

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

BEGRÜNDUNG

**zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 2.13
der Gemeinde Barsbüttel**

Gebiet:

Ortsteil Wilinghusen

**nördlich Am Walde,
südlich Haidkrugsweg,
westlich Glinder Au,
östlich Glinder Weg**

Stand: Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 5.000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
 - 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
 - 5.30 Verkehrsuntersuchung

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Schmutzwasserentsorgung
 - 7.30 Regenwasserentsorgung
 - 7.40 Energieversorgung
 - 7.50 Fernsprechversorgung
 - 7.60 Gasversorgung
 - 7.70 Abfallbeseitigung
 - 7.80 Feuerlöscheinrichtungen

- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 9.00 Lärmschutz

- 10.00 Beschluss über die Begründung

- 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 der Gemeinde Barsbüttel befindet sich im Ortsteil Willinghusen.

Der Plangeltungsbereich liegt im Außenbereich östlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Willinghusen, nördlich der BAB 24 Hamburg - Berlin.

Im Umfeld befinden sich auf der Nordseite Ackerflächen, auf der Westseite Wohnbebauung, auf der Ost- und Südseite geringfügige Wohnbebauung und Wald.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Tierversuchsanstalt eines pharmazeutischen Betriebes. Die derzeitige Tierversuchsanstalt besteht aus einem größeren zweigeschossigen hallenähnlichem Gebäude, mit Hundehaltung, Laboren und Technikräumen sowie diversen kleineren eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Ein großer Teil der Flurstücke 36/1 und 36/5 sind Grünflächen mit geringem Baumbestand. Auf der Nord- und Südseite dieser Flurstücke befinden sich gut erhaltene Knickwälle mit erhaltenswerten Großbäumen. Auf der Westseite des Flurstückes 36/5 befindet sich eine erhaltenswerte Birkenreihe.

Im Plangeltungsbereich sind die Verkehrsflächen der Straßen Glinder Weg - K 109 sowie der Straße Am Walde enthalten. Der Glinder Weg ist voll ausgebaut und hat an der Westseite, außerhalb des Plangeltungsbereiches, einen erhaltenswerten Knick mit 35 Eichen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die südliche Grenze der Straße Am Walde.

Im Osten:

Durch die westlichen Grenzen des Flurstückes 197/1.

Im Norden:

Durch die nördliche und südliche Grenze des Haidkrugsweges.

Im Westen:

Durch die westlichen Grenze des Glinder Weges/K109.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Sonderbaufläche	31.500 m ²	=	57,3 %
Verkehrsflächen	5.000 m ²	=	9,1 %
Grünflächen	18.500 m ²	=	33,6 %

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	55.000 m ²	=	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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.13:

Mit Schreiben vom 18.02.2001 hatte die Betreiberfirma der Tierversuchsanstalt (Hundeversuchsanstalt) einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 gestellt. Grundlage dieses Antrages war die im September 2001 in Kraft getretene Hundeverordnung wonach die den Hunden zur Verfügung zu stellende Bodenfläche auf 6 m² je Hund erhöht werden musste, um den Hunden genügend Auslauf zu gewähren.

Die Betreiberfirma beabsichtigte daher neue Stallgebäude im nordöstlichen Bereich zu errichten und dazwischen Auslaufflächen zu schaffen. Hierzu reichte die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes nicht aus. Die überbaubare Fläche ist den neuen Bestimmungen der Hundeverordnung anzupassen. Die Anzahl der Hunde sollte nicht erhöht werden.

Zwischenzeitlich hat die Betreiberfirma, die gleichzeitig auch Grundstückseigentümer ist, weitere Überlegungen angestellt, andere verstreute Standorte aufzugeben und nach Barsbüttel zu verlegen und in Barsbüttel zu konzentrieren.

Danach ist eine Bebauung des westlichen Teils des Grundstückes, insbesondere mit Büro- und Laborgebäuden geplant. Im ersten Abschnitt sollen am Standort Willinghusen rund 80 überwiegend wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt werden. Eine Erweiterung auf ca. 150 Arbeitsplätze ist in der Planung bereits vorgesehen. Die Berücksichtigung der Hundeverordnung soll weiter in die Planung einfließen. Durch die Verlagerung ist auch die Erstellung eines Gebäudes für Kleintierhaltung (Nager) erforderlich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind nachfolgende Fragen, bzw. Abstimmungen zu klären, bzw. vorzunehmen, damit folgende Ziele erreicht werden können. Ziel ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Betreiberfirma und zur Umsetzung der neuen Hundeverordnung. Dafür ist erforderlich :

- Klärung der Zufahrtsmöglichkeit zur Kreisstraße mit dem Straßenbauamt Lübeck,
- Klärung der Lärmbeeinträchtigen, insbesondere für die Anwohner der Straße Am Walde und für das gegenüberliegende Neubaugebiet,

- Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, bei der vorgesehenen Bebauung erscheint ein Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht mehr möglich, hier sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu planen und rechtlich abzusichern.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Ein besonderes Augenmerk wurde gelegt auf die Begrenzung der Gebäudehöhen, insbesondere unter Berücksichtigung der bei der frühzeitigen Bürgerinformation vorgebrachten Anregungen und Bedenken, sowie auch auf die sichtbare Gebäudelänge entlang der Straße Glinder Weg. Des Weiteren wurde ein 50 m breiter Abstandstreifen als private Grünfläche ausgewiesen, sodass eine ca. 75 m breite Pufferzone zwischen den westlich des Glinder Weges befindlichen Wohngebäuden und der zukünftigen Neubebauung auf der Sonderbaufläche besteht.

4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der gewünschten zukünftigen Nutzung festgesetzt. An der Ausweisung Sonderbaufläche wird festgehalten. Die vorhandenen Nutzungen sollen erhalten bleiben und unterstützt werden, um geänderten Rechtsverordnungen zu entsprechen und es sollen zusätzliche Möglichkeiten geschaffen werden können, zur Erweiterung.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden der zukünftigen Nutzung angepasst.

Das ursprünglich als Obergeschoss geplante Technikgeschoss wurde zur Reduzierung der Gebäudehöhen in den rückwärtigen Bereich im Kellergeschoss geplant. Hierfür wurde für einzelne höhere technische Anlagen noch eine Eingeschossigkeit im Innenhof ausgewiesen, um die technischen Anlagen unterbringen zu können.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB A 24 Hamburg - Berlin sowie über die K 80 und den Glinder Weg. Weitläufig wird das Gebiet auch über die A 1 Hamburg - Lübeck erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über :

- Den Glinder Weg / K 109 einer voll ausgebauten Straße mit 6,50 m breiter asphaltierter Fahrgasse und 1,10 m breiten gepflasterten Randstreifen auf der Ostseite sowie 2,00 m breitem Geh- und Radweg in wassergebundener Decke auf der Westseite. Im südlichen Bereich befindet sich eine 3,00 m breite gepflasterte Bushaltestelle mit 2,00 m breitem gepflastertem Gehweg.
- Die Straße Am Walde, einer 8,00 m bzw. 10,50 breiten Trasse mit 5,00 m bzw. 7,50 m breiter Verkehrsfläche in wassergebundener Decke. Diese Straße dient in Zukunft nicht mehr für die Erschließung der Sonderbaufläche. Hier erfolgt max. noch eine Notzufahrt für die Feuerwehr. Ein zusätzlicher Ausbau für die Sonderbaufläche ist nicht erforderlich. Aufgrund der geringen Bebauung südlich der Straße Am Walde wird ein Ausbau in näherer Zukunft für nicht erforderlich gehalten.
- Der Haidkrugsweg auf der Nordseite des Plangebietes ist zur Zeit ein landwirtschaftlicher Weg in wassergebundener Decke, in einer Trassenbreite von ca. 7,50 m. Dieser Weg ist als Zufahrt in gepflasterter Ausführung mit einer Fahrgassenbreite von 6,00 m auszubauen. Dieser Weg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Barsbüttel. Die Tiefe des Ausbaus soll auf eine Länge von 75,00 m bis zur Ein- und Ausfahrt zur Sonderbaufläche ausgebaut werden, danach soll weiterhin nur eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

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

Ein Bedarf für öffentliche Parkplätze besteht nicht. Auf der Sonderbaufläche sind Besucherparkplätze einzurichten.

5.30 Verkehrsuntersuchung

Für die Verlegung der Zufahrt bei Erweiterung der Nutzung der Sonderbauflächen sind Abstimmungsgespräche mit dem Straßenbauamt Lübeck erfolgt, sowie eine Verkehrsuntersuchung der beratenden Ingenieure Masuch + Olbrisch durchgeführt worden, mit dem Ergebnis dass eine Zufahrt in diesem Bereich unbedenklich ist und zusätzliche Aufweitungen und Einbiegespuren nicht erforderlich sind.

Die Kurzstellungnahme Verkehr vom 31.01.2003 der beratenden Ingenieure Masuch + Olbrisch ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

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 Grünordnungsplan von den Landschaftsarchitekten HESS + JACOB / Norderstedt erstellt.

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

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das Leitungsnetz der Hamburger Wasserwerke.

7.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

7.30 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser soll über den vorhandenen Graben auf der Südseite des Haidkrugsweges abgeleitet werden, in die Glinder Au. Eine evtl. erforderliche Rückhaltung und Klärung wird im Rahmen des Entwässerungsantrages geregelt.

7.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schlesweg.

7.50 Fernsprechversorgung

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

7.60 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Hamburger Gaswerke.

7.70 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch den Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn, mit Sitz in Bad Oldesloe.

7.80 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.

8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Eigentümer für die Fläche für die neue Zufahrt ist die Gemeinde Barsbüttel, der Ausbau wird durch einen noch zu erstellenden Erschließungsvertrag geregelt.

9.00 Lärmschutz

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 wurde durch die Ing.-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek im Auftrage der Gemeinde Barsbüttel eine Lärmuntersuchung durchgeführt, mit ergänzenden Untersuchungen. Die Lärmuntersuchung hat ergeben, dass bei Erweiterung der Gebäude auf der Sonderbaufläche und Anlage der Stellplätze keine Beeinträchtigungen der in Umfeld vorhandenen Wohnbebauung stattfindet. Eine Belastung der geplanten Büro- und Aufenthaltsräume in der Sonderbaufläche durch die K 109/ Glinder Weg erfolgt aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ebenfalls nicht, jedoch sind passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude für Büro und Aufenthaltsräume erforderlich, aufgrund des Autobahnlärms.

Die Lärmuntersuchung ist in Teil A Planzeichnung und Teil B Text des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die Lärmuntersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalausfertigungen als Anlage beigelegt.

10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 25.09.2003.

Barsbüttel, den 20. NOV 2003

Bürgermeister

