

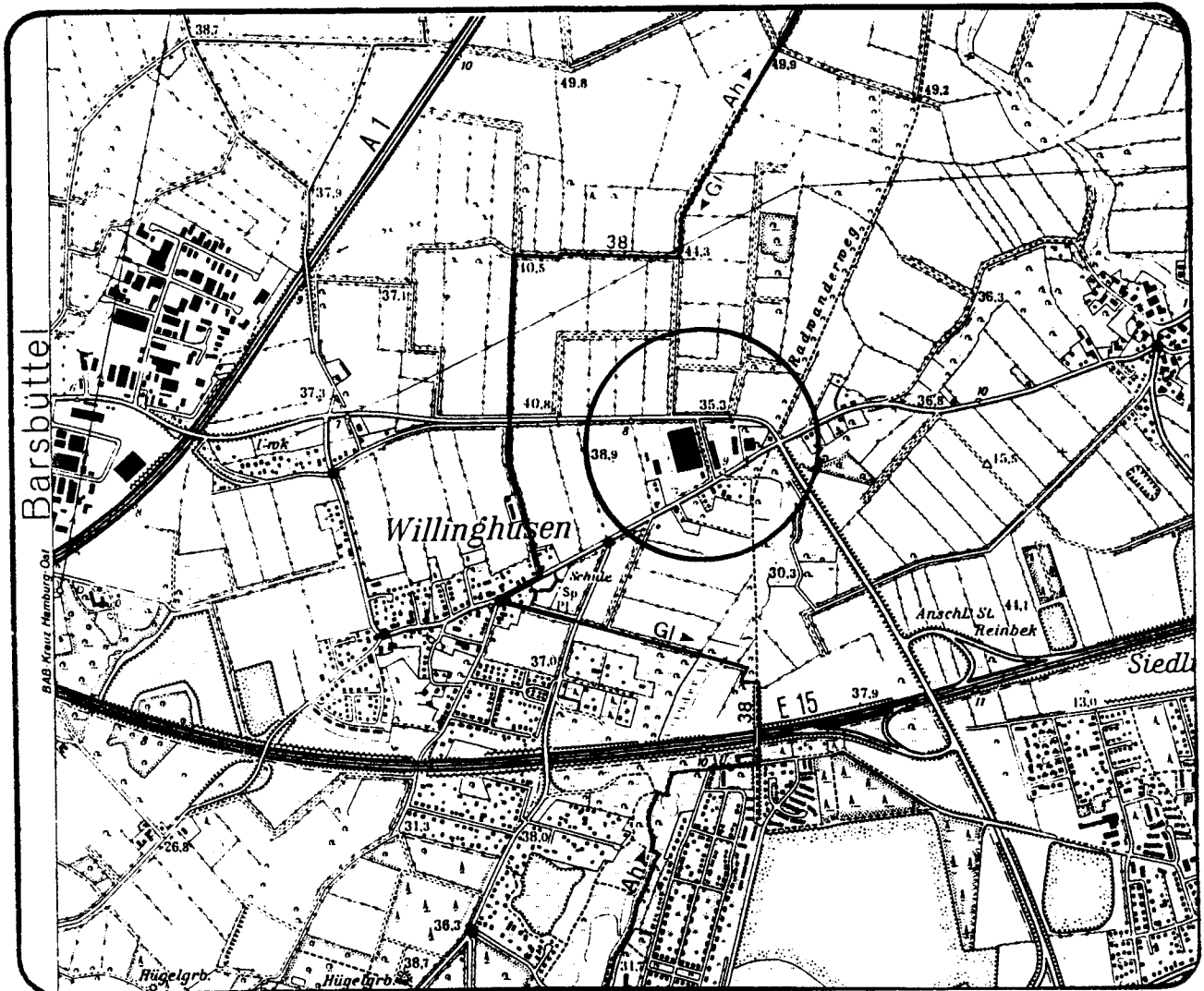
# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 2.1

### Neuaufstellung

### der Gemeinde Barsbüttel

GEBIET : nördlich Stenwarder Landstraße (K 109),  
südlich und westlich Kreisstraße 29 (K 29),  
östlich Redderbusch.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO  
JÜRGEN ANDERSSEN  
RAPSACKER ■ - 2400 LÜBECK 1  
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand **SATZUNG**  
.....Ausfertigung

## INHALTSVERZEICHNIS

für die Begründung  
der Neuaufstellung  
des Bebauungsplan Nr. 2.1  
der Gemeinde Barsbüttel  
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes	Seite	4
3.	Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Seite	4
4.	Gründe für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1	Seite	5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	5
	a) Wasserversorgung	Seite	6
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	6
	c) Gasversorgung	Seite	6
	d) Fernwärme	Seite	6
	e) Fernsprechversorgung	Seite	6
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite	6
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite	6
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	7
	i) Müllbeseitigung	Seite	7
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	7
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	8
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	9
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	9
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	10
11.	Realisierung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1	Seite	10
12.	Hinweise	Seite	10
13.	Beschluß über die Begründung	Seite	11
14.	Arbeitsvermerke	Seite	11

## 1. Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1

Der Bebauungsplan Nr. 2.1 der Gemeinde Barsbüttel wurde mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 28.05.1962 AZ: IX23f-313/04.1590(1)- genehmigt. Mit Bericht vom 20.06.1962 teilt die Gemeinde dem genannten Minister über den Kreis mit, daß die Schlußbekanntmachung am 18.06.62 erfolgte. Die Bekanntmachung selbst ist nicht mehr vorhanden. Da dem Bericht der Gemeinde jedoch Urkundscharakter zukommt, wird davon ausgegangen, daß der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist. Ein sogenannter "Nummernplan" liegt nicht vor, denn der Bebauungsplan trägt die zutreffende Gebietsbezeichnung "Kurzenkamp". Aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit wird nunmehr der alte Bebauungsplan aufgehoben und gleichzeitig der neue aufgestellt. (Beschluß vom 07.09.1989)



In Ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ hat die Gemeindevertretung beschlossen, eine Neuaufstellung (zunächst als 3. Änderung bezeichnet) des Bebauungsplanes vorzunehmen, um den Bauleitplan auf die heutigen städtebaulichen Erfordernisse abzustellen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel der am 05. April 1977 unter dem Aktenzeichen 810b/812/2-62.9 durch den Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Jörg Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 2.1 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVDBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

## 2. Lage des Baugebietes

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 liegt im Osten des Ortsteiles Willinghusen der Gemeinde Barsbüttel. Er wird begrenzt

im Norden und Osten durch die neue ausgebaute Kreisstraße 29 (K 29)

im Süden durch den Verlauf der K 109 ("Stenwarder Landstraße") und im Westen durch gewerblich genutzte Grundstücke.

## 3. Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 der Gemeinde Barsbüttel wird, wie bereits bisher, in seinem überwiegenden Teil als "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen ist vorwiegend der Erhalt des zwischenzeitlich gewachsenen Gewerbegebietes mit den im Laufe der Zeit entstandenen Beständen an Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der neuen Situation der neuen Trassenführung der K 29 und des beabsichtigten Aus- bzw. Weiterbaues der K 29.

Dabei wird angestrebt, eine bauliche Verdichtung des jetzigen Gewerbegebietes zu unterbinden, um Gewerbeansiedlung vorwiegend auf den Gewerbeflächen im Ortsteil Barsbüttel zu konzentrieren.

Die bisher in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsfläche ist als Verbindungsstraße nicht mehr erforderlich und wird durch den Bebauungsplan nunmehr als Wanderweg (Fuß- und Radweg) sowie als Fahrweg für den landwirtschaftlichen Verkehr unter Erhaltung der seitlichen Grün- und Knickbestände festgesetzt.

Die durch den Grunderwerb für die Neutrassierung der K 29 und für den geplanten Weiterbau der K 29 nicht für den Straßenbau genutzten Flächen wurden seit dem als Grünflächen bzw. Straßenbegleitgrün verwendet. Diese jetzige Nutzung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.



Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 7.88 ha.

Diese Fläche gliedert sich etwa wie folgt:

- Gewerbegebiet, GRZ	=	0,5		
- Gewerbegebiet, GFZ	=	1,0	ca.	3.18 ha,
- Gewerbegebiet, GRZ	=	0,35		
- Gewerbegebiet, GFZ	=	0,7	ca.	2.96 ha,
- Grünfläche, Parkanlage:			ca.	0.53 ha,
- Innere Verkehrsflächen (Rad- und Wanderweg)			ca.	0.23 ha,
- äußere Erschließungsflächen (innerhalb des Bebauungsplanes liegende Flächen -Straßenbegleitgrün - zur K 29 und zur "Stemwarder Landstraße")			ca.	0.96 ha

#### 4. Gründe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1

Der bisher zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 2.1 der Gemeinde Barsbüttel (ehemals: Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Willinghusen) setzte in der Fassung seiner 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in 2-geschossiger offener bzw. geschlossener Bauweise fest bei einer Geschoßflächenzahl von 1,0.

Es wurde jedoch festgestellt, daß es sich bei dem bisherigen Bebauungsplan im einen sog. "Nummernplan" handelt und somit das Zustandekommen dieses Planes nicht erfolgt ist.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 erfolgte aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheitsnotwendigkeit. Außerdem soll die städtebauliche Ordnung auch zukünftig sichergestellt und einer baulichen Verdichtung des Baugebietes entgegen gewirkt werden.



#### 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Versorgung des gesamten Baugebietes ist abgeschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

a) **Wasserversorgung**

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

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Barsbüttel wird durch die "SCHLESWAG AG" mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß der baulicher Anlagen stehen zur Verfügung.

c) **Gasversorgung**

Das Gemeindegebiet wird bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 wird angestrebt.

d) **Fernwärme**

Für den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz "Hamburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen.

f) **Beseitigung des Schmutzwassers**

Der Bereich OT Stemwarde der Gemeinde Barsbüttel ist dem Schmutzwassernetz des "Zweckverbandes Süd-Stormarn" angeschlossen.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist bereits sichergestellt. Zusätzliche Entsorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

g) **Beseitigung des Oberflächenwassers**

Das in dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird z. Zt. durch den vorhandenen Straßenbegleitgraben abgenommen. Die hierfür erteilte befristete Genehmigung soll nicht verlängert werden.

Als zuständiger Verband wird der "Zweckverband Südstormarn" eine endgültige Lösung der Ableitung des Oberflächenwassers vornehmen müssen. Vorgesehen ist derzeit eine Regenwasserleitung entlang der "Stemwarder Landstraße". Nach kombinierter Rückhaltung und Behandlung soll das Regenwasser der "Glinder-Au" zugeleitet werden. Ein Zeitpunkt zur Realisierung einer solchen (oder ähnlichen) Maßnahme liegt zur Zeit jedoch noch nicht vor.

Im Interesse der Sicherheit des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Barsbüttel empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Größe des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst vorzunehmen, wenn dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Auch auf die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Regenwassers, z. B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen.

Auf die jeweils geltenden Vorschriften ist dabei zu achten.

**h) Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Barsbüttel ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel" (hier. Ortswehr Willinghusen) sichergestellt.

**i) Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelung durch den "Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg" mit Sitz in 2070 Ahrensburg.

**6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits ausgebaute "Stemwarder Landstraße" (K 109) im Süden. Anbindungen an die im Norden verlaufende neue K 29 sind durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die ehemals vorgesehene Verbindungsstraße zwischen der K 109 im Süden und der K 29 im Norden wird zugunsten einer Rad- und Wanderwegeverbindung sowie als Wegeverbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr aufgehoben.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr sollen, wie bisher, Sondererlaubnisse für einen begrenzten Kreis der Betriebe erteilt werden. Diese Sondererlaubnis berechtigt dazu, die Wegeabsperrung bei Bedarf zu öffnen (Schränken, Kipp-Pfähle o. ä.). Lediglich die endgültige Herstellung dieses Weges ist im Rahmen der Erschließung erforderlich.



#### Ruhender Verkehr

Auf den nachträglichen Ausbau öffentlicher Parkplätze an der "Stemwarder Landstraße" (K 109) verzichtet die Gemeinde, weil die Abwägung zwischen den Belangen des ruhenden Verkehrs, der Erhaltung von Grünbeständen am südlichen Rand des Gewerbegebietes sowie der besseren Wohnruhe der südlich der "Stemwarder Landstraße" gelegenen Wohngebäude zu dem Ergebnis geführt hat, daß die großen Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken selbst den gewerblichen ruhenden Verkehr aufnehmen kann.

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

Alle im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu erhalten festgestellten Bestände an Bäumen und Sträuchern wurden eingemessen und vollständig nach § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Mögliche abgängige Bestände sind nachzupflanzen.

Als zusätzliches Gestaltungselement werden entlang der neuen Trasse der K 29 nicht für die gewerbliche Nutzung benötigte Flächen als "öffentliche Grünflächen" festgesetzt. Auch die bisherige Breite der ehemaligen "Verkehrsfläche" "Kurzenkamps Redder" wird beibehalten, wobei lediglich eine Befestigung in "wassergebundener Ausführung" für die Wegefläche erfolgt. Die Randbereiche verbleiben als Knick- und Grünflächen.





## 8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Das Baugebiet wird von Lärmemissionen durch den Verkehrslärm auf der K 29 beeinträchtigt. Schutzmaßnahmen sind daher zugunsten der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen erforderlich. Dies gilt insgesamt für alle Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 Absätze 1 und 2 LBO.

Die Gemeinde hat daher durch die "Beratenden Ingenieure VBI Ma-such und Olbrisch", Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 2000 Oststeinbek, eine gutachterliche Untersuchung bezüglich der notwendigen Schutzvorkehrungen vornehmen lassen.

Die durch dieses Gutachten, das dieser Begründung als Anlage beigelegt wird, ermittelten Ergebnissen wurden als textliche Festsetzungen in den Teil B -Text- aufgenommen. Diese Festsetzungen beziehen sich einerseits auf die Gestaltung von Grundrissen, andererseits auf Mindestschalldämmwerte für Mauerwerk und Fenster. Bereiche, die durch die getroffenen Festsetzungen nicht besonderen Vorschriften unterliegen, halten die Anforderungen an den Schallschutz durch die Wärmeschutzbestimmungen bereits ein. Dies gilt insbesondere für

- die straßenzugewandten Fronten mit mehr als 34 m Abstand von der straßenzugewandten B-Plan-Grenze, die Seitenfronten und die straßenabgewandten Fronten von Gebäuden, in denen Büroräume
- die straßenzugewandten Fronten mit mehr als 83 m Abstand und die Seitenfronten mit mehr als 24 m Abstand von der straßenzugewandten B-Plan-Grenze sowie die straßenabgewandten Fronten von Gebäuden, in denen Aufenthaltsräume von Wohnungen untergebracht sind.

Wegen der südlich der "Stemwärdener Straße" vorhandenen Wohngebäude ergibt sich zusätzlich die Notwendigkeit, die sonst innerhalb eines Gewerbegebietes auch nachts zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A) auf 45 dB (A) bzw. 25 dB (A) zu reduzieren. Dies erfolgt durch entsprechende textliche Festsetzungen unter Zugrundelegen des § 1 Absatz 4 Ziffer 2 BauNVO, nach dem eine Gliederung der Baugebiete unter einander getroffen wird.



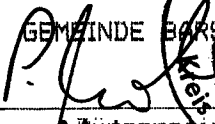
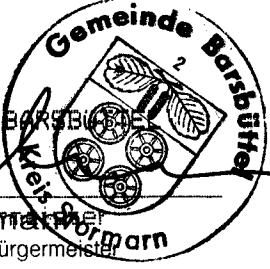
Festgestellt wurde, daß bestehende Betriebe von dieser Einschränkung nicht beeinträchtigt werden.

- c) Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer Dachbegrünung vorzusehen. Ebenfalls sollte eine Begrünung von Fassaden in die Überlegungen der Bauherren einbezogen werden. Auf die eventuelle Förderung dieser Maßnahmen wird hingewiesen.
- d) Den Bauherren wird nahegelegt, seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Gehölzen oder Hecken einzugrünen.
- e) Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde vom 30. Juli 1985). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel am 20. Jun. 1991.

Barsbüttel, den 12. SEP. 1991

  
  
Jürgen Anderssen  
1. stellvertr. Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke


Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN**  
Büro für Bauleitplanung  
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1  
Tel. 0451 / 89 19 32

Aufgestellt am: 04.01.1990  
zuletzt geändert - gemäß der Verfügung des  
Landrates des Kreises Stormarn vom 17.12.1991, 17.05.1990  
AZ: 62/22-62.009 (2.1. neu)

Lübeck, den 20. Aug. 1991



  
Planverfasser

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 nicht.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der noch vorzunehmenden zusätzlichen Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten werden überschlägig geschätzt mit

ca. DM 15.000,00. (Ausbau Rad- und Wanderweg)

Die Gemeinde trägt 100 % dieses Erschließungsaufwandes, weil diese Maßnahme als zusätzlicher Ausbau anzusehen, der nicht als beitragsfähiger Erschließungsaufwand zu werten ist.

Der von der Gemeinde Barsbüttel zu tragende Betrag wird rechtzeitig im entsprechenden Haushaltsplan der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Die Ausbaurkosten für den Weiterbau der K 29 wurden nicht ermittelt.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 2.1 neu getroffenen geplanten Festsetzungen sind bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten.

12. Hinweise

- a) Die Gemeinde Barsbüttel empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, soweit möglich, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche Brennstoffe" zu verwenden.

