

**GEMEINDE BARSBÜTTEL
KREIS STORMARN**



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1985
17. ÄNDERUNG**

Erläuterungsbericht

3. Ausfertigung



Gemeinde Barsbüttel
Fachbereich Technik und Planung

PPL Planungsgruppe
Professor Laage

Schulterblatt 36
20357 Hamburg
Telefon 040 43 195 0
Architektur
Stadtplanung
Forschung

Telefax 040 43 195 100
Email info@ppl-hh.de
Internet www.ppl-hh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
1.1 Plangeltungsbereich	3
1.2 Lage im Gemeindegebiet	3
1.3 Flächengröße und Form	3
1.4 Derzeitige Nutzung	3
1.5 Aussagen der Regional- und Landesplanung	3
1.6 Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes	4
1.7 Aussagen des bisher gültigen Flächennutzungsplanes	4
1.8 Mit der 17. Änderung vorgesehene Nutzung mit Flächenbilanz und Begründung..	4
1.9 Besondere Belange bei der Abwägung wie Altlasten, Umweltschutz, Landschafts- und Naturschutz, Denkmalspflege, verkehrliche und technische Erschließung sowie Nachbarschaftsbelange	4
1.10 Derzeit gültige Planfassung	5

1. Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.12.1998 beschlossen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel, Ortsteil Stellau, aufzustellen. Es ist beabsichtigt Wohnbauflächen zur Nachverdichtung auszuweisen, was mit der im bisherig gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche nicht zu vereinbaren ist. In diesem Zusammenhang wird gleichzeitig die 1. Änderung des Bebauungsplanes 4.2 der Gemeinde Barsbüttel, Ortsteil Stellau, aufgestellt.

1.1 Plangeltungsbereich

Flurstücke 60/10, 61/15, 61/16, 205/61 sowie 206/61, südlich des *Möhlenredders*, westlich *Zum Roggenhof / Hinter den Höfen* und östlich der *Hauptstraße*, Ortsteil Stellau.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in der näheren Umgebung nordöstlich vom Stellauer Ortskern, in der direkten Nähe zur Hauptstraße. Es wird begrenzt:

- im Norden und Osten von Wohngebieten mit überwiegend eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung am *Möhlenredder*, *Zum Roggenhof* und *Hinter den Höfen*,
- im Süden und Westen von Dorfgebieten mit gemischten Nutzungen entlang der *Hauptstraße* und *Achtern Diek*.

1.3 Flächengröße und Form

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.200 qm und stellt sich als kurzgestrecktes Trapez mit leichtem Gefälle von Nordwesten nach Südosten breiter werdend dar.

1.4 Derzeitige Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereiches stellt sich zur Zeit als Grünbereich mit baumbestandenen Flurstücksgrenzen dar. Die Flurstücke 61/15 und 61/15 sind derzeit unbebaut und werden als Pferdekoppel genutzt. Das Flurstück 60/10, welches von der Straße Zum Roggenhof erschlossen wird, ist als Spielplatz ausgewiesen und wird als solcher genutzt. Die Flurstücke 205/61 und 206/61 sind derzeit jeweils mit einem Einzelhaus bebaut und stellen sich ansonsten als Freiflächen dar. Eine verbindliche Bauleitplanung gibt es für den Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes bisher nicht.

1.5 Aussagen der Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Barsbüttel liegt innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Gemäß Ziffer 5.3 des Regionalplanes für den Planungsraum I soll sich im Ordnungsraum um Hamburg die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen vollziehen. Für nicht zentrale Orte ohne besondere Funktion außerhalb der Siedlungsachsen soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfes erfolgen. Da der Ortssteil Stellau außerhalb der Siedlungsachse liegt, soll hier vorrangig innerhalb bereits bebauter Gebiete nachverdichtet werden.

1.6 Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes

Der gültige festgestellte Landschaftsplan (3.11.1998) stellt im „Bestand“ den Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohn- bzw. Mischgebiet dar. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Siedlungsgrenze und es sind keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

1.7 Aussagen des bisher gültigen Flächennutzungsplanes

Der vordere zum Möhlenredder zugewandte Grundstücksteil des Flurstückes 206/61 ist als Wohngebiet dargestellt, während der hintere Bereich zusammen mit dem Flurstück 205/61 als zusammenhängende Grünfläche dargestellt ist. Die Flurstücke 60/10, 61/15 und 61/16 sind als Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich auch ein Symbol für einen Spielplatz.

Der Geltungsbereich wird dreiseitig von Fuß- und Radwegen erschlossen, die am Rande der Grünfläche entlangführen und eine blockinterne Verbindung zwischen *Zum Roggenhof / Hinter den Höfen*, *Möhlenredder* sowie dem Bereich *Huuskoppel* und der *Hauptstraße* herstellen. Eine weitere wichtige Fuß- und Radwegverbindung führt entlang des *Möhlenredder*.

1.8 Mit der 17. Änderung vorgesehene Nutzung mit Flächenbilanz und Begründung

Im Sinne der Bevorzugung von Nachverdichtung im bebauten Innenbereich zugunsten einer verringerten Inanspruchnahme des Außenbereiches an anderer Stelle, soll der Großteil der Flächen als Bauland für den örtlichen Bebaubedarf zur Verfügung gestellt werden.

Sowohl die Flurstücke 61/15 und 61/16 als auch 205/61 und 206/61 werden als Wohngebiet ausgewiesen und es entsteht eine ca. 9.200 qm große Fläche. Die Grundstücke am *Möhlenredder* können von dort erschlossen werden, die Blockinnenbereiche können über die Straße *Zum Roggenhof* erschlossen werden.

Das konkrete Maß und die konkrete Art der baulichen Nutzung wird in der 1. Änderung des B-Planes 4.2 der Gemeinde Barsbüttel, welcher sich z. Zt. in Aufstellung befindet, genauer spezifiziert. Das hierin vorgesehene Konzept lässt die Durchquerung des Blockinnenbereiches mit Fuß- und Radwegen nicht zu, so dass diese in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dargestellt werden. Eine Fuß- und Radwegverbindung der neuen Wohngebietsflächen mit dem Ortskern *Stellau* besteht aus der Straße *Zum Roggenhof* zum Bereich *Achtern Diek*.

Der Spielplatz, welcher sich auf dem Flurstück 60/10 am Ende der Straße *Zum Roggenhof* befindet, soll teilweise aufgehoben und in direkter Umgebung auf dem Flurstück 61/15 neu ausgewiesen und erweitert werden. Die Fläche ist in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend als Symbol dargestellt.

1.9 Besondere Belange bei der Abwägung wie Altlasten, Umweltschutz, Landschafts- und Naturschutz, Denkmalspflege, verkehrliche und technische Erschließung sowie Nachbarschaftsbelange

Altlasten

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist laut Altlastenkataster des Kreises Stormarn weder Teil einer Altablagerung, noch liegt er in der Nähe einer registrierten Altlastenfläche.

Landschafts- und Naturschutz

Relevante Grünbestände im Geltungsbereich stellen sich als Baumreihen an den Randbereichen sowie als Gehölzansammlung im Mittelteil dar. Diese sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Falls ein Eingriff unumgänglich ist, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird weitläufig über die A 24 Hamburg-Berlin sowie die A 1 Hamburg-Lübeck erschlossen. Die direkte Erschließung erfolgt über die *Stellauer Hauptstraße* (L 222), von der der *Möhlenredder* abgeht. Eine weitere Erschließung erfolgt über die Straßen *Hinter den Höfen* und *Zum Rog-*

genhof. Eine gravierende Belastung der Anwohner durch zusätzliche Verkehre ist aufgrund der geringen Anzahl von möglichen Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Eine Erschließung der internen Flächen ist sowohl vom *Möhlenredder*, als auch über die Straße *Zum Roggenhof* ist möglich, wobei der jeweilige Baumbestand in den Grenzbereichen der Flurstücke zu berücksichtigen ist. Falls ein Eingriff in den Grünbestand unumgänglich ist, sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Eine verkehrliche Erschließung aus dem Bereich *Stellauer Hauptstraße* oder *Achtern Diek* wird hingegen nicht befürwortet, da dort stark in private Belange eingegriffen werden müsste.

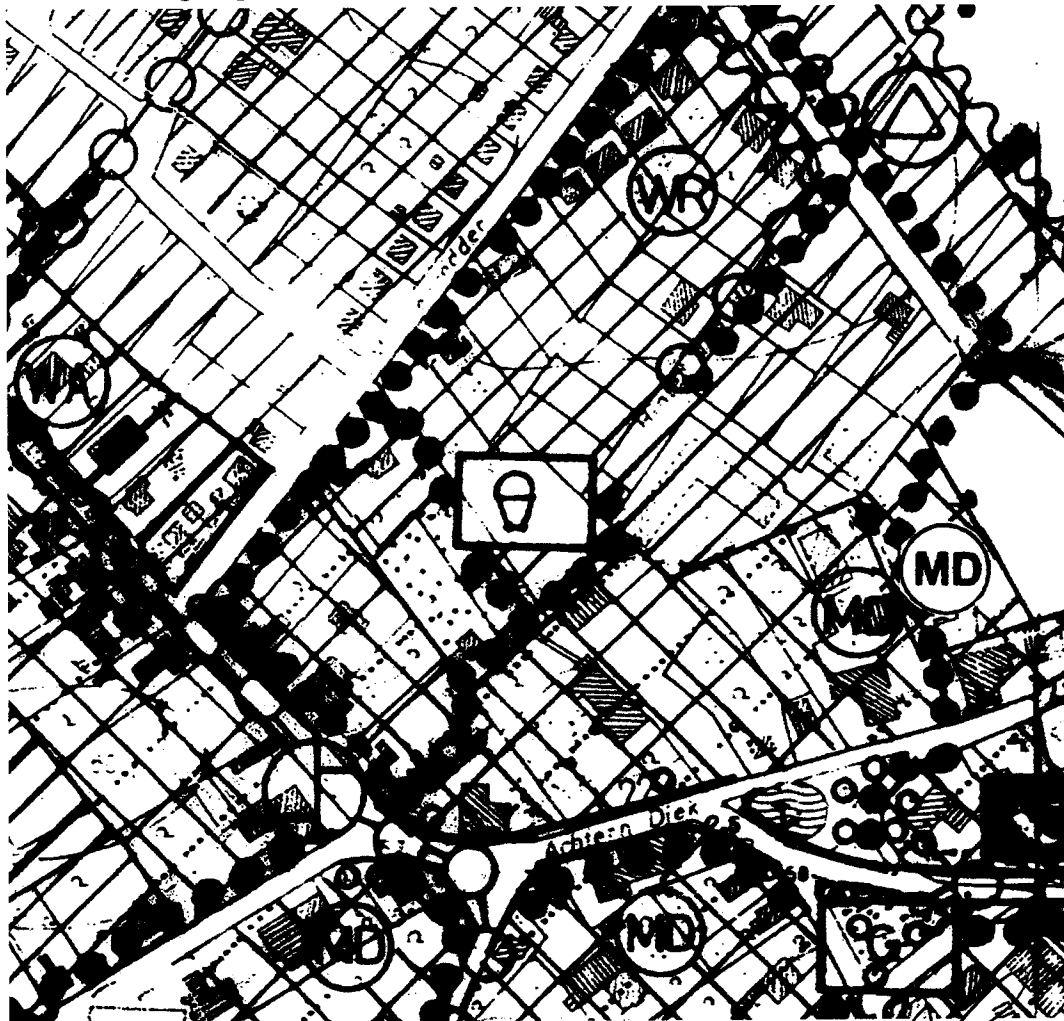
Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich liegt inmitten bereits bebauter Gebiete und kann somit mit allen ver- und entsorgungstechnischen Anschlüssen versorgt werden.

Nachbarschaftsbelange

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist durch ein- und teilweise zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt. Insbesondere an der *Stellauer Hauptstraße* befinden sich kleinere Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. Direkte Nachbarschaftsbelange werden durch die geplante Verlagerung des Kinderspielplatzes sowie durch eine mögliche teilweise Erschließung der Flächen über die Straße *Zum Roggenhof* betroffen, sie sind jedoch nicht relevant für die Ausweisung im Flächennutzungsplan.

1.10 Derzeit gültige Planfassung



Barsbüttel, den... 20. NOV 2003



Der Bürgermeister

AUSSCHNITT

„Lübecker Nachrichten“ / „Stormarer Tageblatt“ / „Stormarer Nachrichten“

„Hamburger Abendblatt“ / „Ahrensburger Zeitung“ / „Wandsbeker Zeitung“

„Glinder Zeitung“ / „Markt“ / „Hamburger Wochenblatt“ / vom 23. 2. 04

Gemeinde Barsbüttel
Der Bürgermeister
Fachbereich Bau und Finanzen

Barsbüttel, den 5. 2. 2004

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel; Erfüllung der Auflagen

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 4. 4. 2003 Aktenzeichen IV 647-512.111-62.09 (17. Änd.) die von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30. 1. 2003 beschlossene 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel für das Gebiet „Ortsteil Stellau, Grundstücke Möhlenredder 2, 2 a und 4, Spielplatz am südwestlichen Ende der Straße „Zum Roggenhof“ einschließlich des Grundstückes südwestlich des Spielplatzes sowie das Grundstück südwestlich des Grundstückes Möhlenredder 2 und 2 a“ nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Mit Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 18. 12. 2003 wurde ferner bestätigt, daß die Auflagen des Genehmigungsbescheides vom 4. 4. 2003 erfüllt wurden.

Die Erteilung der Genehmigung sowie die Bestätigung der Erfüllung der Auflagen werden hiermit bekannt gemacht.

Alle Interessierten können die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht in der Gemeindeverwaltung Barsbüttel im Rathaus, Stiefenhoferplatz 1, 22885 Barsbüttel, Zimmer 30 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 begünstigen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Die Bekanntmachung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26. 11. 2003 wird aufgehoben.

Arno Kowalski
Bürgermeister

Siegel

