

(Fassung vom 02.06.1981 unter Berücksichtigung  
des Beschlusses der Gemeindevertretung vom  
25. Juni 1981)

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.16, 4. Änderung, der Gemeinde Barsbüttel  
-----

Die Änderung betrifft nur die zwei in der Planzeichnung abgegrenzten und farbig dargestellten Teilbereiche.

Teilbereich I

Begrenzt durch die südliche Straßenkante der Willinghusener Landstraße, die westliche Straßenkante der Buchenstraße, die westliche Straßenkante des Ellerhop, die südlichen Grenzen der Parzellen 15/23 und 15/24 sowie die Nordgrenze der ehemaligen Parzelle 15/8.

A) Auflistung der Änderungen

Folgende Änderungen wurden gegenüber der ursprünglichen Fassung des B-Plans 1.16 vorgenommen:

1. In dem von der Änderung betroffenen Teilgebiet wird die besondere Bauweise Reihenhäuser in offene Bauweise abgeändert und die nördlich anschließende Baufläche mit geschlossener Bauweise in abweichende Bauweise abgeändert. Dabei wird grundsätzlich offene Bauweise festgesetzt mit der Möglichkeit, in einer Bautiefe von 15 m, gerechnet von der nördlichen Baugrenze, bei Einvernehmen der Grundstückseigner (15/39 und 15/85, Eckgrundstück) auf die gemeinsame Grenze zu bauen.
2. Entsprechend Ziff. 1 entfällt dort der Parzellierungsvorschlag.
3. Für die erforderlichen Stellplätze werden Bereiche ausgewiesen, die so bemessen sind, daß die Stellplätze jeweils auf dem zugehörigen Baugrundstück untergebracht werden können.
4. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ausgestatteten Flächen von 5,25 m Breite jeweils von Ellerhop und Buchenstraße.
5. Das Gehrecht, das bisher den Zugang zum Garagenhof sichern sollte, entfällt.

6. An der Einmündung der unter Ziff. 4 beschriebenen Fläche wird ein Pflanzgebot für zwei Bäume festgesetzt.
7. Die bebaubaren Flächen der Parzellen 15/21, 15/35, 15/37 und 15/39 werden vergrößert auf 35 m Bebauungstiefe.
8. Eine größere Bebauungstiefe erhält auch das ehemalige Reihenhausgrundstück.
9. Der Wendehammer am Ellerhop wird zugunsten einer Anbindung an die Willinghusener Landstraße (4,50 m breit, nur für Einbahnverkehr geeignet) aufgegeben.
10. Als Ersatz für die am Wendehammer geplanten öffentlichen Parkplätze werden diese auf den Parzellen 15/23 und 15/24 untergebracht.
11. Der Punkt 2 a der textlichen Festsetzungen, der durch entsprechende Höhenfestsetzung der Oberkante Erdgeschoß die Erdgeschoßwohnungen im dreigeschossigen Wohnungsbau von Störung und Einsicht schützen soll, wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung sinngemäß für zweigeschossigen Wohnungsbau festgesetzt.

B) Begründung zu den Änderungen im Teilbereich I der 4. Änderung des B-Plans 1.16

Da sich bei der Realisierung der Garagenausweisungen für den Bereich I Schwierigkeiten mit dem Grunderwerb bzw. einer langfristigen Pachtregelung ergaben, wurde versucht, die notwendigen Stellplätze einschließlich eventueller Plätze für gewerbliche Nutzung auf dem eigenen Nettobauland auszuweisen. Dies ergab die Notwendigkeit, die Baukörperausweisungen anders anzuordnen. Da die Lösung der Stellplatzforderung nicht wie südlich anschließend in der Buchenstraße als Haus- oder Kellergaragen möglich ist, hierbei würden wegen der vor den Garagen notwendigen 5 m (7 m bei Kellergaragen) die westlichen Gartenbereiche zu klein werden, wurde von einer Festschreibung der Reihenhäuser abgesehen. Dazu wurde eine flexiblere Baufläche für die Bebauung an der Willinghusener Landstraße (Läden und Wohnen) ermöglicht. Der Verzicht auf den im privaten Grund eingreifenden Wendehammer - er sollte die Verkehrsberuhigung des nördlichen Teils des Ellerhop garantieren - ist bei gleichbleibender Zielsetzung gerechtfertigt, wenn durch Einbahnregelung (im B-Plan durch die ausgewiesene Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m garantiert) und ausschließlicher Rechtsabbiegemöglichkeit in den Ellerhop von der Willinghusener Landstraße, gekoppelt mit Einbahnrichtung auf 60 m von Nord nach Süd im Ellerhop, gesichert ist, daß Abkürzungs- und Schleichwegeverkehr ausgeschaltet wird. Unterstützt werden kann dies durch ein Durchziehen des Geh- und Radweges und Einfahrt in den Ellerhop nur für Anlieger über eine Geh- und Radwegüberfahrt, u.U. ergänzt durch ein Linksabbiegegebot für Kfz an der Einmündung zur Buchenstraße.

Es wird darauf hingewiesen, daß verkehrslenkende Maßnahmen zusätzlich erforderlich werden, die sicherstellen müssen, daß LKW's die Straße "Ellerhoop" wegen fehlender Wendemöglichkeit nur in Nord-Süd-Richtung befahren dürfen.



## Teilbereich II

Begrenzt durch nördliche Straßenkante Willinghusener Landstraße, die östliche Straßenkante des 1. Bergredder, die vorhandene Grenze des B-Plangebietes sowie die westlichen Grenzen der Parzellen 36/16 und 36/15.

### A) Auflistung der Änderungen

Folgende Änderungen wurden gegenüber der ursprünglichen Fassung des B-Planes 1.16 vorgenommen:

1. Verzicht auf das Fahrrecht zugunsten der Anlieger auf den Parzellen 37/7 und 36/13.
2. Einbringung eines neuen Fahrrechts zugunsten der Anlieger, angeschlossen an die Willinghusener Landstraße über die Parzelle 37/10.
3. Veränderung des Bereichs für die Unterbringung der Stellplätze auf den betroffenen Baugrundstücken.
4. Ausnahmemöglichkeiten für abweichende Dachformen.

### B) Begründung zu den Änderungen im Teilbereich II der 4. Änderung des B-Plans 1.16

Die bisherige Regelung des Fahrrechts war nicht durchsetzbar. Da auf der Parzelle 37/10 derzeit eine Bauabsicht besteht, wird die vorgenommene Änderung als zweckmäßig und durchsetzbar angesehen, da sie weitgehend die Planungsbegeistigten betrifft.

Die Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluß jeweils an Buchenstraße und Ellerhop im Teilgebiet I sowie Willinghusener Landstraße im Teilgebiet II gesichert. Beide Teilgebiete befinden sich in der weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl., S. 269) des Wasserwerkes Glinde.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Teilgebiet I als Folge der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans in Form von Abtretungen von Grundstücksflächen der Flurstücke 15/21, 15/23 und 15/25 für Verkehrszwecke (Gehweg und Parkplatz) vorgesehen. Eine Korrektur der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Kreuzung "Buchenstraße"/"Willinghusener Landstraße" ist entsprechend den vertraglichen Abmachungen

zwischen der Gemeinde Barsbüttel und dem Eigentümer  
des Flurstücks 16/85 der Flur 5 nachgetragen worden.

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung  
am 25. Juni 1981.

Barsbüttel, den 29. Juli 1981

  
(Sievert)  
Bürgermeister