande der Alten Landstraße.

Im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches ist mit Lärmwirkungen von der Hauptstraße (K 29) auf die dortigen allgemeinen Wohngebiete zu rechnen. Ein Gebietsschutz ist aus Gründen bereits bestehender Bauten und den sehr beschränkt zur Verfügung stehenden Vorgartenflächen sowie im Interesse der Erhaltung eines unveränderten Ortsbildes kaum möglich.

Zum Schutze gegen übermäßige Schalleinwirkungen werden daher, teilweise in den nördlichen Randbereichen des Plangebietes, entlang der Hauptstraße in den dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten für die dortigen überbaubaren Flächen schallschützende Festsetzungen aufgrund der empfohlenen Vornorm DIN 18005 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG für besondere bauliche Vorkehrungen an Wänden, Türen und Fenstern gegen Schalleinwirkungen von Aufenthaltsräumen im Sinne § 44+46 LBO festgesetzt.

Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung des Büros Masuch & Olbrisch über das Gebiet des B-Planes Nr. 1.25 mit ähnlichen Verhältnissen wurden sinngemäß für die Gebietsflächen des B-Planes Nr. 1.27 gewertet.

Der gesamte Plangeltungsbereich wird über die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße (K 29), der Alten Landstraße und des Steinbeker Weges vollständig erschlossen.

Der Einsatz von Rettungsfahrzeugen ist sichergestellt.

Die Breite der Verkehrsflächen ist neben dem Planteil "A" zeichnerisch als Straßenquerschnitte im Maßstab 1 : 100 dargestellt.

Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen für den ruhenden Verkehr auf Verkehrsflächen wurden Festsetzungen als Parkflächen getroffen. Grundlage bildet hierzu der Runderlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 16. 6. 1978 über Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen.

In der Hauptstraße befinden sich am Nordrand bereits öffentliche Parkflächen neben der Fahrbahn in Längsaufstellung.

Eine Bushaltestelle mit Parkbucht befindet sich in der Nähe der Einmündung des Steinbeker Weges.

In der Alten Landstraße wurden durch Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen (Flurstücke 75/5 und 75/6) Parkflächen für etwa 13 Pkw in Längsstellung festgesetzt.

Zur Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfes am Steinbeker Weg wurde durch teilweise Inanspruchnahme des Flurstückes Nr. 55/15 eine Fläche für die Landwirtschaft als öffentliche Parkfläche für etwa 12 Pkw festgesetzt.

Der vorhandene Knick wird aufgrund einer erforderlichen Zufahrtsbreite und einer nötigen Verkehrssicherheit beseitigt und durch eine vollständige Ersatzanpflanzung ringförmig um die gesamte Parkfläche ersetzt.

Gem. Landschaftspflegegesetz ist in diesem Zusammenhang eine Ausnahmegewilligung der Landschaftspflegebehörde eingeholt worden.

3.4 Öffentliche Grünflächen

Im Rahmen der Landesverordnung zur Durchführung des Kinderspielplatzgesetzes vom 08.09.1974 (GVGBI. Schl.-Holst. S 346) wurde ein öffentlicher Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder in Verbindung mit einer Darstellung in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes unter teilweiser Inanspruchnahme des Flurstückes 55/13 festgesetzt. Die Abgrenzung zu den Nachbarflächen des öffentlichen Kinderspielplatzes werden durch Bepflanzgürtel mit verdecktliegenden Einfriedigungen hergestellt, die im einzelnen im Planteil und Textteil der Satzung festgelegt sind.

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Bereich der Einmündung des Steinbeker Weges in die Hauptstraße wurden einschl. einer dort befindlichen wertvollen Linde mit einem Stammdurchmesser von 80 bis 90 cm als zu erhalten festgesetzt. Außerdem wurde auf dem Flurstück 75/22 eine vorhandene Buche als zu erhalten festgesetzt.

3.5 Flächen für die Versorgung

Südlich der Alten Landstraße befindet sich in Verbindung mit einem Geh- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 74/4 eine Fläche für die Versorgung zur Beibehaltung der dort befindlichen Unformerstation. Sie soll erhalten bleiben und wird daher entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Einrichtung des öffentlichen Kinderspielplatzes sind aufgrund der Planzeichnung - Teil A - und des Textteiles - Teil B - 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.

5. 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

Das Bebauungsplangebiet soll durch die Hamburger Gaswerke mit Gas versorgt werden.

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

e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form unterirdischer Verrohrung 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 gem. Satzung geregelt und kann für das Plangebiet als sichergestellt angenommen werden. Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße sind nach Größe und Anzahl mit der Gemeinde Barsbüttel bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband Stormarn abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke bereitzustellen bzw. zu schaffen.

h) Feuerlöschleinrichtung

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen den zuständigen

Wasserwerken und der örtlichen Feuerwehr sowie der
Gemeinde.

6. Öffentliche Einrichtungen

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

Die Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 der Gemeinde Barsbüttel aufnehmen können.

7. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Barsbüttel beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich entstehen.

A Grunderwerb usw.	ca. DM	36.000,--
B Verkehrsflächen	ca. DM	70.000,--
C Straßenentwässerung	ca. DM	5.000,--
D Straßenbeleuchtung	ca. DM	-,-
E Öffentlicher Kinderspielplatz und öffentliche Parkfläche	ca. DM	34.000,--
Kosten des Erschließungsaufwandes insgesamt:	DM	145.000,--

=====

F Schmutzwasserkanalisation	ca. DM entfällt, da vorhanden
G Regenwasserkanalisation	ca. DM entfällt, da vorhanden
H Stromversorgung	ca. DM entfällt, da vorhanden
I Wasserversorgung	ca. DM entfällt, da vorhanden
Kosten des sonstigen Erschließungsaufwandes insgesamt:	ca. DM entfällt, da vorhanden

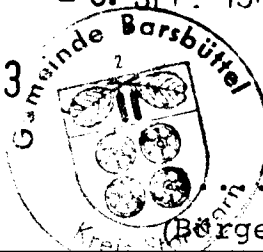
=====

Die ermittelten Kosten zu A bis E für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Barsbüttel in Höhe von 14.500,- DM auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Barsbüttel durch die Anlieger gedeckt.

Gem. § 9 Abs. 8 BBauG ist die Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushaltsansatz 19 § vorgesehen. Die anfallenden Kosten von F bis I sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertreter der Gemeinde Barsbüttel am 29. SEP. 1983 gebilligt.

Barsbüttel, den 13. OKT. 1983



Lucas J. ...
.....
Bürgermeister der Gemeinde Barsbüttel