

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans 1.32
Barsbüttel / Kreis Stormarn

Gebiet südlich Birkenweg (angrenzend an Bebauungspläne 1.30 und 1.5), westlich Achtern Barg (angrenzend an Bebauungsplan 1.5), nördlich der Anliegergrundstücke Willinghusener Landstraße (angrenzend an Bebauungsplan 1.16), östliche und westliche Anlieger des Bergreder (angrenzend an Bebauungsplan 1.4 - 1. Änderung)

Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Lage im Ort
4. a) Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
b) Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
 - 5.1 Verkehr
 - 5.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.4 Natur- und Landschaftsbelange /Grüngestaltung
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 Dachausbildung
 - 7.2 Garagenbauten
8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)
9. Planverwirklichung und Folgeverfahren
10. Baustufen
11. Bodenordnende Maßnahmen

Anlage:

Eigentümergegenstandsverzeichnis mit Art der Maßnahmen nach BBauG

reich östlich des 1. Bergredder ist insofern entsprochen worden, als die Alternative mit rückwärtiger Bebauung vom Bauausschuß zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Der rückwärtigen Bebauung im westlichen Teil wurde nicht entsprochen, da der Bauausschuß der Gemeinde als Vorbedingung die Grundstücksgröße von 600 m² für das neue Einzelgrundstück und bei Teilung auch für das Restgrundstück festgesetzt hat. Einer der Eigner beantragte die Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Er forderte eine Mischgebietsausweisung. Da dies jedoch eine Wohnwertminderung auf Kosten des gesamten Planungsgebietes bedeutet hätte, wurde dem nicht entsprochen. Die zwischenzeitliche Ausweisung des betreffenden Teilgebiets als allgemeines Wohngebiet wurde nach ausführlicher Diskussion ebenfalls von der Gemeindevertretung abgelehnt, dieser Punkt war auch Gegenstand einer Flächennutzungsplanänderung, wurde auch hier nach ausführlicher Abwägung abgelehnt.

Zusätzlich wurden nach längerer Diskussion auch die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO mehrheitlich ausgeschlossen.

4c) Weiteres Verfahren

Wegen der Probleme bei der Einrichtung der öffentlichen Parkplätze im 10 m breiten Straßenprofil des Bergredder und den verschiedenen Lösungen, die hier sowohl in den gemeindlichen Gremien als auch mit der Planungs- und Verkehrsabteilung des Kreises diskutiert wurden, verging zwischen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der 1. öffentlichen Auslegung ein erheblicher Zeitraum, zusätzlich zog sich das Verfahren in eine neue Legislaturperiode hinein. Der Konflikt über die Einrichtung der öffentlichen Parkplätze im Straßenbau wurde durch ein Gespräch in der Verkehrsabteilung des Kreises vom 09.09.1981 geklärt, nachdem vorher ein Grundsatzpapier des Kreises für die Lösung der Stellplätze allerdings mit Schwerpunkt auf dem Aspekt der Verkehrsberuhigung, was hier jedoch nicht zutraf, die letztendlich gefundene Lösung in Frage stellte. Die öffentliche Auslegung ergab in einigen Punkten erhebliche Ergänzungen und Änderungsforderungen, die in einer eingeschränkten Beteiligung schwer durchführbar gewesen wären, hier insbesondere die Umwandlung von Baulinien in Baugrenzen und die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen. Deshalb wird der Plan nunmehr erneut öffentlich ausgelegt, gleichzeitig mußte wegen eines Verfahrensfehlers das gesamte Verfahren wiederholt werden. Hierbei wurde ein Teil der Bedenken des Kreises in bezug auf die Verkehrslösung (Parkplätze) nochmals wiederholt, jedoch in einem erneuten Termin am 14.12.82 abschließend geklärt (s. unten).

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung für den Kfz-Verkehr ist für die Anliegergrundstücke der Straßen Birkenweg, Bergredder und Achtern Barg grundsätzlich gegeben. In der Straße Achtern Barg, die im übrigen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1.32 liegt, muß noch ein Ausbau mit der Regelung der öffentlichen Parkplätze geschehen. Die rückwärtige Bebauung zwischen Bergredder und Achtern Barg soll entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 3 BBauG

durch öffentlich rechtlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen werden. Im konkreten Ausbau sollen die betroffenen Anlieger die Breite (mind. 3.20 m) und die Lage in den vorgesehenen Gesamtstreifen selbst bestimmen. In der Regel ist dafür eine Einigung zwischen den Nachbarn notwendig, nur in wenigen Fällen können einzelne Grundstücke unabhängig von der Nachbarbebauung erschlossen werden. Im Text der Satzung des Bebauungsplans sind für solche und alternative Lösungen der Erschließung der rückwärtigen Bebauung Ausnahmemöglichkeiten nach § 31 BBauG vorgesehen und die Umänderungsmöglichkeiten z.B. von der Nord auf die Südseite bei zwingenden Gründen damit ermöglicht. Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind bewußt 3,2 m über die vorgesehene Parzellierung in die hinteren Grundstücke gezogen um gegebenenfalls auch über eine solche Zuwegung im Vorderbereich zwei Grundstücke mit der Mindestzugangstiefe von 3,2 m (BauDVO § 1(2) Abs. 3) anzuschließen und so z.B. die Südseiten vor Aufenthaltsräumen von Erschließungsflächen frei zu halten.

5.2 Ruhender Verkehr

Für alle Grundstücke sind die Garagen und Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu erstellen. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sollen im Bereich des 1. Bergredder, soweit er im Planbereich erfaßt ist, im Straßenraum als Längsparker geschaffen werden. Diese Plätze sollen auch Anlieferungs- und kurzfristigen Besucherbedarf für die dort vorhandenen gewerblichen Betriebe absichern, ebenso wie für die rückwärtige Bebauung, da für Anlieferung und kurzfristige Besucher nicht die Notwendigkeit besteht, die private Zuwegung bis zu den jeweiligen Häusern zu benutzen, zumal dort auch nur begrenzte Wendemöglichkeiten zur Verfügung stehen. Ähnliches sollte im Rahmen der Straße Achtern Barg bei künftigen Um- und Ausbaumaßnahmen vorgesehen werden. Der größte Teil der sonst öffentlich zu erstellenden Besucherparkplätze dürfte durch die nach LBO geforderten mind. 5 m Abstände auf dem eigenen Grundstück vor den Garagen abgesichert sein, zumal fast ausnahmslos Garagen vorhanden sind und auch bei Neubauten mit errichtet werden. Garagen sollen generell im Bauwuch möglich sein und, falls die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke anderweitig öffentlich rechtlich sichergestellt ist, auch im Bereich der ausgewiesenen Geh- Fahr- und Leitungsrechte jedoch nur in der Tiefe der bebaubaren Fläche zuzüglich jeweils 2,5 m Tiefe über die vorderen und hinteren Baugrenzen hinaus, um bauliche Abschirmungsmöglichkeiten gegen die nachbarlichen Störungs- und Witterungseinflüsse zu schaffen.

Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum wechselweise östlich bzw. westlich im vorhandenen Fahrprofil soll ein zu schnelles Fahren verhindern und eine räumliche Gliederung in einzelne Teilabschnitte des ansonsten etwas sturen Straßenraums ermöglichen. Im Rahmen des schrittweisen Begrünungsprogramms für den Ortsteil Barsbüttel könnten in den Sperrdreiecken später Bäume angeordnet werden, was ebenso wie zwischenzeitliche provisorische Begrünungen jedoch erst nach Ausbildung der Übergangsdreiecke in Form von Hochbordflächen erfolgen sollte. Diese Maßnahme ist nicht als gezielte Verkehrsberuhigungsmaßnahme anzusehen, sie soll also auch keinen Verdrängungseffekt ausüben, was wegen des Anschlusses an die K 29 über eine Lichtzeichenanlage, anders als bei den Parallelstraßen, auch nicht zu erwarten ist. Eine verhaltenere Fahrweise in

dieser durch ein reines Wohngebiet führenden Straße ist jedoch in jedem Fall erwünscht. In der derzeitigen Form, einseitiges Parken auf der gesamten Straßenlänge, ist dies nicht immer gesichert gewesen.

5.3 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 ist das Abwassernetz im Ausbau, der Generalentwässerungsplan liegt zur Genehmigung vor, der gültige Abwasserlastplan umfaßt bereits das Gebiet dieses Bebauungsplans in vergleichbarer Dichte. Der Entwurf geht für die Müllversorgung von Sammelplätzen für bewegliche Abfallbehälter am Beginn der privaten Erschließungen der rückwärtigen Bebauung aus.

5.4 Natur- und Landschaftsbelange - Grüngestaltung

Die wichtigsten im Planbereich befindlichen Einzelbäume wurden nach Art und Standort erfaßt und, soweit sie für das Gesamtbild prägend wirken, mit einem Erhaltungsgebot geschützt. Der Baumbestand könnte im Straßenbereich Bergredder in einer weiteren Phase durch Bepflanzung der Sperrdreiecke mit Bäumen und Büschen gegebenenfalls Containerbäumen ergänzt werden, die jedoch ausdrücklich planerisch nicht festgeschrieben wurden. Ebenso wurde von den gemeindlichen Gremien ausdrücklich ein Pflanzgebot für Hecken und je einen Laubbaum im Vorgarten nicht angewandt.

Für Barsbüttel ist eine Baumschutzverordnung im Verfahren. Bei Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans wird mit der Wirksamkeit auch dieses Instruments zu rechnen und darunter ein weiterer Schutz für das im Plangebiet reichlich vorhandene private Grün (außer Obstbäumen) gegeben. Im übrigen ist entsprechend § 9 LBO ohnehin die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und deshalb auch in den textlichen Festsetzungen nicht noch einmal wiederholt.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Entwurfskonzept

Die Bebauung der Grundstücke, die im wesentlichen mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit Sattel- und bzw. oder Walmdach in der im Plan dargestellten Gruppierung ausgewiesen ist, soll folgenden Zielen gerecht werden:

- a) Maßvolle Verdichtung auf 0,3 GFZ östlich des Bergredders und 0,25 GFZ westlich Bergredder unter Erhaltung des speziellen Barsbüttler Wohnwertes: Nähe zur offenen Landschaft, Zugang zum Grünraum im Norden sowie eigenes nutzbares Grün in Form von Gärten am Haus.
- b) Harmonische Ergänzung und Einbindung in umgebende Baugebiete.

6.2 Die Bebauung umfaßt im einzelnen folgende Wohnbaumaßnahmen:

- | | |
|---|---|
| Grundstück (1)(2)
Fläche: 0,1100 ha | Keine neuen Bauflächen,
Ausweisung von zwei Bauflächen WR Io
0,3 GFZ am Birkenweg unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. |
| Grundstück (3)-(11) | Ausweisung einer straßenseitigen, 22,5 m tiefen Baufläche WR I o.25 GFZ als reines Wohngebiet. Im Text (Teil B der Satzung) wird ausdrücklich die Möglichkeit gegeben, mit erkerartigen Vorbauten, Veranden und Terrassen (im 1. OG.) mit Zwerchgiebeln und Vorbauten mit abgeschlepptem Dach in die straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineinzugehen: max. 4 m breit, 2,50 m tief und ein Geschöß (mit und ohne Dach oder Giebel) hoch. |
| Grundstücke (12)(13)
(22)(23)
Fläche: 0,3650 ha | Ausweisung als eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise in 20 m Tiefe als straßenseitige Bebauung wie Grundstücke (1)(2). |
| Grundstücke (14)-(21)
Fläche: 0,5765 ha | Ausweisung von straßenseitigen, 20 m tiefen Bauflächen für eingeschossige Einzelbebauung mit Walm- oder Satteldächern. Im Text (Teil B der Satzung) wird ausdrücklich wie bei den Grundstücken (3)-(11) auf der anderen Straßenseite die Möglichkeit gegeben, die Baugrenzen in genau beschriebenen Ausnahmefällen in Richtung auf den Vorgarten (hier 10 m tief) in bestimmten Dimensionen zu überschreiten. Der rückwärtige Teil der Grundstücke kann mit jeweils möglichst Doppelpfeifenstielgrundstücken erschlossen und falls mind. 600 m ² groß, zusätzlich mit Einzelhäusern bebaut werden. Hierzu siehe Grundstücke (24)-(31). |

Grundstücke (24)-(31)
Fläche: 0,5045 ha

Auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke (14)-(21) sollen auf mind. 600 m² großen Grundstücken Einzelhausbebauung mit Satteldächern über öffentlich rechtlich gesicherte private Erschließungen ermöglicht werden. Die Tiefe der bebaubaren Flächen ist bewußt auch hier auf 20 m festgesetzt worden. Damit soll die Möglichkeit zur Schaffung von geschützten, gegenüber den Nachbarn abgeschirmten Freiflächen ermöglicht werden.

Grundstücke (32)-(39)
Fläche: 0,5980 ha

Entsprechend den Grundstücken (24)-(31) soll auf diesen rückwärtigen Teilen der Grundstücke (40)-(47) eine Bebauung wie auf den Grundstücken (24)-(31) möglich sein.

Grundstücke (40)-(47)
Fläche: 0,4810 ha

Festsetzungen entsprechend den Grundstücken (14)-(21).
Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile über öffentlich rechtlich gesicherte private Erschließungswege für je zwei Grundstücke.

6.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Es sind keine besonderen Einrichtungen notwendig.

6.4 Stellplätze

Für die Bebauung sollen die notwendigen privaten Stellplätze in Form von Garagen, möglichst eingefügt in Einfamilienhausbaukörper, gescharren werden. Vorgesehen sind hier mind. 19 neue Garagen oder Stellplätze für die zusätzlichen 19 neuen Einfamilienhäuser, die nach Plan noch ergänzt werden können.

12 öffentliche Parkplätze sind als Längsparkstände im Bergreder vorgesehen. Diese Möglichkeit der Anordnung im vorhandenen Profil ist durch Gespräch bei der Verkehrsabteilung des Kreises ausdrücklich bestätigt worden (09.09.1981) und in einem erneuten Gespräch am 14.12.82 nochmals erläutert und gebilligt.

6.5 Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes brutto: 3,793 ha

Nettobauland: 3,58 ha

Nettowohndichte: 47-48 WE/3,58 ha $\hat{=}$ 13 WE/ha

Zahl der ausgewiesenen Stellplätze: private ca. 47-48 Plätze
je nach Grundstücksteilung
öffentliche
Bergreder: 12 Plätze

7. Baugestalterische Erläuterungen

7.1 Dachausbildung

Die Dächer der Häuser (24)-(39) sollen als ausbaubare Satteldächer ausgebildet werden, wobei der First in Süd- bzw. Nordrichtung verlaufen soll, um die Verschattung der Freiflächen auf ein Minimum zu reduzieren und die gegenseitige Einsicht in die vorgelagerten Terrassen und in die Bebauung an Bergredden u. Achtern Barg zu verringern. Die Dachneigung und maximale Firsthöhe sind bei diesen Grundstücken bewußt begrenzt worden, damit die neuen Baukörper von der Masse und Verschattung her nicht zu störend wirken.

Die Dachneigung der Gebäude auf den Grundstücken (1)-(23) und (40)-(47) soll zwischen 30° und 48° frei wählbar sein, entsprechend der schon vorhandenen Vielfalt der Baukörper- und Dachausbildung, während bei der rückwärtigen Bebauung die Neigung auf 30 - 40° beschränkt bleiben soll. In den vorhandenen Straßen ist die Schaffung von Walmdächern wegen der vorhandenen Vielfalt und der Notwendigkeit, bei Satteldächerbauten häufig walmartige Übergangsdächer zu bilden, ausdrücklich zugelassen worden, während aus den weiter oben genannten Gründen Satteldach und Firstrichtung ausdrücklich festgeschrieben wurden bei der rückwärtigen Bebauung.

7.2 Garagenbauten

Die Garagen im Bereich aller Grundstücke sind im gleichen Material und gleicher Farbe wie die zugehörigen Häuser auszubilden. Es sollte versucht werden, diese möglichst auch in den Einfamilienhauserwurf als Teilbaukörper mit geneigtem Dach einzubeziehen.

8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)

Die Investitionsfolgekosten für die Gemeinde beschränken sich auf die Markierung der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum in der im Plan dargestellten Form.

a) Grunderwerb

a) Grunderwerb -- m² á DM --

b) Erschließungskosten (10 % Gemeindeanteil)

Straßen und öffent- ca. 250 lfm á DM 15,--
liche Parkplätze: DM 3.750,--
Markierung :davon 10 % = DM 375,--
12 Stellplätze mit Sperrflächen u. Sicherung
der Grundstückszufahrten
Fußwege: m² á DM
DM
davon 10 % = DM --
Verkehrsgrün m² á DM
DM
davon 10 % = DM --
Baum á DM
DM
davon 10 % = DM --

Beleuchtung:	DM		
	davon 10 %	=	DM --
Regenwasserkanal:	1fdm á DM		
	DM		
	davon 10 %	=	DM --
Schmutzwasserkanal:	1fdm á DM		
	DM		
	davon 10 %	=	DM --
	zusammen:		DM 375,--
			=====

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde ergeben sich nur für die Bedarfsberechnung im Schul- und Kindergartenbereich.

10. Baustufen

Das Vorhaben kann außer den Maßnahmen im Bergredder (Verkehrsausbau) in beliebig vielen Schritten vollzogen werden.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist kein öffentlicher Grunderwerb notwendig. Zur Herstellung der rückwärtigen Bebauung sind in der Regel Grundstücksteilungen erforderlich.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans 1.32 der Gemeinde Barsbüttel/Kreis Stormarn, Gebiet südlich Birkenredder (angrenzend an die Bebauungspläne 1.30 und 1.5), westlich Achtern Barg (angrenzend an Bebauungsplan 1.5), nördlich der Anliegergrundstücke Willinghusener Landstraße (angrenzend an Bebauungsplan 1.16), östliche und westliche Anlieger des Bergredder (angrenzend an Bebauungsplan 1.4, 1. Änderung) wurde in der Gemeindevertretung vom 27. Oktober 1983..... gebilligt.

Barsbüttel, den 21. November 1983.



.....
Der Bürgermeister

(Siegel)