

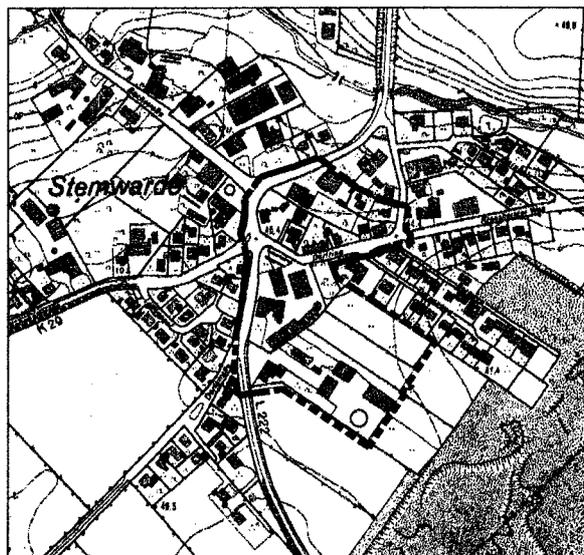
GEMEINDE BARSBÜTTEL KREIS STORMARN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1985 21. ÄNDERUNG

Erläuterungsbericht

Fassung zur Veröffentlichung



Gemeinde Barsbüttel
Der Bürgermeister

Fachbereich Bau und Finanzen

PPL Planungsgruppe
Professor Laage

Schulterblatt 36
20357 Hamburg
Telefon 040 43 195 0
Telefax 040 43 195 100
Email info@ppl-hh.de
Internet www.ppl-hh.de

Architektur
Stadtplanung
Forschung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Barsbüttel umfasst insgesamt zwei räumlich getrennte Teilgebiete:

Teilgebiet 1

Ortsteil Barsbüttel, Gebiet: Soltausredder (identisch mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 1.41 bis auf das Grundstück der Tankstelle): „Nördlich Hauptstraße inklusive Flurstück der Tankstelle (11/53) einschließlich Flurstück (114/27) sowie westliche Anlieger Soltausredder Südgrenze Anlieger Solkowskyweg und östliche Anlieger Soltausredder bis Südgrenze Schulgrundstück einschließlich Flurstück 27/10“

Seite 3

Teilgebiet 2

Ortsteil Stenwarde, Gebiet: "nördlich, westlich und südlich des Dorfringes, westlich des B-Plan-Gebietes 3.7, inkl. der anliegenden Teilstücke des Dorfringes sowie der Flurstücke 139/40, 140/40, 40/10 und 15/10 bis südöstliche Hinterkante der Bebauung jedoch einschließlich der Flurstücke 112/16 und anteilig - in identischer Tiefe - Flurstück 16/2 sowie einschließlich der anteiligen Teilstücke der L 222

Seite 6

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Änderung für das Teilgebiet 1 liegt im Ortsteil Barsbüttel nördlich der Hauptstraße, im südlichen Abschnitt des Soltausredder inklusive der beidseitig anliegenden Grundstücke. Die Entfernung zum Rathaus in der Mitte des Ortsteils Barsbüttel beträgt ca. 400 m.

1.2 Flächengröße und Form

Der Änderungsbereich stellt sich als langgestreckte rechteckähnliche Form dar, mit einer Tiefe von ca. 250 m ab Hauptstraße. Die Ost-Westausdehnung beträgt ca. 170 m. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 3,7 ha.

1.3 Topographische Beschreibung und reale Nutzung, gegebenenfalls Entwicklungstrend

Die Bebauung entlang des Soltausredder besteht ausschließlich aus Einzel- und Doppelhäusern. In der ersten Reihe ist – abgesehen von einigen etwas rückversetzten Gebäuden – eine vollständige straßenbegleitende Bebauung vorhanden. Zu einem Teil sind die Grundstücke durch sogenannter Pfeifenstieterschließungen auch rückwärtig bebaut. Die Gebäudehöhe beträgt durchgängig ein Geschoss mit zusätzlichem Dachgeschoss, z.T. auch mit Flachdächern. In einigen der Wohngebäude entlang des Soltausredder sind zusätzlich Büros bzw. Praxen von Freiberuflern sowie zwei geschäftliche Erdgeschossnutzungen untergebracht.

Auch die zweigeschossige Bebauung jeweils mit Dachgeschoss entlang der Hauptstraße ist mit Ausnahme einer Tankstelle von Wohnnutzung geprägt. An dem Straßenabschnitt östlich des Soltausredder befinden sich im Erdgeschoss außerdem ein Laden und ein Immobiliendienstleister.

1.4 Bisher nach FNP vorgesehene Nutzung und Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung

Der Plangeltungsbereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan Barsbüttel 1985 entlang der Hauptstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Flächen abseits der Hauptstraße als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan 1985 vom 05.04.1977 werden für den Bereich an der Hauptstraße „im wesentlichen zwei- bis dreigeschossige Bauformen mit Dichten zwischen 0,5 bis 0,7“ vorgeschlagen, für den Bereich zwischen dieser Hauptachse und dem Ortsrand „überwiegend zweigeschossig mit Dichten zwischen 0,4 und 0,5“ (Flächennutzungsplan, Unterpunkt 7, Siedlungsentwicklung).

Für den Änderungsbereich befindet sich parallel der Bebauungsplan Nr. 1.41 in Aufstellung.

1.5 Mit der 21. Änderung vorgesehene Nutzung mit Flächenbilanz und Begründung

Ziel der 21. Flächennutzungsplan-Änderung für diesen Bereich ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um die bisher schwerpunktmäßig zu Wohnzwecken genutzten Flächen im unüberplanten Innenbereich durch einen im Parallelverfahren zu bearbeitenden Bebauungsplan bis auf die Anlieger der Hauptstraße als allgemeines Wohngebiet und die Anliegergrundstücke an der Hauptstraße als Mischgebiet auszuweisen und zu entwickeln. Dazu sollen im entsprechenden Flächennutzungsplanausschnitt die rückwärtigen Flächen als Wohnbauflächen (W/ ca. 2,9 ha) (bisher WR) und die Anliegergrundstücke an der Hauptstraße als gemischte Bauflächen (M/ ca. 0,5 ha) (bisher WA) ausgewiesen werden.

1.6 Aussagen des festgestellten Landschaftsplans / Grünordnungsmaßnahmen

Der Landschaftsplan in der geänderten Fassung von 1998 sieht beidseitig entlang der Hauptstraße und des Soltausredder die Anlage bzw. Ergänzung von straßenbegleitenden Baumreihen vor.

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

Altlasten

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

Bei Umnutzung der Tankstelle zum Mischgebiet mit Wohnanteilen ist durch Gutachten die Altlastenfreiheit (Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein) nachzuweisen bzw. eine erfolgte Sanierung vor Erteilung einer Baugenehmigung vom zuständigen Umweltamt zu bestätigen. Die Erstellung von Bodengutachten ist in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein darf ein Bebauungsplan die durch ihn ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Im Bebauungsplan darf nicht festgesetzt werden, dass die Nutzung erst nach Sanierung der Bodenbelastung aufgenommen werden darf.

Landschafts- und Naturschutz

Der Änderungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet

Verkehrliche Erschließung

Nach Bau der Ortsumfahrung führt eine von drei Anbindungen des Ortsteils Barsbüttel über die Straße Am Akku direkt auf das Plangebiet mit dem Knoten Soltausredder zu, der damit im Ortsteil in seiner Bedeutung auch als Laden- und Dienstleistungsstandort erheblich aufgewertet wird, was neben der Lärmimmission für eine Ausweisung als gemischte Baufläche spricht. Der Soltausredder dient als öffentliche Erschließungsstraße für die direkten und rückwärtigen Anlieger, wobei die Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken auf privatem Grund erfolgen. Diese Straße hat überdies – gemeinsam mit der Falkenstraße/Hinterm Garten – eine Zufahrtsfunktion zu verschiedenen öffentlichen Einrichtungen (Hallenbad, Grundschule, Gesamtschule), wobei der Soltausredder als Durchfahrt für den Schulbus dient. Neben den Schulkindern, die den Soltausredder zu Fuß oder per Fahrrad durchqueren, nutzen auch Naherholungssuchende den Weg durch den Soltausredder, um in die siedlungsnah offene Feldflur zu gelangen.

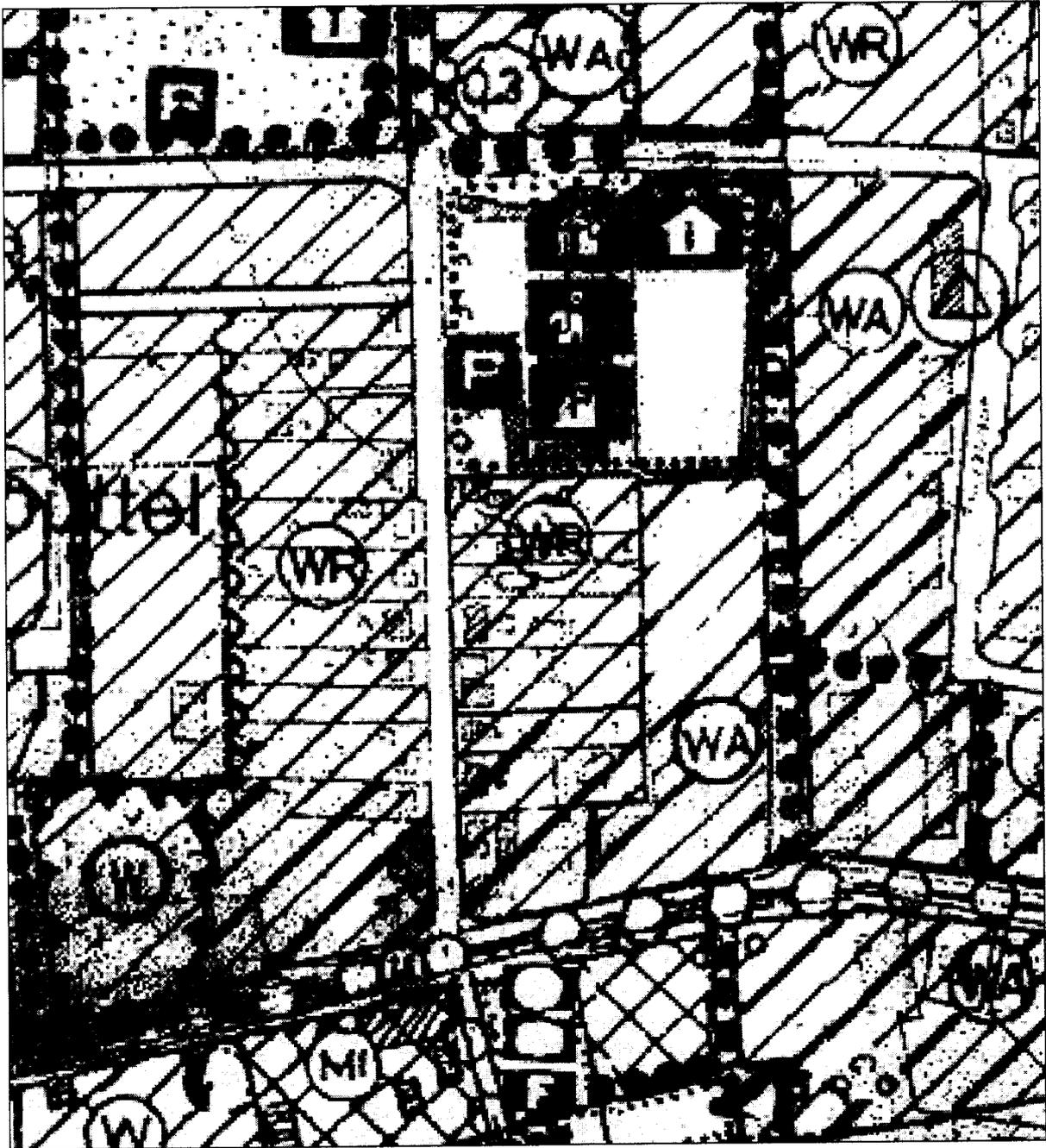
Lärmschutz

Der Plangeltungsbereich liegt im Schall-Immissionsbereich der Hauptstraße und der großräumigen Vorbelastungen der BAB A1 und A24. Im Bebauungsplan werden zum Status-quo-Zustand und zum Zustand nach Bau der Ortsumfahrung Barsbüttel Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Die vorgesehene, je nach Grundbesitz z.T. geschlossene zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss an der Hauptstraße kann die rückwärtigen Bereiche am Soltausredder von Immissionen teilweise entlasten.

Ver- und Entsorgung

Die Teilfläche ist an alle leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsstränge angebunden. Die rückwärtigen Grundstücke werden über private Zufahrten an die Ver- und Entsorgungsstränge im Soltausredder angeschlossen.

Teilgebiet 1: derzeit gültige Planfassung



diese Nutzungen (Landwirtschaft/Handel mit landwirtschaftlichen Produkten und Gewerbe einschließlich Standort Feuerwehr) auch weiterhin in enger gegenseitiger Zuordnung und kleinteiligen Nutzungsmischung im Ort und im Innenbereich des Dorfrings zu halten. Dies wird durch die gewerbefreundliche Lage an der L 222 noch unterstützt. Eine interne Gliederung der Nutzung im MD ist nach BauNVO ausdrücklich vorgesehen.

- die bisher außerhalb der Dorfgebietsausweisung liegende Flächen der landwirtschaftlichen Hofflächen auf dem Flurstück 15/10 und 40/10 in das Dorfgebiet einzubeziehen und dieses im Bereich der Flurstücke 16/2 und 112/16 nach Südosten auszuweiten um zukunftssichernde Optionen sowohl für die landwirtschaftliche als auch bei Nachweis der erforderlichen Emissionsfreiheit für eine Wohnnutzung oder sonstige dorftypische Nutzung nach § 5 BauNVO als Nachfolgenutzung innerhalb des MD offen zu halten. Der nicht für eine Bebauung vorgesehene hintere Grundstücksteil wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche zur späteren Integrierung evtl. notwendiger Regenrückhaltebecken dargestellt.
- gleichzeitig soll die nördliche dreiecksförmige Spitze des Flurstücks 40/10 am Knotenpunkt der L 222 im Flächennutzungsplan als Ortsmitte prägende Grünfläche - bisher Dorfgebiet - dargestellt werden.
- die Darstellung Poststelle kann nach Privatisierung der Post entfallen.
- die Darstellung des Gemeinschafts- und Saalbaus im Zusammenhang mit dem Symbol Feuerwehr bleibt erhalten.
- durch die Ausweisungen im Flächennutzungsplan können längerfristig ca. 30 bis 35 neue Wohneinheiten im Ortsteil Stenwarde verwirklicht werden.

2.6 Aussagen des festgestellten Landschaftsplans

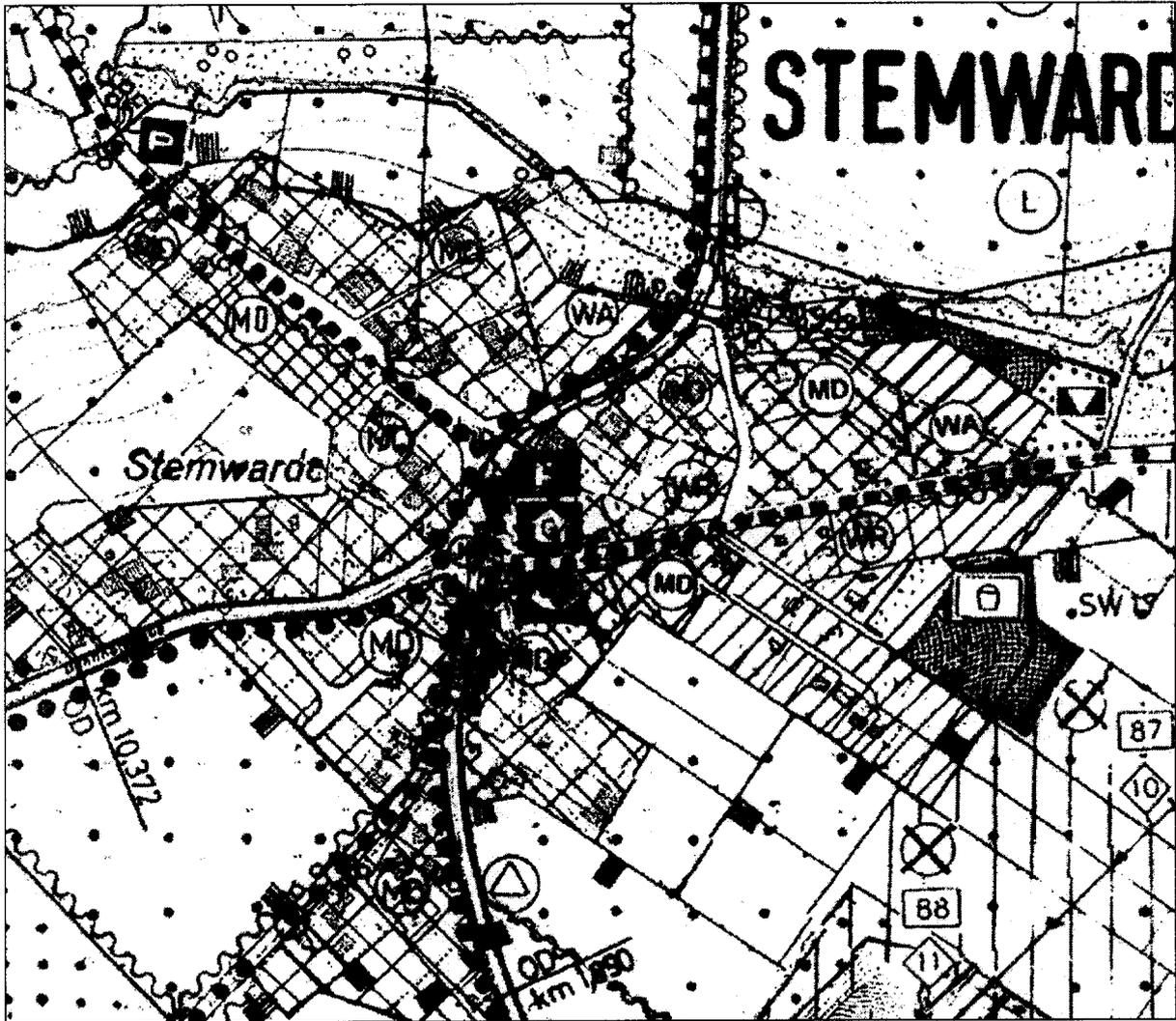
Der Landschaftsplan in der geänderten und festgestellten Fassung von 1998 sieht für den Plangeltungsbereich entlang der öffentlichen Straßen die Anlage bzw. Ergänzung von straßenbegleitenden Baumreihen vor. Im Übergang zur freien Landschaft im Osten, Süden und Westen ist eine Gestaltung des Ortsrandes gefordert. Diese Vorgaben werden mit dem Bebauungsplan konkretisiert, sind aber im wesentlichen bereits aus dem Bestand heraus erfüllt.

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

Altlasten

Die Fläche ist laut Altlastenkataster des Kreises Stormarn weder Teil einer Altablagerung noch einer registrierten Altlastenflächen. Der vom Kreis vorsorglich gegebene Hinweis auf die Altablagerung 283 wird dahingehend beachtet dass das Gutachten zum Bebauungsplan 3.2 nochmals ausgewertet wurde. Für den Bebauungsplan 3.2, dessen Geltungsbereich unmittelbar an der Altablagerung 283 liegt, wurde ein Altlasten-Gutachten erstellt, das für den bewohnten Teil des Bebauungsplans keine Bodengasbelastung ergab. Wegen der räumlichen Nähe / Benachbarung können die Ergebnisse des Gutachtens auch für den Bebauungsplan 3.3 aufbereitet werden um die optionale Eignung für Wohnen im Dorfgebiet zu belegen. Im Übrigen liegt die Böschung der ehemaligen Kieskuhle und spätere Altablagerung über 150 m östlich von der vorgesehenen Bebauung entfernt, dazwischen liegt das Wohngebiet des B-Plans 3.2. Die 130 m südlich gelegene ehemalige Sandkuhle wurde vom Kreis auf Basis eines Vertrages mit dem Betreiber kontrolliert verfüllt und nach einem landschaftspflegerischen Konzept rekultiviert. bzw. renaturiert.

Teilgebiet 2: derzeit gültige Planfassung



Barsbüttel, den...14. Juli 2004

Der Bürgermeister

