

Gemeinde Barsbüttel
Kreis Stormarn

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.33 der Gemeinde Barsbüttel,
Kreis Stormarn, für das Gebiet "Kiebitzhörn" in
Verlängerung der von Bronsart-Straße, westlich der
Bundesautobahn Hamburg-Lübeck und östlich und teil-
weise westlich des Rehredder

Inhaltsverzeichnis

1. 1 Lageplan i.M. 1:25.000 als Übersicht	Seite 1
2. Rechtsgrundlagen	Seite 2
3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	Seite 3
4. Städtebauliche Planung	Seite 4 + 5
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 6
6. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	Seite 7
7. Öffentliche Einrichtungen	Seite 8
8. Überschlägige Ermittlung der Kosten	Seite 9

Planaufsteller ist das Büro für Projekt- und Bauleitung
Hartmut Peterlein, Rapsacker 8, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/89 80 79

1. Lage des Plangebietes Nr. 1.33 (Gewerbegebiet "Kiebitzhörn")
in der Gemeinde Barsbüttel - Kreis Stormarn



2. Rechtsgrundlagen

Für den Plangeltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Barsbüttel. Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Absatz 3 Bundesbaugesetz hat die Gemeinde am _____ beschlossen, zur Abdeckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in diesem Teil des Gemeindegebietes einen verbindlichen Bauleitplan Nr. 1.33 aufzustellen. Auf die Ausführung im Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hingewiesen.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel und seine später erfolgte 1. Änderung, die auch den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.33 als Darstellung überwiegend als Gewerbegebiet ausweist.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.33 der Gemeinde Barsbüttel vom 10.06.1980 ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18.08. 1976 aufgestellt worden.

2a. Übrige Grundlagen

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke liegt eine Abzeichnung des Lageplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Jörg Kummer, Auf der Heide 26, 2400 Lübeck, Tel. 0451 / 89 27 02, bei.

Für das Flurstück 236/22, Gemeinde und Gemarkung Barsbüttel, Flur 3 (RK 7838, 7938) wurde eine Umringsgrenzfeststellung von dem oben aufgeführten Büro unter Geschäftsbuch Nr. 1080/79 durchgeführt.

Die Kartenunterlagen enthalten keine Höhenangaben bzw. topographische Ergänzungen.

Ein Eigentümerverzeichnis und endgültige Katasterunterlagen liegen vor.

3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.33 ist insgesamt 9,68 ha groß und wird im Planteil "A" durch die Signatur für den Plangeltungsbereich Nr. 1.33 begrenzt und hat die Flurbezeichnung "Kiebitzhörn" der Gemeinde Barsbüttel, westlich der Bundesautobahn Hamburg - Lübeck.

Grenzen des Plangebietes:

Im Norden der nördliche Grenze des Flurstückes 236/22 (ca. 72.303 qm groß) gemeinsam mit künftig zu bildenden Nordgrenzen des neuen Teilflurstückes Nr. 133/80, Flur 1 der Gemarkung Willinghusen bzw. des Flurstückes 15/1 (Gebiet Reh) westlich des Redredders,

im Westen teilweise die Westgrenze des Wirtschaftsweges Rehredder (Flurstück 235/46 bzw. teilweise die Westgrenze des neu zu bildenden künftigen Teilflurstückes 15/1 - Reh),

im Osten die Westgrenze der Bundesautobahntrasse Hamburg - Lübeck, bzw. im Nordosten die Grenze des Flurstücks 326/38 und im Süden der anschließende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.31 der Gemeinde Barsbüttel, der bereits rechtsverbindlich wurde.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und wird vom Redredder als Wirtschaftsweg erschlossen. Im westlichen Teil überquert eine HEW-Freileitung das Plangebiet.

Ergebnisse, die zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Höhe von Grundwasserständen im Plangeltungsbereich führen, liegen zur Zeit nicht vor.

Die Geländeoberfläche weist ein Gefälle von Westen nach Osten auf.

Die mittlere topographische Höhe liegt in der Mitte des Plangeltungsbereiches bei etwa 35,0 m über NN.

4. Städtebauliche Planung

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 1.33 (Stand 10.06.1980) wie folgt genutzt werden:

a) Gewerbliche Bauflächen	ca. 76.630 qm
b) Verkehrsflächen in Verlängerung der von Bronsart-Straße aus dem südlichen Plangeltungsbereich Nr. 1.31 und Planstraße "B" und Rehredder	ca. 7.940 qm
c) Öffentliche Grün- und Schutzflächen	ca. 11.930 qm
d) Wasserflächen als regenwasserführender Graben in Richtung Regenrückhaltebecken	ca. 300 qm
<hr/>	
insgesamt	ca. 96.800 qm

Die Ausweisung als Gewerbegebiet ist vordringlich deshalb erforderlich geworden, weil

a) die Gemeinde Barsbüttel bestrebt ist, störende Betriebe aus den Wohnbereichen zu verlagern, und die Gemeinde diesen Betrieben Gewerbegrundstücke zur Verfügung stellen muß.

und b) ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten geben will.

Nicht ausgeschlossen wird, daß im Gewerbegebiet im Einzelfall auch neue Betriebe angesiedelt werden sollen, soweit sie die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Barsbüttel ergänzen und verbessern.

Im Geltungsbereich sollen ausschließlich gewerbliche Bauanlagen entstehen. Straßenführung und Grundstückszuschnitte ermöglichen lediglich die Platzierung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bauweise bis zu 9,0 m Gebäudehöhe, mit Ausnahmen bis zu 4 Vollgeschossen bei Verwaltungsgebäuden und Ausnahmen für Spezialgebäude im Rahmen § 31 Absatz 1 Bundesbaugesetz.

Zugelassen ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschosflächenzahl von 1,2

Es ist eine oberirdische, elektrische Freileitung mit 30 kV in einem kleineren Ostteil des Geltungsbereiches vorhanden.

Die Verkehrserschließung geschieht durch eine Verlängerung der von Bronsart-Straße in Richtung Norden aus dem südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.31 der Gemeinde Barsbüttel in Verbindung mit einer neuen Erschließungsstraße "B", die am östlichen und westlichen Ende als Wendeflächen ausgebildet sind.

Um im Notfall eine zweite Möglichkeit des Rettungseinsatzes von Rettungsfahrzeugen sicherzustellen, wird zwischen der neuen Erschließungsstraße "B" und dem östlich einbezogenen Wirtschaftsweg Rehredder eine 6,0 m breite Verbindung mit Geh-Fahrleitungsrechten festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken erstellt.

Im Bereich der Straße "B" sind erforderliche öffentliche Parkflächen berücksichtigt.

Östlich entlang der Bundesautobahn Hamburg - Lübeck und westlich im Bereich des Rehredders wurden öffentliche Grünflächen mit Bepflanzungen und am Nordrand des Geltungsbereiches in Streifenform Bepflanzungen festgesetzt.

Sie dienen der Landschaftsgestaltung und der Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft.

Zur Gestaltung des Gewerbegebietes entlang der Erschließungsstraße "B" wurden Bepflanzungen festgesetzt.

Der wasserführende Regenwassergraben wird zum Teil aufgehoben und neu als Wasserfläche festgesetzt. Er führt zum Regenwasserrückhaltebecken im benachbarten südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.31.

„Außenwerbeanlagen, die auf den Verkehrsraum der BAB A 1 ausgerichtet sind, sind nur als unbeleuchtete Anlagen zulässig.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Einrichtung der öffentlichen Grünflächen sind auf Grund 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.

6. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird an die Trinkwasser-, Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung angeschlossen. Die Abwasserleitungen werden im Trennsystem innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch verlegt.

Das anfallenden Regenwasser wird ebenfalls über unterirdische Rohrleitungsanlagen gesammelt und dem Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.31 zugeführt.

Die Oberflächenentsorgung entspricht dem Generalentwässerungsentwurf der Gemeinde Barsbüttel.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn.

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 Barsbüttel.

Für die Versorgung der dort entstehenden Betriebe müssen je nach Leistungsanforderung Transformatorenstationen errichtet werden. Erforderliche Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen zugunsten der Schlesweg sind festzusetzen. Die genaue Flächengröße nebst Zugängigkeit ist zwischen den Beteiligten festzustellen, desgl. obliegt ihnen die vertraglichen Regelung der Nutzungsrechte.

7. Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Barsbüttel werden die Folgelasten, die sich aus der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 ergeben, aufnehmen können.

8. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Barsbüttel bei Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet 1.33 voraussichtlich entstehen

A. Grunderwerb	90.000,-- DM
B. Verkehrsflächen	480.000,-- DM
C. Straßenentwässerung	150.000,-- DM
D. Straßenbeleuchtung	40.000,-- DM
E. Öffentliche Grünflächen und Blendschutzanlagen	50.000,-- DM
Kosten des Erschließungsaufwandes	810.000,-- DM =====

Die ermittelten Kosten A - D für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG sind abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Barsbüttel durch die Grundstückseigentümer zu tragen, deren Grundstücke von der Erschließungsanlage erschlossen werden.

F. Schmutzwasserkanalisation	430.000,-- DM
G. Regenwasserkanalisation	150.000,-- DM
H. Wasserversorgung	100.000,-- DM
I. Stromversorgung	150.000,-- DM
J. Gasversorgung	nicht geplant
Kosten des sonstigen Erschließungsaufwandes	830.000,-- DM =====

Die anfallenden Kosten von F + G gehen in den Investitionsaufwand ein, für den ein einmaliger Anschlußbetrag gem. § 8 KAG von den Grundstückseigentümern erhoben wird, die eine Anschlußmöglichkeit haben.

Die Kosten H - J werden von den Grundstückseigentümern im Rahmen der Verträge mit den Versorgungsträgern übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 29.10.1982 gebilligt.

Barsbüttel, den 18. März 1982.....



.....
Bürgermeister der
Gemeinde Barsbüttel)