

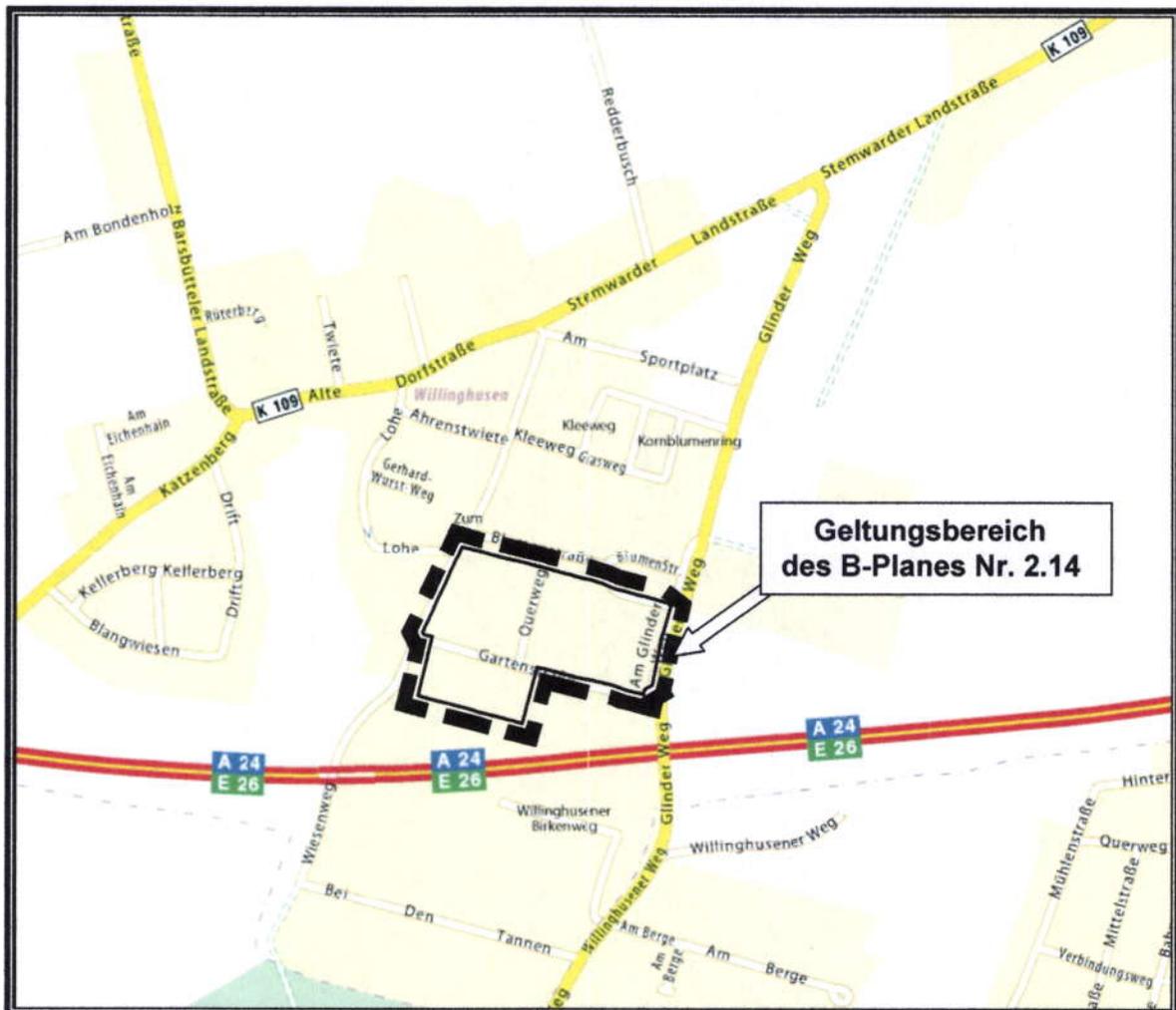
GEMEINDE BARSBÜTTEL

(Kreis Stormarn)

Bebauungsplan Nr. 2.14

Gebiet: Ortsteil Willinghusen, südlich Blumenstraße/Am Glinder Weg, östlich und westlich Querweg, nördlich Gartenstraße sowie Gartenstraße 2a bis 20

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	8
3.3	Immissionsschutz	9
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
3.5	Hinweise und Kennzeichnungen	12
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	12
4.	Flächen und Kosten	13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 25.06.2005, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach verzichtet werden. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	30.09.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.06.2011
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26.06.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.07. - 12.08.2011
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	22.12.2011

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Barsbüttel ist entsprechend der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, ordnet Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort oder Stadtrandkern stehen, keine planerischen Funktionen zu, da sie insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen sollen. Die weitere bauliche Entwicklung soll sich vorrangig auf den unmittelbar an Hamburg angrenzenden Ortsteil Barsbüttel konzentrieren. Die Bautätigkeit soll im Übrigen im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen, der sich aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung ergibt.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Willinghusen der Gemeinde Barsbüttel. Östlich der besiedelten Ortslage sind im Regionalplan ein Regionaler Grünzug und zugleich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) liegen sämtliche Ortsteile der Gemeinde Barsbüttel im Ordnungsraum um die Hansestadt Hamburg. Als Ziele der Raumordnung formuliert der LEP, dass

- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken,
- bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne ein Rahmen von 15 % neuer Wohnungen bezogen auf den Bestand am 31. Dezember 2009 gilt, für Willinghusen ist ein Wert von 10% anzusetzen, da der Ortsteil zum ländlichem Raum zählt.
- die Innenentwicklung Vorrang hat vor der Außenentwicklung,
- neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen sind.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar, so dass die vorliegende Planung dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Der festgestellte Landschaftsplan stellt eine bestehende Siedlungsfläche dar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 4,79 ha große räumliche Geltungsbereich liegt nördlich der BAB 24 im Südwesten des Ortsteils Willinghusen. Es handelt sich um das Gebiet südlich Blumenstraße/Am Glinder Weg, östlich und westlich Querweg, nördlich Gartenstraße sowie Gartenstraße 2a bis 20. Das Plangebiet liegt in den Fluren 2 und 3 der Gemarkung Willinghusen.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem der Planung zu Grunde liegendem Quartier handelt es sich im Wesentlichen um Einzel- und Doppelhausgrundstücke, die ab den 1960er Jahren bebaut worden sind. Im Laufe der Jahrzehnte kam es in zahlreichen Fällen zu Anbauten, um den gestiegenen Ansprüchen an die Größe des Wohnraums entsprechen zu können. In einigen Fällen sind - unabhängig von der baurechtlichen Deklaration - selbständige neue Wohngebäude entstanden, die auch eine eigene postalische Bezeichnung erhalten haben (Gartenstraße 5a, Querweg 6a, Am Glinder Weg 13a, Zum Tunnel 25a). Die Grundstücke sind, an heutigen Verhältnissen gemessen, ganz überwiegend schmal und weisen eine Breite um die 15 m auf. Anders verhält es sich mit der Tiefe der Grundstücke. Diese beträgt im nördlichen Teil des Plangebietes mehr als 50 m, in weiten Teilen entlang der Gartenstraße sogar mehr als 70 m. Eine Ausnahme bilden die

Grundstücke Glinder Weg 1a - 1c und Gartenstraße 27 im Osten des Plangebietes, das zu einem späteren Zeitpunkt geteilte Grundstück Querweg 16 / Am Glinder Weg 15 im Norden des Plangebietes, die gleichfalls zu einem späteren Zeitpunkt geteilten Grundstücke Querweg 2 und 4 / Gartenstraße 15a und 15b, die diesen Grundstücken gegenüberliegenden Grundstücke Querweg 1a, 1b und Gartenstraße 15 in der Mitte des Plangebietes sowie schließlich die im Westen des Plangebietes gelegenen Grundstücke Gartenstraße 1, Zum Tunnel 19, 23, 25 und 25a. Diese benannten Grundstücke sind in der Regel flächenmäßig deutlich kleiner, nicht so schmal und nicht so tief, da bereits eine Nachverdichtung stattgefunden hat. So ist es erklärlich, dass auf den ursprünglich 46 zur Verfügung stehenden Baugrundstücken derzeit 56 selbständige Wohngebäude anzutreffen sind.

In gestalterischer Hinsicht wechseln sich Verblendmauerwerk und Putzfassaden ab. Ein neueres Gebäude ist sogar in Holzbauweise errichtet worden. Die Hauptgebäude weisen geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° auf. Der Pflegezustand der einzelnen Haus- und Nutzgärten ist ebenso unterschiedlich wie die Höhe und die Materialwahl der Einfriedungen.

Die Seitenstreifen der Erschließungsstraßen Gartenstraße (im Süden), Querweg (beidseitig), Am Glinder Weg (im Süden) und zum Tunnel (im Westen) bestehen überwiegend aus Kies, um eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen.

In topographischer Hinsicht ist das Gelände leicht bewegt. Es fällt ohne größere Geländesprünge von Osten nach Westen, also vom Glinder Weg in Richtung Zum Tunnel, von ca. 37 m über NN um rund 6 m auf ca. 31 m über NN ab.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Gerade in den Ordnungsräumen um die Ballungszentren zeichnet sich spätestens seit den 1990-iger Jahren eine Entwicklung hin zu kleineren Grundstücken ab. Während früher noch Grundstückszuschnitte gewählt wurden, um der Nachfrage von Bauherren nach großen Nutzgärten zum Zwecke der Eigenversorgung begegnen zu können, ist dieser Aspekt im Laufe der Jahre mehr und mehr in den Hintergrund getreten. Hinzu kommt, dass die damaligen Bauherren mit den Jahren auch älter geworden sind und die Unterhaltung der Grundstücke dem einen oder anderen Eigentümer zunehmend Schwierigkeiten bereitet.

Parallel dazu kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke von mehreren Generationen genutzt werden, ohne weiteren Wohnraum an- bzw. neu zu bauen.

Insbesondere in dem Bereich östlich und westlich des Querredders besteht seitens einzelner Grundstückseigentümer seit langem der Wunsch, die rückwärtigen Teile der Grundstücke mit freistehenden Einzelhäusern zu bebauen. Eine solche zweite Baureihe lässt § 34 BauGB in diesem Bereich jedoch nicht zu, da das Gebot des Einfügens im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, also auch die Bebauungstiefe ab der

Erschließungsstraße, nicht erfüllt ist. Aus diesem Grunde wurde nur für Anbauten an die vorhandenen Gebäude das gemeindliche Einvernehmen hergestellt. Diese Anbauten erfolgten dann häufig in der Weise, dass an die vorhandenen Gebäude Hauswirtschaftsräume, Abstellräume, Garagen oder Ähnliches angebaut wurden, an die weiter dann Wohngebäude anschlossen, die im Grunde als freistehende Einzelhäuser für sich allein hätten stehen können.

Mittlerweile betrachtet die Rechtsprechung diese Gebäude nicht mehr als Anbauten, sondern als eigenständige Gebäude. Somit ist eine Bebauung der hinterliegenden Grundstücksteile mit freistehenden Einzelhäusern bis zur Bebauungstiefe bereits vorhandener Wohngebäude zulässig. Auch eine Teilung ist möglich. Die als Anbauten genehmigten Gebäude entfalten eine Vorbildwirkung für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in den rückwärtigen Raum und sind oftmals auch keine gestalterisch gewünschte Lösung.

Da der Begriff des Einfügens nicht Uniformität bedeutet, muss davon ausgegangen werden, dass die fiktive hintere Baugrenze weiter in den hinteren Grundstücksbereich und damit in die vorhandenen Gartenflächen wandern wird.

Diesen Tatsachen folgend hat bereits - wie dargelegt - eine teilweise, in einigen Fällen eher ungeordnete Nachverdichtung stattgefunden. Da aufgrund der Nachfragesituation davon auszugehen ist, dass sich dieser Wunsch zur Nachverdichtung weiter fortsetzen wird, kamen der Ortsbeirat Willinghusen und die Gemeinde Barsbüttel zum Ergebnis, die zukünftige bauliche Entwicklung im Interesse einer städtebaulichen Ordnung verbindlich zu leiten und zu steuern. Nur so kann zukünftigen Bauherren eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für das zukünftig planungsrechtlich zulässige Gesamterscheinungsbild des Plangebietes an die Hand gegeben werden.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Barsbüttel ist daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern, um sparsam und schonend bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen umgehen zu können. Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines vollständig bebauten Teils des Gemeindegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung trägt diesem Gedanken Rechnung. Bei vollständiger Ausschöpfung des Bauleitplans könnten 36 neue Wohngebäude errichtet werden.

Um zumindest einen Teil der vorhandenen Gartenflächen zu erhalten, ist die Steuerung der zukünftigen Entwicklung in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, der die Hinterhausbebauung insbesondere in Hinsicht auf die Tiefe der überbaubaren Fläche sowie die Bauweise reguliert. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es handelt sich um eine Angebotsplanung für die Grundstückseigentümer, die keine Verpflichtung zur Bebauung auslöst.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich;
- Begrenzung des Eingriffs in den Wasserhaushalt durch dezentrale Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Dichte des Plangebietes sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenzen**), die Höchstzulässigkeit nur eines **Vollgeschosses**, die maximale **Firsthöhe (FH)** von 9,50 m über der die Grundstücke jeweils erschließenden Verkehrsflächen sowie die **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,35, so dass trotz der Möglichkeit zur Nachverdichtung ein hohes Grundniveau an gegenseitiger Rücksichtnahme der benachbarten Grundstücke fortbestehen wird. Eingeschossigkeit und Firsthöhe orientieren sich an der anzutreffenden Bestandssituation, Baugrenzen und die GRZ von 0,35 tragen der geänderten Bedarfssituation nach kleineren, bebaubaren Grundstücken Rechnung. Trotz der Möglichkeit zur baulichen Verdichtung wird so auch zukünftig eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung gewährleistet.

Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Zudem sind die privaten Erschließungswege für Hauptgebäude in zweiter Baureihe bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt zu lassen.

Zulässig sind **Einzelhäuser** mit seitlichem Grenzabstand und **Doppelhaushälften** als einseitige Grenzbebauung. Um einen für das Gebiet untypischen Charakter des

Mietwohnungsbaus zu verhindern, ist bestimmt, dass für ein Einzelhaus pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche maximal **eine Wohnung** zulässig ist. Bei Doppelhaushälften ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. **Reihenhäuser** sind unzulässig.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes und zum übergreifenden Schutz der Vorgärten ist innerhalb des Bereiches zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen die Errichtung von **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, **Carports** und **Garagen** unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, da diese die Fassadenansicht nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur, von den erschließenden Verkehrsflächen aus gesehen, bis zur hintersten Baugrenze (2. Baureihe) und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen zulässig. So soll verhindert werden, dass sich Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und deren Fahrwege bis in die hinteren Gartenbereiche erstrecken.

Die Planzeichnung setzt **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)** zugunsten rückwärtig gelegener Grundstücke nicht fest, da deren Lage teilweise auf beiden Grundstücksseiten möglich ist. Auch ist denkbar, dass Nachbarn sich auf eine gemeinsame Grundstückszufahrt für Häuser in der zweiten Reihe einigen, um so den Erschließungsaufwand zu minimieren. Textlich wird die Mindestbreite der Zufahrten jedoch auf eine lichte Breite von mindestens 3,00 m festgesetzt.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dachflächen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird durch die maximale Firsthöhe und die **Dachneigung** bestimmt, die zwischen 30° und 45° zu betragen hat. Der vorhandene Anblick geneigter Dächer wird somit aufgenommen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Farbvorgaben hinsichtlich der Dachhaut werden nicht gemacht.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a

Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.3 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.14 ist **Schallimmissionen** ausgesetzt, die insbesondere durch den Verkehr auf der BAB 24 hervorgerufen werden. Aufgrund dieser Tatsache wurde im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans von der LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, die bereits am 27. Februar 2009 den „Lärmaktionsplan zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie für den Ballungsraum Hamburg Ost - Gemeinde Barsbüttel -“ erstellt hatte, eine schalltechnische Stellungnahme zur Festsetzung notwendiger Schutzvorkehrungen erarbeitet, die in die Satzung übernommen worden sind. Die Untersuchung vom 29. März 2011 führt dazu folgendermaßen aus:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Verkehrslärm sowohl im Plangebiet als auch an den an das Plangebiet angrenzenden Flächen ermittelt. Als Untersuchungsfall wurde der Prognose-Planfall (Prognosehorizont 2025/30) berücksichtigt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

a) Verkehrslärm im Plangebiet

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung möglicher Baukörper innerhalb des Plangebiets) innerhalb des Plangebietes teilweise zu Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes der DIN 18005/1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A). Der WA-Tages-Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags wird jedoch überwiegend eingehalten. Lediglich in einem schmalen Streifen (erste Baureihe) entlang der Straße Am Glinder Weg kommt es im Plangebiet bis zu einem Abstand von etwa 20 m (gemessen von der Mitte der Straße Am Glinder Weg, lautestes

Geschoss (1.OG)) zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags. Der Sanierungsgrenzwert der VLärmSchRL 97 von 70 dB(A) tags wird im Plangebiet eingehalten.

In der Nacht wird der nächtliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Plangebiet überall überschritten. Der nächtliche WA-Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird ebenfalls nahezu überall überschritten. Der Sanierungsgrenzwert der VLärmSchRL 97 von 60 dB(A) nachts wird im Plangebiet jedoch eingehalten.

Aktive Maßnahmen zum Lärmschutz sind im vorliegenden Fall nicht möglich. An der Bundesautobahn A 24 ist bereits aktiver Lärmschutz vorhanden. Entlang der Straße Am Glinder Weg ist aktiver Lärmschutz aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Zum Schutz der geplanten Bebauung werden passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von etwa 45 dB(A) bis 49 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Dies betrifft im vorliegenden Fall Schlaf- und Kinderzimmer, die lediglich offenbare Fenster an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher besitzen.

In Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) ist festhalten, dass ohne Berücksichtigung der Gebäude innerhalb des Plangebietes der Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags überwiegend eingehalten wird. Lediglich in einem Streifen entlang der Straße Am Glinder Weg wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags in den ebenerdigen Außenwohnbereichen bis zu einem Abstand von etwa 20 m (gemessen von der Mitte der Straße Am Glinder Weg, Aufpunkthöhe 2 m) um mehr als 3 dB(A) überschritten. Im 1. Obergeschoss wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags im Plangebiet bis zu einem Abstand von etwa 35 m (gemessen von der Mitte der Straße Am Glinder Weg) sowie in einem Abstand von bis zu 75 m (gemessen von der Mitte der Autobahn A 24) um mehr als 3 dB(A) überschritten. In dem Bereich mit Orientierungswertüberschreitungen von mehr als 3 dB(A) werden Außenwohnbereiche ausgeschlossen.

b) B-Plan-induzierte Zusatzverkehre

Zur Beurteilung der durch zusätzliche Erschließungsverkehre in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden für exemplarische Immissionsorte die Beurteilungspegel aus der Zusatzbelastung (Verkehrslärm) berechnet. An den maßgebenden Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel aus B-Plan-induzierten Zusatzverkehren am Tage in allen Planvarianten um mindestens 8 dB(A) unterhalb der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte tags. Weiterhin werden an den maßgebenden Immissionsorten im Nachtzeitraum die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nachts um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Zunahmen um 3 dB(A) und mehr bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Verschlechterung der Geräuschsituation aus Verkehrslärm aufgrund der zusätzlichen B-Plan-induzierten Verkehre an den Immissionsorten der benachbarten Bebauung nicht zu erwarten ist.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen. Die Erschließung der mit der Planung zulässigen neuen Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über private Zufahrten.

Das Plangebiet wird durch zwei Haltestellen des ÖPNV fußläufig erschlossen:

Willinghusen, Gartenstraße

Linie 237, Willinghusen (Kehre) - Glinde - S Reinbek (Mo-Sa 60 Min.-Takt, So 120 Min.-Takt)

Linie 737, Barsbüttel - Willinghusen - Glinde - Reinbek (Mo-Fr Einzelfahrten, insb. für Schüler)

Willinghusen, Lohe

Linie 263, Stapelfeld - Willinghusen - Barsbüttel - U Wandsbek Markt (Mo-Sa 20 Min.-Takt, So 40 Min.-Takt)

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für das Plangebiet sind im Rahmen der inneren Erschließung des Gesamtareals verlegt worden.

Wasserversorgung: Die Gemeinde Barsbüttel verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Hamburger Wasserwerke GmbH. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist.

Brandschutz: Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel/Willinghusen sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach dem Arbeitsblatt DVGW-W 405 innerhalb des Wohngebietes sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung: Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Kanalnetz des Zweckverbandes Südstormarn. Durch Grundstücksteilungen können neue Schmutzwassergrundstücksanschlüsse erforderlich werden. Die Herstellungskosten sind im Wege der Kostenerstattung von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

Regenwasserentsorgung: Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen bzw. die Nutzung als Brauchwasser. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde wird hingewiesen. Die Satzung setzt fest, dass Stellplätze und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Fernmeldeeinrichtungen: Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen.

Gas und Elektroenergie: Die Gemeinde Barsbüttel wird von der E.ON Hanse AG mit Gas und elektrischer Energie versorgt.

Abfall: Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) maßgeblich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht Auslöser für eventuell in Zukunft anstehende Ausbaumaßnahmen an den Straßen und/oder Entwässerungssystemen, da keine Baupflichten ausgelöst werden. Wie bereits unter dem Punkt 2.1 „Anlass der Planung“ ausgeführt, ist eine eingeschränkte Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile bereits jetzt möglich. Auch diese schleichende Nachverdichtung auf der Grundlage des § 34 BauGB würde in absehbarer Zeit Maßnahmen hinsichtlich des Ausbaus der Regenentwässerung und auch der Straßen erforderlich machen.

3.5 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Altlastenkataster des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine **Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Stormarn, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, verpflichtet ist.

Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Das Landeskriminalamt macht im Rahmen von Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf aufmerksam, dass innerhalb der Plangebiete **Kampfmittel** nicht ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Bauarbeiten sei die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	45.897	95,9
Verkehrsflächen	1.983	4,1
Gesamtfläche	47.880	100,0

Die Gemeinde Barsbüttel trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.14 in ihrer Sitzung am 22. Dezember 2011 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Barsbüttel, den 14. März 2012



Thomas Schreitmüller
 Thomas Schreitmüller
 (Bürgermeister)