

Gemeinde Barsbüttel, Ortsteil Stellau
Kreis Stormarn
Bebauungsplan Nr. 4.5 - Baugebiet = Wiesenhof

B e g r ü n d u n g

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stellau hat in ihrer Sitzung am 16. April 1973 den Aufstellungsbeschuß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.5 gefaßt.

Der Bebauungsplan 4.5 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich eine verhältnismäßig kleine Fläche von 0,6 ha des ehemaligen Bahngeländes zwischen der südöstlichen Straße "C" und dem Radwanderweg als östliche Begrenzung ist vom Flächennutzungsplan nicht als Dorfgebiet erfaßt worden, obgleich sich auf diesem Gelände schon seit längerer Zeit umfangreiche Baulichkeiten und Anlagen zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse befinden. Diese bestehenden Betriebe sind charakteristisch für das Dorfgebiet. Es wurde daher im Interesse einer abschließenden Entwicklung und einer angemessenen Abrundung des Ortsbildes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Einschluß der Fläche zwischen der südöstlichen Straße "C" und dem Radwanderweg festgesetzt. Die Gemeinde wird bei der schon in der Entwicklung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtgemeinde Barsbüttel vorgenannte Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches berücksichtigen und gleichstellen.

Der Bebauungsplan Nr. 4.5 regelt die Bebauung von Teilflächen im alten Dorfgebiet. Die Fläche eines landwirtschaftlichen Gehöftes steht bereits jetzt für die Bebauung mit Einfamilienhäusern an. Weiter ist geplant, ein weiteres landwirtschaftliches Gehöft später auszusiedeln. Auch für diese Fläche sollen durch den Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten untersucht werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die freiwerdenden Flächen für eine lockere Einzelhausbebauung freizugeben, so daß der ländliche Charakter des Ortes erhalten bleibt und keine nennenswerte Verdichtung im Dorfkern entsteht.

Weiter setzt der Bebauungsplan die Flächen für die vorhandene Badeanstalt und den Sportplatz fest und für diesen Bereich Parkplatzflächen für Besucher. Die Straße "A" wird nicht in die Straße "C" eingeführt. Zwischen beiden Straßen erfolgt eine Abgrenzung durch einen Lärmschutzwall. Nur eine 3,00 m breite Fußwegverbindung bleibt zwischen den

Straßen "A" und "C" erhalten. Die erforderlichen Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens sollen im Wege gütlicher Vereinbarung erfolgen. Es handelt sich größtenteils um Flächen für neu angelegte Straßen bzw. für Straßenverbreiterungen an vorhandenen Straßentrassen. Falls eine gütliche Einigung nicht zustande kommt, sind Maßnahmen nach den §§ 80 ff Bundesbaugesetz (Grenzregelung) und §§ 85 ff (Enteignung) vorgesehen.

Die Erschließung des Geländes wird durch Erschließungsträger bzw. durch die Gemeinde vorgenommen. Die Wasserversorgung erfolgt vorläufig noch durch Gruppenwasserversorgungsanlagen, bis der in Aussicht genommene Anschluß an das Netz der Hamburger Wasserwerke fertiggestellt ist. Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG. Die Telefonversorgung erfolgt durch Anschluß an das Hamburger Ortsnetz. Gasversorgung ist für das Gebiet nicht vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung soll im endgültigen Ausbau durch Anschluß eines Sieles an das geplante Abwassersiel in Stapelfeld erfolgen. Die Abwasser werden in das Hamburger Abwassernetz eingeleitet. Falls die endgültige Lösung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung bei Durchführung der geplanten Bebauung noch nicht vorhanden ist, wird eine Zwischenlösung nach Maßgabe des Abwasserplanes des Ing. Büros Bertz erforderlich. Die Abwässer des Plangebietes werden in einem Pumpwerk gesammelt und werden von diesem Pumpwerk übergepumpt zu einer vollbiologischen Gruppenkläranlage für die Bebauungsplangebiete Nr. 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4.

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. 9. 1970 (GVBl. S. 269) und der zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12. 10. 1970 (Amtsbl. Schl.-H. 1970 S. 612). Die vorgenannten Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

Kosten der Erschließung:

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

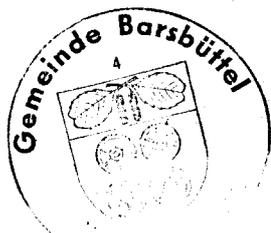
| | |
|---|--|
| a) Straßen und Wegebaukosten einschließlich der Beleuchtung | ca. DM 239.400,-- |
| b) Schmutzwasser- und Regenwassersiel | ca. DM 396.900,-- |
| c) Wasserversorgungsanlage und Hydranten | ca. DM 90.000,-- |
| d) Vollbiologische Kläranlage | <u>ca. DM 50.000,--</u> ca. DM 776.300,-- |
| e) Ingenieurgebühren und Bauleitung | <u>ca. DM 77.000,--</u> |
| insgesamt: | <u>ca. DM 853.300,--</u> ===== |

Die Gemeinde Barsbüttel/Ortsteil Stellau trägt gemäß § 129 des Bundesbaugesetzes 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes wie folgt:

| | |
|--|---------------------------|
| a) Straßen- und Wegebaukosten einschließlich der Beleuchtung = 239.400,-- : 10 = | ca. DM 23.940,-- ===== |
|--|---------------------------|

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 31.3.77 u. 29.5.78

Barsbüttel, den 22.08.78



[Handwritten Signature]
()
Bürgermeister