

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

**zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2.10
der Gemeinde Barsbüttel**

Gebiet:

Ortsteil Willinghusen

**Südlich der K 29,
nördlich Stemwarder Landstraße,
westlich des Kurtzenkamps Redden
östlich des Flurstückes 10/1**

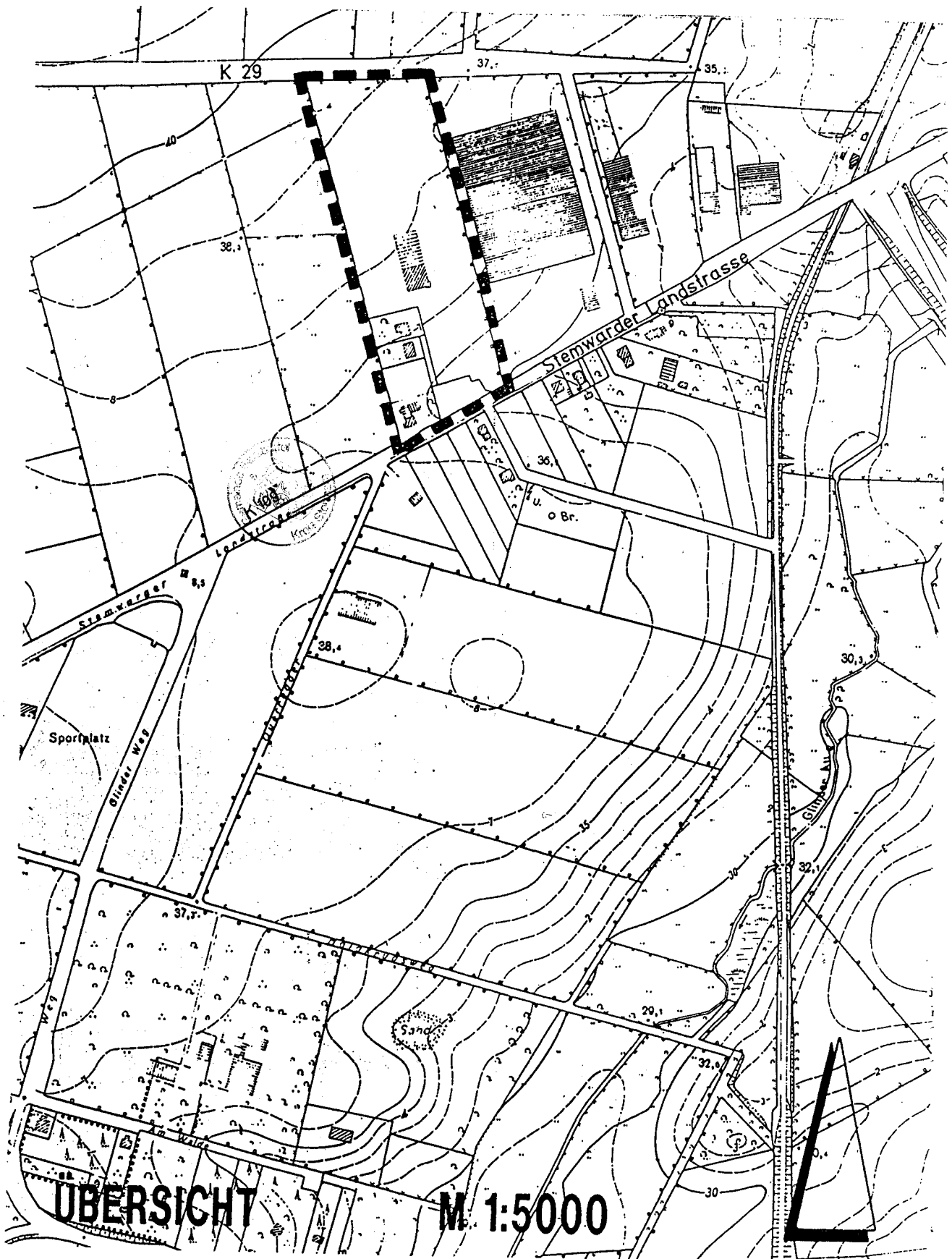


Originalausfertigung

2. AUSFERTIGUNG

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



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 Einschränkung von Nutzungen

- 9.00 Grünflächen

- 10.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 11.00 Hinweise

- 12.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 13.00 Beschluß über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 30.05.1996 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel den Beschluß, für das Gebiet:

OT Willinghusen

- südlich der K 29,

- nördlich der Stenwarder Landstraße (K 109),

- östlich des Flurstückes 10/1,

- westlich des Kurtzenkamps Redder bzw. der westlichen

Grenze des Flurstückes 12/3,

die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 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 Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2.10 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 (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 -LBO 94- (GVOBl. SH S. 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 der Gemeinde Barsbüttel befindet sich im Ortsteil Willinghusen, jedoch außerhalb der Ortslage, ca. 500 m nordöstlich vom Ortsteil Willinghusen entfernt, mit sehr guter Anbindung über die Stemwarder Landstraße (K 109) an die K 29, mit direktem Anschluß an die BAB A 24 Hamburg - Berlin.

Das Plangebiet ist eben und ohne Gefälle.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet ist überwiegend bereits bebaut. Im südwestlichen Bereich befinden sich 3 Wohngebäude, im südlichen Bereich ein Bürogebäude (Unterbringung einer Tiefbaufirma sowie zur Zeit auch der örtlichen Polizei). Im gesamten nördlichen Bereich befinden sich Betriebsgebäude, Hallen eines Tiefbauunternehmens. Die restlichen Freiflächen werden als Stellplätze, Stellflächen für Maschinen und Gerät sowie Lagerflächen genutzt.

2.30 Grenzen des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich detailliert:

- südlich der südlichen Grenze der K 29,
- nördlich der nördlichen Grenze der Stemwarder Landstraße,

- östlich der östlichen Flurstücksgrenze Flurstück 10/1,
- westlich der westlichen Flurstücksgrenze 12/3.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende Einzel- und Gesamtflächen:

Gewerbe	2,17 ha	=	68 %
Mischgebiet	0,87 ha	=	27 %
Straßenverkehrsfläche	0,10 ha	=	3 %
Versorgungsfläche	0,07 ha	=	2 %

Gesamt	3,21 ha	=	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 Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10:

- Anhebung der GRZ und GFZ.
- Möglichst annähernde Gleichbehandlung mit den Nachbarn.
- Einarbeitung der neuen gesetzlichen Grundlagen.

Auf Wunsch der Eigentümer soll die Grund- und Geschoßflächenzahl angehoben werden, um innerhalb der riesigen ausgewiesenen überbaubaren Fläche im Bereich des Gewerbegebietes weitere Gebäude erstellen zu können. Diese Flächen sind bereits versiegelt als Stellplatz- und Lagerflächen. Es sollen in erster Linie mehr Fahrzeuge und Maschinen sowie schützenswerte Materialien in festen Gebäuden untergebracht werden können.

Die Gemeinde hält diesen Wunsch für berechtigt, wenn man vergleichbar heranzieht, welche Hallenbauten bereits auf dem östlich angrenzenden Grundstück entstanden sind.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan und seinen Änderungen übernommen, nur entsprechend der neuen gesetzlichen Grundlagen überarbeitet und festgesetzt.

4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend des Bestandes und den zukünftigen Erweiterungswünschen festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern liegen immer noch an der Untergrenze des in Barsbüttel üblichen.

5.00 Verkehrerschließung

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 K 29 führt direkt zum Anschlußpunkt an die BAB A 24.

Die direkte Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die Stenwarder Landstraße (K 109) mit der dafür ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche mit den zusätzlich ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen.

8.00 Einschränkung von Nutzungen

Die Gemeinde möchte an diesem exponierten Standort nur eine gewerbliche Nutzung, entsprechend der jetzigen gewerblichen Nutzung und der Nutzung des Umfeldes, zulassen, mit den entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten, jedoch in gleicher Art. Durch entsprechende Festsetzungen im Text Teil B soll insbesondere eine starke Verkehrszunahme verhindert werden. Zum Schutze der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung soll insbesondere keine Verkehrszunahme in den Abendstunden oder am Wochenende stattfinden. Aus vg. Gründen ist somit beabsichtigt, Vergnügungsstätten aller Art, Sportstätten aller Art (insbesondere wie z.B. Indoor Go-Kart Anlagen) und Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

9.00 Grünflächen

Grünflächen sind als solche im Plangeltungsbereich nicht festgesetzt. Das vorhandene Grün wird als Bestand geschützt. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist in der öffentlichen Verkehrsfläche eine Abschirmung als Grünfläche vorhanden und wird als Straßenbegleitgrün erhalten.

10.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ausreichendem Maße vorhanden. Das Gebiet ist voll erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind nur im Rahmen der Umgestaltung des Regenrückhaltebeckens zur zusätzlichen Nutzung als Löschwasserteich erforderlich. Hier ist der ständige Wasserspiegel des Naßbeckens anzuheben, um auf Dauer ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Der vorhandene Entnahmeschacht ist gegebenenfalls für die Entnahmen durch die Feuerwehr umzubauen. Diese Maßnahme ist mit dem Zweckverband Südstormarn abzustimmen, um eine ordnungsgemäße Regenrückhaltung für diesen Bereich auch in Zukunft zu gewährleisten.

11.00 Hinweise

Der Plangeltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Glinde. Bei der endgültigen Festlegung der Bebauung und bei Genehmigung einzelner Bauvorhaben ist wegen eventuell erforderlicher Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes, beispielsweise bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten usw. ergeben können, die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

12.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind aufgrund des Ausbauzustandes und der vorhandenen Erschließung nicht erforderlich. Zusätzliche Erschließungskosten fallen somit für die Gemeinde nicht an.

13.00 Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der
Gemeindevertretung Barsbüttel am 30.03.2000

Barsbüttel, den ~~20.04.2000~~
25.04.2000


Bürgermeister