

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der derzeit genehmigte Flächennutzungsplan des Ortsteiles Barsbüttel der Gemeinde Barsbüttel weist das Plangebiet als Gewerbegebiet und als allgemeines Wohngebiet aus.

Der in der Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan für die Großgemeinde Barsbüttel weist das gesamte Gebiet als Wohnbauland aus mit einer durchgehenden öffentlichen Grünzone. Außerdem wird in diesem Plan das nordöstlich anschließende Gewerbegebiet in ein Wohngebiet umgewandelt. Die gleichzeitig stattfindende Änderung des vorhandenen Flächennutzungsplanes soll jedoch noch die rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan für die Übergangszeit bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes schaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungsabsichten für die Ausführung durch Bauherren in verbindliches Recht umsetzen. Das Gebiet umfaßt die alten Bebauungsplanentwürfe 1.14 und 1.16, die nicht ins Genehmigungsverfahren gegangen sind sowie eine Parzelle (38/5), die bisher rechtlich nach § 34 BBauG zu behandeln wäre, gleichzeitig das Gebiet der rechtlich gültigen Bebauungspläne 1.6 und zum Teil 1.7, soweit landwirtschaftliche Fläche.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die landesplanerischen Ziele ermöglichen der Gemeinde Barsbüttel für den Ortsteil Barsbüttel eine Einwohnerzahl von 8.200 EW bis 1985. Der in Arbeit befindliche Flächennutzungsplan legt diese Zielzahl zugrunde. Bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Baugebiet ausgewiesen.

Der aufzustellende Bebauungsplan weist insgesamt 273 zusätzliche Wohneinheiten aus, was bei einer Belegungsziffer von 2,5 EW/WE einen Einwohnerzuwachs von 683 EW ausmacht, also etwa 1/3 des möglichen Zuwachses, bei einer Belegungsziffer von 3,0 EW/WE im Anfangsstadium 819 EW.

3. Lage im Ort und Dimension

Das Gebiet (brutto 16,9957 ha (ohne Lärmschutzwall an der BAB)) im Südosten des Ortsteiles Barsbüttel, liegt teils nördlich (1,3928 ha) und teils südlich der K 29, hier Willinghusener Landstraße in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums mit Rathaus (200 bis 250 m Fußweg). Nach Süden hin grenzt es an den südlichen Ortsrand mit landwirtschaftlichen Flächen, nach allen anderen Seiten hin grenzt es an vorhandene Besiedlung. Zur Grund- und Hauptschule und zu den Sportflächen und Hallen sind es 850 bis 1.000 m Fußwegentfernung, zum Gewerbe-

gebiet zwischen 150 und 800 m. Die Haltestelle der Buslinie 263 liegt im Gebiet selbst an der Willinghusener Landstraße, Ecke 1. Bergredder. Die größte Ausdehnung des Gebietes beträgt (grob) Nord-Süd 550 m und Ost-West 500 m mit Einschnürungen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

4.1 Vorhandene Nutzung

Im Norden der Willinghusener Landstraße umfaßt der Bebauungsplan einen ca. 60 m tiefen Streifen der Randbebauung der K 29, der mit geordnet werden soll.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich auf der Südseite der Willinghusener Landstraße neben 12 Einfamilienhäusern (mit Teilnutzung Gewerbe und Handel) und 5 Reihenhäusern der Industriebetrieb "Hartsteinwerk". Der Betrieb soll ausgesiedelt werden, da eine langfristig befriedigende Lösung der Emissionsprobleme an diesem Standort nicht zu erreichen ist. Der vorliegende Bebauungsplan soll diese dem Allgemeinwohl dienende Maßnahme fördern. Südlich anschließend ist das gesamte Gelände Ödland. Im Südosten wird ein kleineres Wohngebiet mit zur Zeit 7 Einfamilienhäusern und einer Reihenhausezeile

4.2 Vorhandene Struktur der anschließenden Flächen

Im Westen des Plangebietes liegt ein Einfamilienhausgebiet, das in seinem Ursprung auf Gartenlauben und ihre Erweiterung zu Notwohnungen im Verlauf und nach dem zweiten Weltkrieg zurückgeht. Das Gebiet befindet sich seit mehreren Jahren in einem Umstrukturierungsvorgang, bei dem Behelfsbauten durch Einfamilienhäuser mittleren Standards ersetzt werden.

Im Süden des Plangebietes schließt ein im Landschaftsschutzgebiet liegendes Weideland an, das bis zum Autobahndreieck Hamburg-Ost reicht.

An der Südseite liegt im südöstlichen Bereich ein ähnlich geartetes Wohngebiet wie im Westen und im nordöstlichen Teil befindet sich ein jüngeres Gewerbegebiet, das von 3 Großhandelsbetrieben und einem Betrieb des verarbeitenden Gewerbes besetzt ist.

Der Nordrand des Plangebietes wird von einem Einfamilienhausgebiet begrenzt (ohne Bebauungsplan), wobei weiter nordwestlich noch unbebautes Ackerland liegt, das durch eine spätere Wohnbebauung (Bebauungsplan 4 in geänderter Form) den baulichen Anschluß an das Ortszentrum herstellen soll.

4.3

Baugrundverhältnisse

Die im alten Entwurf der 7. Ergänzung des gültigen Flächennutzungsplanes vorgesehene Nutzung des Plangebietes hätte in der dort vorgeschlagenen räumlichen Anordnung nicht vollzogen werden können, da die inzwischen vorgenommene genauere Baugrunduntersuchung zum Ergebnis hatte, daß größere Teile des Plangebietes nicht oder nur bedingt bebaubar sind. Diese Bereiche sind in Annäherung im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie sind jedoch unbedingt durch Einzeluntersuchungen genau festzusetzen, weshalb über Kosten und besondere Maßnahmen hier noch keine Aussagen gemacht werden können. Ganz pauschal kann jedoch gesagt werden, daß innerhalb der Grenzen mit Leichtbauweisen oder Pfahlgründungen zu arbeiten ist, außerhalb des Bereiches wahrscheinlich weniger kostspielige Gründungen notwendig sind.

4.4

Umweltbelastende Faktoren der Randgebiete

Die BAB Hamburg - Lübeck im Zusammenhang mit dem Autobahndreieck Hamburg-Ost liegt in einer Entfernung von ca. 230 m vom südlichen Rand des Plangebietes mit einem Schallpegel von ca. 72 dB am Tage und ca. 64 dB nachts. Lärmindernde Elemente sind derzeit nicht vorhanden, so daß von einem Schallpegel von 57 dB tagsüber und 54 dB nachts am Südrand des Gebietes ausgegangen werden kann. Hieraus ergibt sich der Zwang zu schallmindernden Maßnahmen entlang der Autobahn. Als notwendige schallmindernden Maßnahmen würden ein ca. 8 m hoher Lärmschutzwall unmittelbar neben der Autobahn eine Abminderung um weitere 20 dB erbringen. Die Fläche für den Lärmschutzwall ist deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen worden.

Das Hartsteinwerk fällt bei Vollzug des Bebauungsplanes als Immissionsherd weg. Dies wird durch einen privatrechtlichen Vertrag abgesichert.

In dem Gewerbegebiet erzeugt ein Betrieb sporadisch stärkere Lärmemissionen (Baustahlverarbeitung). Durch die im neuen Flächennutzungsplan 1985 vorgesehene und von der Landesplanung unterstützte Änderung der Nutzung (statt Gewerbe Wohnen) bekundet die Gemeinde ihre Absicht, die Auslagerung der Betriebe in die östlichen Gewerbeflächen des Ortsteiles Barsbüttel zu ermöglichen. Der Bebauungsvorschlag ist so aufgebaut, daß die Belastungen aus dem vorgenannten Betrieb möglichst gering und für eine

Übergangszeit bis zur Auslagerung dann tragbar sind, wenn am östlichen Rand des Plangebietes im Zuge des öffentlichen Weges ein ca. 4 bis 4,5 m hoher Wall im Zusammenhang mit einem 1,5 bis 2,0 m hohen Holzpalisadenzaun und Schutzpflanzung angelegt wird.

Auch die kleineren Gewerbebetriebe im Geltungsbereich müssen, um im WA-Gebiet verbleiben zu können, entsprechende Schallschutzmaßnahmen ergreifen.

Die Willinghusener Landstraße durchschneidet das Plangebiet am Nordrand. Die Schallimmission beträgt unter Berücksichtigung eines LKW-Anteiles von 40 % am Gesamtverkehr 58 dB (52 dB), in Spitzenstunden 62 dB.

Nach dem Bebauungsplan soll die südlich an die Willinghusener Landstraße anschließende neue Bebauung eine weitgehend "geschlossene" Front erhalten (Baukörper und Nutzung der Nordräume), so daß ein Lärmschutz für die weiter südlich anschließenden Wohnbauten gegeben ist. Auch in den durch offene Bauweise gekennzeichneten Baukörperausweisungen empfiehlt es sich, deshalb die Möglichkeit von bis zu 50 m langen Baukörpern im Interesse des Schallschutzes zu nutzen oder die Lücken zumindest durch Garagenzwischenbauten zu schließen. Auf der Nordseite der Willinghusener Landstraße soll den Grundstückeigern die Gelegenheit gegeben werden, von der Straße abzurücken und im nördlichen Bereich ihrer Grundstücke zu bauen.

5. Angaben zur Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehr

Die heute bestehende Anbindung der Straße Ellerhoop an die K 29 (Willinghusener Landstraße) wird als KFZ-Straße zu Gunsten eines neuen Anschlusses aufgehoben, der gegenüber der Anbindung der Straße 1. Bergredder liegt und somit durch die entstehende Vollkreuzung eine Konfliktminderung bewirkt. Die Straße Ellerhoop bleibt im nördlichen Teil als Sackgasse für KFZ befahrbar.

Durch die Verlängerung der "Industriestraße" bis zum Weg "An der Barsbek" und dessen Ausbau ergibt sich eine schleifenartige äußere Erschließung des Plangebietes.

Östlich der Einmündung der Straße Ellerhoop in die Straße An der Barsbek besteht auf der Nordseite der Straße An der Barsbek ein Knick von etwa 200 m Länge.

Nach etwa 120 m östlich der oben genannten Einmündung beginnt auch auf der Südseite ein Knick.

Ziel des Bebauungsplanes 1.16 ist es hier, die Straße An der Barsbek so auszubauen, daß die Knicks erhalten bleiben. Dazu wird die Fahrbahn in 6,0 m Breite grundsätzlich südlich, d. h. zwischen die Knicks gelegt. Das Profil zwischen den Knicks erlaubt es nicht, daß auch Gehwege oder Parkstreifen in ganzer

Länge zwischen den Knicks verlaufen. Auf der Nordseite wird deshalb der Gehweg im Bereich der Grünanlagen von der Straße getrennt und nördlich des Knicks geführt. Auf der Südseite verläuft der Gehweg zunächst in üblicher Form neben der Straße getrennt und dann auf die Südseite des Knicks als Ortsrandwanderweg gelegt. Am Ostrand des Bebauungsplanes geht er in die Wege um das Regenrückhaltebecken über. Für die Ausführung des südlichen Gehweges wird ein Streifen des südlich anschließenden Weidelandes (Parzelle 42/3) beansprucht. Die genaue Lage der Straße An der Barsbek wird erst nach einer Vermessung zur Bauausführung bestimmbar.

Durch fünf Stichstraßen wird die innere Erschließung der bebaubaren Flächen gesichert. Ergänzt wird dieses Grundsystem durch ein System von Wohnwegen, die zum Teil befahrbar - einerseits die Erschließung von möglichst zahlreichen Einzelgrundstücken gewährleistet und andererseits in Verbindung mit dem Wegenetz der öffentlichen Grünfläche ein konfliktfreies Fußwegenetz darstellt.

Der ruhende Verkehr wird bis auf wenige Ausnahmen im Nordteil des Gebietes entweder in Gemeinschaftsanlagen bis maximal 25 PKW oder in Einzelstellplätzen und Garagen (Unterbringung auf der Parzelle) untergebracht, wobei sichergestellt ist, daß in allen Fällen von freistehenden Einfamilienhäusern Einzelgaragen möglich sind. Die räumliche Anordnung der Gemeinschaftsanlagen richtet sich nach der Bebaubarkeit des Gesamtareals, d. h. die Anlagen sind, wenn immer möglich, in den Innenbereich des Plangebietes gelegt worden, wo sie keinen gut bebaubaren Grund in Anspruch nehmen.

5.2

Versorgung

In den Straßen Willinghusener Landstraße, Ellerhoop und Industriestraße liegen Gas-, Wasser- und Eltversorgungsleitungen. Engpässe sind hier nicht zu erwarten. Der Raum für vier neue Transformatorenstationen ist im Plan als Flächen 4 x 6 m vorbehalten.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Art und Maß der Nutzung

z. T. Mischgebiet

Der Nordteil des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen, der mittlere Teil als reines Wohngebiet, der südliche und südöstliche Teil wiederum als allgemeines Wohngebiet. Im mittleren Bereich durchzieht das Plangebiet von Norden nach Süden eine öffentliche Grünfläche, in die die Fläche für einen Kindergarten (2.710 qm Grundstück) anschließt.

Das Plangebiet ist in sechs Teilbereiche aufgeteilt (Gebiet a, b, c, d, e, f und g, siehe Legende im Plan, die nochmals mit arabischen Zahlen in Einzelbaugebiete (getrennt durch öffentliche Verkehrsflächen) aufgeteilt sind (hierzu siehe Tabelle).

6.2 Entwurfskonzept

Die Bebauung des Bereiches mit im wesentlichen ein- bis zweigeschossigen Bauten nur im Norden an einer Stelle 3 Geschossen soll insbesondere folgende Ziele erfüllen:

- a) Sinnvolle Verdichtung im Bereich der Haltestelle des öffentlichen Verkehrsmittels in der Willinghusener Landstraße durch Geschoßwohnungsbau und dichteren Flachbau. Zugang durch die vorgesehene Parkanlage zum Grünfreiraum im Südosten (Freizeitzentrum).
- b) Breite Verzahnung von Grün und Besiedlung durch die vorgesehene Parkanlage.
- c) Schaffung privat genutzter Terrassen auch an den Geschoßwohnungsbaukörpern mit Zugang zu den halböffentlichen Hofflächen, die als Spiel- und Freizeitflächen allen Bewohnern der Wohnanlage gut zugänglich sein sollen.
- d) Harmonische Anbindung im Norden zum "Rückgrat" des Ortes, der K 29, nach Osten und Westen durch entsprechende Dichteabstufungen und Hausformen zu den bestehenden Einfamilienhäusern. Abgrenzung gegenüber dem bestehenden Gewerbe (Bebauungsplan Nr. 1.7) durch Erhalt und Ausweitung des Großgrüns im östlichen Randbereich und einen knickartigen Begleitgrünstreifen entlang des Fußweges mit Lärmschutzwall und Holzpalisadenzaun.
- e) Schaffung großer zusammenhängender nicht vom KFZ-Verkehr gestörter Bereiche mit direktem Zugang zur mittig gelegenen Parkanlage.

6.3 Wohnbaumaßnahmen

Gebiet a:
Fläche: 0,416 ha

In diesem Teilgebiet an der Willinghusener Landstraße/Ecke 1. Bergredder soll die Bebauung in der bisherigen Form weiter möglich sein. Eine intensivere Form der baulichen Nutzung durch Vereinbarung der Grundbesitzer untereinander als geschlossene Bebauung bis 50 m Länge soll aber nicht ausgeschlossen werden. Zusätzliche Wohneinheiten: 6

Gebiet b:
Fläche: 0,977 ha

In diesem nördlich der Willinghusener Landstraße liegenden Teilgebiet sind die Eckgrundstücke jeweils in jüngster Zeit neu bebaut. Hier soll den mittleren Grundstückseignern die Möglichkeit gegeben werden, in Zukunft bei Neubauten in offener Bauweise nach Norden von der belebten Straße abzurücken. Zusätzliche Wohneinheiten: 3

Gebiet c:
Fläche: 2,2702 ha

Das Gebiet südlich der Willinghusener Landstraße zwischen Ellerhoop alt und der Planstraße A soll in überwiegend zweigeschossiger Bauweise ergänzt werden, durch Anfügen von nach Westen und Südwesten ausgerichteten Reihenhäusern. Das obere Ende der Straße Ellerhoop wird als Wohnstichstraße mit Wendepunkt, die letzten 35 m als Fußweg, umgewidmet. Zusätzliche Wohneinheiten: 45

Gebiet d:
Fläche: 2,336 ha

Teilgebiet d soll den sichtbaren Abschluß des inneren Ortsbereiches Barsbüttels darstellen und mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung zum Teil mit Staffelgeschoß an die östlich vorhandene relativ ungeordnete offene Bebauung anschließen. Zusätzliche Wohneinheiten: 80
Ein Teilgebiet wird wegen vorhandener Betriebe als Mischgebiet ausgewiesen.

Gebiet e:
Fläche: 3,020 ha

Das Gebiet (östlich des Ellerhoop und westlich der vorgesehenen Parkanlage) umfaßt ausschließlich Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen-, Atrium- und freistehenden Häusern. Dabei ist der östliche Teilbereich nur unter besonderen Aufwendungen für die Gründung bzw. mit leichten Bauweisen bebaubar. Hier sind insgesamt 69 WE vorgesehen.

Gebiet f:
Fläche: 3,1461 ha

Das südlich an das vorhandene Gewerbegebiet Bauungsplan 1.7 und östlich an die geplante Parkanlage vorgesehene Wohnquartier ist überwiegend für Einfamilienhausbebauung

vorgesehen. Insgesamt umfaßt dieses Wohngebiet 69 Wohneinheiten.
Im westlichen Teil des Gebietes f gilt hinsichtlich des Baugrundes dasselbe wie für das Gebiet e.

Gebiet g: Dieses Teilgebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Hier weist der Bebauungsplan eine zusätzliche rückwärtige nördliche Bebauung der Grundstücke aus, deren Erschließung durch ein Geh- und Fahrrecht für die nördlichen Bewohner des Baugebietes gesichert werden sollte. Zusätzlich sind insgesamt 3 Wohneinheiten vorgesehen.

6.4 Wohnfolgeeinrichtungen

6.41 Spielplätze

Der Plan sieht insgesamt zwei nach Kinderspielplatzgesetz Schleswig-Holstein geforderte Spielplätze für Schulpflichtige vor, die mit jeweils 763 qm ausreichend dimensioniert und gut erreichbar liegen. Gleichzeitig werden eingestreut in das Nettobauland der Wohnquartiere Kleinkinderspielplätze in den Teilgebieten c, d, e, f angelegt.

6.42 Kindertagesstätte(0,2711 ha)

Im Bereich südlich der Willinghusener Landstraße/Hauptstraße werden im Einzugsbereich der vorgesehenen Kindertagesstätte einmal ca. 2.000 Einwohner wohnen, für die eine Kindertagesstätte für die Kinder im Kindergartenalter, ohne die Kreisstraße 29 überqueren zu müssen, erreichbar sein sollte. Hierfür wäre die erneute Öffnung bzw. Neueinrichtung von schmalen Fußwegen als Querverbindungen durch die Einfamilienhausgebiete wünschenswert. Der neue Flächennutzungsplan wird dies vorsehen.

6.43 Stellplätze

Gebiet a: Grundstücks- und Garagenzufahrten von der Willinghusener Landstraße sollen entsprechend den Aussagen des Straßenbauamtes Lübeck planmäßig nur noch von der Straße 1. Bergredder mindestens 50 m vom Kreuzungsbereich mit der Kreisstraße 29 entfernt möglich sein. Der Plan sieht eine Zufahrt zu 10 rückwärtigen Garagen über die Parzelle 38/5 vor.

Gebiet b: Entsprechend sieht der Plan für Gebiet b eine Zufahrt über die Parzellen 37/7, 37/14, 37/12, 37/10, 36/8 zu einer hinteren Garagen- und Stellplatzzone vor. Ein Fahrrecht soll die Erreichbarkeit künftig sichern.

- Gebiet c: Für die bisherige nördliche Randbebauung sollen die notwendigen Stellplätze als Gemeinschaftsgaragenanlage von der Wohnschleife der Straße Ellerhoop aus erreichbar sein und rückwärtig den direkten Zugang zu den Grundstücken vorsehen. Hier sind gleichzeitig die Garagen für die unmittelbar an der Willinghusener Landstraße beginnende geschlossene Randbebauung der Planstraße A sowie der folgenden sechs neuen Reihenhäuser vorgesehen. Die notwendigen privaten Stellplätze für den Rest der im Gebiet c vorgesehenen Reihenhäuser werden zum Teil auf dem Grundstück am Haus (Planstraße A) für den mittleren Baukörper und Straße Ellerhoop als Gemeinschaftsgaragenhöfe geschaffen.
- Gebiet d: Für den westlichen Teil der Baufläche d 1 sind Kellergaragen von der Planstraße A aus anfahrbar vorgesehen; für den östlichen Teil der Baufläche sind Gemeinschaftsgaragen im südlichen Teil der Fläche vorgesehen, die provisorisch von der Willinghusener Landstraße aus anfahrbar sind, später von der Industriestraße aus, südlich der vorhandenen Reihenhäuser. Für die Baufläche d 2 und d 3 (Gartenhofhäuser) sind Einzelgaragen vorgesehen.
- Gebiet e: Die Anordnung der privaten Garagen und Stellplätze in diesem Gebiet ist stark durch den im östlichen Teil des Gebietes relativ schlechten Baugrundes bestimmt. Um den westlichen Teil möglichst intensiv baulich nutzen zu können, wurden die beiden Gemeinschaftsgaragenanlagen schallhemmend als Höfe im Bereich des schlechten Baugrundes angeordnet und sind über befahrbare Wohnwege erreichbar. Sie dienen vorwiegend zur Unterbringung der notwendigen PKW der Reihen- und Gartenhofhäuser. Die freistehenden Häuser haben ihre Garagen als Doppelgaragen und Grenzbebauung auf dem Grundstück.
- Gebiet f: Die freistehenden Einfamilienhäuser haben auch hier ihre Garagen als Doppelgaragen und Grenzbebauung auf dem Grundstück, soweit sie nicht nur über öffentliche Fußwege erreichbar sind. Für die Reihenhäuser, Gartenhofhäuser sind schallmindernde Gemeinschaftsgaragenhöfe vorgesehen, die durch die nicht baulich genutzten Eckflächen mit Großgrün dicht eingepflanzt werden.
- Gebiet g: In diesem reinen "WAIo" Gebiet sollen alle Garagen auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen werden. Dafür ist für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke 284/21, 368/21 und 367/21 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzurichten.

Garagenzufahrten und Doppelgaragen:

Alle Einzelgaragen sind (soweit dies nicht durch ungerade Parzellenzahl verhindert wird) als Grenzbebauung mit den Nachbargaragen zu Doppelgaragen mit gemeinsamer Grundstückszufahrt zu gestalten, um die Zahl der Konfliktpunkte auch in den Wohnstraßen zu begrenzen und die öffentlichen Parkflächen nicht zu oft zu unterbrechen.

6.44 Planungsstatistik

Insgesamt umfaßt das Gebiet 48 vorhandene und 273 geplante Wohneinheiten. Von den vorhandenen Wohneinheiten sind 6 abgängig, so daß insgesamt 315 Wohneinheiten verbleiben.

Das Gesamtgebiet umfaßt 18,2257 ha einschließlich Lärmschutzwand an der Autobahn.

Das Nettobauland beträgt 11,5793 ha einschließlich der Fläche für den Kindergarten (0,2711 ha).

Die öffentliche Grünfläche beträgt 2,0935 ha einschließlich Wege und öffentliche Kinderspielflächen.

Der Lärmschutzwand an der Autobahn umfaßt 1,2300 ha. Die Verkehrsfläche beträgt 4,5530 ha einschließlich der vorhandenen Verkehrsflächen einschließlich Willinghusener Landstraße.

Somit ergibt sich ein Erschließungsanteil von ca. 25 %. Die Zahl der Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen beträgt 318.

Die Zahl der Parkplätze beträgt 107.

Die Bruttowohndichte beträgt 17 WE/Bruttobauland (incl. Grünfläche).

Die Nettowohndichte beträgt 27,7 WE/Nettbauland.

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 besonders Gebrauch zu machen, in den obersten Geschossen nicht einsehbare Dachterrassen vorzusehen. Erdgeschoßwohnungen sollen grundsätzlich auch im Geschoßwohnungsbau durch entsprechende Einfriedigungen und abschirmende Wände nicht einsehbar Terrassen erhalten.

7.2 Dachausbildung

Da das Gebiet über weite Strecken an Einfamilienhausbebauung mit geeigneten Dächern grenzt, sollen auch hier geeignete Dachflächen vorgesehen werden:

*

- a) Freistehende Einfamilienhäuser sollen wahlweise Sattel- oder Walmdächer haben können.
- b) Reihenhäuser sollen ebenfalls symmetrische oder asymmetrische Satteldachformen haben, die mit ihrer Firsthöhe jedoch möglichst 8,50 m über OK - EG nicht überschreiten sollen, einen eventuellen Ausbau ermöglichen, aber die Freiflächen nicht verschatten sollen (Ausnahmen möglichst nur blockweise).

c) Gartenhofhäuser:

Hier sollen flach (bis 20 Grad) geneigte Dachflächen vorgesehen werden, soweit sie nicht benachbarte Gartenhöfe verschatten. Die Firsthöhe soll dabei jedoch 4,50 m nicht überschreiten.

d) Geschoßwohnungsbau:

X
Hier können geneigte Dachflächen in Verbindung mit Staffelgeschossen dazu beitragen, die absoluten Gebäudehöhen optisch zu drücken und gleichzeitig die Bebauung in die umgebende Einfamilienhausbebauung zu integrieren (Dachwohnungen als Terrassenwohnungen).

7.3 Gemeinschaftsanlagen

7.31 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 (siehe Bepflanzung).

7.32 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.

7.33 Bepflanzung

Straßengrün:

Die "Willinghusener Landstraße" ist als Doppelallee, die "Planstraße A", "Ellerhoop", "Industriestraße" (neu) und "Planstraße D" sind als einseitige Alleen auszubilden, die Straße "An der Barsbek" soll den "Reddercharakter" behalten, indem die Fahrbahn weitgehend mittig zwischen den Knicks geführt wird und die Gehwege, wo notwendig, außen vor den Knicks geführt werden. In der Mitte der sechs Wendeplätze sind in einem durch Bordsteine angehobenen, kreisrunden Pflanzbett je ein schnellwachsender Straßenlaubbaum anzupflanzen. Das Pflanzbett sollte wahlweise bis in Sitzhöhe hochgezogen und dann mit einer Holz Sitzfläche versehen werden (wobei der innere Teil mit Kieselpackungen zu versehen wäre) oder flach gehalten werden und mit niedrigwachsenden immergrünen Pflanzen angepflanzt werden.

Bei den privaten und öffentlichen Spielplätzen sind durch halbhohes Großgrün auch schattige Spielbereiche zu schaffen.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche soll als Erholungsfläche ausgestaltet werden, dabei sind die vorhandenen Bäume auch außerhalb des speziell festgelegten Erhaltungsgebotes für Großgrün in die Planung mit einzubeziehen. Die Mulde der vorhandenen Wasserfläche soll etwas aufgefüllt, erhalten bleiben und die Zugänglichkeit durch einen Rundweg und Sitzplätze in einer Form hergestellt werden, die zugleich Sicherheit vor Absturz etc. gewährt. Gleichzeitig sind die Hangflächen durch Bepflanzung zu sichern.

Für die Bepflanzung hat die Gemeinde einen begrenzten Landschaftsplan zum Bebauungsplan 1.16 erarbeiten lassen.

Gemeinschaftsanlagen (Garagenhöfe)

Die geplanten Garagenhöfe sind durch Anpflanzung von Großgrün und halbhohen Pflanzungen in den entstehenden Eckfreibereichen möglichst bald nach Erstellung einzugrünen. Zusätzlich können die Einfahrten zu den Höfen durch pergolaähnliche Balken überspannt und mit Rankgewächsen eingegrünt werden.

Private Grünflächen

Im Geschosswohnungsbau ist durch Modellierung und Bepflanzung der Anteil der halböffentlichen Fläche möglichst in sich unterschiedlich zu gestalten und je nach Nutzung, z. B. Spiel, Liegen, Teppichklopfen, Wäschetrocknen, Grillecken, Skattisch etc. durch grünräumliche Gestaltung zu differenzieren.

In Gartenhofhäusern sind je nach Gartenhof ein mittelhoher Baum vorzusehen. Hohe Mauern sollen durch Rankgewächse begrünt werden.

Bei Reihenhäusern sind die Chancen zu nutzen, durch halbhohes, hofartige Vorbereiche einen den Küchen zugeordneten Bereich für Kinderwagen, Fahrrädern, "Kett-Cars", Rollern, Kinderspielzeuge, Kleinwäschetrocknen zu schaffen und die vorgesehenen Holzbzw. Mauereinfriedigungen durch Hecken bzw. Rankgewächse zu ergänzen.

Im rückwärtigen Gartenbereich sind halbhohes, schattenspendende Bäume auch zur Schaffung schattiger Sitzplätze unabhängig vom Haus vorzusehen.

Die Grundstücke der freistehenden Einfamilienhäuser sollen insbesondere, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen grenzen, besonders großzügig mit Pflanzungen und Großgrün versehen werden, um im Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Grün ein möglichst aufgelockertes "grünes Wohnumfeld" zu erzeugen.

8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)

	<u>FLÄCHE</u>	<u>KOSTEN</u>
<u>Grunderwerb Straßenflächen</u>		
<u>Straßenflächen</u>		
Planstraße A	0,2826 ha	
Ellerhoop Nord	0,1017 ha	
Weg von N zu Kindergarten	0,0891 ha	
Planstraße B	0,1180 ha	
Planstraße C	0,1390 ha	
Zwischenstück B/C	0,0090 ha	
Ausbau Ellerhoop Süd	0,1070 ha	
Industriestraße Süd	0,0852 ha	
Planstraße D	0,2369 ha	
Planstraße E	0,0792 ha	
Zusammen	1,2477 ha	
	=====	

Grunderwerb Fußwege und öffentliche Wohnwege

Fußwege Planstraße A	0,1455 ha	
Fußweg Ellerhoop Süd, Ostseite	0,0474 ha	
Fußweg Ellerhoop Nord	0,0312 ha	
Fußwege An der Barsbek,(Süds.)	0,0694 ha	
(Nordseite)	0,0389 ha	
Fußwege Industriestraße (links und rechts)	0,0373 ha	
Fußwege Planstraße D	0,1392 ha	
Gebiet c	0,0430 ha	
	0,0585 ha	
Gebiet d	0,0120 ha	
	0,0060 ha	
	0,0240 ha	
Gebiet e	0,0349 ha	
	0,0088 ha	
	0,0075 ha	
	0,0672 ha	
	0,0075 ha	
Gebiet f	0,0690 ha	
	0,1051 ha	
	0,0990 ha	
Zusammen	1,0514 ha	
	=====	

Grunderwerb Straßengrün

Willinghusener Landstraße	0,0379 ha
Planstraße A	0,1156 ha
An der Barsbek	0,0556 ha
Lärmschutzwälle im Gewerbe- gebiet	0,1767 ha
An der Autobahn	<u>1,2300 ha</u>
Zusammen	1,6158 ha =====

Grunderwerb Öffentliche Grünfläche einschließlich Spielplätze

Öffentliche Grünfläche einschließlich Spielplätze (Lärmschutz- streifen im Norden	1,9484 ha
Kindergarten	<u>0,2711 ha</u>
Zusammen	2,2195 ha =====

Kosten für Straßenverkehrsfläche

1. Bergredder	0,0266 ha
Willinghusener Landstraße	0,0853 ha
Östlicher Randweg, nördl. Teil	0,0891 ha
Ellerhoop Sackgasse	0,1017 ha
Planstraße A	0,2826 ha
Planstraße B	0,1180 ha
Planstraße C	0,1390 ha
Verbindungsstück	0,0090 ha
Ellerhoop Süd-Ausbau	0,1070 ha
An der Barsbek	0,2448 ha
An der Barsbek (Sackgasse)	0,0690 ha
Industriestraße (neu)	0,0852 ha
Planstraße D	0,2369 ha
Planstraße E	<u>0,0792 ha</u>
Zusammen	1,6734 ha =====

bei Kosten von DM 50, --/qm

DM 836.700, --

Kosten für Fußwege, Wohnwege, öffentliche Verbindungswege

1. Bergredder	0,0280 ha
Willinghusener Landstraße	0,1874 ha
Ellerhoop Sackgasse	0,0312 ha
Wohnwege Gebiet c	0,0430 ha
	0,0585 ha

Planstraße A	0,1455 ha
Fußwege Gebiet d	0,0120 ha
	0,0060 ha
	0,0240 ha
Fußwege Ellerhoop Süd	0,0474 ha
Gebiet e	0,0349 ha
	0,0088 ha
	0,0075 ha
	0,0672 ha
	0,0075 ha
Fußwege An der Barsbek	0,1824 ha
Fußwege Industriestraße	0,0263 ha
Fußwege Industriestraße/An der	
Barsbek	0,0602 ha
Fußwege Planstraße D	0,1392 ha
Gebiet f	0,0690 ha
	0,1051 ha
	0,0990 ha
	<u>0,0500 ha</u>
Verbindungsweg Kindergarten	
Zusammen	1,4401 ha
	=====

bei Kosten von DM 30, --/qm

DM 432.030, --

Kosten für Fußwege im Park 0,1757 ha
=====

bei Kosten von DM 15, --/qm

DM 26.355, --

Beleuchtung

Planstraße A	300 m
An der Barsbek	400 m
Industriestraße	100 m
Planstraße D	<u>300 m</u>
Zusammen	1,100 m
	=====

Kosten je 100 m DM 3.750, --

DM 41.250, --

Befahrbare Wohnwege

Gebiet d	100 m
Gebiet e	<u>250 m</u>
	350 m
	=====

Kosten je 100 m DM 2.500, --

DM 13.125, --

<u>Wohnwege nicht befahrbar</u>	1.300 m =====	
Kosten je 100 m DM 2.500, --		DM 32.500, --
<u>Abwassermaßnahmen</u>		
<u>Schmutzwasserkanal</u>		
Anliegerstraßen	1.700 m =====	
Kosten je lfdm DM 400, --		DM 680.000, --
Befahrbare Wohnwege	500 m =====	
Kosten je lfdm DM 250, --		DM 125.000, --
Wohnwege	800 m =====	
Kosten je lfdm DM 200, --		DM 160.000, --
<u>Regenwasserkanal</u>		
Anliegerstraßen	2.100 m =====	
Kosten je lfdm DM 250, --		DM 525.000, --
Befahrbare Wohnwege	500 m =====	
Kosten je lfdm DM 150, --		DM 75.000, --
Einfach Wohnwege	1.400 m =====	
Kosten je lfdm DM 120, --		DM 168.000, --
<u>Lärmschutzwälle</u>		
1. An der Autobahn		
410 m lang, 8,0 m hoch, 25 m Basisbreite,		
2,0 m Kronenbreite		
(25 : 2 + 2) x 8 x 410 = 47.560 cbm á DM 15, --		DM 713.400, --

2. Am Gewerbegebiet

320 m

2,0 m hoch, 5,0 m breit, keine abgeplattete Krone

(5 : 2 x 2) x 320 = 1.600 cbm á DM 15,-- DM 24.000,--

Mutterboden für 1.:

30 x 410 = 12.300 qm á DM 6,-- DM 73.800,--

Mutterboden für 2.:

2 x 3 x 320 = 1.920 qm á DM 6,-- DM 11.520,--

Bepflanzung für 1.:

12.300 qm á DM 20,-- DM 246.000,--

Bepflanzung für 2.:

1.920 qm á DM 20,-- DM 38.400,--

Straßenbeschilderung

ca. 25 Straßennamensschilder á DM 80,-- DM 2.000,--

ca. 10 Verkehrsschilder á DM 200,-- DM 2.000,--

Kosten insgesamt: DM 4.214.560,--

Kosten der Gemeinde 10 % Anteil: DM 421.456,--
=====

Planung und Ausführung der öffentlichen Grünfläche

Ohne Wegebau, ohne Erhalt des Teiches:

Fläche 1,9484 pro qm DM 35,-- DM 681.940,--

Kindertagesstätte für 30 Kinder:

Investitionskosten (Erstausrüstung) DM 400.000,--

Spielplätze

Investitionskosten (Erstausrüstung) je DM 80.000,-- DM 160.000,--

Insgesamt öffentliche Investitionen (ohne Grunderwerb) bzw. öffentliche Anteile:

DM 1.663.396,--
=====

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Auswirkungen auf die Infrastrukturplanung der Gemeinde ergeben sich zunächst für die Bereiche:

Bildung:

Kindertagesstättenplätze:

bei 1 % je Jahrgang entspricht ein Jahrgang bei maximal 1.000 Bewohnern $1.000 \times 1 \% = 10$ Kinder, Kindergartenplätze demnach für 2 Jahrgänge drei- bis vierjährige Kinder $\hat{=} 20$ Plätze.

Schulplätze:

für 5 Jahrgänge (incl. Vorschule) $50 \times 10 = 50$ Plätze.

Hierbei ist der Rückgang der Geburtszahlen (Pillenknick) zu beachten, der zum Teil zu einer Unterauslastung der bestehenden Schulraumreserven geführt hat.

Öffentliche Dienste:/
Gemeindeverwaltung:

Hier sind durch die Neuplanung des Rathauses entsprechende Reserven bereits eingeplant.

Gesundheit, Handel
und Dienstleistung:/
Nahversorgungsge-
werbe:

In all diesen Bereichen führt die Bevölkerungszunahme zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Kapazitäten, bzw. durch Konkurrenzmöglichkeit zur Verbesserung des Angebotes.

10. Abschnittsweise Verwirklichung

Die Teilgebiete a, b, g sind von der Durchführung der übrigen Teilgebiete völlig unabhängig. Das Teilgebiet f sollte von den echten Neubaubereichen mit Vorrang durchgeführt werden, anschließend könnte Gebiet e folgen. Noch vor der völligen Aussiedlung des Hartsteinwerkes könnte der südliche Abschnitt des Teilbereiches c begonnen werden und die Planstraße A zunächst von Süden mit einem provisorischen Wendeplatz versehen werden. Als letztes könnte der Ausbau der Kreuzung Planstraße A/Willinghusener Landstraße und die Bebauung des Teilgebietes d nach Auszug des Hartsteinwerkes erfolgen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen überwiegend zu folgenden Zwecken notwendig:

1. Erschließungsstraßen und Wegebau (Abtretung)
2. Einrichtung der öffentlichen Grünfläche (Abtretung)
3. Anlage einer Kindertagesstätte (Abtretung)
4. Einrichtung der Gemeinschaftsanlagen (Umlegung freiwillig ,
- Garagenhöfe Grenzregelung freiwillig)
- Spielplätze
- Müllstandorte
5. Bebauung von Teilbereichen in vorhandenen geplanten Wohnge-
bieten (Umlegung, Teilung)

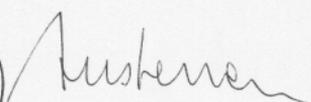
Die Einzelmaßnahmen sind aus dem Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

12. Wasserschutzzone

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 2. September 1976




(Austermann)
Bürgermeister