

B-Plan 1.16

Gebiet: "Ellerhop"

3. vereinfachte Änderung:

Bereich I : "nördlich Weidenweg/östlich Geltungsbereichsgrenze B-Plan 1.16"
Bereich II : "südlich Buchenstraße/westlich am öffentlichen Park"

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 1.16 der Gemeinde Barsbüttel

1. Ziel der Änderung

Bereich I :

Die Genehmigungsbehörden fordern einen zwischenzeitlichen Lärmschutz für die zukünftige Bebauung im Bereich des B-Planes 1.16. Auf den anliegenden Grundstücken besteht die Möglichkeit einer vorteilhafteren Gebäudegruppierung und Freiflächengestaltungsmöglichkeiten. Die Gemeinde verzichtet auf einen öffentlichen Weg über den Wall, behält sich aber das Recht vor, diesen als ebenerdigen Weg auf den Flächen des Lärmschutzwalles anzulegen, wenn die Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Umwandlung des benachbarten Gewerbegebietes in ein Wohngebiet einmal überflüssig sein sollten. Gleichzeitig werden die Baugrenzen im Block d 3 Bereich so geändert, daß eine nun mögliche bessere Gruppierung der Gebäude auf dem Grundstück sowie die Möglichkeit geschaffen wird, wegen der erheblichen Grunderwerbskosten und evtl. Grundstücksschwierigkeiten, hier 4 statt 3 Gartenhofhäuser raummäßig unterzubringen.

Bereich II :

Um ausreichende Gartenflächen im östlichen Bereich des Blockes e 2 zu schaffen, ist eine Änderung der Baugrenzen sowie eine Änderung der Fläche für Garagen notwendig, da der Baukörper nach Norden verschoben werden muß. Mit der Umwandlung von besonderer Bauweise der Reihenhäuser in geschlossene Bauweise und dem Wegfall der vorgegebenen Flurstückseinteilung sollen auch andere im Erdgeschoß gartenbezogene Wohnformen in geschlossener Bauweise ermöglicht werden.

2. Inhalt

Bereich I :

1. Die Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutz) wird, vom Westen gerechnet, um 6 m auf insgesamt 6 m Breite gekürzt. Auf der Grenze wird ersatzweise eine gemauerte Lärmschutzwand angeordnet, an die bis zu einer Höhe von 1,7 m angeschüttet wird.
2. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Flurstück 16/13 werden entsprechend um 6 m nach Osten verschoben.
3. Der öffentliche Fußweg auf dem derzeit vorgesehenen Lärmschutzwall entfällt, bis auf einen kurzen Stutzen, der von Süden aus den nördlichen Gehweg des Weidenweges mit dem Wegenetz im anschließenden öffentlichen Park verbindet.
4. Der kurze Fußweg im Süden der Parzelle 16/13, der den Wendepplatz mit dem bisher geplanten östlichen Randweg auf dem Lärmschutzwall verband, wird in ein Geh- bzw. Leitungsrecht für die Allgemeinheit bzw. die Versorgungsträger umgewandelt. Er wird bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes fortgesetzt, um die spätere Verbindung in ein östlich geplantes Wohngebiet (s. F-Plan) offenzuhalten.
5. Die vorgesehene Parzellierung der Parzelle 16/13 wird östlich bis an den Lärmschutzstreifen verlängert. Dasselbe gilt für die Parzellierung des südlich anschließenden Blockes d 3 (Gartenhofhäuser). Der Lärmschutzstreifen selbst bleibt als Parzelle im Besitz der Gemeinde. Er wird bis auf weiteres den Anliegern zur Pflege überlassen.
6. Die östlichen Baugrenzen in Block d 3 werden soweit nach Osten verschoben, daß sie zum Beginn der Aufschüttungsfläche noch einen Abstand von 3 m haben. Die Baupläche werden in der Nord-Süd-Er Streckung geringfügig vergrößert, um vier Hauseinheiten in dieser lochwertigen Parkrandlage anordnen zu können.

Bereich II :

1. Statt besondere Bauweise Reihenhäuser wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
2. Die bebaubaren Flächen werden vergrößert und die Baugrenzen so verändert, daß bei vermehrten Gruppierungsmöglichkeiten ohne Grundstückstausch mehr Gartenfläche auf der Südseite der Baukörper entsteht (7 m Abstand bei Eingeschossigkeit) unter teilweiser Anrechnung des benachbarten öffentlichen Weges in die Abstandsflächen.
3. Veränderungen der Anzahl der Garagen von 8 auf 18 Einstellmöglichkeiten, Vergrößerung der Fläche für Garagen, um auch eine größere Anzahl von Gruppierungsmöglichkeiten für die Garagen auf dem Nettobauland zu erlauben.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorstehenden Änderungen machen eine Ergänzung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; außerdem entstehen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Nachbargebiete.

4. Öffentlichkeit

Eine allgemeine öffentliche Darlegung der Ziele kann entfallen. Den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern ist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 13 BBauG gegeben worden. Als Träger öffentlicher Belange wird der Kreis Stormarn beteiligt.

5. Kosten

Der Gemeinde Barsbüttel entstehen durch diese Änderung keine zusätzlichen Kosten. Die geringe Kosteneinsparung durch den Bau einer Lärmschutzwand auf einer flachen Aufschüttung statt des Lärmschutzwalles wird durch die geforderte höhere und aufwendigere Bepflanzung aufgefangen.

Gemäß Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Barsbüttel und dem Erschließer werden die entstehenden Kosten zu 90 % vom Erschließer getragen.

Die Finanzierung des 10 %igen Anteils der Gemeinde Barsbüttel wird im Haushalt 1979/80 gesichert.

6. Billigung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. September 1979 gebilligt.

Barsbüttel, den 27. September 1979

