

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.40

der Gemeinde Barsbüttel

GEBIET : östlich der Bebauung (Neubaugebiet) "Achtern Barg",
südlich "Rähnwischredder", westlich "Stellauer Weg",
nördlich der vorhandenen Bebauung "Birkenweg".



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand:

SATZUNG
...3...Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.40	Seite 3
2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
3. Lage des Baugebietes	Seite 4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 5
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	
a) Wasserversorgung	Seite 7
b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 7
c) Gasversorgung	Seite 7
d) Fernwärme	Seite 7
e) Fernsprechversorgung	Seite 8
f) Beseitigung von Schmutzwasser	Seite 8
g) Beseitigung von Oberflächenwasser	Seite 8
h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 9
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 9
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 10
8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 11
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 13
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 14
11. Verschiedenes/Hinweise	Seite 15
12. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 16
13. Beschluß über die Begründung	Seite 17
Arbeitsvermerk/Stand der Begründung	Seite 17

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.40

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel, der mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 05. April 1977, Az.: 8106/812/2-62.9, genehmigt wurde sowie seiner 10. Änderung, die etwa parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgestellt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.40 befindet sich innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 1.5. Es ist daher eine Teilaufhebung dieses Planes erforderlich.

Das gleiche gilt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.31 (Anschlußbereich der neuen Erschließung an den Birkenweg/Stellauer Weg).

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob & Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Übernahme der Höhenschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wurde verzichtet, da die geplante Bebauung hiervon nicht beeinträchtigt wird. Höhen wurden jedoch punktuell gemessen.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1.40 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986; in Kraft getreten am 01.07.1987 (BGBl. I Seite 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 (BGBl. I Seite 1763)/1986 (BGBl. I Seite 2265),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 14.02.1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - Planz.V. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. Seite 833).

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 wird aufgestellt, um den jetzigen Bewohnern der "Deponie 78" schnellstmöglich Ersatzflächen für den Neubau von Wohnhäusern zu schaffen. Dabei solle alle Möglichkeiten eines schnellen Aufstellungsverfahrens nach dem BauGB genutzt werden. Das ebenfalls erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (10. Änderung des F-Planes) wird daher auch nahezu parallel durchgeführt.

Nach § 1 Absatz 5 letzter Absatz BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Dieser Forderung des Baugesetzbuches kommt die Gemeinde nach. Die Entscheidung, freie Fläche außerhalb des bebauten Innenbereiches in Anspruch zu nehmen, mußte getroffen werden, weil im Kernbereich sowie innerhalb der bereits bebauten Fläche für die Schaffung neuer Baugrundstücke in ausreichender Größe und Anzahl zur Verfügung stehen. Von dieser Umsiedlung sind z.Zt. 162 Familien betroffen. Da davon ausgegangen wurde, daß nicht alle Betroffenen in das neue Gebiet umsiedeln werden, werden ca. 100 neue Bauplätze ausgewiesen.

3. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil "Barsbüttel-Ort", nördlich des Birkenweges, westlich des "Stellauer Weges", südlich des "Rähnwischredders" und östlich des Baugebietes "Achtern Barg" (B-Plan Nr. 1.35).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan weist in seinem östlichen Bereich ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO aus. Hier sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes sollen generell, abweichend zu dem Bereich des "Reinen Wohngebietes", nicht störende Handwerksbetriebe angesetzt werden könne. Die übrigen nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Das gesamte WA-Gebiet ist für eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen in offener Bauweise. Für Einzelhausgrundstücke wird eine Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für vorgesehene Einzel- oder Doppelhausgrundstücke sieht der Bebauungsplan wegen der geringeren Grundstücksgröße eine GFZ von 0,35 vor.

Der hieran westlich angrenzende Bereich des Bebauungsplanes wird als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Hier sind nur Läden und nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die übrigen nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Innerhalb dieses WR-Gebietes sind überwiegend eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Lediglich im südlichen Bereich sollen Reiheneigenheime in zwei-geschossiger Bauweise entstehen. Für die Reiheneigenheime wurden die Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt, um angemessen große Grundstücke zu erhalten und eine Vielzahl schmaler Häuser zu verhindern.

Der Bebauungsplan setzt ebenfalls eine "Fläche für den Gemeinbedarf" für die Errichtung eines Kindergartens fest. Diese Fläche wurde in die Nähe der Einfahrt zum Neubaugebiet angeordnet, um den hierdurch entstehenden zusätzlichen Kfz-Verkehr nicht weiter in das Baugebiet hineinzuziehen. In 2-geschossiger offener Bauweise darf eine GFZ bis 0,3 erreicht werden. Westlich des Kindergartens wird ein größerer Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche angeordnet.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist als verkehrsberuhigte Zone vorgesehen (siehe Ziffer 6 der Begründung). Ein zusätzliches Fußwegesystem wird an den benachbarten Bebauungsplan angeschlossen und erschließt so auch die im Kern des neuen Baugebietes geplante öffentliche Grünfläche (Parkanlage).

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 8.55.00 ha.

Diese verteilt sich wie folgt:

a - öffentliche Grünfläche (Parkanlage) einschl. Erweiterungsfläche des östlichen Knicks	ca. 1.12.00 ha
b - Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün	ca. 1.60.00 ha
c - Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 0.26.00 ha
d - Flächen für Einzel- und Doppelhäuser	ca. 5.00.00 ha
e - Flächen für Reihenhäuser	ca. 0.57.00 ha

Somit ergibt sich ein Anteil der Grün- und Verkehrsflächen am Gesamtbereich des Bebauungsplanes von rund 31,8 % (Grünflächen ca. 13,1 %, Verkehrsflächen ca. 18,7%).

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Barsbüttel wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Barsbüttel wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Flächen für notwendige Einrichtungen zum Anschluß des Baugebietes wurden nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgesetzt.

c) Gasversorgung

Teile des Gemeindegebietes werden bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Gebietes ist möglich und wird angestrebt.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Bundespost soll ca. 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Erdverkabelung mit Breitbandkabel des gesamten Baugebietes für den Fernseh- und Rundfunkempfang angestrebt wird.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Gemeinde Barsbüttel hat das gemeindliche Wasser-
netz (Schmutzwasser) an das Netz der Freien und
Hansestadt Hamburg angeschlossen.

Neue bauliche Anlagen sollen ebenfalls an die zen-
tralen Entwässerungsleitungen der Gemeinde ange-
schlossen werden.

g) Beseitigung von Oberflächenwasser

Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Ober-
flächenwasser kann durch die bestehenden Sielleitungen
der Gemeinde abgeleitet werden. Zusätzliche Maß-
nahmen sind nicht erforderlich.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasser-
haushaltes wird seitens der Gemeinde Barsbüttel
empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit
des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallen-
den Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst
vorzunehmen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

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

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird an den südlich gelegenen Birkenweg angebunden. Der Verkehr des Gebietes wird durch den "Stellauer Weg" nach Süden zur "Willinghusener Landstraße" (K 29) geleitet. In diesem Einmündungsbereich werden Ausbauarbeiten erforderlich werden, die während des Aufstellungsverfahrens mit dem zuständigen Straßenbauamt Lübeck abgestimmt wurden.

*

Die innere Erschließung des Baugebietes soll im größtmöglichen Umfang "verkehrsberuhigt" erfolgen. Diese Beruhigung wird durch Fahrbahnversätze, -aufweitungen und -einengungen sowie durch Platzbildungen, Pflasterwechsel und Aufpflasterungen, hier überwiegend in Einmündungsbereichen von seitlichen Erschließungsstraßen und Fußwegen, erreicht.

Gehbereiche werden teilweise durch 2 m breite Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) bzw. durch 2 m breite Aufpflasterungen für Parkplätze oder zum Ausweichen entgegenkommender Fahrzeuge von der "Fahrspur" getrennt. Der Ausbau erfolgt ohne Hochborde. Als Abgrenzung sind lediglich Tiefborde oder Muldensteine (auch gepflasterte Mulden) vorgesehen.

*

Der erforderliche Ausbau des Stellauer Weges ist durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 131 sichergestellt.

Der Bebauungsplan sieht vor, nahezu alle Grundstücke von Norden oder Osten zu erschließen. Nur bei einem geringen Anteil der Grundstücke erfolgt eine Anbindung von Süden bzw. Westen. Dieses Erschließungskonzept erfordert eine Erschließung über befahrbare Wohnwege, die an der nördlichen Plangrenze sowie im mittleren Bereich als in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Wegeflächen, ansonsten als "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" zu Gunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Gemeinde Barsbüttel festgesetzt sind.

Für den öffentlichen Verkehr sind öffentliche Stellplätze - Parkplätze - (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) in ausreichender Zahl auf den gepflasterten Seitenstreifen vorhanden.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst zu errichten. Dabei sollte angestrebt werden, pro Wohneinheit 2 Stell- bzw. Garagenplätze zu schaffen. Dies gilt auch für Hausgruppen (Reiheneigenheime), bei denen die Garagen in die Gebäude einzubeziehen sind.

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

Der gesamte Bebauungsplan wird von Norden nach Süden bzw. Südwesten von einer großen Grünanlage durchzogen. Darin eingebettet wird im Süden ein Kinderspielplatz, der in die Gesamtgestaltung der Grünanlage eingebunden werden soll. Entsprechende Grünflächen bilden auch den Eingangsbereich zum neuen Baugebiet. Vorhandene Knicks werden als Gestaltungselemente in die Planung übernommen.

Im Grenzbereich zum westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1.35 (Achtern Barg) befindet sich in Nord-Süd-Richtung ein gut erhaltener Knick innerhalb des Plangeltungsbereiches. Er wird, mit Ausnahme der Verbindungen beider Bebauungspläne, als zu erhalten festgesetzt.

Außerhalb der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.40 befindet sich ein ebenfalls sehr gut erhaltener Grenzknick. Dieser wird durch die Landschaftsschutzverordnung geschützt. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine Verbreiterung dieses Knicks um 3 m innerhalb des Plangeltungsbereiches durch ein entsprechendes Anpflanzgebot fest. Diese Fläche soll im Eigentum der Gemeinde bleiben.

Ein weiterer in Nord-Süd-Richtung verlaufender Knick (an die vorhandene Reihenhausbebauung des Birkenweges angrenzend) wird ebenfalls durch den Bebauungsplan beachtet. Er ist jedoch in keinem gut erhaltenem Zustand und muß in Teilbereichen nachgepflanzt werden. Dieser Knick begleitet die Erschließungsstraße im Osten oder Westen und bildet gleichzeitig eine Abgrenzung der Wohngrundstücke zum Straßenbereich.

Auf die Festsetzung eines Anpflanzgebotes für Einzelbäume in den in der Planzeichnung mit "P" gekennzeichneten "Flächen für das Parken von Fahrzeugen" verzichtet der Bebauungsplan. Entsprechende Anpflanzungen sind jedoch vorgesehen und werden nach Festlegung der Grundstückszufahrten in der Ausbauplanung berücksichtigt.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen sind für das Baugebiet nicht erforderlich.

Zum Nachweis wurde durch das Büro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dabei wurden sowohl Emissionen der BAB A 1 als auch des im Osten bzw. Nord-Osten gelegenen Gewerbegebietes untersucht.

Das Gutachten stellt fest, daß aktive Schutzmaßnahmen nicht möglich sind, weil Lärmemissionen als witterungsbedingte Inversionen (Reflexionen von feuchten Luftschichten, Wolken) auftreten können. Diese würden jedoch vorwiegend das festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" (WA) betreffen und die hier zulässigen Grenzwerte nur bei ungünstiger Wetterlage (und Windrichtung) geringfügig überschreiten. Diese Überschreitungen werden jedoch für zumutbar gehalten.

Ebenfalls untersucht wurden die möglichen Einflüsse von ehemaligen Mülldeponien auf das neue Baugebiet. In der Nähe des Bebauungsplanes Nr. 1.40 sind drei Ablagerungsflächen bekannt, die als "Deponien 79, 80 und 157" in der Aufnahme des Kreises Stormarn geführt werden. Die "Deponie 80" befindet sich südlich der Willinghusener Landstraße (ehemaliges Betonwerk). Ein Untersuchungsergebnis über mögliche umweltschädliche Ablagerungen auf der "Deponie 80" liegt zur Zeit noch nicht vor. Entsprechende Überprüfungen sind jedoch bereits veranlaßt.

Die Gemeinde ist nach Beratungen mit den zuständigen Dienststellen des Kreises Stormarn zu dem Schluß gekommen, daß eine Beeinträchtigung des Neubaugebietes von dieser Fläche auszuschließen ist. Dies einmal wegen der großen Entfernung von ca. 350 m, zum anderen aber auch deshalb, weil sich zwischen den beiden Flächen eine Wasserscheide befindet sowie eine große Anzahl mit Kellergeschossen errichtete Gebäude vorhanden sind.

Die "Deponie 79" befindet sich östlich des "Stellauer Weges" am Rande des Gewerbegebietes, die "Deponie 157" östlich bzw. südöstlich des "Rehredders". Diese Fläche ist als "öffentliche Grünfläche" als Abgrenzung der Gewerbegebietserweiterung (Bebauungsplan Nr. 1.35) festgesetzt.

Für diese beiden Flächen wurde das Büro "IGB-Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik", 2000 Hamburg 76, beauftragt, Bodenuntersuchungen vorzunehmen und ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

"Nach den Ergebnissen der Bohrsondierungen ist davon auszugehen, daß die unterhalb der Auffüllung durchteuften Böden natürlich abgelagert sind. Da in den Böden unterhalb der Auffüllungen, insbesondere auch in den Geschiebeböden in keinem Fall Anzeichen für einen Antransport bzw. künstlichen Einbau festgestellt werden konnten, ist davon auszugehen, daß es sich bis auf die oberflächennahen Auffüllungen um gewachsene Böden handelt.

Somit liegen auch keine Anzeichen dafür vor, daß in durch Bodenabbau entstandenen Gruben Müll eingelagert worden ist.

.....

Abschließend ist festzustellen, daß der Untergrund nach Austausch der als nicht tragfähig einzuordnenden Auffüllungen als Baugrund geeignet ist. Im Bedarfsfall ist ein auf die geplante Bebauung abgestimmtes Gründungsgutachten auszuarbeiten."

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde hat das gesamte Gelände erworben. Sie wird sowohl die Erschließung des Baugebietes als auch die Vergabe der Grundstücke selbst vornehmen.

Maßnahmen nach dem BauGB zur Ordnung des Grund und Bodens entfallen daher.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließung des Baugebietes soll absolut verkehrsberuhigt erfolgen.

Die nach §§ 127 ff BauGB entstehenden Erschließungskosten wurden vom Ingenieurbüro Bertz, Lübeck, wie folgt überschlägig ermittelt:

a) Straßen- und Wegebau, einschl. Straßenbegleitgrün und Parkplätze	ca.	2.050.000,--	DM
b) Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen, Kinderspielplatz einschl. Anpflanzungen	ca.	550.000,--	DM
c) Oberflächenentwässerung einschl. Hausanschlüsse	ca.	750.000,--	DM
d) Schmutzwasserbeseitigung einschl. Pumpstation einschl. Hausanschlüsse	ca.	1.200.000,--	DM
e) Straßenbeleuchtung	ca.	200.000,--	DM
f) äußere Erschließung Einmündungsbereich in den Birkenweg	ca.	50.000,--	DM
Einmündung des Stellauer Weges in die Willing- husener Landstr.	ca.	110.000,--	DM
Äußere Erschließung gesamt	ca.	160.000,--	DM
Somit entstehen Gesamtkosten			
in Höhe von	ca.	4.910.000,--	DM

12. Realisierung des Bebauungsplanes

In Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde und dem Innenministerium ist im Interesse einer schnellen Absiedlung der jetzigen Deponiebewohner vorgesehen, das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.40 in kürzestmöglicher Frist abzuschließen und ggf. von der Möglichkeit des vorzeitigen Baubeginns (§ 33 (1) BauGB sowie §125 (1) BauGB) Gebrauch zu machen.

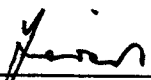
Der Beginn der Erschließungsarbeiten und der Baubeginn für die geplanten Wohngebäude sind für das frühe Frühjahr 1988 vorgesehen.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel

am 28.01.1988 gebilligt.

Barsbüttel, 04. FEB. 1988




(Bürgermeister)

Aufgestellt durch das PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
Büro für Bauleitplanung und Architektur
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel.: 0451/89 19 32

Aufgestellt: 28.08.1987
Geändert/ergänzt am 05.11.1987
(Stand) 28.01.1988

Lübeck, 02.02.1988



(Planverfasser)

geändert gemäß Verfügung des Landrates des
Kreises Stormarn vom 12. 02. 1988