



## Gemeinde Barsbüttel

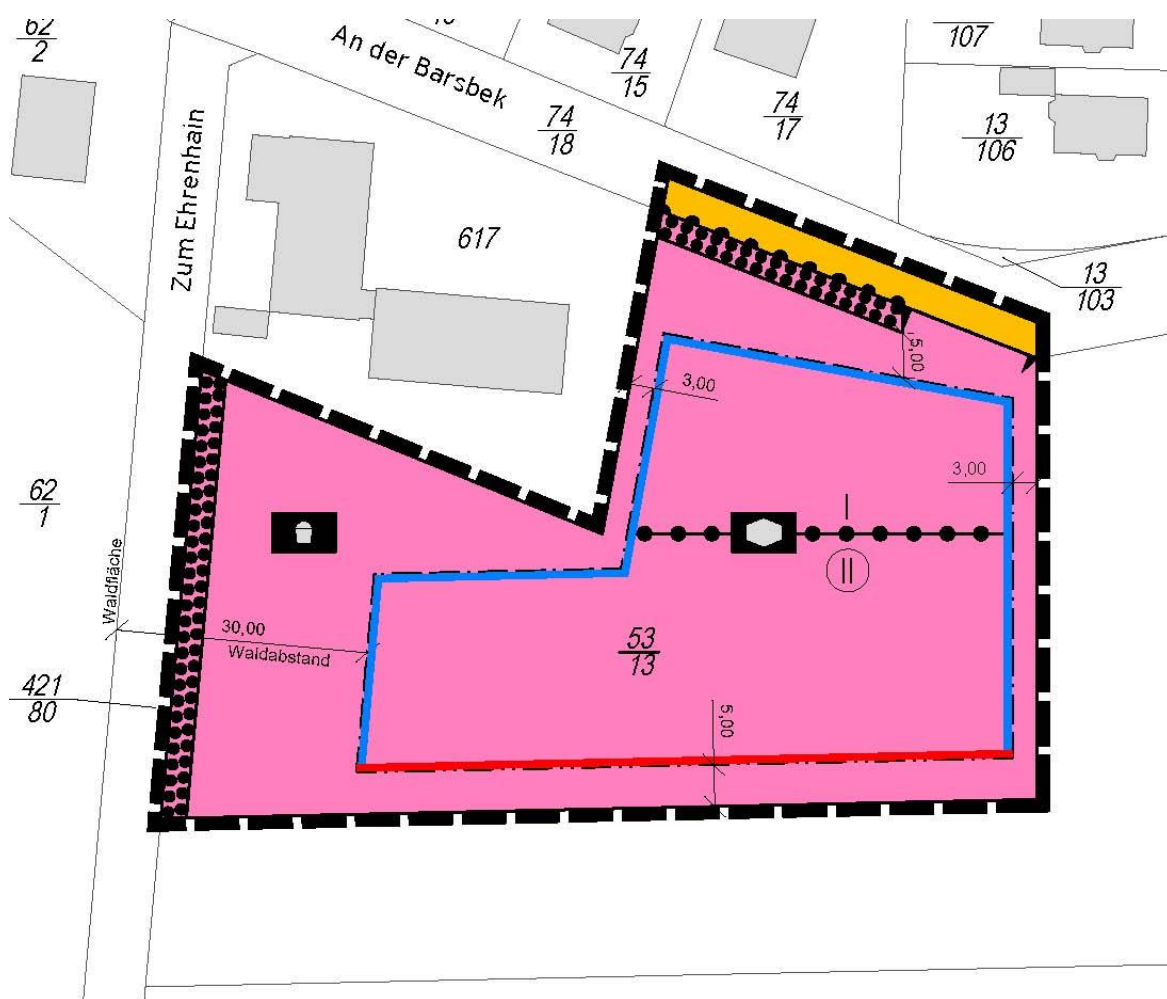
Bebauungsplan Nr. 1.55 „KiTa an der Barsbek“

Kurzerläuterung

### VORENTWURF

Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stand: 28.02.2017



**Auftraggeber:**

Gemeinde Barsbüttel  
Stiefenhoferplatz 1  
22885 Barsbüttel

**Auftragnehmer:**

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg

## Planungsanlass und Planungsziele

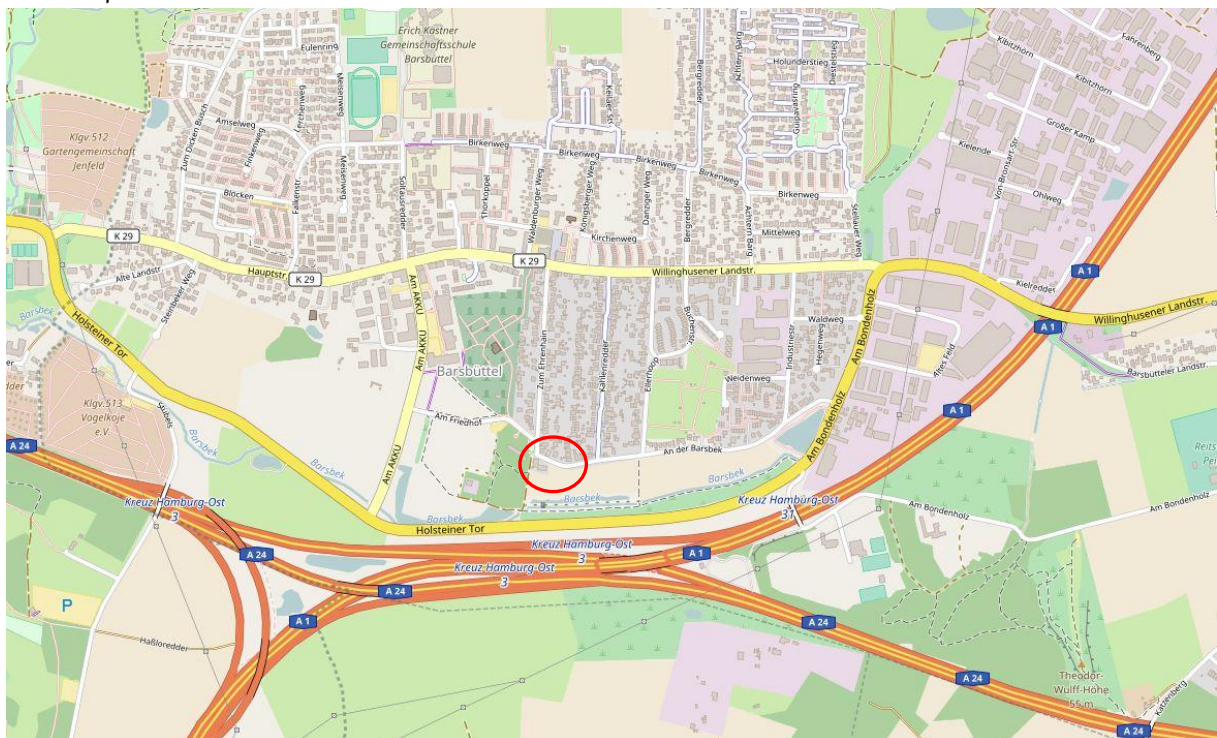
Durch die räumliche Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hamburg ist die Gemeinde Barsbüttel ein beliebter Wohnstandort mit einem stabilen Bevölkerungswachstum.

Mit dem Wachstum der Bevölkerung gehen neue Herausforderungen hinsichtlich der Infrastruktur und der Daseinsvorsorge einher.

Die Kindertagesstättenbedarfsplanung aus dem Jahr 2016 zeigt, dass im Bereich der Kinderbetreuung das Angebot in der Gemeinde Barsbüttel bereits heute ausgelastet ist. So besteht in Zukunft ein erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Als konkrete Handlungsempfehlungen werden der Ausbau des Tagespflegeangebotes sowie die Erweiterung des institutionellen Betreuungsangebotes für 0-3 Jährige ausgesprochen. Für die Gruppe der 3-6 Jährigen wird ab 2018 ein erhebliches Defizit im Betreuungsangebot prognostiziert. Auch hier wird die institutionelle Erweiterung des Angebotes an Betreuungsplätzen empfohlen. Da die vorhandenen Kindertagesstätten keine Erweiterungsmöglichkeiten bieten, wurde ein neuer Standort in einem Gebiet geprüft, welches bisher keine Wohnortnahe Kinderbetreuung hat. Der Bebauungsplan Nr. 1.55 soll durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die planrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte schaffen, um die Kapazitäten in der Kinderbetreuung zu erweitern und langfristig sicherzustellen.

## Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortes Barsbüttel südlich der Straße „An der Barsbek“. Westlich ist das Plangebiet durch eine Waldfläche begrenzt. Nordwestlich liegt ein kleines Mischgebiet mit einem Bürogebäude. Nördlich der Straße „An der Barsbek“ schließt sich ein Wohngebiet in überwiegend aufgelockerter Einfamilienhausbebauung an. Östlich und südlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft bzw. eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken. Der Plangebietsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 5.500 qm.



Lage im Gemeindegebiet (OpenStreetMap)

## Änderung des Flächennutzungsplanes

Im aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977 sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Dementsprechend wird es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern. Diese Änderung wird in Form der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 1.55 stattfinden. Es ist vorgesehen, die aktuell als „Flächen für die Landwirtschaft“ gekennzeichneten Flächen entsprechend der geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung zu „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ sowie „Spielanlagen“ auszuweisen. Im Gegensatz zum Bebauungsplan zieht sich der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes weiter in Richtung Süden bis an das Flurstück 53/10 und weist in diesem Bereich zusätzlich eine Grünfläche mit überörtlicher Wegeverbindung aus.

## Städtebauliches Konzept

Das Konzept für den Standort der KiTa, welches diesem Bebauungsplan zugrunde liegt sieht einen Baukörper im südöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche vor. Dieser beschreibt eine Eckbebauung in nord-südlicher bzw. ost-westlicher Richtung. Die südliche Fassade erstreckt sich über den Baukörper hinaus in Richtung Westen und fungiert entlang der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze als Lärmschutzwand. So entsteht nördlich bzw. westlich des Gebäudes ein geschützter Freiraum.

Der südliche Gebäudeteil wird mit zwei Vollgeschossen und der nördliche Bereich mit einem Vollgeschoss geplant.



Bebauungskonzept KiTa an der Barsbek (WRS)

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen zu „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ (Kindertagesstätte) und „Spielanlagen“ geplant. Das Maß der baulichen Nutzung soll einer maximalen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss im Norden und mit zwingend zwei Vollgeschossen im südlichen Bereich festgesetzt werden. Fünf Meter von der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze ist eine Baulinie festgesetzt. So wird sichergestellt, dass der Baukörper auch im Süden des Plangeltungsbereiches errichtet wird um eine Lärmschutzwirkung zu entfalten.

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der Barsbek“.

Eine Stellplatzanlage ist östlich des Baukörpers zwischen dem Gebäude und der Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

Ein Bereich für Einfahrten ist in der Planzeichnung festgesetzt um den Knick im weiteren Verlauf der Straße „An der Barsbek“ zu schützen.

### **Natur und Landschaft, Grünflächen**

Das Plangebiet liegt im Niederungsbereich der Barsbek und wird derzeit als Acker genutzt. Der westliche und der nördliche Rand werden von Knicks gesäumt. Westlich befindet sich eine Waldfläche. Südlich und östlich schließen sich Regenrückhaltebecken und die Ackerfläche an. Nördlich sind ein Mischgebiet sowie Wohnbauflächen vorhanden. Auf der Fläche sind hinsichtlich der Schutzgüter weitgehend Funktionen allgemeiner Bedeutung anzunehmen. Einzelnen Aspekten der Schutzgüter, Pflanzen (randliche Knicks) und Mensch (landschaftliches Wohnumfeld der angrenzenden Wohnbebauung, Erholungslandschaft) ist eine besondere Bedeutung zuzuordnen.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Barsbüttel". Der westliche Randbereich gehört in einer Tiefe von 30 m zum Waldabstand des westlich angrenzenden Waldes. Am südlichen und östlichen Gebietsrand verlaufen gesetzlich geschützte Knicks.

Mit der Fläche für Gemeinbedarf wird es ermöglicht, eine Kindertagesstätte einzurichten. Diese wird dringend für die Versorgung der vorhandenen und anwachsenden Wohnbevölkerung südlich der Willinghusener Landstraße benötigt. Damit wird in einen südlich der Straße "An der Barsbek" gelegenen, von Bebauung bisher nur wenig belasteten Landschaftsraum hineingeplant. Lediglich in der nordwestlichen Ecke ist bereits Mischbebauung vorhanden. Mit der Planung wird der landschaftliche Charakter dieses Teilraums zunehmend beeinträchtigt.

Aufgrund der nur geringen Flächenbeanspruchung von weniger als 1 ha und nur geringfügigen Betroffenheit von schützenswerten Landschaftsbestandteilen (randliche Knicks in einer Größenordnung von 150 m, Waldabstandsbereich auf ca. 1.500 qm) sind durch die Neuausweisung dieser Baufläche keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu prognostizieren. Auch die Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebiets wird nicht für erheblich betrachtet, da dieser Landschaftsausschnitt im Gutachten zur Neufassung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnungen nicht als landschaftsschutzwürdig eingestuft wurde.

Zur Vermeidung von Konflikten wird für die nachfolgenden Planungen empfohlen, den Knick am Westrand vollständig zu sichern. Der Knick am nördlichen Rand wird im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlagen geöffnet. Entsprechend wird der Ersatz dieses Knicks ortsnah notwendig. Am Südrand sollte zur Sicherung der Erholungseignung der umlaufenden Grünverbindung ein grüner Ortsrand mit entsprechendem Fußweg entwickelt werden. Der Waldabstand zur westlich gelegenen Waldfläche von 30 Metern zu baulichen Anlagen ist freizuhalten. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag mit Aussagen zu Ausgleich und Ersatz Maßnahmen erarbeitet.

### **Oberflächenentwässerung / Boden**

Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens wird es eine fachplanerische Stellungnahme bezüglich der Oberflächenentwässerung sowie eine Aussage zum Baugrund geben. Eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme wird konzeptionelle Aussagen zur Entwässerung hinsichtlich der Regenwasserbehandlung beinhalten.

### **Lärmschutz**

Zur Planung existiert eine schalltechnische Machbarkeitsstudie. Aktuell wird im gesamten Plangebiet der empfohlene Beurteilungspegel überschritten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der konkret zu erwartenden Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm durchgeführt. Dabei werden entsprechend die Baukörperstellung und weitere Lärmschutzmaßnahmen in die Betrachtung mit einbezogen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser, Abfall etc. soll über eine Ergänzung / Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes bzw. über die Straße „An der Barsbek“ erfolgen.