

**Gemeinde Barsbüttel**

**Kreis Stormarn**

## **BEGRÜNDUNG**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 1.44,  
„Südlich Rehredder“ der Gemeinde Barsbüttel,  
OT Barsbüttel**

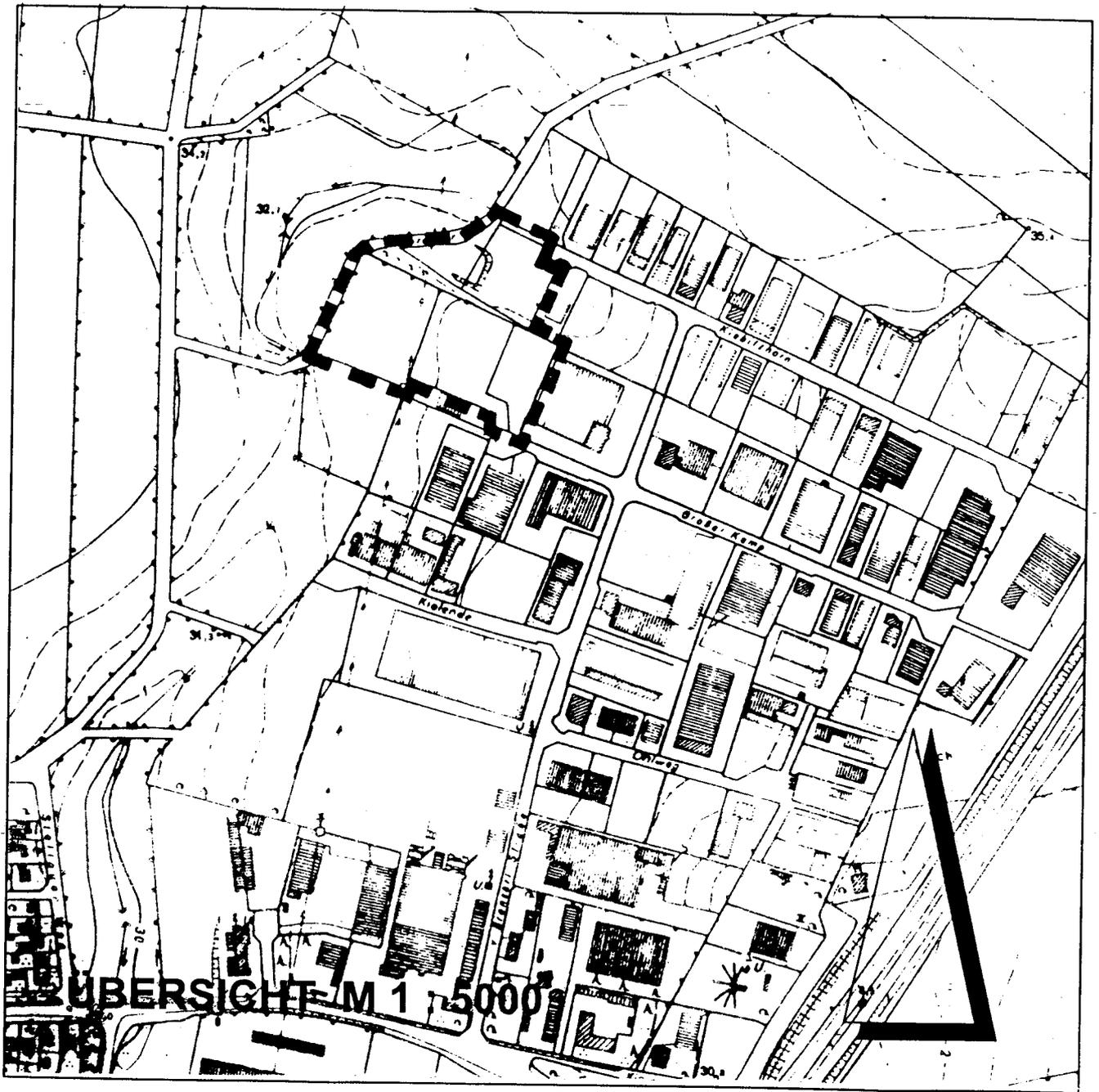
**Gebiet:**

**Östlich Stellauer Weg,  
südlich Rehredder,  
nördlich Willinghusener Landstraße,  
westlich Großer Kamp**

**Stand: Originalausfertigung**

Übersicht

Maßstab 1 : 5.000



## **Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
- 1.30 Bisherige Bebauungspläne
- 1.40 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage um 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 Versorgungsanlagen
- 7.10 Wasserversorgung
- 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
- 7.30 Beseitigung des Abwassers
- 7.40 Versorgung mit elektrischer Energie
- 7.50 Gasversorgung
- 7.60 Fernsprechversorgung
- 7.70 Abfallbeseitigung
  
- 8.00 Altablagerungen
  
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 10.00 Beschluss über die Begründung

## 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

### 1.10 Beschlussfassung

Am 19.10.2000 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel den Beschluss, für das Gebiet:

Östlich Stellauer Weg, südlich Rehredder, nördlich Willinghusener Landstraße, westlich Grosser Kamp

den Bebauungsplan Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“ aufzustellen.

### 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als Gewerbefläche sowie Grünfläche ausgewiesen.

Die Gewerbefläche soll in einem Teil erweitert werden. Für das betroffene Gebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Parallel wird zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“ die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für das betroffene Gebiet durchgeführt.

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“ und zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages erforderlich.

### 1.30 Bisherige Bebauungspläne

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“ werden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 1.31 und 1.33 der Gemeinde Barsbüttel überplant. Die Teilbereiche der vorgenannten Bebauungspläne verlieren mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“ ihre Rechtswirksamkeit.

#### 1.40 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 500 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Teetzmann / Sprick / Urban, aus Ahrensburg/Glinde verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“ gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung.
- b) Die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 - LBO 2000 - (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. 213).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

#### 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

##### 2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“ der Gemeinde Barsbüttel befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Gewerbegebietes der Gemeinde Barsbüttel.

Der Plangeltungsbereich liegt östlich des Stellauer Weges, nördlich der Willinghusener Landstraße und südlich des Rehredders sowie westlich der Straßen Von-Bronsort-Straße, Großer Kamp und Kiebitzhörn und umfasst die Flurstücke 22/24, 22/27, 22/29, 23/1, 23/24 und 23/25.

## 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Der Plangeltungsbereich ist als Gewerbegebiet und als Grünfläche ausgewiesen.

Der Gewerbebetriebsteil ist bereits mit Lager- und Produktionshallen sowie mit Bürogebäuden bebaut. Auf der Grünfläche befindet sich eine Wiese sowie ein Gehölzbestand. Durch das Plangebiet verläuft die Trasse einer Überlandleitung der Hamburger Elektrizitätswerke.

## 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“ wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 23/24; 23/25 und 23/1.

Im Osten:

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 22/27; 22/29 und 23/25.

Im Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 22/24; 22/27 und 22/29.

Im Westen:

Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 23/1 und 22/24.

## 2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Gewerbegebiet (GE)	12.245 m <sup>2</sup>	= 60,1 %
Verkehrsflächen	260 m <sup>2</sup>	= 1,3 %
Grünflächen	7.880 m <sup>2</sup>	= 38,6 %

---

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	20.385 m <sup>2</sup>	= 100 %
--	-----------------------	---------

---

### **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 Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.44, „Südlich Rehredder“:

Die ortsansässige Firma Beese benötigt dringend Erweiterungsflächen für ihre betriebliche Entwicklung, ansonsten müssten sie ihren Standort in Barsbüttel verlassen.

Die Gemeinde Barsbüttel hat daher beschlossen, einen Teil des gemeindeeigenen Grundstückes Flurstück 22/24 an die Firma Beese zu verkaufen. Durch diesen Verkauf wird bei Erwerb des Grundstückes die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen Gebäude des Grundstückes 22/29 zu erweitern.

Weiterhin plant die Firma Beese auf dem Flurstück 23/25 eine Teilerweiterung der bestehenden Betriebsgebäude für den kurzfristigen Erweiterungsbedarf. Es ist ein Betriebsgebäude mit einer Höhe von 12,00 m geplant. Der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan 1.31-Teilbereich B der Gemeinde Barsbüttel, sieht eine Höhe von maximal 9,00 m für Betriebsgebäude und max. 14,00 m für Bürogebäude vor.

Firma Beese hat eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1.31 für die Höhe von Betriebsgebäuden von max. 9,00 m auf 12,00 m beantragt. Die Befreiung wurde positiv entschieden.

Um den Standort der ansässigen Firma auch weiterhin zu sichern und zu erhalten, muss den Wünschen des Betriebseigentümers entsprochen werden.

Die Gewerbefläche wird um ca. 992 qm auf einen Teil des Flurstückes 22/24 erweitert und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Höhe von Betriebsgebäuden wird von max. 9,00 m auf max. 14,00 m erhöht, jedoch nicht im Ausschwingungsbereich der Leiterseile der Hochspannungsleitung.

#### 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

##### 4.10 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen wurden aus den Ursprungsbebauungsplänen 1.31 und 1.33 übernommen. Hier soll mit Ausnahme einer erhöhten baulichen Ausnutzung keine Veränderung vorgenommen werden.

##### 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß BauNVO § 8.

Abweichende Bauweise: in der abweichenden Bauweise sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen über 50,00 m sind jedoch zulässig.

Ausnahmen:

Von der festgesetzten Anzahl der Geschosse können für Verwaltungsgebäude mit einer Geschosshöhe bis zu 3,50 m, Ausnahmen bis zu 4 Geschossen zugelassen werden, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.

Von der Gebäudehöhe können für Masten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimaanlage, sonstige technische Anlagen, Silos und sonstige Spezialgebäude, Ausnahmen zugelassen werden.

Höhen der baulichen Anlagen:

Maximal Gebäudehöhe von 14,00 m mit Ausnahme des Ausschwingungsbereiches der Leiterseile der Hochspannungsleitungen.

Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen und des hohen vorhandenen Versiegelungsgrades wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,9 zugelassen. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung des Bestandes. Die festgesetzten Gewerbeflächen sind bereits zu ca. 90 % versiegelt. Bei der Abwägung ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, ist u.a. zu berücksichtigen, dass zum Firmengrundstück der betroffenen Fa. noch eine Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 6500 m<sup>2</sup> gehört. Unter Einbeziehung dieses Firmengrundstücksteiles würden die entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahlen natürlich

deutlich niedriger liegen. Auf dieser Grünfläche wurde ein Teil als Aufenthaltsraum im Freien für Mitarbeiter festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt jedoch zukünftig, um naturschutzrechtlichen Belangen Vorrang einzuräumen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen durch die Überschreitungsregelung nicht, ein Ausgleich ist über den grünplanerischen Fachbeitrag bereits festgelegt. Belange des Verkehrs werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

## **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 des Plangebietes erfolgt über die K29, Willinghusener Landstraße sowie die Von-Bronsdorf-Straße und die Straßen Kiebitzhörn und Großer Kamp.

Die Straßen sind voll ausgebaut.

Öffentlicher Personennahverkehr besteht in Form der Buslinien :

- Linie 263 von Hamburg-Wandsbek-Markt über Hamburg-Jenfeld und Barsbüttel nach Willinghusen und zurück.
- Linie 337 von Stellau über Stemwarde und Willinghusen nach Barsbüttel und zurück.

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Hier soll, wie im Bestand bereits vorhanden, der Anlieger des Flurstückes 22/29 weiterhin seine Zufahrt zum Betrieb nutzen können. Des Weiteren dient diese Verkehrsfläche für Spaziergänger und Radfahrer zum Erreichen des Rehredders. Damit keine Fahrzeuge den Rehredder befahren können ( Ausnahme Notfahrzeuge ) sollen verkehrsordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

### **5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

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

Im Plangebiet sind im südlichen Bereich private Stellplätze vorhanden und werden neu geordnet. Im nördlichen Bereich werden durch die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage weitere Stellplätze geschaffen.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum Kiebitzhörn und Großer Kamp vorhanden.

## **6.00 Grünordnerische Belange**

Um im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die auf Natur und Landschaft bezogenen Belange hinreichend berücksichtigen zu können, sowie insbesondere die sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Anforderungen zu ermitteln, wird parallel zum Bebauungsplan ein grünplanerischer Fachbeitrag von den Landschaftsarchitekten HESS + JACOB / Norderstedt erstellt.

Die Inhalte des grünordnerischen Fachbeitrages sind in Teil A -Planzeichnung und dem Teil B - Text eingeflossen.

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen wurden übernommen:

- Erhalt des nach § 15a LNatSchG geschützten Biotops im nördlichen Plangebiet,
- Erhalt der nach § 15b LNatSchG geschützten Knicks im südlichen und westlichen Plangebiet,
- Erhaltungsgebote von Einzelbäumen,
- Anpflanzungsgebote für einen neu anzulegenden Knick im mittleren Plangebietsbereich sowie Knickschließungen im südlichen und nördlichen Bereich,
- Anpflanzungsgebote für Einzelbäume,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Grünfläche im westlichen Plangebiet.

Der grünplanerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

## 7.00 **Versorgungsanlagen**

### 7.10 **Wasserversorgung**

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

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

### 7.20 **Feuerlöscheinrichtungen**

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

### 7.30 **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 erfolgt erst im Rahmen der baulichen Verdichtung.

Bei geeigneter Bodenbeschaffenheit sowie ausreichender Grundstücksgröße, sollen anfallende Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Hierfür sind die entsprechenden Befreiungsanträge zu stellen.

### 7.40 **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG.

Im Plangebiet befindet sich die Trasse einer Hochspannungsleitung (380/110 KV) der Hamburger Elektrizitätswerke. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitung ist die HEW zu beteiligen. Die Richtlinien der HEW sind einzuhalten.

**7.50 Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch das vorhandene Netz der Hamburger Gaswerke sichergestellt.

**7.60 Fernsprechversorgung**

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

**7.70 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH mit Sitz in Bad Oldesloe.

**8.00 Altablagerungen**

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung Nr. 157. Diese Fläche wurde ehemals genutzt, als Müllplatz / Verbrennungsstelle einer Speiseeis produzierenden Firma. Hier wurde überwiegend Verpackungsmaterial wie Papier und Pappe, jedoch auch Kunststoff verbrannt.

Die Altablagerung Nr. 157 wurde 1988 durch das Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik untersucht und begutachtet. Hier befinden sich Auffüllungen von 0,8 - 1,5 m, die nicht tragfähig sind, und für die im Baustellenbereich ein Austausch vorzunehmen ist. Um eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Auffüllungen zu gewährleisten und ggf. auf Schadstoffe zu untersuchen sind, ist ein Sachverständiger einzuschalten, und vor Baubeginn ist der Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zu benachrichtigen und die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

## 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.  
Somit fällt auch kein Erschließungskostenanteil für die Gemeinde Barsbüttel an.

## 10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung der  
Gemeinde Barsbüttel am 31. 01. 2002.

Barsbüttel, den 04. JUL. 2002



The image shows a circular official seal of the Gemeinde Barsbüttel. The seal contains the text 'Gemeinde Barsbüttel' at the top and 'Freie Stormarn' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a windmill. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink.

Bürgermeister