

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 1/13  
BARSBÜTTEL/KREIS STORMARN  
GEBIET "HAUPTSTRASSE" SÜDLICH "IM DORFE"

---

Gliederung:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Lage im Ort
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Ver- und Entsorgung
6. Bauliche und sonstige Nutzung
  - 6.1 Entwurfskonzept
  - 6.2 Wohnbaumaßnahmen
  - 6.3 Wohnfolgeeinrichtungen
  - 6.4 Stellplätze
  - 6.5 Planungsstatistik
7. Baugestalterische Erläuterungen
  - 7.1 Terrassen, Balkone, Loggien
  - 7.2 Dachausbildung
  - 7.3 Gemeinschaftsanlagen
  - 7.4 Bepflanzung
8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)
9. Planverwirklichung und Folgeverfahren
10. Baustufen
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Lärmschutz
13. Wasserschutzzone

Anlage:

Eigentümergegenstandverzeichnis mit Art der Maßnahmen nach BBauG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 1/13  
BARSBÜTTEL/KREIS STORMARN  
GEBIET "HAUPTSTRASSE" SÜDLICH "IM DORFE"

---

1. Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Dem räumlichen Wachstum der Gemeinde Barsbüttel sind aus landesplanerischen Gründen enge Grenzen gesetzt. Ein ungeplantes Ausufernd in die jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aber auch im Interesse der Erhaltung einer vernünftigen Leistungsbasis der örtlichen Landwirtschaft nicht wünschenswert. Gleichzeitig sollen im allgemeinen Interesse die Ortslagen möglichst dicht besiedelt werden, die hohe Wohnwerte aufweisen. Hierzu zählt der Bereich Bebauungsplan 1/13 (durch seine Nähe zur offenen Landschaft, zur Schule und relative Nähe zum Zentrum sowie zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrsmittels).

Daneben liegt eine Änderung in Richtung einer Verdichtung in diesem Bereich, aber auch auf Grund der vorhandenen Infrastruktur (öffentliche Straßen, Ver- und Entsorgung) im öffentlichen Interesse.

1.2 Maßnahmen von öffentlichen Planungsträgern

Besondere Maßnahmen der öffentlichen Planungsträger sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/13 außer der Kreuzungsaufweitung nicht zu erwarten. Die geplante Verdichtung entspricht den Bedürfnissen der Gemeinde für ihre bauliche Weiterentwicklung und kann dazu beitragen, in Zukunft eine direkte Erschließung der nördlichen Zonen des Ortes durch ein öffentliches Verkehrsmittel (Bus) wirtschaftlich zu gestalten.

1.3 Neuer Flächennutzungsplan

Ein neuer Flächennutzungsplan ist zur Zeit in der Vorbereitung. Die Träger öffentlicher Belange sind bereits vor der Planaufstellung gehört worden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 2.1 Der derzeit gültige Flächennutzungsplan umfaßt die jetzt vorgesehene Fläche als Baugebiet bis auf ein Gebiet von 500 qm am nördlichen Randbereich, das als vorübergehende Wendefläche für KFZ vorgesehen ist.

Im neuen Flächennutzungsplan ist eine Erweiterung des Wohngebietes nach Norden vorgesehen. In der Bebauungsaufstellung ist dies berücksichtigt, indem für das nördlich anschließende Gebiet ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet wurde, das Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist.

- 2.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/13 bildet im Interesse der gleichzeitigen Auffüllung des Gewerbegebietes (Bebauungsplan 20) und damit der gleichzeitigen Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnplätzen in Barsbüttel ein entwicklungspolitisches Ziel der Pendlergemeinde Barsbüttel.
- 2.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/13 berührt außer der Kreuzungsaufweitung der K 29 keine überörtlichen Belange.

### 3. Lage im Ort

- 3.1 Das Plangebiet nördlich der Hauptstraße wird zweiseitig (nach Süden und Osten) von Teilgebieten des Bebauungsplanentwurfes 13 umgeben. Dieser Entwurf wurde in den Jahren 1964 - 1966 erarbeitet, aber nicht ins Verfahren gegeben; das Gebiet ist jetzt Dorfgebiet nach § 34 BBauG. Das westliche Gebiet, Bebauungsplan 18, ist aufgefüllt mit Geschoßwohnungsbau. Der Bereich südlich der Hauptstraße (Dorfgebiet) füllt sich langsam mit freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dächern. Das Gebiet nördlich und östlich ist landwirtschaftlich bzw. für landwirtschaftliche Hofstellen genutzt. Eine sinnvolle Anbindung im Falle einer Bebauung ist gesichert.

### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

- 4.1 Das Kernstück des Plangebietes wurde wie das anschließende Gebiet im Norden landwirtschaftlich genutzt; in diesem Fall von zwei Hofflächen. Ein Hof ist bereits ausgesiedelt und abgebrochen, die zweite Hofstelle in der Aussiedlung begriffen.
- 4.2 Das Gebiet liegt heute und auch künftig günstig zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrsmittels (Bus), die sich zur Zeit an den Straßenmündungen Dicker Busch und Soltausredder befinden. Die Einrichtung einer Haltestelle im Kreuzungsbereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Haupterschließungsstraße mit der K 29 ist möglich, wenn der nördliche Teil ebenfalls mit Wohnbebauung aufgefüllt sein sollte.

### 5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

#### 5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen KFZ-Verkehr ist nach Ausbau des Straßenstutzens und einer provisorischen Wendemöglichkeit auf der in Besitz jeweils eines Bauträgers befindlichen Parzelle 96/2 und 96/3 gegeben. Das Plangebiet liegt auf einer Länge von 270 m an der innerörtlichen zweispurigen Durchgangsstraße (Hauptstraße K 29) sowie auf einer Länge von 90 m an der neu auszubauenden Haupterschließungsstraße mit Sammelstraßencharakter (Planstraße A).

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Die Leitungen für Elt, Wasser, Gas und Telefon sind auf den vorgesehenen Ausbau abgestimmt. Darüber hinaus sind im Abwassernetz noch ausreichend Reserven vorhanden, da der gültige Abwasserlastplan für den derzeitig gültigen Flächennutzungsplan aufgestellt wurde und sich der Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete des bisherigen Flächennutzungsplans befindet.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

### 6.1 Entwurfskonzept

Die Bebauung des Grundstückes, das im wesentlichen mit zweigeschossigen geschlossenen Bauzeilen (Reihenhäusern) in der im Plan dargestellten Gruppierung und Höhenstaffelung ausgewiesen ist, soll folgenden Zielen gerecht werden:

- a) Sinnvolle Verdichtung unter Erhaltung des speziellen Barsbütteler Wohnwertes, (Nähe zur offenen Landschaft), Zugang zum Grünraum im Norden.
- b) Offenhaltung und Durchlässigkeit des Ortsrandes mit Zugängen in die offene Landschaft für die übrigen Bewohner des Ortes.
- c) Schaffung kleiner, privat genutzter Freiflächen an den Baukörpern, auch im Geschößwohnungsbau mit Zugang zu den halböffentlichen Hofflächen sowie großer zusammenhängender, von allen Bewohnern zu nutzender allgemeiner Freiflächen in den Zwischenbereichen.
- d) Harmonische Weiterführung und Anbindung an das westlich gelegene Neubaugebiet des Bebauungsplanes 18.

### 6.2 Die Bebauung umfaßt im einzelnen folgende Wohnungsbaumaßnahmen:

Gebiet a:

Fläche 0,7081 ha Zusammen mit der vorhandenen Wohnbebauung sollen insgesamt 25 Wohneinheiten möglich sein durch Neubau von langfristig 24 Reihenhäusern unter Fortfall zwei bestehender freistehender Einfamilienhäuser.

Gebiet b:

Fläche 0,2620 ha Hier sollen maximal 11 Reihenhäuser entstehen.

Gebiet c:

Fläche 0,1178 ha Hier sollen in Geschößbauweise (3 Geschosse) maximal 9 Wohneinheiten, eventuell auch nur 5 Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen.

Gebiet d:

Fläche 0,6103 ha In diesem Teilgebiet sollen insgesamt in zwei- und dreigeschossiger Bauweise 26 Wohneinheiten einschließlich der vorhandenen erhaltbaren Altbebauung möglich sein. Im eingeschossigen Bereich sowie in den erdgeschossigen Flächen der an der K 29 stehenden Baukörper sollen planmäßig nur noch gewerbliche Nutzungen möglich sein.

### 6.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Der nach dem Kinderspielplatzgesetz geforderte Spielplatz für Schulpflichtige wird im Anschluß an den vorhandenen Spielplatz unmittelbar nordwestlich des Bebauungsplangebietes eingerichtet (~~siehe Anlage 1~~) und dient danach auch als Spielplatz für das nördlich an diesen Bebauungsplan (1/13) angrenzende geplante Wohngebiet.

### 6.4 Stellplätze

Die für das Plangebiet notwendigen Stellplätze (private) sollen für die Flächen a), b) und c) (also auch für die Parzellen 87/2, 482/90, 90/4, 90/6) gemeinsam als Gemeinschaftsanlage in dem zur Straße gelegenen ausgewiesenen Bereich der Flächen a) und b) (heutige Parzellen 92/2 und 94/2) eingerichtet werden.

Sie sollen als oberirdische Sammelgaragen mit der südlich vertieft vorgelagerten Zufahrt und einem mind. 3,50 breiten Lärmschutzwall eine sicht- und lärmindernde Schutzwirkung erzeugen. Die Zufahrt zu diesen Sammelgaragen erfolgt ausschließlich von der geplanten Seitenstraße der K 29. Vorgesehen sind 45 Garagen.

Für die Fläche d) sollen die notwendigen Stellplätze in Form von Tief- oder Kellergaragen östlich des mittleren dreigeschossigen Baukörpers für die gesamte Fläche d) geschaffen werden. Die Zufahrt soll ausschließlich an der bezeichneten Stelle von der neuen Seitenstraße der K 29 erfolgen. Möglich sind hier 26 Stellplätze als Tief- bzw. Kellergarage.

Öffentliche Parkplätze sind als Straßenrandparker in Längsaufstellung sowohl an der K 29 als auch in der Planstraße A vorgesehen, insgesamt 23.

## 6.5 Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes brutto:	2,300 ha
Nettobauland:	1,620 ha
Nettowohndichte: 71 WE/1,620 ha $\hat{=}$	44 WE/ha
Bruttowohndichte: 71 WE/2,300 ha $\hat{=}$	31 WE/ha

Zahl der ausgewiesenen Stellplätze: private ca. 71 Plätze  
  öffentliche 23 Plätze

Der Anteil der Verkehrsfläche ist mit 29 % deshalb relativ hoch, weil sowohl in der Planstraße A als auch im Wohnweg B Vorleistungen auf die weitere Erschließung des nördlichen Anschlußgebietes enthalten sind, die mit gut 1/3 der Fläche in Ansatz zu bringen sind.

## 7. Baugestalterische Erläuterungen

### 7.1 Terrassen, Balkone, Loggien

Flachdächer, die auf gleicher Ebene von Wohnungen aus zugänglich gemacht werden können, sind begehbar als Terrassen bzw. Dachgärten auszubilden. Bei den dreigeschossigen Wohnbauten ist von der Möglichkeit, in den Obergeschossen größere, nicht einsehbare Dachterrassen vorzusehen, besonders Gebrauch zu machen.

Erdgeschoßwohnungen sollen grundsätzlich auch im Geschoßwohnungsbau durch entsprechende Einfriedungen nicht einsehbare Terrassen zugeordnet werden.

### 7.2 Dachausbildung

Die Dächer der Reihenhäuser in den Baugebieten a) und b) sollen als nicht ausbaubare asymmetrische Satteldächer ausgebildet werden, wobei sinnvollerweise der First zur Südseite bzw. Westseite je nach Baukörperausrichtung verschoben sein sollte, um die Verschattung der Freiflächen auf ein Minimum zu reduzieren.

### 7.3 Gemeinschaftsanlagen

- a) Gemeinschaftsgrünflächen auf der Gartenseite der Geschoßwohnungsbauten sind durch entsprechende direkt vom Treppenhaus geführte Zugänge für alle Bewohner gut zugänglich zu machen. Die Flächen selbst sind durch Erdmodellierungen in verschiedene Nutzungsbereiche zu unterteilen.
- b) Müllbehälter sind als Sammelanlagen am Beginn von Wohnwegen bzw. Garagenzufahrten anzuordnen und möglichst bündig in Mauern oder Wände einzubeziehen bzw. als freie Anlagen mit einer sichtschützenden Umpflanzung zu versehen.

- c) Die Garagenzeilen im Bereich der Gebiete a) und b) sind im gleichen Material und gleicher Farbe wie die nördlich zugeordneten Reihenhäuser in vertiefter Lage anzuordnen (ca. 0,50 m gegenüber K 29). Es empfiehlt sich, von jedem der Reihenhäuser eine Garage über den Garten direkt zugänglich zu machen.

#### 7.4 Bepflanzung

Die im Plan festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind wegen der besseren Wurzelbeatmung in Pflanzflächen zu setzen. Bei Pflanzung in Rasen und Wegeflächen ist durch handelsübliche Betonringe oder Kieselpackungen eine Verdichtung im Wurzelbereich zu verhindern.

In dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich mit Pflanzgebot als Lärm- und Sichtschutzwall zur K 29 hin ist eine dichte immergrüne, mindestens 1 m hohe Bepflanzung anzulegen, jedoch keine hochwachsenden Nadelgehölze.

#### 8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)

a) Grunderwerb	3.600 qm á DM.....	
b) Erschließungskosten	(10 % Gemeindeanteil)	
Straßen und öffentliche Parkplätze:	2.620 qm á DM 100, -- = DM 262.000, -- davon 10 %	DM 26.200, --
Fußwege:	1.210 qm á DM 60, -- = DM 72.600, -- davon 10 %	DM 7.260, --
Verkehrsgrün:	390 qm á DM 20, -- = DM 7.800, -- davon 10 %	DM 780, --
	22 Bäume á DM 800, -- = DM 17.600, -- davon 10 %	DM 1.760, --
	5 Bäume umpflanzen á DM 150, -- = DM 750, -- davon 10 %	DM 75, --
Beleuchtung:	DM 20.000, -- davon 10 %	DM 2.000, --
Regenwasserkanal:	350 lfdm á DM 250, -- = DM 87.500, -- davon 10 %	DM 8.750, --
Schmutzwasserkanal:	320 lfdm á DM 300, -- = DM 96.000, -- davon 10 %	DM 9.600, --
		DM 56.485, --

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Auswirkungen auf die Infrastrukturplanung der Gemeinde ergeben sich nur für die Schaffung zusätzlicher Schul- und Kindergartenplätze, womit aber bei der gleichzeitigen Schaffung neuer Arbeitsplätze (B-Plan 20) ohnehin gerechnet werden muß, und deren Berechnung im Zuge der in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplanung präzisiert wird.

10. Das Vorhaben kann in maximal vier Abschnitten verwirklicht werden. Die Kosten der Erschließung der öffentlichen Maßnahmen werden durch die Bauträger vorfinanziert.
11. Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind im westlichen Bereich des Gebietes a), im Zuge der Erschließungsstraße und im südlichen Teil des Gebietes d) Baulandumlegungen geringfügiger Art notwendig, aus dem Eigentümerverzeichnis ist dies ersichtlich.
12. Zur Abminderung des Verkehrslärms von der K 29 sollen bei Beachtung der DIN 18005 folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - a) Lärmschutzwall unmittelbar am Gehweg, entlang der K 29, Mindesttiefe 3,5 m; eine Einfassung mit einer Mauer von maximal 80 cm Höhe läßt dann eine Gesamthöhe von 1,50 m zu.
  - b) Bepflanzung des Walles mit dichten immer grünen Gehölzen. Zusammen mit den im Gehwegbereich anzupflanzenden Straßenbäumen wird sich eine weitere Dämpfung erreichen lassen.
  - c) Bei der Ausbildung der Fassaden sollen weitere schalldämpfende Maßnahmen ergriffen werden. Dazu gehören massive Balkenbrüstungen, schallschluckende Ausbildung der Loggienwände bzw. Decken.
13. Bei Durchführung des Bebauungsplanes muß darauf geachtet werden, daß sich das Gebiet in der "weiteren Schutzzone" im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. 9. 1970 (GVOBL., S. 269) des Wasserwerkes Glinde befindet.

Barsbüttel, den <sup>19. Juni 1975</sup>~~15. Juli 1975~~



*Austermann*  
(Austermann)  
Bürgermeister