

2. AUSFERTIGUNG

**GEMEINDE BARSBÜTTEL
KREIS STORMARN**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1985

13. ÄNDERUNG

STAND 27.01.1994

ERLÄUTERUNGSBERICHT



1. Der westlich der Änderungsfläche dargestellte Knick ist dabei als Zielvorstellung der Flächennutzungsplanung formuliert.



Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Barsbüttel umfaßt insgesamt drei Flächen:

1. Änderung eines als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichs in Wohnbaufläche im Ortsteil Barsbüttel
2. (neu) Änderung eines als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereichs in Fläche für allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Barsbüttel
3. (neu) Änderung einer bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche im Ortsteil Stellau in Fläche für allgemeines Wohngebiet

Änderungsbereich 1: ORTSTEIL BARSBÜTTEL, WOHNBAUFLÄCHE

Der Änderungsbereich 1 umfaßt ein bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenes und als Ackerfläche genutztes Areal von ca. 180 m x 165 m = 3,45 ha unmittelbar am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Barsbüttel. Die ebene, leicht nach Norden abfallende Fläche ist west- und ostseitig von Knicks in vergleichsweise degeneriertem Zustand gefaßt. Im rechten Knick befinden sich einige ausgewachsene Eichen als Überhälter, der Ortsrand nach Süden wird durch Reste eines Knicks und kräftige durch Obst- und Wildgehölze gebildete Randabpflanzungen der Anlieger des Birkenwegs gebildet.

Die Fläche soll als Folge der in den letzten Jahren auch in Barsbüttel deutlich spürbaren erhöhten örtlichen Nachfrage nach Wohnraum für die Wohnnutzung durch verdichtete Flachbauformen bis drei Geschosse in Anspruch genommen werden. Zielvorstellung der Gemeinde ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern Stadthausgruppen und individualisierten Geschößwohnungsbauformen des sozialen Wohnungsbaus mit hohem Gartenbezug beispielsweise durch zweigeschossige Wohnungstypen.

Die Erschließung des Bereichs ist generell von Süden über den Birkenweg durch vorhandene Zufahrten oder von Westen aus dem Soltausredder möglich. In einer verkehrlichen Rahmenplanung wurden hierfür die verträglichsten Lösungsalternativen zusammengetragen. Die Lösung soll im Rahmen der weiteren Planung in Abhängigkeit von der vorgeschlagenen Bebauung ausgewählt werden.

Bei einer Annahme von ca. 15 % öffentlicher Erschließungsfläche und weiteren 10 % Fläche für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen verblieben ca. 2,6 ha Nettobauland, die bei einer Durchschnittsdichte der Bebauung einschließlich des Geschößwohnungsbaus von ca. 0,5 GFZ eine Mindestzahl von ca. 100 Wohneinheiten ergeben könnte. Eine Fußweg- und Grünvernetzung in die nördliche Feldmark vom Birkenweg aus soll sichergestellt, in der Darstellung des Änderungsbereichs aber nicht räumlich fixiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt (vornehmlich durch Bodenversiegelung) soll zunächst durch Maßnahmen direkt im und am Rande der vorgesehenen Bauflächen erfolgen. Es sollen die Möglichkeiten der Gestaltung der offenen Oberflächenentwässerung als eingriffsnahe naturnahe Versicke-



2. Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



3. Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



4. Die Wasserbehörde ist bei der Genehmigung von Einzelbaumaßnahmen sowie der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen sowie bei Straßenbaumaßnahmen zu beteiligen.



rungsmulden durch eine Grünordnungsplanung bzw. im laufenden Landschaftsplan ausgeschöpft werden, um so die Niederschlagsmengen möglichst im Gebiet wieder dem Boden zuzuführen. Eventuelle weitere Ausgleichsmaßnahmen sind in einer Grünordnungsplanung darzustellen.^{2.}

Anderungsbereich 2 (neu): ORTSTEIL BARSBÜTTEL, ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Die in der ehemaligen dörflichen Ortsrandlage (heute in Ortsmitte) gelegene Fläche von ca. 60 x 35 m, d.h. ca. 2100 qm, ist derzeit im Flächennutzungsplan als Teil einer Gemeinbedarfsfläche dargestellt und liegt nördlich der von der Gemeinde gemäß Flächennutzungsplan für gemeindliche Zwecke errichteten Halle für den Bauhof, von der aus auch der südlich anschließende Friedhofsbereich mit betreut wird. Die Halle hat nach Norden entsprechend geschlossene Wandflächen. Die Fläche liegt südlich des Postamtes der Gemeinde Barsbüttel und grenzt weiter hin nach Westen an das Gelände des gemeindlichen Jugendzentrums Barsbüttel an, sowie östlich an eine verdichtete zweigeschossige Wohnbebauung aus Stadthäusern. Zugang und Erschließung des Geländes würden über eine gemeinsame Zufahrt zum Jugendzentrum erfolgen. Die Gemeinde beabsichtigt hier eine Wohnanlage für die Unterbringung von Asylbewerbern mit maximal drei genutzten Geschossen (zwei Geschosse + Dach) einzurichten. Der Standort wurde gewählt, um die meist sehr unterschiedliche Gruppe der Asylbewerber, die auch zu erheblichen Teilen aus Familien bestehen, in einem belebten ortszentrumsnahen Teil des Hauptortsteils Barsbüttel unterzubringen, wo sie sowohl die Besorgungen des täglichen Bedarfs ohne lange Wege als auch die notwendigen regelmäßigen Behördengänge ohne Verkehrsmittelbenutzung erledigen können. Gleichzeitig soll die Gruppe bewußt nicht auch noch räumlich in eine Randlage gebracht und in der Zeit ihres jeweiligen Aufenthalts, soweit überhaupt möglich, in den Ort integriert werden.^{3.}

Änderungsbereich 3 (neu): ORTSTEIL STELLAU, ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplans 4.1 der Gemeinde Barsbüttel mit seinen an die Stellauer Hauptstraße grenzenden Anliegergrundstücken in einer Größe von ca. 215 x 55 m, d.h. ca. 1,2 ha. Er ist Teil einer frühen Dorferweiterung entlang der Richtung Hamburg führenden Landstraße L 222. Durch die unmittelbare Lage gegenüber von Hofstellen wurde er bei Aufstellung des Flächennutzungsplans noch als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Durch die Umstrukturierung der Höfe südlich der Stellauer Hauptstraße zu einem innerörtlichen, kleinteiligen Wohngebiet, das nicht mehr durch Hofstellen genutzt und geprägt wird, entfällt gemäß Kennzeichnung der Baunutzungsverordnung der Charakter der Dorfgebietenutzung. Gleichzeitig soll damit verhindert werden, daß sich in Nachfolge bzw. Ausnutzung der Dorfgebietenutzung des Baugebiets "sonstige Gewerbebetriebe" gemäß § 5 (2) 6 in diesem Bereich niederlassen können und die Wohnnutzung beeinträchtigen.^{4.}

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Barsbüttel umfaßte vor dem ersten Entwurfs- und Auslegungsbeschluß insgesamt drei Flächen:

1. Änderung eines als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichs in Wohnbaufläche im Ortsteil Barsbüttel
2. Änderung eines als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereichs in Fläche für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung Bürgerhaus
3. Änderung einer bisher als Verkehrsfläche ausgewiesenen Trasse der Bundesautobahn im Grenzbereich Willinghusen zu Stemwarde und Stellau in Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Die Änderungsbereiche 2. und 3. wurden im Rahmen der Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange durch Beschluß des Bauausschusses vom 09.02.1993 und der Gemeindevertretung vom 25.02.1993 zurückgezogen für eine spätere Änderung. Stattdessen wurden im Rahmen eines geänderten Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.1993 zwei weitere kleinere Änderungsbereiche 2.(neu) und 3.(neu) des Flächennutzungsplans mit in das Verfahren eingebunden, in dem eine erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in einem einzigen Verfahrensschritt gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt wird. Der Inhalt des Änderungsbereiches Nr. 1 ist mit dem in der 1. Auslegung unverändert geblieben.

Barsbüttel, den. **21. APR. 1994**



Der Bürgermeister

W. E. ...
.....