

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1.39

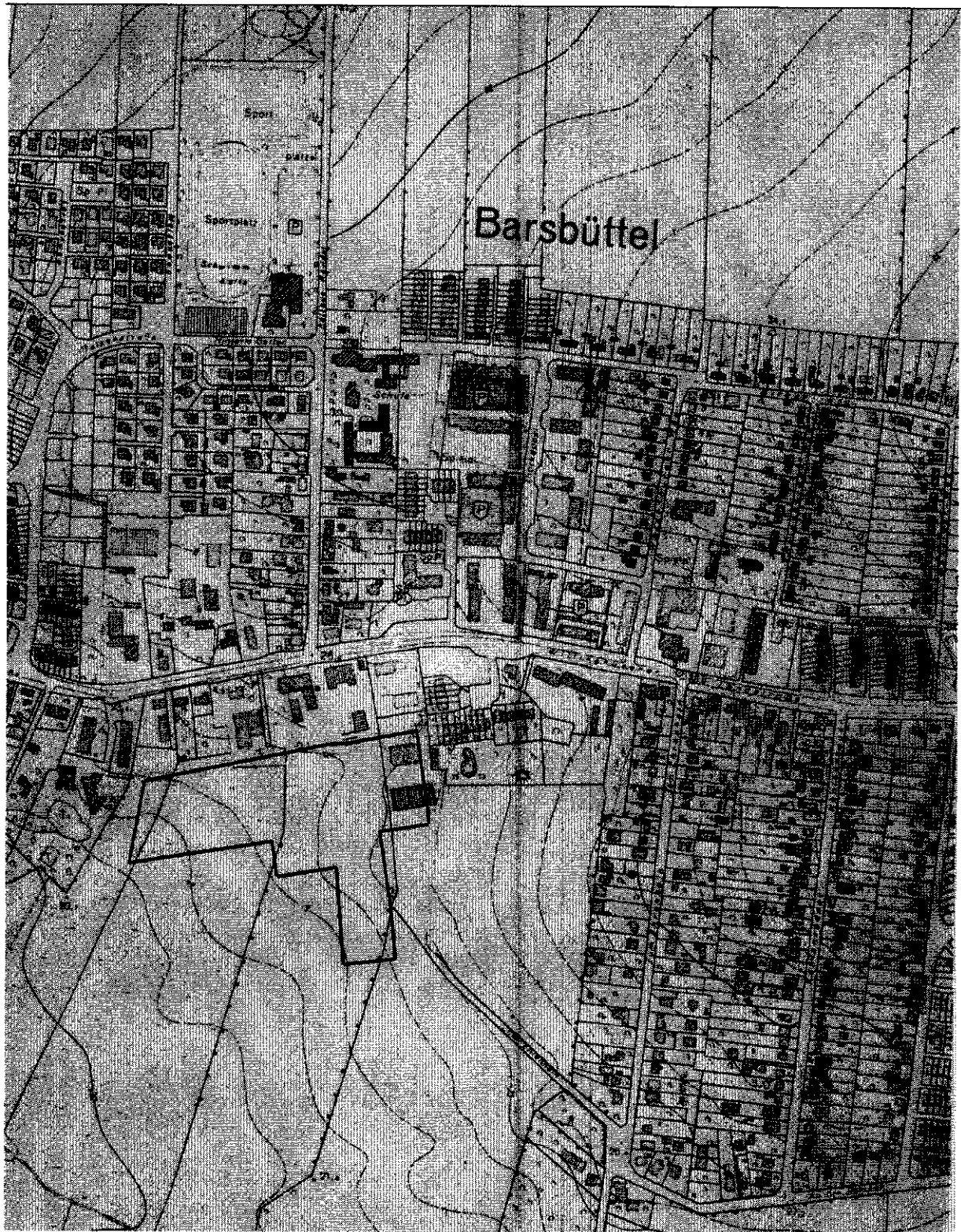
der Gemeinde Barsbüttel

Gebiet:

**Südlich der Hauptstraße,
östlich Steinbeker Weg
westlich Barsbüttler Hof**

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

**Begründung für den Bebauungsplan Nr. 1.39
Der Gemeinde Barsbüttel**



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 Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Grünordnerische Belange
- 7.00 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 8.00 Grünflächen
- 9.00 Versorgungsanlagen
 - 9.10 Wasserversorgung
 - 9.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 9.30 Beseitigung des Abwassers
 - 9.40 Versorgung mit elektrischer Energie
 - 9.50 Gasversorgung
 - 9.60 Fernsprechversorgung
 - 9.70 Abfallbeseitigung
- 10.00 Lärmschutz
- 11.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 12.00 Realisierung des Bebauungsplanes
- 13.00 Hinweis
- 14.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 27.08.1987 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel den Beschluss, für das Gebiet:

- Südlich der Hauptstraße (angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 1.13),
- östlich Steinbeker Weg (angrenzend an den, Bebauungsplan Nr. 1.29),
- westlich Barsbütteler Hof (angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 1.11)

den Bebauungsplan Nr. 1.39 aufzustellen.

Nach Durchführung des Planfeststellungsverfahrens für die Südumgehung von Barsbüttel mit Anbindung des Ortskernes über die Straße „Am Akku“ zur „Hauptstraße“, die durch dieses Gebiet führt, wurde das Verfahren des Bebauungsplanes wieder aufgenommen und am 28.04.2005 ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst, mit dem Ziel, das Verfahren kurzfristig abzuschließen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanes Nr. 1.39 der Gemeinde Barsbüttel entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 1.39 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zuletzt geänderten Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 (GVOBl.SHS.321)

- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.39 der Gemeinde Barsbüttel liegt zentrumsnah im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Barsbüttel, südlich der Hauptstraße.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet ist überwiegend bereits bebaut bzw. es sind Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet befindet sich :

- Südlich der Hauptstraße (angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 1.13),
- östlich Steinbeker Weg (angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 1.29),
- westlich Barsbütteler Hof (angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 1.11).

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende Einzel- und Gesamtflächen :

Gemeinbedarfsfläche Post geändert in Mischbaufläche	0,38 ha =	11,0 %
--	-----------	--------

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 1.39 Der Gemeinde Barsbüttel

Gemeinbedarfsfläche Bürgerhaus, Öffentliche Verwaltung (Polizei), Feuerwehr und Unterbringungsmög- lichkeiten für Obdachlose und Aussiedler	0,64 ha =	17,4 %
Mischgebiet (MI)	0,65 ha =	17,5 %
Allgemeine Wohnbaufläche (WA)	1,03 ha =	28,0 %
Grünfläche (privat)	0,72 ha =	19,5 %
Landwirtschaft	0,01 ha =	0,1 %
Straßenverkehrsfläche	0,24 ha =	6,5 %
<hr/>		
Gesamt	3,67 ha =	100 %
<hr/>		

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 des Bebauungsplanes Nr. 1.39 :

- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für das bestehende Postgebäude. Geändert in Mischbaufläche aufgrund der Privatisierung der Post.
- Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für das bestehende Jugendzentrum, für die Feuerwehr und die Polizei sowie für die Unterbringung von Obdachlosen und Aussiedlern.
- Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen und Mischbauflächen in zweigeschossiger Bauweise entsprechend des geplanten bzw. genehmigten Zustandes.
- Schaffung einer Abschirmung gegenüber der freien Landschaft.

Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der letzte nicht überplante Bereich südlich der K 29 im Ortsteil Barsbüttel überplant werden.

Im westlich angrenzenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.29 sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen mit einer GFZ von 0,6 und 0,7 in zweigeschossiger Bauweise. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut mit Wohnblocks entsprechend der Ausweisungen.

Im östlich angrenzenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.11 sind allgemeine Wohnbauflächen in geschlossener zwei- und dreigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Die Geschossflächenzahlen gehen von 0,58 bis 0,93. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut mit Reihenhäusern entsprechend der Ausweisungen.

Die Bauweise der angrenzenden Bebauungspläne soll hier fortgesetzt werden, wobei gegenüber der freien Landschaft eine Abschirmung erfolgen soll. Die Ausweisungen entsprechen dem baulichen Bestand bzw. den nach § 34 BauGB erteilten Genehmigungen.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Auf detaillierte gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da es sich hier um einen fast vollständig bebauten Bereich handelt. Für die Bauflächen werden nur Sockelhöhen, Firsthöhen teilweise und Dachneigungen festgesetzt. Weitere Gestaltungsmaßnahmen ergeben sich aus der Anordnung der Gebäude, der Stellplätze und der Durchfahrten.

4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend des Bestandes bzw. der erteilten Genehmigungen festgesetzt. Hierbei diente als Leitlinie auch die vorhandene Bebauung und die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne südlich der Hauptstraße.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Erschließung

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

Die direkte Erschließung erfolgt über die K 29 „Hauptstraße“ und über eine neu anzulegende Planstraße im Bereich der zukünftigen Feuerwehr und des Jugendzentrums. Die K 29 ist voll ausgebaut, die kürzlich erstellte Stichstraße „Am Akku“ ist überplant worden und soll als Anbindung dienen an die Südumgehung, entsprechend der festgestellten Ausbauunterlagen.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Haltestelle Barsbüttel, Soltausredder, gelegen am Knoten Hauptstraße/Soltausredder/Am Akku, erschlossen. Die Haltestelle wird von der Omnibuslinie 263 (U-Wandsbek Markt – Jenfeld – Barsbüttel – Willinghusen) und von der Nachtbuslinie 628 (U-Wandsbek, Markt – Jenfeld – Barsbüttel) bedient.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Zur Ordnung eines erhöhten Bedarfs wurden Gemeinschaftsstellplatzanlagen im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet als auch auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. In der Hauptstraße sind öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden. Aufgrund der fast vollständigen Bebauung entlang der Hauptstraße ist die Einrichtung zusätzlicher Parkmöglichkeiten nicht gegeben. Eine Schrägaufstellung oder gar 90°- Aufstellung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Durch die erhöhten Festsetzungen von privaten Stellplätzen in erheblichem Ausmaß soll ein eventueller Mangel an öffentlichen Parkplätzen kompensiert werden. Hierzu wurde zur Verwirklichung dieser Stellplätze auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen.

6.00 Grünordnerische Belange

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend bebaut. Trotzdem wurde, insbesondere für die im südlichen Bereich ausgewiesene Grünflächen-nutzung, ein Grünordnungsplan durch die Gemeinde Barsbüttel beauftragt.

Der Grünordnungsplan, erstellt durch die Planungsgruppe Landschaft, Landschaftsarchitekten Thieme-Hack/Müssen, wurde im Februar 1996 vorgelegt. Der Grünordnungsplan wurde aufgrund der neuen Trassenführung der Anbindung der Südumgehung 2005 nochmals überarbeitet.

Die Darstellungen des Grünordnungsplanes und seiner Ergänzung wurden in Teil B – Text und Teil A - Planzeichnung übernommen. Der Grünordnungsplan in der ergänzten Fassung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

Durch die zwischenzeitliche Bebauung im Bereich des Hofes Ohl ist eine Neuanlage des Hofes Ohl erfolgt, südlich des Plangeltungsbereiches. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt hier durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes für das Objekt selbst.

Es wird empfohlen, insbesondere bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

Es wird empfohlen, bei den Pflanzinseln für den Unterbewuchs eine Ausaatmischung aus Wiesenstorchschnabel, gewöhnlicher Hornklee, Vogelwicke, gepflocktes Johanniskraut, Wiesenkerbel, Wegwarte, heimischen Malven, Glatthafer, Schafschwingel, Rotschwingel und Rispengräsern vorzunehmen.

7.00 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ausgewiesen zugunsten der Anlieger, als auch der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

8.00 Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen zur Erstellung eines Knicks als Abschirmung gegenüber der freien Landschaft und können in Gartenanlagen der Wohngebäude einbezogen werden bzw. anderweitig gärtnerisch genutzt werden. Die Grünfläche auf der Gemeindefläche soll als Freifläche/Wiese erhalten bleiben und kann z.B. zu Übungszwecken von der Feuerwehr genutzt werden oder auch zeitweilig durch die Jugendlichen des Jugendzentrums und bei besonderen Gelegenheiten als Festplatz.

9.00 Versorgungsanlagen

9.10 Wasserversorgung

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

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke bleiben bestehen und werden durch Änderungen der Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

9.20 Feuerlöscheinrichtungen

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

Zur Absicherung des Löschwasserbedarfes soll außerdem das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken "Munstermann" herangezogen werden.

9.30 Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwasser)

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. Eine geringfügige Steigerung des Schmutzwasseranfalles ist bereits erfolgt im Rahmen der baulichen Verdichtung nach § 34 BauGB.

9.40 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der E.ON (ehemals Schleswig AG.). Zur Abstimmung der Baumaßnahmen soll das Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten unterrichtet werden.

9.50 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch das vorhandene Netz der E:ON Hanse (ehemals Hamburger Gaswerke) sichergestellt.

9.60 Fernsprechversorgung

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

9.70 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung des Kreises Stormarn geregelt.

10.00 Lärmschutz

Nach Vorlage der Planfeststellungsunterlagen für die Anbindung der Südumgehung über die Trasse „Am Akku“ wurde eine erneute lärmtechnische Untersuchung, im April 2005, zum Bebauungsplan Nr. 1.39 der Gemeinde Barsbüttel, durch die Ing.-Gesellschaft Masuch und Olbrisch erstellt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen der lärmtechnische Untersuchung sind in Teil B - Text und Teil A –Planzeichnung eingeflossen.

Die lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.39 der Gemeinde Barsbüttel ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

11.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau bzw. Veränderungen von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen nur aufgrund der planfestgestellten Anbindung an die Südumgehung. Zusätzliche Erschließungskosten, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen könnten, fallen nicht an.

12.00 Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Eine andere Nutzung der Wohnbaugrundstücke und der Gemeinbedarfsflächen obliegt den Entscheidungen der Grundeigentümer.

13.00 Hinweis

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.

14.00 Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 25.08.2005 gebilligt.

Barsbüttel, den 05. Dez. 2005

Bürgermeister

