

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4.6

der Gemeinde Barsbüttel

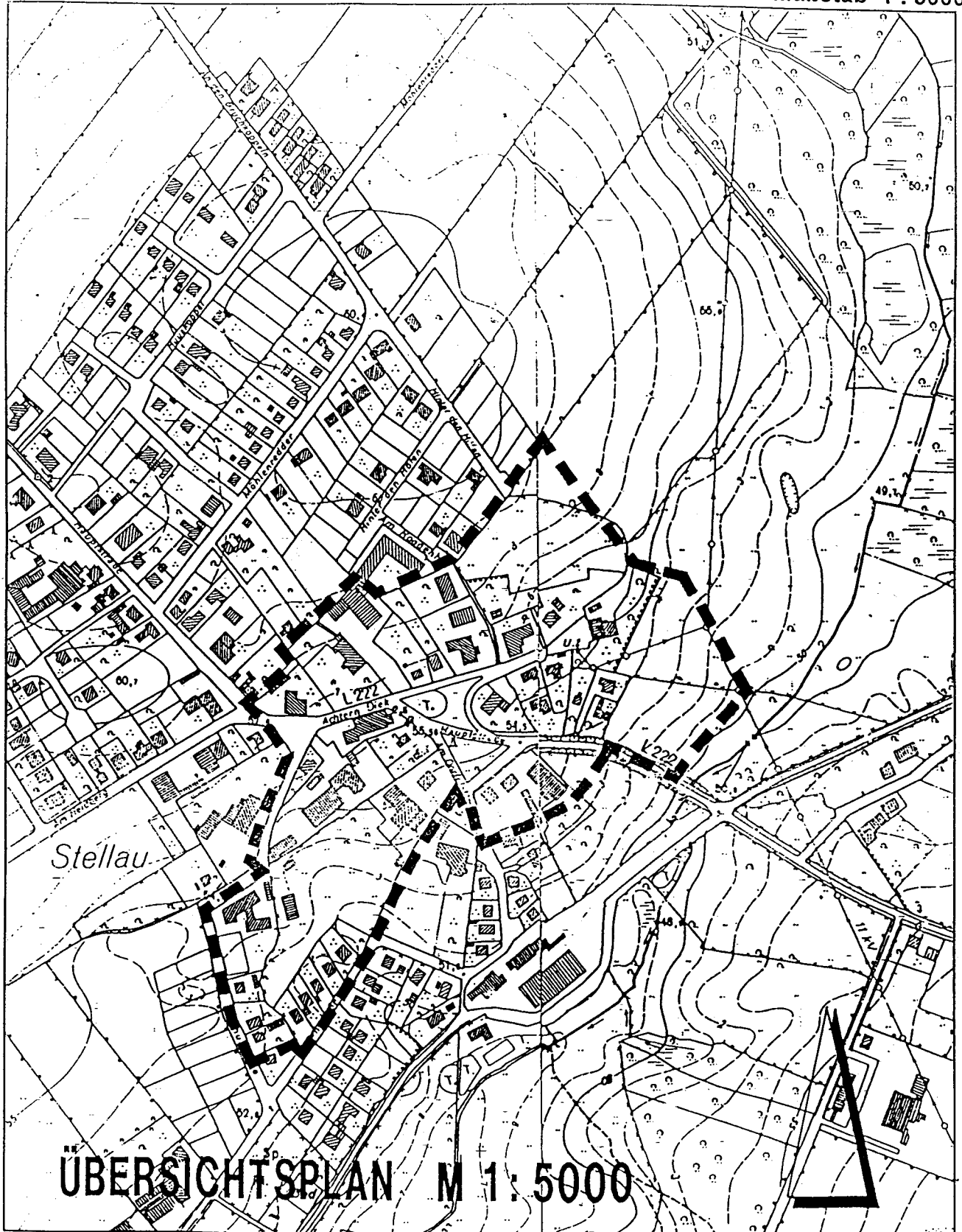
Gebiet:

**Ortsteil Stellau, Dorfmitte,
nördlich und südlich Achtern Diek,
nördlich und südlich Hauptstraße,
östlich Schulstraße,
westlich Wiesenstraße,
beidseitig Am Dorfplatz**

Stand: Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Entwicklung aus dem Landschaftsplan
 - 1.40 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/Erhaltung baulicher Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung/Erhaltung baulicher Anlagen und Gestaltung der zu erhaltenden baulichen Anlagen
 - 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Äußere Erschließung
 - 5.20 Innere Erschließung
 - 5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 7.30 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
 - 7.40 Stromversorgung
 - 7.50 Gasversorgung
 - 7.60 Fernsprechversorgung
 - 7.70 Abfallbeseitigung

- 8.00 Lärmschutz

- 9.00 Immissionsschutz

- 10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 11.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 23.01.1995, 26.10.1995 und 28.11.1996 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel den Beschluss, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.6,

Gebiet:

Ortsteil Stellau, Dorfmitte,
nördlich und südlich Achtern Diek,
nördlich und südlich Hauptstraße,
östlich Schulstraße,
westlich Wiesenstraße,
beidseitig Am Dorfplatz

einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4.6 der Gemeinde Barsbüttel entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und seinen Änderungen.

1.30 Entwicklung aus dem Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4.6 der Gemeinde Barsbüttel entwickelt sich aus den zukünftigen Darstellungen des Landschaftsplanes.

Für den ehemals geplanten Bereich Verbindungsstraße und für die Ausweisung der Feuerwehrflächen wurde eine landschaftspflegerische Stellungnahme unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes erstellt.

1.40 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 des Katasteramtes Stormarn verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 4.6 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997(BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung,
- 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 - (GVObI. 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 des Bebauungsplanes Nr. 4.6 der Gemeinde Barsbüttel befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Stellau.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofgebäude, Nebenerwerbsstellen, das alte Feuerwehrgerätehaus, der Kindergarten, eine Gymnastikhalle, Räume für die Volkshochschule und diverse Wohngebäude. Die landwirtschaftlichen Höfe werden zur Zeit noch für die Landwirtschaft genutzt, jedoch hat in den letzten Jahren eine Umstrukturierung eingesetzt, die die landwirtschaftliche Nutzung zurückdrängt und gewerbliche Nutzung erfolgt.

Im Plangeltungsbereich befinden sich weiter ein Dorfteich mit angrenzender Grünfläche und gegenüberliegend der Dorfplatz, erhaltenswerter Baumbestand und ein Spielplatz im südlichen Plangeltungsbereich.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.6 wird wie folgt begrenzt:

Im Südosten:

Durch die Wiesenstraße, durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 49/1 und 41/2, durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 33/3 und die Hoflage des Hofes Seeler und durch das geplante neue Feuerwehrgrundstück in einem Abstand von ca. 70 m zu den Flurstücken 24/3 und 24/4.

Im Nordosten:

Durch eine Grenze von der östlichen Grenze des Feuerwehrgrundstückes bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 55/1.

Im Nordwesten und Westen:

Durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 55/1, 58/7, 59/10, 59/12, 60/9, 61/15, 206/61, 205/61, 62/1 sowie durch die Wendeanlagen der Straßen "Hinter den Höfen" und zum "Roggenhof", sowie im Westen durch die "Schulstraße".

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 15/5.

2.40 Flächenbilanz

Die überplanten Flächen umfassen folgende ca.-Größen:

Dorfgebiet MD	63.850 m ²	6,39 ha	=	61,70 %
Verkehrsfläche	8.710 m ²	0,87 ha	=	8,41 %
Grünfläche	13.470 m ²	1,35 ha	=	13,02 %
Wasserfläche	390 m ²	0,04 ha	=	0,38 %
Fläche für die Landwirtschaft	14.540 m ²	1,45 ha	=	14,05 %
Gemeinbedarfs- fläche	2.520 m ²	0,25 ha	=	2,44 %
<hr/>				
Gesamt	103.480 m ²	10,35 ha	=	100,00 %
=====				

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 des Bebauungsplanes Nr. 4.6:

- Erhaltung des Ortsbildes.
- Betonung des Dorfmittelpunktes unter Festsetzung des Dorfteiches, der öffentlichen Grünflächen.
- Festsetzung der erhaltenswerten Gebäude.
- Versuch der Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander.
- Ausschaltung von Nutzungskonflikten, insbesondere Geruchsimmissionen.

- Gewerbliche Nutzungen sind zu verhindern, bzw. auf eine Größenordnung die der Versorgung des Gemeindegebietes in diesem Ortsteil entspricht zu beschränken.
- Schaffung von Grünflächen zum Erhalt einer zentralen Festwiese/Dorfplatz unter Einbeziehung des kleinen vorhandenen Spielplatzes im Umfeld des Kindergartens.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich überwiegend um ein sog. § 34 - Gebiet, in dem sukzessive weitere Wohneinheiten erstellt werden, ohne Einfluss der Gemeinde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes tritt hier jedoch keine Veränderung ein. An Neubebauung wird in erster Linie das Feuerwehrgebäude erfolgen, in dem max. 2 Wohneinheiten für Mitarbeiter der Feuerwehr erstellt werden. Im südöstlichen Bereich erfolgt eine Ausweisung einer möglichen Hausgruppe mit ca. 7 Wohneinheiten, sodass die Zuwachsraten innerhalb des Ortsbereiches ausgesprochen gering gehalten werden und gegen einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB durch die großzügige Ausweisung der Festwiese sogar durch die Ausweisung reduziert wird.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen/Erhaltung baulicher Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung/Erhaltung baulicher Anlagen und Gestaltung der zu erhaltenden baulichen Anlagen

Barsbüttel besteht aus vier Ortsteilen, wobei der Ortsteil Barsbüttel selbst städtischen Charakter hat, die anderen drei Ortsteile dörflichen Charakter. Dieser Charakter soll auf jeden Fall erhalten bleiben und durch die zukünftigen Festsetzungen festgeschrieben werden.

Zur Erreichung der v.g. Ziele werden in Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text Festsetzungen getroffen, entsprechend einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und auch allgemeine gestalterische Festsetzungen für alle baulichen Anlagen und zusätzliche gestalterische Festsetzungen für die zu erhaltenden baulichen Anlagen nach § 172 BauGB vorgenommen.

Ziel der Festsetzung ist es nicht, einzelne bauliche Anlagen unter Denkmalschutz zu stellen, sondern die Gestaltung der alten Dorflage des Ortsteiles Stellau. Hier soll der dörfliche Charakter dokumentiert werden, durch das Ensemble von insgesamt 9 ortsprägenden Bauernhöfen bzw. Teilen davon, bzw. den dörflichen Charakter des Gebietes prägenden Gebäuden. Die Festsetzung dient ausschließlich städtebaulichen Zielsetzungen, nämlich dem Erhalt des dörflichen Charakters des Ortsteiles Stellau.

4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der vorhandenen und der gewünschten zukünftigen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt. Die Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wurde vorgenommen, da dem jetzigen Standort die Fläche und die Gebäude nicht ausreichen, und keine Erweiterungsmöglichkeiten vorliegen.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Bestand dieses Ortsteiles, überwiegend eingeschossig, in Einzelbereichen dem Bestand entsprechend zweigeschossig.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden der zukünftigen Nutzung angepasst.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB A 24 Hamburg-Berlin und die BAB A 1 Hamburg-Lübeck erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch die L 222.

Öffentlicher Personennahverkehr besteht in Form der Buslinien :

- Linie 237 von Reinbek über Glinde, Willinghusen, Stellau und Kronshorst nach Trttau und zurück.
- Linie 337 von Barsbüttel über Stellau nach Stapelfeld und zurück.
- Linie 437 von Stapelfeld über Stellau und Braak nach Kronshorst und zurück.
- Linie 469 von Reinbek über Glinde, Stellau, Stapelfeld, Braak und Siek nach Ahrensburg und zurück.
- Linie 28 Schulbuslinie von Reinbek über Stellau zur Berufsschule Bad Oldesloe und zurück.

5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

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

Öffentliche Parkplätze bzw. Abstellmöglichkeiten sind in den Straßen des Plangeltungsbereiches in ausreichendem Maße vorhanden.

6.00 **Grünordnerische Belange**

Da es sich in diesem Bereich um ein sogenanntes § 34 Gebiet handelt, ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Für den Bereich der ausgewiesenen Feuerwehr und der ehemals geplanten Straße zwischen der "Hauptstraße" und der Wendeanlage "Hinter den Höfen" erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt. Hierfür wurde eine Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung erstellt mit dem Ergebnis, dass Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Da eine Notwendigkeit für den Ausbau der Straße zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegt wird auf eine Ausweisung verzichtet, damit der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Um eine spätere Anlage nicht zu verbauen verbleibt eine Freihaltetrasse zwischen der Feuerwehr und vorhandener Bebauung.

Die erhaltenswerten Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt.

Die für den Bebauungsplan Nr. 4.6 der Gemeinde Barsbüttel aufgestellte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

7.00 **Versorgungsanlagen**

7.10 **Wasserversorgung**

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

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke bleiben bestehen und werden durch die Änderungen der Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Glinde liegt.

7.20 **Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluss an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel / Ortsteil Stellau.

7.30 **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz des Abwasserverbandes Siek.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine bauliche Verdichtung, im Gegenteil, gegenüber einer Bebauung nach § 34 BauGB erfolgt sogar eine Reduzierung der Baumöglichkeiten. Die einzige Neubaumaßnahme die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert wird, ist die zukünftige Feuerwehr des Ortsteiles Stellau.

Die Gemeinde wird den überalteten Generalentwässerungsplan für den Ortsteil Stellau kurzfristig neu aufstellen, bzw. generell überarbeiten und den neuen Gesetzesgrundlagen anpassen. Der Generalentwässerungsplan ist für den gesamten Ortsteil zu überarbeiten, da es auch in anderen Bereichen Probleme mit der Oberflächenentwässerung gibt. Einer Oberflächenentwässerung, bzw. Rückhaltung nur für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.6 wäre wirtschaftlich nicht vertretbar und auch voraussichtlich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht abzuwickeln. Die Aussagen

10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens sind nicht erforderlich. Erschließungskosten und Erschließungskostenanteile für die Gemeinde fallen zum jetzigen Zeitpunkt nicht an.

Maßnahmen, wie evtl. Ausbau der Straße "Achtern Diek" und Erstellung der Verbindungsstraße "Hauptstraße" - "Hinter den Höfen" sollen erst zu späteren Zeitpunkten ausgeführt werden, sodass sich eine Ermittlung der Erschließungskosten zum jetzigen Zeitpunkt erübrigt.

11.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31. 01. 2002 gebilligt.

Barsbüttel, den 21. JAN 2003



[Handwritten signature]
Bürgermeister