

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.36

BAUGEBIET: südlich der Teilkoppelfläche "Fahrenberg", westlich der BAB A1 -Hamburg/Lübeck-, nördlich der Straße "Kiebitzhörn" (teilweise) und angrenzend an das Gewerbegebiet und östlich der "Moorkoppel".



Übersichtspl. Maßstab 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG
2
Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

zur Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 1.36
der Gemeinde Barsbittel

1. Lage des Baugebietes	Seite 3
2. Grundlage des Bebauungsplanes	Seite 3
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 1.36	Seite 5
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 7
a) Wasserversorgung	Seite 7
b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 7
c) Gasversorgung	Seite 8
d) Fernwärme	Seite 8
e) Fernsprechversorgung	Seite 8
f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite 8
g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 9
h) Feuer-Schutzeinrichtungen	Seite 9
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 10
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 10
8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 12
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 12
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 13
11. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 14
12. Beschluß über die Begründung	Seite 15
13. Stand der Begründung	Seite 15

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.36 der Gemeinde Barsbüttel liegt im Nordosten des Ortsteiles Barsbüttel, nordwestlich angrenzend an die Bundesautobahn A1 Hamburg - Lübeck.

Nach Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Bereich des Bebauungsplanes, ebenso im Westen. Im Süden grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet "Kiebitzhörn", der Bebauungsplan Nr. 1.33, an. Aus diesem Bebauungsplan werden die an den B-Plan Nr. 1.36 angrenzenden Flächen teilweise aufgehoben und durch die Neuplanung mit überplant.

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.36 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel, der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 05. April 1977 unter dem Aktenzeichen 8106/812/2-62.9 genehmigt wurde, sowie seiner 7. Änderung, deren Genehmigung durch Erlaß des Herrn Innenministers vom 13. Mai 1985 erfolgte (Az.: 810c-512.111-62.9).

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarten, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 1.36 gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I Seite 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I Seite 949),
- b) die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BauNVO) -BGBl. I Seite 1763-,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 -LBO '83- (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV. 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.36 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel am 13. Dezember 1984 beschlossen.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.36 soll das bereits bestehende Gewerbegebiet im Nordosten des Ortsteiles Barsbüttel erweitert werden, um den Bedarf an Gewerbegrundstücken in der Gemeinde längerfristig zu decken. Hierbei ist vornehmlich an die Bedürfnisse innerörtlicher Gewerbebetriebe und an die Erweiterungsabsichten der bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet gedacht. Um die in den angrenzenden Gewerbegebieten vorhandenen Strukturen auch für diesen Planungsbereich sinnvoll fortzusetzen, sollen die Gewerbeflächen vornehmlich Betrieben des produzierenden Gewerbes, des Ex- und Importhandels, des technischen Großhandels sowie Betrieben des technischen Dienstleistungsbereiches verfügbar gemacht werden.

Die Ausweisung von rund 6,2 ha Netto-Gewerbefläche erfolgt nach Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde.

Ein Teilbereich des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.33 wird an seiner Nordgrenze aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 1.36 neu überplant. Diese Maßnahme ist erforderlich, um einerseits die neuen Anbindungen des Plangeltungsbereiches sicherzustellen, andererseits aber auch eine Erweiterung der nördlich der Straße "Kiebitzhörn" bereits bestehenden Betriebe nach Norden zu ermöglichen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 1.36

Der Bebauungsplan Nr. 1.36 weist ein "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO aus. Auf einer Fläche von rund 6,2 ha sollen bereits bestehenden Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben und Flächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden.

Auch für die Aussiedlung bestehender Gewerbebetriebe aus überwiegend bewohnten Gebieten (Gemengelage) soll ein Anreiz gegeben werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine 2-geschossige Bauweise ermöglicht bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosflächenzahl von 1,2. Die "abweichende Bauweise" schreibt die Grenzabstände der "Offenen Bauweise" vor. Dabei sind jedoch Baulängen über 50 m zulässig.

Durch textliche Festsetzungen kann die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden.

Ebenfalls durch textliche Festsetzung (Ziffer 10) wird entsprechend § 1 Absatz 4 BauNVO im Rahmen einer Gliederung der Baugebiete (Gewerbegebiete) untereinander die Errichtung

von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars usw.) ausgeschlossen. Durch die Maßnahme beabsichtigt die Gemeinde, innerhalb des Bebauungsplanes ein überhöhtes nächtliches Verkehrsaufkommen durch Pkws der Besucher der Vergnügungsstätten zu verhindern und das Gewerbegebiet überwiegend dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten.

Auch städtebauliche Gründe sowie Gründe der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz haben zu einer Gliederung geführt. So geht die Gemeinde davon aus, Anlagen des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nur in solchen Gebieten zuzulassen, die entweder näher zur Landesgrenze mit der Freien und Hansestadt Hamburg liegen oder in Gewerbegebieten, in denen nur mit geringerer Mehrbelastung der Verkehrsflächen zu rechnen ist.

Der verkehrliche Anschluß des Baugebietes erfolgt über eine Weiterführung der Straße "Kiebietzhörn" im Bereich der östlich gelegenen Wendeanlage. Die Planstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgestattet. Beidseitige Gehwege mit einer Breite von je 1,50 m erhält die Planstraße "A"; die Planstraße "B" erhält einen einseitigen Gehweg von 2,00 m Breite sowie einen einseitigen Randstreifen von 0,50 m. Die Planstraße "A" erhält einen zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg auszubauenden einseitigen 2,50 m breiten Parkstreifen (öffentliche Parkplätze).

Die Wendeanlage der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße erhält einen Wendekreisdruchmesser von 24 m. Sie ist damit auch für Linienbusse geeignet. Die Stichstraße wird mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m ausgestattet. Im Westen des Plangeltungsbereiches wird

in Ahrensburg zu erfragen ist.

c) Gasversorgung

Der Ortsteil Barsbüttel-Ort der Gemeinde Barsbüttel wird von den "Hamburger Gaswerke" mit Gas versorgt. Der Anschluß des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.36 an das Netz der "Hamburger Gaswerke" ist möglich und entsprechend vorgesehen.

Die Gemeinde Barsbüttel und der Erschließungsträger "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn" - WAS - sind bemüht, auch aus Gründen des Umweltschutzes, möglichst alle neuen Gewerbebetriebe an die Gasversorgung anzuschließen. Auf die Festsetzung eines speziellen Standortes für eine erforderliche Gasdruckreglerstation mußte vorerst verzichtet werden. Die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn - WAS - wird dem Versorgungsunternehmen jedoch einen geeigneten Standort zur Verfügung stellen.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.36 ist derzeit eine Versorgung mit Fernwärme nicht vorgesehen.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost angeschlossen.

f) Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Barsbüttel besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigung durch Anschluß an das Netz der Freien und Hansestadt Hamburg. Eine Ermittlung der tatsächlich aus dem be-

stehenden Gewerbegebiet abfließenden Abwassermengen hat ergeben, daß sowohl der Anschluß an das bestehende Schmutzwassernetz des Gewerbegebietes möglich ist und die zusätzliche Abwassermenge innerhalb der mit der Freien und Hansestadt Hamburg vertraglich festgelegten Abnahmemengen liegt; zusätzliche bauliche Maßnahmen sind jedoch erforderlich.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend den Ermittlungen des Ingenieurbüros Bertz, Lübeck, in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und dem bestehenden Vorfluter "Forellenbach" zugeleitet. Das entsprechende Rückhaltebecken soll nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck im Schutzabstand zur BAB Hamburg-Lübeck erstellt werden.

Zusätzlich besteht für zukünftige Gebäude im Nordosten der zukünftigen Erschließungsstraße (Straße "A" und "B") die Möglichkeit, anfallendes Dachwasser in die an die Grundstücke angrenzenden Wasserflächen der gebietsökologischen Ausgleichsflächen abzuleiten. Hier soll möglichst eine Versickerung erfolgen. Nur eventuell überschüssige Wassermengen sollen über ein Grabensystem dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

h) Feuer-Schutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Barsbüttel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Erschließungsstraße "A" mit Anbindeung an die bisherige südliche Wendeanlage der Straße Kiebitzhörn". Der Ausbau erfolgt mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite. Der vorgesehene Parkstreifen wird mit 2,50 m Breite ausgebaut.

Die Straße "B" wird mit einem einseitigen 2,00 m breiten Gehweg ausgestattet sowie einem 0,50 m breiten Randstreifen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m.

Der Fußweg zwischen der im Westen gelegenen Wendeanlage und dem landwirtschaftlichen Weg "Rehredder" soll auch als Notzu- und Abfahrt für das Baugebiet ausgebaut werden. Der Gehwegbereich soll mit Betonsteinen, der "notfalls befahrbare Bereich" soll mit einer wassergebundenen Decke versehen werden.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Der im Westen befindliche Feldweg (Rehredder) wird beidseitig von Knicks eingefaßt. Der östlich gelegene Knick wird innerhalb des Plangeltungsbereiches als "zu erhalten" nach § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt.

Im Norden wird der Bereich des Bebauungsplanes durch einen nur noch fragmentartig erhaltenen Knick begrenzt. Der Bebauungsplan setzt hierfür ein Anpflanzungsgebot mit gleichzeitigem Erhaltungsgebot für einen neuen Knick in einer Breite von 3,00 m fest. Hierdurch soll ein besserer Übergang des Gewerbegebietes in die freie Landschaft erreicht werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Knicks vorhanden, die ein besonderes Erhaltungsgebot erforderlich machen.

Zur Gestaltung des Baugebietes wird durch textliche Festsetzungen (Ziffer 5) bestimmt, daß im Straßenrandbereich (Vorgartenbereiche) in einem Mindestabstand von 15 m hochstämmige Bäume angepflanzt und erhalten werden.

Als gebietsökologische Ausgleichsmaßnahme wird ein Streifen in mindestens 15 m Breite außerhalb der nordöstlichen Begrenzung des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Nach erfolgter Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Stormarn wird dieser Grünstreifen mit einem muldenartigen Graben ausgestattet, der verschiedentlich durch größere Wasserflächen (Teiche) erweitert wird. Dieses Gewässersystem soll einen Teil des im Baugebiet anfallenden Dachwassers (siehe Ziffer 5 g der Begründung) aufnehmen. Zusammen mit den geplanten Anpflanzungen mit ortsüblichen Gehölzen sowie Schilf- und anderen Wasserrandbepflanzungen soll ein funktionsfähiges Feuchtbiotop entstehen.

Diese Fläche soll erworben und in enger Zusammenarbeit mit der Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn gestaltet und bepflanzt werden. Eine laufende Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn ist vorgesehen. Eine Aufnahme dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Als zusätzliche gebietsökologische Ausgleichsmaßnahme ist die Gestaltung des Schutzabstandes zur Bundesautobahn mit einer Fläche von ca. 0,6 ha zu werten. Dabei wird das möglichst "untechnisch" gestaltete Regenrückhaltebecken in die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen Flächen eingebettet. Kleinere Aufschüttungen sowie die Bepflanzungen mit Schilfen und Wasserpflanzen sollen auch hier ein Feuchtbiotop entstehen lassen.

Die gesamten Anlagen einschließlich der Anpflanzung von Einzelbäumen sollen im Rahmen der Erschließung bereits hergestellt werden.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn und dem Bauträger wird für die gebietsökologische Ausgleichsfläche ein landschaftspflegerischer Begleitplan (Grünordnungsplan) aufgestellt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.36 wurde durch die 4. und 5. Kreisverordnung vom 30. 09. 1985 zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Barsbüttel aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Zusätzlich zu den zuvor genannten Ausgleichen wurde zwischen dem Erschließer, der Gemeinde, dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Landschaftspflegebehörde vereinbart, daß die westlich gelegene gemeindeeigene Parzelle 22/24 sowie ein zusätzlicher 12 m breiter Streifen, der sich nördlich an die bereits vorgesehenen Ausgleichsflächen anschließt, in 65 m Länge (Gesamtfläche rd. 3.000 qm) durch den Erschließer soweit erforderlich erworben, bepflanzt und damit landschaftspflegerischen Zwecken zugeführt wird.

Die Gemeinde legt den sich ansiedelnden Betrieben nahe, bei der Planung betrieblicher Bauten zu prüfen, ob aus ortsplanerischen und Naturschutzgründen Fassaden- und Dachbegrünungen in die Planüberlegungen mit einbezogen werden können.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die Gemeinde Barsbüttel hat durch das Ingenieurbüro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, ein Gutachten erarbeiten lassen, um festzustellen, ob und ggf. welche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu Lasten des Bebauungsplanbereiches bzw. gegen Emissionen aus dem Gewerbegebiet erforderlich werden.

Das erstellte Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

a) Lärmschutzmaßnahmen

Ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen lassen sich nur realisieren, wenn auch Bereiche außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches überplant werden können. Im vorliegenden Fall liegen die Ansprüche an den Lärmschutz wegen der vorgesehenen Gewerbenutzung relativ niedrig, so daß passiver Lärmschutz ausreicht.

Passiver Lärmschutz wird erforderlich, wo die für Gewerbegebiete anzuhaltenden Planungsrichtpegel von 65 dB(A) tags (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) bzw. von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnungen) aus Lärm und der BAB A 1 überschritten werden.



b) Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.36 der Gemeinde Barsbüttel sind Maßnahmen vorzusehen, mit denen Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vor Lärm geschützt werden, der von der BAB A 1 ausgeht.

In Zonen, in denen die Lärmpegelbereiche IV und V vorliegen, sind für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Für Wohnungen in diesen Zonen werden Grundrißgestaltungen bzw. Baukörperstellungen empfohlen, mit denen die Wohnungen durch gewerblich genutzte Bauten vor Lärm von der BAB A 1 geschützt werden.

In Zonen mit Lärmpegelbereich III brauchen Schallschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz) nur für Wohnungen ergriffen zu werden.

c) Berücksichtigung innerhalb des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft unter Ziff. 13 des Textes entsprechende Festsetzungen. Ausnahmen bezüglich des Schalldämmmaßes für Fenster und Türen werden zugelassen, wenn durch Einzelnachweise ein erforderliches geringeres Schalldämmmaß nachgewiesen wird.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die durch den Bebauungsplanes Nr. 1.36 überplanten Grundstücke befinden sich zur Zeit in Privathand. Sie sollen durch die "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn" (WAS) erworben werden.

Die WAS beabsichtigt ebenfalls, das Baugebiet zu erschließen und die entstehenden Gewerbegrundstücke zu veräußern. Hierzu wird zwischen der Gemeinde und der WAS zu gegebener Zeit ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Pos. "Straßenbauarbeiten, Straßenbeleuchtung" sowie 10 % der 50 %igen RW-Kanalisationskosten zuzüglich anteiliges Ingenieurhonorar.

Insgesamtanteil der Gemeinde..... 124.000,-- DM.

Die übrigen Kosten einschließlich des nicht beitragsfähigen Erschließungsaufwandes werden durch den Erschließer (WAS) getragen. Sie werden anteilmäßig auf die zukünftigen Gewerbegrundstücke umgelegt.

Der von der Gemeinde Barsbüttel zu tragende Anteil wird rechtzeitig in dem entsprechenden Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

Die Kosten für den Grunderwerb, die Herrichtung sowie die Bepflanzung der außerhalb des Plangeltungsbereiches ausgewiesenen gebietsökologischen Ausgleichsflächen wurden mit DM 200.000,-- ermittelt. Auch diese Kosten gelten als Erschließungsaufwand in Sinne des § 128 BBauG. Die Gemeinde trägt nach § 129 BBauG hiervon ebenfalls mindestens 10 %; d.h. 20.000,-- DM

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Nach den Vorstellungen der Gemeinde Barsbüttel und der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) soll unmittelbar nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens mit den Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes begonnen werden, damit die Gewerbeflächen für die Umsiedlung innerörtlicher Betriebe und die Erweiterung bereits im bestehenden angrenzenden Gewerbegebiet ansässiger Betriebe kurzfristig verfügbar sind.

12. Beschluß über die Begründung

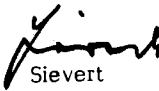
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel am 20.06.1985 gebilligt.

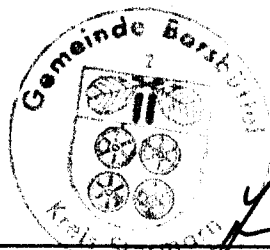
Barsbüttel, den 18.07.1985

Aufgrund der Auflagen und der Hinweise der Genehmigungsverfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 14.10.1985 AZ: 61/12-62.009 (1.36) wurde die Begründung ergänzt und von der Gemeindevertretung durch den Beschluß in der Sitzung

am 13.02.1986 gebilligt.

Barsbüttel, d. 13.03.86


Sievert
Bürgermeister




(Bürgermeister)

Aufgestellt durch das Planungsbüro J. Anderßen,
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel.: 0451-891932

Aufgestellt am 06.12.1984

zuletzt geändert/

Stand

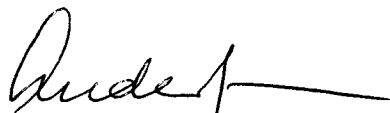
15.02.1985

28. 11. 1985

30.05.1985

20.06.1985

Lübeck, den 26. Juni 1985


(Planverfasser)