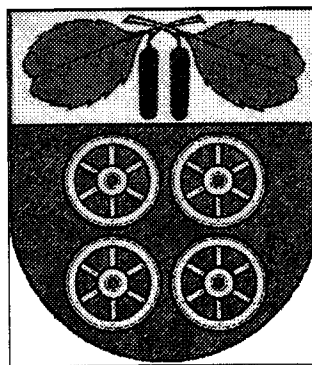


GEMEINDE BARSBÜTTEL

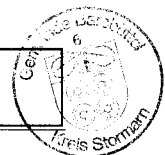
KREIS STORMARN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1985

16. ÄNDERUNG

2. Originalausfertigung



**GEMEINDE BARSBÜTTEL
KREIS STORMARN**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1985
16. ÄNDERUNG**

Planungsstand: 13. Januar 2000

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Barsbüttel umfaßt insgesamt zwei räumlich getrennte Teilgebiete:

Inhaltsverzeichnis

- 1. TEILGEBIET A,
ORTSTEIL BARSBÜTTEL: SÜDLICH DES EHRENHAINS BZW. DER STRAßE AN DER BARS-
BEK EINSCHLIEßLICH DER STRAßE AN DER BARSBEK. 4**
- 2. TEILGEBIET B,
ORTSTEIL WILLINGHUSEN: BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS 2.1 ÄNDERUNG, SÜDLICH
STEMWARDER LANDSTRASSE GRUNDSTÜCKE STEMWARDER LANDSTRASSE 6A BIS 12. 8**

1. Teilgebiet A, Ortsteil Barsbüttel

Umwidmung einer Fläche für Gemeinbedarf des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses in der Straße *An der Barsbek* in gemischte Baufläche nach Aufgabe der Feuerwehrrnutzung sowie Ausweisung einer gemischten Baufläche für einen Handwerksbetrieb mit Wohnhaus.

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Teilgebiet A umfaßt eine Fläche im Ortsteil Barsbüttel, südlich angrenzend einerseits an die Straße *An der Barsbek*, die hier im weiteren Verlauf den Ortsrand zur Niederung der Barsbek bildet sowie südlich angrenzend an die Anlage des Kriegerdenkmals „Ehrenhain“. Die Südgrenze wie die Ostgrenze des Änderungsbereichs bildet im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses die landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) in der Niederung der Barsbek. Andererseits bildet das Waldstück (entlang der Fortsetzung der Straße Ehrenhain als unbefestigte Wegeverbindung) für den westlichen Bereich (Anteil mit gewerblicher Nutzung) die Südgrenze. Die Westgrenze der Fläche verläuft am Übergang zur landwirtschaftlichen Grünlandfläche südlich des Friedhofs. Die Entfernung zum gradlinig am anderen Ende der Straße am Ehrenhain gelegenen Rathauses in der Mitte des Ortsteils Barsbüttel beträgt 550 m.

1.2 Flächengröße und Form

Die Fläche stellt sich als langgestrecktes Trapez dar, mit einer Tiefe von ca. 40 m (ohne Straßenanteil *An der Barsbek*) im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses bzw. ca. 30 m im Bereich des gemischt genutzten Grundstücks im Westteil des Änderungsbereichs. Die Ost-West-Ausdehnung beträgt ca. 170 m. Die Fläche umfaßt ca. 0,6 ha.

1.3 Topographische Beschreibung und reale Nutzung, gegebenenfalls Entwicklungstrend

Die im wesentlichen ebene, im südlichen und östlichen Bereich des Feuerwehrgerätehauses jedoch zur Barsbek stärker abfallende Fläche des Änderungsbereichs ist im Westen eingebunden zwischen den hohen Eichen der Anlage des Kriegerdenkmals Ehrenhain verstärkt durch einen randbildenden Knick mit gut ausgebildeten Überhängern, einem ebenfalls mit Überhängern geprägten Knick als Abgrenzung nach Westen zum angrenzenden Grünland sowie dem hohen Waldbestand des südlich angrenzenden Waldstückes. Auf der Ostseite der Fläche besteht keine landschaftliche Einbindung, außer durch fünf Solitäräume beidseitig der mittigen Wegeverbindung nach Süden und eine nur rudimentär entwickelte Strauchabgrenzung zur anschließenden Ackerfläche. Der im weiteren östlichen Verlauf der Straße *An der Barsbek* ortsrandsbildende Knick endet auf dem Flurstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses mit einer größeren Eiche als Überhänger.

Das westliche Flurstück des Änderungsbereichs ist derzeit in dem an die Verlängerung des Ehrenhains angrenzenden Bereich mit einem eingeschossigen Wohnhaus baulich genutzt, im mittleren Bereich mit einer Werkstatt mit einem Kopfgebäude mit Bürofunktion und im hinteren westlichen Bereich lediglich mit Nebenanlagen der gewerblichen Nutzung und Stellplätzen.

Der östliche Flächenanteil trägt derzeit noch die bauliche Nutzung, wie sie der Funktion Feuerwehrgerätehaus entsprach, mit einem teilweise zweigeschossigen westlichen Flügel mit Aufenthaltsfunktionen und einem östlichen eingeschossigen Flügel mit Garagenfunktion für die Einsatzfahrzeuge. Derzeit besteht eine nicht störende gewerbliche Nutzung als Lager für Werbetrucksachen.

1.4 Bisher nach FNP vorgesehene Nutzung und Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan folgendermaßen ausgewiesen:

- im westlichsten Teilbereich des gewerblich genutzten Grundstücks zu einem Drittel als Fläche für Wald,
- auf den östlichen zwei Dritteln des gewerblich genutzten Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich mit Nutzung nach § 35 (4) Abs. 6 BauGB),
- im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses als Fläche für Gemeinbedarf mit Widmung Feuerwehr auf der Basis einer Baugenehmigung nach §34 BauGB.

Es gab bisher keine verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich. In einem parallelen Bebauungsplan soll die Feinkonzeption als Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie die bauliche

und landschaftliche Gestaltung einschließlich der Fragen der Eingriffsbewertung und des Ausgleichs geregelt werden.

1.5 Mit der 16. Änderung vorgesehene Nutzung mit Flächenbilanz und Begründung

Westliche Teilfläche

In der westlichen Teilfläche soll die seit Jahrzehnten vorhanden gewerbliche Nutzung als handwerklicher KFZ-Reparaturbetrieb mit dem zugeordneten Wohnhaus des Eigentümers nunmehr mit einer vergleichsweise zurückhaltenden Entwicklungsreserve festgeschrieben werden. Hierzu wird

- der Westteil der Teilfläche des Grundstücks, bisher nach FNP Wald, in gemischte Baufläche umgewandelt, im Bebauungsplan jedoch nicht mit Gebäuden überbaubar dargestellt,
- der mittlere Teil der westlichen Teilfläche (im wesentlichen der Bereich der vorhandenen Werkstatt, im parallelen Bebauungsplan ausgewiesen mit einer Verlängerungsmöglichkeit um ca. 10 m in der Länge und 1-2 m in der Breite) wird als gemischte Baufläche dargestellt entsprechend § 6 (2) Abs. 4 BauNVO mit einer in der Höhe begrenzten Überbaubarkeit,
- der östliche Teil der Teilfläche wird als gemischte Baufläche ausgewiesen und im parallelen Bebauungsplan mit einer GRZ dargestellt, die nur eine begrenzte Vergrößerung erlaubt.

Östliche Teilfläche

In der östlichen Teilfläche soll als Nachnutzung und Erweiterung der bisherigen Nutzung Feuerwehrgerätehaus das Flurstück 53/12 im FNP als gemischte Baufläche entwickelt werden. In der parallel entwickelten verbindlichen Bauleitplanung soll sie als Mischgebiet festgesetzt werden.

Dabei soll die bauliche Substanz eines Teils des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses eine insgesamt untergeordnete teilgewerbliche nicht störende Nachnutzung entsprechend § 6 (2) Nr. 4 BauNVO ermöglichen und im übrigen durch die bauliche Erweiterung Raum für Wohneinheiten geschaffen werden können.

Ziel ist die örtliche städtebauliche und landschaftliche Einbindung des bisher als Solitärbauwerk mit Flachdächern und damit als starker Kontrast in den Siedlungs- und Landschaftsraum wirkenden Gebäude- und Nutzungskomplexes des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses. Dies wird zugleich angestrebt im Sinne der ökologischen Präferenz der Nutzungsverdichtung im Innenbereich zugunsten einer verringerten Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Gleichzeitig soll die ebenfalls seit Jahrzehnten vorhandene und u.a. auf Grund der Vorbelastung durch die Immissionen der BAB auch nicht störende gewerbliche und Wohnnutzung auf dem Flurstück zwischen Ehrenhain und südlich angrenzendem Wald in den Innenbereich einbezogen werden. Sie ist ohnehin landschaftsräumlich allseitig eingebunden und soll geringfügig - auch unter dem Gesichtspunkt einer ökonomischen Nutzung der Ortsinnenbereiche verdichtet und im Wohnanteil verstärkt werden.

Im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das bisher südlich des Geltungsbereiches dargestellte Spielplatzsymbol in den Bereich nördlich des Geltungsbereiches verschoben, da sich dort neben dem Ehrenhain ein Spielplatz befindet. Das bisher südlich des Geltungsbereiches im Wald dargestellte Symbol einer Sportanlage entfällt, da die Waldentwicklung hier die Anlage eines Sportplatzes nicht mehr rechtfertigt.

1.6 Aussagen des festgestellten Landschaftsplans / Grünordnungsmaßnahmen

Der gültige Landschaftsplan weist den Änderungsbereich im Plan *Bestand* als Wohn- und Mischgebiet bzw. als Fläche für Gemeinbedarf aus, gelegen am Ortsrand. Im Plan *Maßnahmen* schlägt der Plan eine Entlassung des gesamten Änderungsbereiches aus dem Landschaftsschutz und eine Zuordnung zum Siedlungsbereich entsprechend dem heutigen Zustand vor. Die angrenzende Waldfläche wird in der Biotopkartierung (Biotop Nr. 2) der Gemeinde Barsbüttel als mesophiler Laubmischwald mit den Pflanzengesellschaften Stieleichen-Birkenwald ausgewiesen. Einschränkende Aussagen hinsichtlich der Fläche des Änderungsbereiches werden nicht gemacht.

Die Gemeinde Barsbüttel verzichtet im Zusammenhang mit der Einbindung des hier betroffenen derzeit schon bebauten Bereichs in den Ortsinnenbereich auf einen separaten landschaftspflegerischen Fachbeitrag, da nur eine geringfügige zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung gegeben ist, die bei vergleichbaren Grundstücken im Innenbereich auch nach § 34 BauGB, d.h. gem. § 8a (2) Bundesnaturschutzgesetz, ohne zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich wäre.

Davon unabhängig wird im parallel erarbeiteten Bebauungsplan für die westliche Teilfläche die fachgerechte Pflege und Wiederherstellung des grundstücksrandbildenden Knicks sowie die Freihaltung



Freihaltung eines Distanzstreifens zum Knick von Nebenanlagen und die Neubildung eines Waldsaums nach Süden zum angrenzenden Wald auf dem gewerblich genutzten westlichen Flurstück festgesetzt.

Auf dem östlichen Teilgrundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses wird zur Verbesserung des Landschaftsbildes zusätzlich eine wallheckenartige Pflanzung als Randabschirmung zur östlich und südlich angrenzenden Ackerfläche sowie die Teilwiederherstellung des straßenbegleitenden Knicks der Straße *An der Barsbek* bis an die Grundstückszufahrt festgesetzt.

1.8 Besondere Belange bei der Abwägung wie Altlasten, Landschafts- und Naturschutz, Umweltschutz, Denkmalpflege und Nachbarschaftsbelange, verkehrliche und technische Erschließung

Altlasten

Die Fläche ist laut Altlastenkataster des Kreises Stormarn weder Teil einer Altablagerung, noch liegt sie in der Nähe einer der registrierten Altlastenflächen.

Landschafts- und Naturschutz

Der festgestellte Landschaftsplan stellt im Plan „Bestand“ den Plangeltungsbereich als Wohn- und Mischgebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf dar. Im Plan „Maßnahmen“ wird der Plangeltungsbereich innerhalb der Siedlungsgrenze dargestellt.

Einer Unterschreitung des Regelabstandes von 30 m der Bebauung zum südlich des Geltungsbereiches vorhandenen Wald wird seitens der Forstbehörde zugestimmt. Voraussetzung ist dabei allerdings, dass sich in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan 1.25, 7. Änderung) die Festsetzung der überbaubaren Flächen am Gebäudebestand orientiert und keine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Wald stattfindet.

Die UNB hat die Entlassung des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Umweltschutz / Lärmemissionen

Vorhandene Autobahnen

Schallemissionen durch den Verkehrslärm der südlich verlaufenden Autobahnen treten im gesamten Bereich auf. Trotz vorhandener Lärmschutzwälle und -wände sind die Orientierungswerte, außer im Schatten von Gebäuden, überschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher zum Schutz gegenüber dem südlich gelegenen Autobahnkreuz erforderlich.

Die erforderlichen Schutzvorkehrungen für diesen Bereich können über die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Diese Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan 1.25, 7. Änderung) getroffen.

Geplante Südumgehung

Für die geplante südliche Umgehung gilt das Verursacherprinzip. Die Planung dieser Straße muss, durch eine UVS gestützt, die zukünftigen Auswirkungen auf den Trassenkorridor abschätzen und innerhalb der Maßnahme entsprechende Vorkehrungen planerisch einbeziehen, die einen Schutz des hier betroffenen Planbereiches vor weiteren Belastungen durch Lärm ausschließen.

Zubringer zur geplanten Südumgehung

Dasselbe gilt für Belastungen, die sich durch neue Zubringerverbindungen und deren Anbindung an das hier befindliche Wohngebiet ergeben können. Auch hier muss die UVP mögliche Belastungen aufzeigen und Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich durch den Verursacher aufzeigen.

Denkmalpflege und Nachbarschaftsbelange

Das nördlich des Teilgebietes A liegende Denkmal (Ehrenhain) ist zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehen („Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz“). Daraus würde sich ergeben, dass Veränderungen in der Umgebung des Denkmals genehmigungspflichtig sind.

Verkehrliche Erschließung

Die Fläche ist durch die Straßen *An der Barsbek* und *Zum Ehrenhain* sowie *Ellerhoop/Buchenstraße* verkehrlich für **Kraftfahrzeuge** gut erschlossen und liegt in einer verkehrsberuhigten Zone mit 30 km Höchstgeschwindigkeit. Der Einfluß der Betriebsverkehre der gewerblichen Nutzungen dürfte gegenüber den Fahrtenhäufigkeiten der Wohnanlieger sehr deutlich untergeordnet sein und sich kaum störend auswirken.



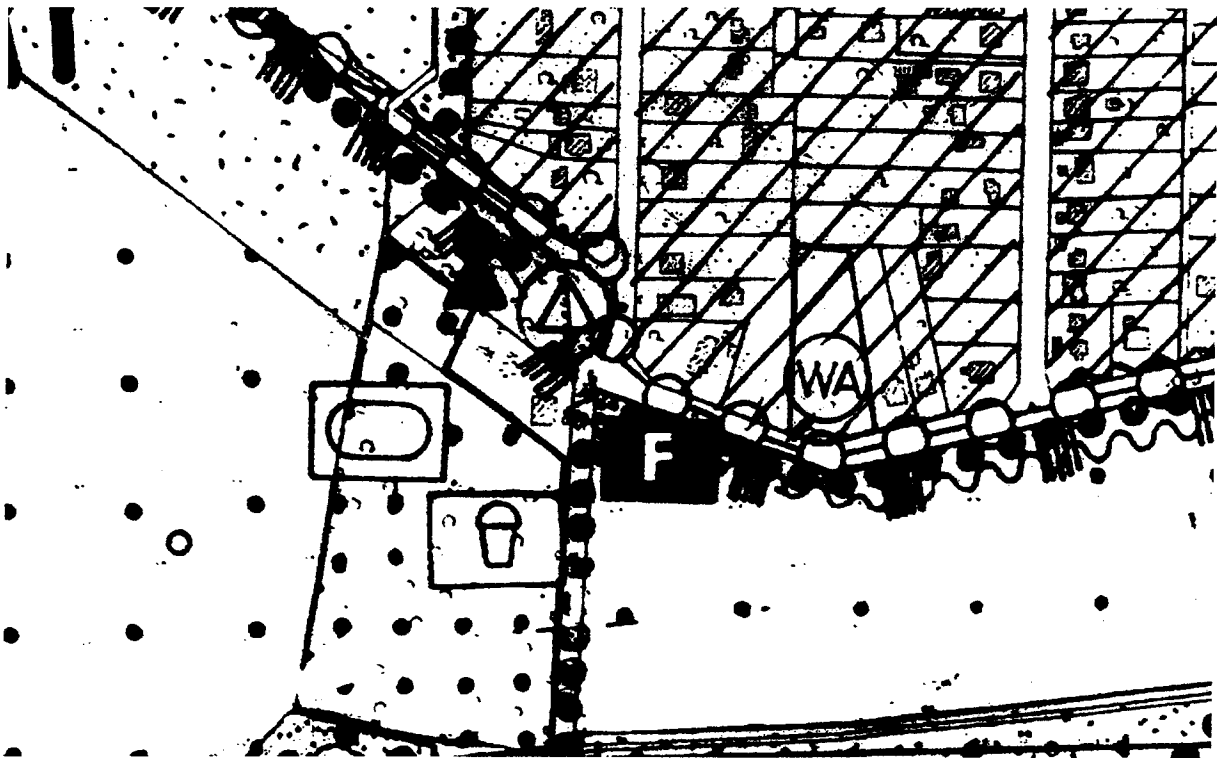
Der Planbereich stellt einen wichtigen Knotenpunkt im vorgesehenen Fuß- und Radwegnetz dar und soll längerfristig eine Vernetzung herstellen im Innerortsbereich Barsbüttels mit einer vom Öjendorfer Park kommenden durchgehenden Grünachse entlang der Barsbek in die Stormarer Feldmark.

Im Zusammenhang mit den Planungen zum Bau der Südumgehung Barsbüttel wird eine indirekte Anbindung im Bereich nördlich des Denkmals Ehrenhain im Rahmen der UVS geprüft.

Ver- und Entsorgung

Die Teilfläche ist an alle leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsstränge angebunden.

Teilgebiet A: derzeit gültige Planfassung



2. Teilgebiet B, Ortsteil Willinghusen:

Bereich des Bebauungsplans 2.1.1. Änderung Teilbereich südlich Stemwarder Landstraße, Grundstücke Stemwarder Landstraße 6a bis 12

Umwidmung einer bisher im Außenbereich Landwirtschaft befindlichen Reihe von Anliegerbebauung südlich der Stemwarder Landstraße in Wohnbaufläche als Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Bereichs nördlich der Stemwarder Landstraße nach Süden

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Teilgebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Willinghusen unmittelbar südlich der Stemwarder Landstraße ca. 200 m westlich vor der K80 und 900 m vom Ortsteilzentrum Willinghusen entfernt.

2.2 Flächengröße und Form

Das Teilgebiet hat die Form eines langgestreckten Rechtecks in einer Größe von ca. 60 m (im Mittel) x 160 m = 0,96 ha und erstreckt sich in Südwest-Nordost-Richtung.

2.3 Topographische Beschreibung und reale Nutzung, gegebenenfalls Entwicklungstrend

Der Bereich stellt eine inzwischen durchgehende offene südliche Randbebauung entlang der K109 dar, der östlich der Einmündung des Feldweges 18/1 mit jüngeren Doppelhäusern beginnt und sich mit älteren Einzelhäusern mit Nebengebäuden bis an die Einmündung der Wegeparzelle 54/15 erstreckt. Beide Wege vernetzen rückwärtig mit dem Radwanderweg Glinde Trittau. Die bereits seit längerem vorhandene Parzellierung südlich der Straße wurde Stück für Stück trotz Lage im Außenbereich auf Basis des §35 BauGB zu einem nunmehr so gut wie „geschlossenen“ Riegel offener Bebauung aufgefüllt. Im rückwärtigen und seitlichen Bereich zwischen den Häusern besteht ein nicht unbedeutender Anteil von Obst- und anderen Gehölzen und Sträuchern. Rückwärtig fällt das Gelände zur Glinger Au ab, wohin es auch durch zwei Knicks und größere Gruppen von u.a. Obstgehölzen landschaftlich vernetzt ist, insbesondere über den rückwärtigen Bereich der Flurstücke 17/1 und 138/17.

2.4 Bisher nach FNP vorgesehene Nutzung und Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung

Das Gebiet ist nach FNP (Stand 15. Änderung) entlang der K109 als Außenbereich Landwirtschaft mit einer Bebauung gemäß § 35 (2) BauGB eingestuft.

2.5 Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Nutzung mit Flächenbilanz und Begründung

Es soll im Rahmen einer parallelen 1. Änderung des Bebauungsplans 2.1 seine längerfristige Nutzung, Dichte und Gestaltung fixiert werden. Dabei soll neben der vorhandenen Bebauung entlang der Stemwarder Landstraße, im Sinne einer Reduzierung der Inanspruchnahme der offenen Landschaft zugunsten einer ökonomischen Nutzung der Innenbereiche, hier gezielt eine Nachverdichtung in offener durchgrünter eingeschossiger Bauweise in 2. Reihe ermöglicht werden. Innerhalb des parallel entstehenden Bebauungsplans wird daher ein Baufenster von ca. 40 m ausgewiesen. Verkehrliche und technische Erschließung sollen dabei bewußt nur parzellenbezogen und damit schrittweise und unabhängig voneinander auf Basis der vorhandenen privaten Infrastrukturen über Grunddienstbarkeiten erfolgen.

2.6 Aussagen des festgestellten Landschaftsplans

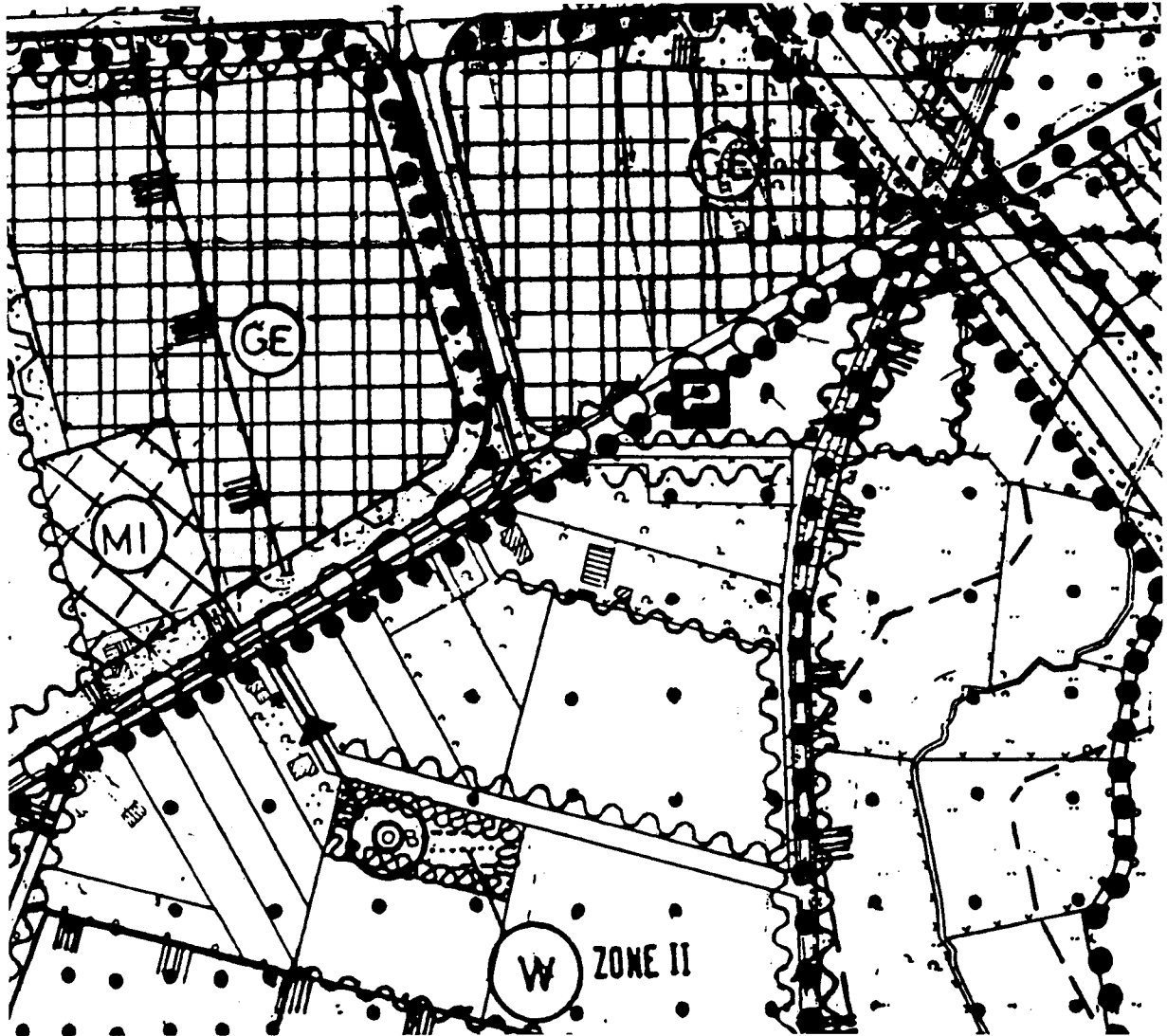
Der gültige Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich im Plan *Bestand* als Wohn- und Mischgebiet dar und sieht keinerlei Maßnahmen oder Vorrangausweisungen für den Naturschutz für die Fläche des Änderungsbereichs vor.

dem Radwanderweg liegen, mittelfristig (ab 2012) Regenwasserbehandlungsanlagen einschließlich einer Zuwegung auf den Flurstücken 54/15 und 16/2 entstehen.

Nachbarschaftsbelange

Nördlich der Stemwarder Landstraße befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (1. Änderung Bebauungsplan 2.1).

Teilgebiet B: derzeit gültige Planfassung



Barsbüttel, den. 14.02.2000

Wesim

Der Bürgermeister



13. Januar 2000

AUSSCHNITT

„Lübecker Nachrichten“ / „Stormarner Tageblatt“ / „Stormarner Nachrichten“ /
„Hamburger Abendblatt“ / „Ahrensburger Zeitung“ / „Wandsbeker Zeitung“ /
„Glinder Zeitung“ / „MARKT“ / „Jenfelder Wochenblatt“ / vom 24.11.00

Barsbüttel, den 13. Nov. 2000
me-bs/6801311

Gemeinde Barsbüttel
- Der Bürgermeister -
Fachbereich Technik und Planung
6.8

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel

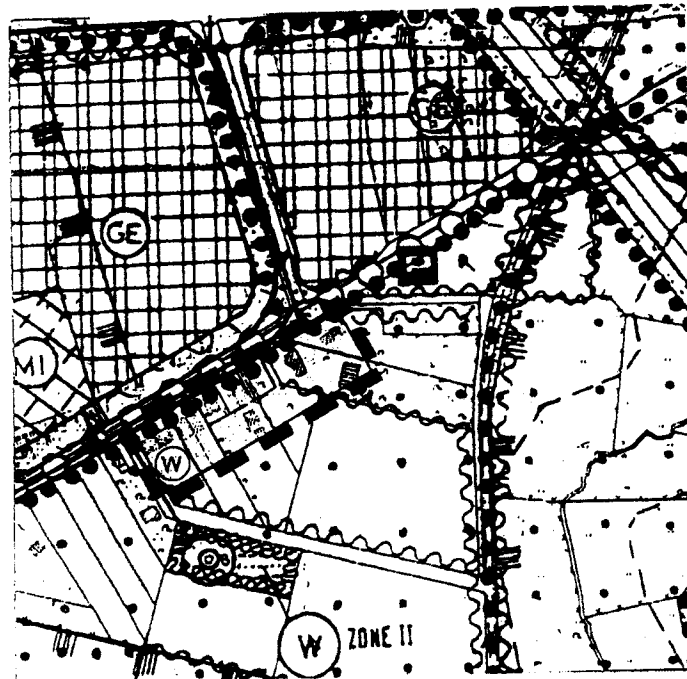
Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 09. 05. 2000 Aktenzeichen IV 646-512.111-62.9 (6. Ä.) die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27. 05. 2000 beschlossene 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel für das Gebiet: „Südlich an der Straße An der Barsbek“ und Ortsteil Willinghusen, Gebiet: „Südlich der Stenwarder Landstraße, die Grundstücke Stenwarder Landstraße 6a bis 12“ nach § 6 Absatz 1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

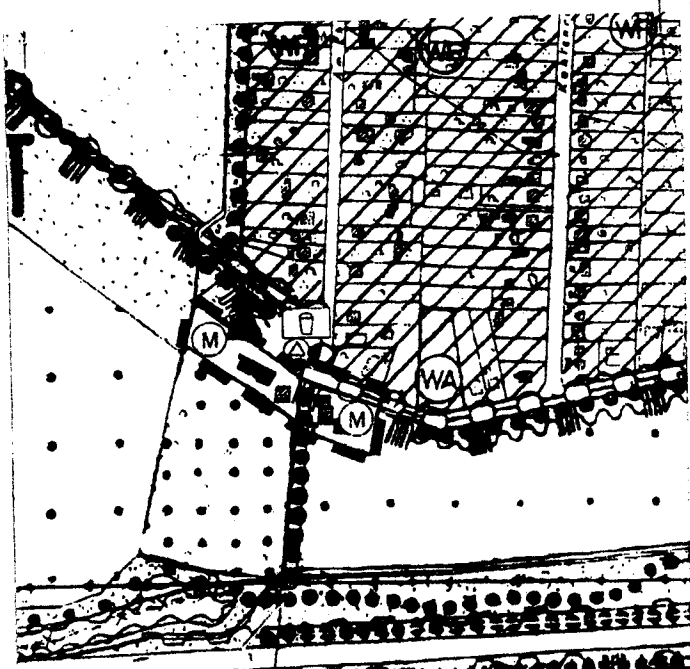
Alle Interessierten können die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht in der Gemeindeverwaltung Barsbüttel, im Rathaus, Stiefenhoferplatz 1, Zimmer 38, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 SATZ 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Absatz 1 BauGB).

Willi Stüben
1. stellv. Bürgermeister



Plangeltungsbereich FNP 16. Änderung der Gemeinde Barsbüttel Teilbereich B



Plangeltungsbereich FNP 16. Änderung der Gemeinde Barsbüttel Teilbereich A

Die Übereinstimmung des Bildabzuges mit dem Original wird bescheinigt.

Barsbüttel, den 11.12.2000
Gemeinde Barsbüttel
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Ute Selig