

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 1.3  
BARSBÜTTEL/KREIS STORMARN

Gebiet nördlich Hauptstrasse, westlich Bebauung Thorkoppel, südlich Schulgelände, und östlich Bebauung Soltausredder einschließlich Parzelle 114/15.

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 (zentrumnahes Familienwohnen mit Garten-/Ladennutzung)
  - 6.2 Baumaßnahmen
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.4 Wohnfolgeeinrichtungen
  - 6.5 Stellplätze/Parkplätze
  - 6.6 Planungsstatistik
7. Bau- und grüngestalterische Erläuterungen
  - 7.1 Dachausbildung
  - 7.2 Gemeinschaftsanlagen
  - 7.3 Bepflanzung
  
  - 7.4 Lärmschutz
8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)
9. Planverwirklichung und Folgeverfahren
10. Baustufen
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Lärmschutz

Anlage:

Eigentümlerverzeichnis mit Art der Maßnahmen nach BBauG

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Planungsanlaß

Die 4. Änderung des Bebauungsplans 1.3 wird notwendig, da durch die Einschränkungen und Rücksichtnahmen auf die umgebende Wohnbebauung der derzeit auf dem Gelände ansässige landwirtschaftliche Betrieb in seiner betrieblichen Existenz gefährdet ist und aussiedeln will. Für Art, Umfang und Gestaltung der Bebauung möchte die Gemeinde an einer so wichtigen Stelle allerdings Rahmenvorstellungen und Gestaltungsabsichten vorgeben, was bei einer Bebauung entsprechend § 34 BBauG nur sehr beschränkt im Einflußbereich und im Sinne der Gemeindevertretung wäre.

### 1.2 Maßnahmen von öffentlichen Planungsträgern

Die Gemeinde muß als Folge der Planungsabsichten den Anschluß an die K 29 mit einer Linksabbiegespur und einer Fußgänger- und Radfahrerfurt herstellen, in Absprache mit dem Baulastträger der K 29 (Kreis Stormarn) öffentliche Parkplätze entlang der Hauptstraße schaffen sowie die vorhandenen Fuß- und Radwege entsprechend umgestalten. Gleichzeitig ist der Fuß- und Radweg zur Schule an der Grenze zum Wohngebiet Thorkoppel durchzuführen laut Flächennutzungsplan, die Radwege sind dem Kreis zu widmen.

### 1.3 Flächennutzungsplanänderung

Der gültige Flächennutzungsplan vom 18.8.1976 weist im Nordteil des Bebauungsplans ca. 67 x 80 m = 5.360 m<sup>2</sup> als Grünfläche aus. Der Bereich südlich davon direkt an der Hauptstraße (ca. 0,8 ha) ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Beide Flächen zusammen sind in der 5. Änderung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Gesamtbilanz sind an anderer Stelle Bauflächen in Grünflächen umgewandelt worden. Zusätzlich sollten im Bereich dieses Bebauungsplans die Erschließungs- und Spielflächen so großzügig gestaltet werden, daß sie als zusammenhängende, stark grün geprägte Flächen die ursprüngliche Ausweisung als Grünfläche zumindest teilweise aufgreifen.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeitige Flächennutzungsplan wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans geändert. Erhalten bleibt die im Flächennutzungsplan vorgegebene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Hauptstraße, Zentrum und Feldmark, die gleichzeitig Verbindung zur Schule, zur Schwimm-

halle, Sporthalle und Sportplätzen darstellt. Im übrigen wird der Flächennutzungsplan im unter 1.3 genannten Sinne geändert. (Umwandlung der Grünfläche und Dorfgebietsfläche in allgemeines Wohngebiet)

### 3. Lage im Ort

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle in der Gemeinde und stellt ein wichtiges Teilstück der zentralen Zone im Ortsteil Barsbüttel dar. Die Entfernung des direkt an die Hauptstraße grenzenden Geländes zum Zentrum (Stiefenhofer Platz) beträgt 200 m (2 1/2 Min. Fußweg). Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gelände der Grund- und Hauptschule, im Westen an die rückwärtigen Gartenflächen der Einfamilienhausbebauung am Soltausredder, im Osten an die massierte Geschoßwohnungsbebauung (4-6 Geschosse mit z.T. ebenerdigen Sammel- und Tiefgaragen) an der Thorkoppel und im Süden an die Hauptstraße (K 29).

### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

- 4.1 Das Plangebiet selbst wird zur Zeit im Südteil an der Hauptstraße von der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes eingenommen: Ein großes kombiniertes Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das traufseitig zur Straße steht und zwei reine Wirtschaftsgebäude unmittelbar nördlich davon. Der Nordteil des Planungsgebiets stellt die zugehörige Hauskoppel dar.

Am westlichen Rand des Plangebiets an der Hauptstraße befinden sich zwei besonders große wertvolle Bäume.\*<sup>)</sup> Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich auf der Höhe der landwirtschaftlichen Hofstelle noch ein Knick (Wallhecke) mit herausgewachsenen Bäumen (Birken) auf dem Nachbargrundstück. Westlich des Plangebiets befindet sich an 3/4 der Grenze ebenfalls ein Knick mit mehreren herausgewachsenen Bäumen. Angrenzend stehen als rückwärtige Bebauung einige freistehende Einfamilienhäuser in stark durchgrüntem Gärten. Mit weiterer Bebauung in der zweiten Reihe ist zu rechnen. Der Knick liegt im Plangebiet. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Schulsportanlage der Grund- und Hauptschule, abgegrenzt auf eigenem Gelände durch einen breiten bepflanzten Wall.

Östlich des Plangebiets grenzt im nördlichen Bereich eine mehrgeschossige u-förmige Winkelbebauung (4-geschossig und 6-geschossig mit eingeschlossener eingeschossiger Hochmit Tiefgarage) fast unmittelbar an das Plangebiet, im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet nach Osten an die Gartenseite eines 4-geschossigen Wohnblocks.

\*) 1 Kastanie, 1 Buche

Südlich der Hauptstraße befand sich gegenüber eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle, die aufgegeben ist und an deren Stelle ebenfalls eine Wohnbebauung entstehen soll. \*) Westlich davon (ebenfalls gegenüber der Straße) befindet sich das Postamt Barsbüttel mit dem etwas zurückliegenden zweigeschossigen Hauptbaukörper mit Flachdach und davor liegenden Parkplatz.

- 4.2 Das Gebiet liegt besonders günstig zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrsmittels HVV/VHH, Bus 263 - Wandsbek Markt-Willinghusen - die sich südseitig der Hauptstraße schräg gegenüber und nordseitig kurz hinter der Einmündung Soltausredder befinden.

\*) Bebauungsplan 1.11

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung soll je nach Verkehrsart über drei Punkte geschehen: Für Fußgänger und Radfahrer von Norden vom Birkenweg, von Osten von der Thorkoppel, von Südosten von der Hauptstraße.

Für Kfz erfolgt die Erschließung über eine kurze Anliegerstraße und eine anschließende Wohnstraße, 6 m breit als Wohnbereich nach StVO, d.h. Mischfläche, von der Hauptstraße her. Als Kunden- und Besucherstellplätze sollen an der K 29 19 Schrägparkplätze in einer Seitenallee angeordnet werden. Für Anlieferzwecke soll eine spezielle Zufahrt am Ende der Seitenallee angelegt werden. Direkte Grundstückszufahrten zur K 29, außer der festgesetzten Anlieferungs- und -abfahrt an der Seitenallee, sind nicht vorgesehen.

Die Anlieferungslösung direkt von der Seitenallee mit ihren Verkehrs-, Betriebsablaufproblemen für den geplanten Supermarkt, Hygieneanforderungen (Fleischanlieferung) und technischen Lösung des Wendens auf dem Grundstück bei gleichzeitigem Erhalt und Schonung der beiden wertvollen Bäume im Südwesten der Baufläche (5) war Gegenstand eines längeren Abwägungsprozesses. Hierzu wurden Kreis als Träger öffentlicher Belange, Straßenbauamt, Gewerbeaufsichtsamt, der künftige Betreiber und das Veterinäramt gehört und in einer abschließenden Besprechung der Lösung für eine direkte Anlieferung an das Gebäude mit Zufahrt von der Seitenallee bei gleichzeitig starken Auflagen für den Baumschutz der Vorrang vor einer Anlieferung über Radweg und Bürgersteig von einer Anlieferspur gegeben (s. auch Stellungnahme zu Bedenken und Anregungen).

Diese Kfz-Erschließung wurde nach Abwägung zunächst anderer Möglichkeiten über Thorkoppel, Birkenweg und Soltausredder als Ergebnis der Bürgeranhörung (Bürgerversammlung nach § 2a BBauG am 15.09.81) von der Gemeindevertretung beschlossen.

Auch die Linksabbiegespuren in der Hauptstraße waren Ergebnis eines längeren Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Planung des Bebauungsplans 1.11 südlich der Hauptstraße gegenüber. Ihre Notwendigkeit bedarf nochmals einer ausführlichen Begründung durch den mit der Verkehrserschließung beauftragten Verkehrsplaners, u.a. mit folgenden wichtigen Argumenten:

- es handelt sich um eine sehr schnell befahrene, zügig trassierte Gefällestrecke,
- zwei Anschlüsse liegen sich gegenüber, was bei zwei gleichzeitigen Linksabbiegern zu einer plötzlichen, nicht vorhersehbaren, totalen Blockade der Straße führen kann,
- die Anschlüsse liegen in einer Kurve,
- die K 29 hat einen hohen Anteil Schwerverkehr,
- sie wird sehr stark von Pendlern, die gewohnheitsgemäß in guter Kenntnis der Strecke die Tendenz zu überhöhter Geschwindigkeit haben, befahren.

Auch die Führung des Radweges nördlich der K 29, verschwenkt hinter der Seitenallee oder alternativ geradlinig entlang der rechten Fahrspur der Hauptstraße, getrennt durch Sicherheitsstreifen, war Gegenstand eines längeren Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der direkten Fahrzeuganlieferung als Geh- und u.U. Radwegüberfahrt von der Seitenallee. Dabei wurde letztlich wegen der Gefährdung durch die Großfahrzeuge des Anlieferungsverkehrs der Radweg an der Hauptstraße unverschwenkt belassen. Die Seitenallee soll jedoch an den Kfz-Verkehr der Hauptstraße nur als Radwegüberfahrt (abgesenkter Bord, durchlaufender roter Radwegbelag) angeschlossen werden, die wie eine leichte Schwelle bei der Ein- und Ausfahrt überfahren werden muß und deutlich die Vorfahrt des Radweges signalisiert.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Wohngebiets soll durch eine kurze Anliegerstichstraße geschehen. Sie soll durch eine Gehwegüberfahrt mit durchlaufendem Belag (des Gehweges) an die Seitenallee angeschlossen werden, um den Vorrang der schwächeren Verkehrsteilnehmer auf der Hauptstraße zu sichern.

Die Anliegerstichstraße soll nach 25 m in einer verkehrsberuhigte Zone nach § 42 Abs. 4 a übergehen. Damit soll ermöglicht werden, daß vor Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs über 2/3 der notwendigen privaten Stellplätze erreicht werden können. Dadurch wird der verkehrsberuhigte Bereich mit seinem Wendepunkt auch von zahlreichen Wendenmanövern entlastet.

Der Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs soll als Hochpflasterung ausgebildet werden. Auf der Seite der Wohnbebauung im Westen soll durch Poller, Lampen o.ä. feste Einbauten ein 1,5 m Bewegungstreifen für die schwächeren Verkehrsteilnehmer mindestens für den Begegnungsfall gesichert werden. Die Einbauten sollen jedoch so weit auseinanderstehen, das ein Ausweichen von Fahrzeugen im Begegnungsfall bei langsamer Fahrweise grundsätzlich möglich bleibt. Dieser Streifen kann als Grond oder als glattes Rasenpflaster ausgeführt werden.

Der mittlere Streifen könnte in farbigen Betonverbundpflaster, die Parkstände jedoch in anderer Farbgebung ausgeführt werden. Diese sind mit der dahinterliegenden Begrünung bewußt auf die Ostseite verlegt worden, damit für den Kfz.-Fahrer die übrigen Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger insbesondere Kinder ständig im Blickfeld bleiben. Gleichzeitig soll im nördlichen Bereich die wenig "ansehnliche" Seite des ebenerdigen Garagenkomplex abgedeckt und abgegrünt werden.

Beim Wendeplatz soll die Aufenthaltsfunktion deutlich gestalterisch überwiegen. Die eigentliche Wendespur sollte nur 3 m breit im Pflaster des Fahrberéchs gestaltet werden. Der innere Kreis soll als begehbar und benutzbare Rasenfläche unter einem größeren Laubbaum z.B. Ahorn als Ort zum Treffen z.B. mit Tisch-Bank-Kombination ausgestattet werden.

Die privaten Erschließungswege (gesichert öffentlich rechtlich durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sollen sinngemäß wie die öffentlichen ausgestattet werden, die Befestigung kann sich hier jedoch auf einen mittleren Bereich von 3-4 m Breite beschränken, die Randstreifen könnten in Grand oder Rasenpflaster gehalten werden. Eine Absicherung ist in diesem Fall nicht notwendig, kann sich bei Bedarf jedoch anbieten, wenn ebenerdige Stellplätze auf dem privaten Grund unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzen und wegen der Vermeidung von Kollisionen mit anderen Fahrzeugen eine Fläche zum zurückstoßen benötigt wird.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist planerisch sichergestellt. Die Leitungen für Elt, Wasser, Gas und Telefon sind grundsätzlich auf den vorgesehenen Ausbau abgestimmt.

Das Abwassernetz hat noch genügend Reserven, der zur Genehmigung vorliegende Generalentwässerungsplan weist dies nach. Die schadlose Entwässerung des Oberflächenwassers wird durch das im Generalentwässerungsplan neu angeordnete Rückhaltebecken östlich des Steinbeker Weges gesichert, womit der vermehrte Wasseranfall infolge der Verdichtung an der Hauptstraße ausgeglichen wird.

Es empfiehlt sich, die Entwässerung der Pflasterflächen als Mittelrinne im Einschlag zu verlegen und in die Detailgestaltung des Verkehrsberuhigungsbereichs einzubeziehen, da somit seitliche offene Flächen als Grand oder Rasenpflasterflächen ermöglicht werden.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

### 6.1 Entwurfskonzept

Die Bebauung des Plangebiets mit zweigeschossigen Gebäudezeilen in raumbildender Anordnung um öffentliche und private Bereiche in der im Plan dargestellten Gruppierung und Höhenstaffelung soll folgenden Zielen gerecht werden:

- a) Ausnutzung der zentrumsnahen Lage durch angemessene Verdichtung bei niedriger Geschößzahl.
- b) Starke Durchgrünung der Freibereiche im öffentlichen und privaten Raum sowie Gartenbezug für einen hohen Anteil der Wohneinheiten, mindestens jedoch aller Erdgeschößwohnungen.
- c) Anbindung an die bestehende Bebauung an der Thorkoppel und Abrundung des städtebaulichen Raums, der durch die Thorkoppelbebauung vorgegeben ist.
- d) Schließung des Straßenraums der Hauptstraße (auch aus Lärmimmissionsgründen) und Verlängerung der Einkaufs- und Dienstleistungszone entlang der K 29 in Richtung Westen unter Anbindung der Geschäfte Ecke Soltausredder.

### 6.2 Baumaßnahmen

Fläche brutto ca. 1,215 ha Es können ca. 7.106 m<sup>2</sup> BGF in  
Fläche netto ca. 0,9050 ha 2-,z.T. 3-geschossigen Wohnbauzeilen um zwei grüne Plätze entstehen, mit einer Ladenzeile an der Hauptstraße (Seitenallee).

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung an diesem Standort

Mit einer Durchschnittsdichte, bezogen auf das Nettobauland des Plangebiets, von ca. 0,8 GFZ ist die Grenze einer Bebauung erreicht, die sowohl den Entwicklungszielen des Ortsteils Barsbüttel entspricht, d.h. deutlich stärkere Durchgrünung als im Kernbereich von Städten üblich, bei gleichzeitig wirtschaftlicher Grundstücksausnutzung unmittelbar an der zentralen Zone des Ortsteils Barsbüttel. Dabei ergeben sich bei Stadthausbebauung für die Mittelhäuser wie auch im Geschößwohnungsbau Dichten von 0,8 GFZ bei den Endhäusern entsprechend geringere Dichten, in der Zeile an der Hauptstraße insgesamt mit gewerblichen Flächen 0,9 GFZ.

Die Kinderspielflächen und der Standort für bewegliche Abfallbehälter sind entsprechend § 21a Abs. 2 BauNVO dem Nettobauland anteilig (bei gleichen Anteilen pro Hauseinheit für die Flächen (1) - (3) und Aufteilung je zur Hälfte bei den Spielplätzen der Flächen (4) und (5)) hinzuzurechnen und als Gemeinschaftsfläche ausgewiesen.

#### 6.4 Wohnfolgeeinrichtungen

Der nach dem Kinderspielplatzgesetz geforderte (öffentliche) Spielplatz für Schulpflichtige befindet sich unmittelbar am Zentrum Barsbüttel. Die platzartige Anordnung der privaten Spielplätze und die Ausweisung der Verkehrsfläche als Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr erlaubt aber auch die Benutzung der Straßenflächen für Kinderspiel unter Einbeziehung der Gemeinschaftsspielflächen am verkehrsberuhigten Bereich.

#### 6.5 Stellplätze/öffentliche Parkplätze

Die notwendigen Stellplätze betragen ca. 70 je nach Wohnungs- bzw. Ladengröße. Für die Bauflächen (1) - (3) sind die Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen, hier ist bewußt die Wahl gegeben zwischen offenen Stellplätzen im Vorgarten (vor Wandflächen ohne notwendige Fenster), überdachten Stellplätzen ("Carports"), ebenerdigen Garagen vorm Haus, halb oder ganz in das Haus einbezogen und Kellergaragen. Damit ist die Möglichkeit gegeben, je nach Bauherrngruppe oder Bauträger von den verschiedenen Möglichkeiten der Kfz-Unterbringung einheitlich oder gemischt Gebrauch zu machen, was Ausnahme- und Befreiungsanträge vermeidet. Sind bei einzelnen Grundstücken 2 Stellplätze zu schaffen, ist dies durch Kombination von integrierter Garage und offenem Stellplatz möglich. Insgesamt ist in den Flächen (1) - (3) mit 19 bzw. ca. 25 Wohneinheiten zu rechnen.

Für die Wohnungsbaufflächen (4) und (5), die für Geschößwohnungsbau vorgesehen sind, ist mit folgenden Wohnungszahlen zu rechnen:

Baufläche 4	ca. 20 WE bei 100 m <sup>2</sup>	BGF/WE
	ca. 25 WE bei 80 m <sup>2</sup>	BGF/WE
	ca. 29 WE bei 70 m <sup>2</sup>	BGF/WE
Baufläche 5	ca. 80 x 12,5 m = 1000 m <sup>2</sup>	BGF Ladenfläche
	Gesamtfläche $\hat{=}$ 2000 m <sup>2</sup>	BGF
	./. 1000 m <sup>2</sup>	Ladenfläche
		<hr/>
	1000 m <sup>2</sup> bei 100 m <sup>2</sup> /WE $\hat{=}$ 10 WE	
	bei 70 m <sup>2</sup> /WE $\hat{=}$ 15 WE	

Gesamtzahl der Wohnungen kann demnach zwischen 53 und 70 liegen, die Zahl der Läden kann zwischen 3 und 8 Einheiten schwanken (Derzeitiger Stand der Planung ist ein Kreditinstitut und eine größere Ladeneinheit/Supermarkt).

Nach Stellplatzerlaß sind private Besucherstellplätze für Einfamilienhäuser im Prinzip nicht erforderlich.

Folgender Stellplatzbedarf ergibt sich: Für die Mehrfamilienhäuser pro Wohneinheit ein Stellplatz, bei max. 45 WE 45 Stellplätze, davon 10 % als Besucherstellplätze zugänglich.

Für die gewerbliche Nutzung wird für je 30 - 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz gefordert. Das bedeutet in diesem Fall bei 1.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche 750 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche, davon ein Drittel als Lagerfläche, also 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit ca. 17 Stellplätze, davon sind 75 % oder 13 als Kundenparkplätze herzurichten.

Insgesamt stehen im Plangebiet im Inneren 25 öffentliche Parkplätze, davon 8 private mit öffentlichem Nutzungsrecht, an der Seitenallee 19, also insgesamt 44 öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Parkplätze zur Verfügung. Dies sind, wie von der Gemeindevertretung gewünscht, deutlich mehr als die Mindestanforderung von zusätzlich 33 % der privaten Pflichtstellplätze, was bei max. 86 Pflichtstellplätzen 29 öffentlichen Parkplätzen entsprochen hätte. Beim Geschoßwohnungsbau auf den Flächen (4) und (5) sollen die privaten Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden. Damit soll die Zahl und d.h. bei gegebener Dichte auch die Größe der Wohnungen in dem Sinne beeinflusst werden, daß statt vieler kleiner eher weniger aber größere Wohnungen gebaut werden. Die Belastung durch den gebiets-eigenen Ziel- und Quellverkehr und entsprechender Lärm soll damit begrenzt werden. Die zweigeschossige Ausweisung mit max. 5 Wohnungen pro Hauseinheit (ca. 17,5 x 12,5 m Grundfläche) erlaubte die kostengünstige Unterbringung als Kellergaragen. Bei Mehrfamilienhäusern und Ladenzeile sind, den Eingangsvorbereichen zugeordnet, ausreichend Fahrradstellplätze vorzusehen.

#### 6.6 Planungsstatistik

Größe des Planungsgebiets brutto:	ca. 12.131 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	ca. 9.050 m <sup>2</sup>
Nettowohndichte max. 70/0,905 ha	ca. 77,3 WE/ha
Bruttowohndichte 70/1,131 ha	ca. 61,9 WE/ha
Geschoßflächenzahl (auf Nettobauland bez.)	ca. 0,8
" (auf Bruttobauland bez.)	ca. 0,6
Bruttogeschoßfläche (max. erzielbar)	ca. 7.106 m <sup>2</sup>

#### 7. Bau- und grüngestalterische Erläuterungen

##### 7.1 Dachausbildung

Die Dächer sollen als Satteldächer in der Neigung zwischen 30° und 40° ausgebildet werden.

Versätze im First zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoß ebenso wie Einschnitte für Balkone und Terrassen sind als Sonderformen des Satteldaches anzusehen und zuzulassen. Bei den Stadthäusern ist Giebel- oder Traufständigkeit freigestellt.

##### 7.2 Gemeinschaftsanlagen

Der Kinderspielplatz ist als baumumstandener Platz in die Gestaltung der Erschließung als Wohnstraße einzubeziehen. Der Schwerpunkt sollte auf die Gestaltung mehrfach nutzbarer Flächen gelegt werden, weniger auf aufwendige Geräte.

Müllbehälter sollten bei Stadthäusern dem Einzelhaus zugeordnet werden. Eine Gemeinschaftsstellfläche ist zur Abholung für die privat erschlossenen Stadthäuser vorgesehen, da das Müllfahrzeug nur bis zum Wendepplatz fährt. Ebenso wie beim Geschoßwohnungsbau sind die Behälter in die Gesamtgestaltung der Gebäude oder Außenanlagen einzubeziehen und mit Mauern, Erdmodellierungen sowie sonstigen Funktionen wie Fahrradabstellplätzen, Sitzecken vorm Eingang u.a. und deren baulichen und Grüngestaltung zu verbinden.

Der Rampenbeginn der Tiefgaragen soll nicht weiter als 7,5 m auf dem Grundstück liegen, die Rampen aus Schallschutzgründen dreiseitig ummauert und überdacht sein.

Private Stellplätze im Vorgarten sind mit Hecken, bepflanzten Holzzäunen oder Mauern zum Nachbarn abzugrenzen und möglichst in Form von zwei Plattenstreifen auszubilden, was eine Begrünung der Zwischenflächen gestatten würde. Kellergaragenabfahrten (Rampen) sind bei den Stadthäusern seitlich abzupflanzen. Für Kellersammelgaragen mit mehr als 2 Plätzen sind die Abfahrten (Rampen) aus Schallschutzgründen mit einem Dach abzudecken und seitlich und rückwärts durch Mauern zu schließen.

### 7.3 Bepflanzung

Bei der Ausführung der Planung sind das vorhandene Grün (Knick) mit herausgewachsenen Eichen im Westen im Randbereich sowie die zwei erhaltenswerten Einzelbäume (Buche und Kastanie) an der Hauptstraße zu erhalten und vor Beschädigung während der Bauarbeiten durch entsprechende Abzäunung in Kronenbreite zu schützen (DIN 18 920).

Die Erhaltung von Knicks in Wohngebieten ist normalerweise kaum problemlos möglich. In den landwirtschaftlichen Nutzflächen werden die Knicks von den Landwirten etwa alle sieben Jahre bis auf ca. 30 - 50 cm beschnitten und treiben danach um so kräftiger wieder aus. Eine solche Behandlung müßte, wenn der Knick seinen Charakter behalten soll, auch weiterhin einheitlich gesichert sein, wobei die inzwischen herangewachsenen Bäume natürlich erhalten werden müssen. Deshalb ist eine nur erhaltende Schonung des Knicks ebenfalls nicht unproblematisch, da der Knick dann in Baumform übergeht und im Unterbereich dünn wird, da er sich nicht erneuern muß. Die Bebauung soll vom Knick aus ausdrücklich auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde einen Abstand von 8,5 m haben, ein Maß, das als Kompromiß aus Forderungen des Knickschutzes und der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks im Abwägungsprozeß erzielt wurde.

Die geplanten und festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich sind durch entsprechende Baumschutzgitter o.ä. vor Beschädigungen durch Kfz zu schützen, sie sind wegen der besseren Wurzelbeatmung in Pflanzflächen zu setzen. Bei Bepflanzung in Rasen- und Wegeflächen ist durch handelsübliche Betonringe, gußeiserne Gitter oder Kieselpackungen eine Verdichtung im Wurzelbereich zu verhindern.

Die Fläche unter den beiden vorhandenen großen Bäumen an der Hauptstraße sollte in Verlängerung der Ladenzone neben der auf das Minimum zu begrenzenden Anlieferungswendehammers gärtnerisch gestaltet werden, wobei der Schutz der Bäume vor mechanischer Beschädigung u.a. durch Findlinge mit gesichert werden könnte.

### 7.4 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Das Bebauungsplangebiet stellt einen Bereich innerhalb eines schützenswerten Gebietes laut Runderlaß des Innenministers vom 12. Juni 1973 (Amtsblatt Schl.-Holst. S. 474, Nr. 4.5) dar, in dem sich die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 Nr. 5 Abs. 3 nicht immer einhalten lassen. Mit Überschreitungen bis zu 10 dB muß hier an der Südfassade der Hauszeile an der Hauptstraße und deren "Kopfseiten" gerechnet werden.

Die Stellung der Hauszeile an der Hauptstraße verhindert aber gleichzeitig entsprechend DIN 18005 Nr. 3.4, daß auch der nördliche, hinter der Hauszeile an der Hauptstraße liegende Teil des Bebauungsplans in vollem Maße von den Immissionen des Verkehrs auf der K 29 beeinträchtigt wird.

Zur Abminderung des Verkehrslärms von der K 29 sollen bei Beachtung der DIN 18005 folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse bei der direkt an der K 29 liegenden Hauszeile, u.U. Zurücknahme des 1. OG.
- b) Möglichst Ausbildung der Dachflächen über den Ladenvorbauten als Terrassen mit massiven, ca. 1,0 bis 1,10 m hohen Brüstungen zur Straßenseite, Vorbauten mit seitlichen Fensteranordnungen.
- c) Bei der Ausbildung der Fassaden zur K 29 und zu den Seiten sollen weitere schallmindernden Maßnahmen ergriffen werden. Dazu gehören Schallschutzfenster, schallschluckende Ausbildung von Loggienwänden bzw. -decken sowie Reduktion der Fenster- und Türöffnungen auf das zur Belichtung notwendige Maß.
- d) Durch entsprechende Gestaltung von Grundriß und Gebäudeschnitt (siehe Straßenprofil im Plan) kann ein weiterer Schallschutz geboten werden. Dabei sind Dreispännergeschoßwohnungsgrundrisse (wie auch bei den übrigen Hauszeilen) möglichst zu vermeiden, da die mittlere Wohnung hier nur Fensteröffnungen zur Lärmseite besäße.

Zu bevorzugen sind in der Zeile zur Hauptstraße (K 29) 2-Zimmerwohnungen mit Schlafräum nach Norden und Wohn-Eßraum nach Süden bzw. 2 1/2-Zimmerwohnungen mit Wohn- und Eßraum nach Süden (K 29) sowie Küche, Bad, WC und Schlafräum nach Norden. Große Wohnungen sind im Prinzip nur als Maisonette-Wohnungen möglich, wobei die zur K 29 gelegenen Schlafräume Schallschutzfenster nach Süden und zusätzliche Belichtung und Belüftung über Dach nach Norden erhalten müßten.

- e) Die Tiefgaragenrampen sollen dreiseitig ummauert und überdacht werden, ebenso die Anlieferungsrampe.

#### 8. Überschlägige Kostenermittlung - s. Anlage

#### 9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde ergeben sich für die Bedarfszahl im Schul- und Kindergartenbereich abhängig von der Art und Größe der Wohnungen.

#### 10. Schrittweise Realisierung

Das Vorhaben kann in max. 2 Abschnitten von Norden ausgehend realisiert werden, wobei der erste Abschnitt die nördlichen Baukörper und die südlich des Wendeplatzes gelegene Bauzeile umfassen würde sowie den Anschluß der Wohnstraße an die Hauptstraße und den Fußweganschluß an die Thorkoppel. Der zweite Abschnitt würde die Fortsetzung nach Süden, die restlichen Bauzeilen und die Seitenallee an der Hauptstraße umfassen.

Damit wäre ausgeschlossen, daß der Baustellenverkehr die Erstbewohner belasten würde.

11. Grunderwerb, Vorbedingungen

Im Grenzbereich zwischen Thorkoppelbebauung und Schul-  
sportfläche ist der öffentliche Fuß- und Radweg anzulegen.  
Die Verkehrsflächen, soweit öffentlich gewidmet, sind  
vom derzeitigen Grundstückseigner zu erwerben. Näheres  
siehe Eigentümerverzeichnis.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans 1.3,  
4. Änderung der Gemeinde Barsbüttel/Kreis Stormarn, Gebiet nörd-  
lich Hauptstraße, westlich Bebauung Thorkoppel, südlich Schulge-  
lände und östlich Bebauung Soltausredder einschließlich Parzelle  
114/15 wurde in der Gemeindevertretung vom 29.09.1983.....  
gebilligt.

Barsbüttel, den 10.01.1984.....



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Der Bürgermeister

Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)

Überschlägig ermittelte Massen- und Kostenermittlung  
im Bereich des Bebauungsplans 1.34 Stand 26.08.1982  
und Folgemaßnahmen ohne private Verkehrsflächen.

## a) Grunderwerb

Seitenallee + Nebenflächen  
und Erschließungsflächen = 2.531,25 m<sup>2</sup> DM

## b) Erschließungskosten

Seitenallee: Plangebiet

ca. 280 qm	Straßenfläche befestigt à 85 DM/qm	23.800,-- DM
ca. 67 qm	Rasenfläche à 25 DM/qm	1.675,-- DM
ca. 480 qm	Fuß- wegfläche à 45 DM/qm	21.600,-- DM
dto.	mit Überfahrbarkeit für LKW	
ca. 30 qm	à 100 DM/qm	3.000,-- DM
ca. 220 qm	Stellplatzfläche Betonver- bund à 100 DM/qm	22.000,-- DM
ca. 150 lfm	Bordsteine à 40 DM	6.000,-- DM
ca. 90 lfm	Wassereinlauf à 22 DM	1.980,-- DM
2 Stck	Beleuchtung à 2.000 DM	4.000,-- DM
4 Stck	Straßeneinläufe à 550 DM	2.200,-- DM
15 Stck	Bäume à 500 DM	7.500,-- DM
		<hr/>
		93.755,-- DM

c) Folgekosten außerhalb des Plangebiets  
im Bereich der K 29 (nur Anteil B-Plan 1.3, 4.Änder.)

ca. 170 qm	Straßenflächen à 100 DM	17.000,-- DM
ca. 55 qm	Grünfläche à 25 DM	1.375,-- DM
ca. 150 lfm	Bordstein versetzen à 30 DM	4.500,-- DM
ca. 150 lfm	Wassereinlauf à 22 DM	3.300,-- DM
300 lfm	Markierung à 15 DM	4.500,-- DM
	Ablösebetrag für Links- abbieger anteilig	75.000,-- DM
1 Stck	Bedarfsampel 30.000 x 0,5	15.000,-- DM
		<hr/>
		120.675,-- DM

d) Erschließungskosten des Wohngebiets  
intern (nur öffentl. Bereich)

ca. 900 qm	Straßenfläche befestigt für Kfz-Verkehr à 85 DM/qm	76.500,-- DM
ca. 300 qm	Rasenpflaster à 50 DM/qm	15.000,-- DM
ca. 170 qm	Stellplatzflächen à 85 DM/qm	14.450,-- DM
ca. 50 lfm	Bordkanten à 40 DM/qm	2.000,-- DM
ca. 50 qm	Gehwegbefestigung à 45 DM/qm	2.250,-- DM
10 Stck	Bäume à 500 DM	5.000,-- DM
150 qm	Grünfläche à 25 DM/qm	3.750,-- DM
20 Stck	Poller à 100 DM	2.000,-- DM
10 Stck	Beleuchtung à 2000 DM	20.000,-- DM
170 m	Schmutzwasser DN 250 mm à 250 DM	42.500,-- DM
7 Stck	Kontrollschächte à 1.750 DM	12.250,-- DM
1 Stck	Schmutzwasseranschluß	900,-- DM
170 m	Regenwasser DN 300 mm à 225 DM	38.250,-- DM
7 Stck	Kontrollschächte à 1.500 DM	10.500,-- DM
7 Stck	Straßeneinläufe à 550 DM	3.850,-- DM
1 Stck	Regenwasseranschluß	1.000,-- DM
		<hr/> 250.200,-- DM

e) Sonstige Folgekosten

Folgekosten für Vorfluterausbau (auch für B-Plan 1.11)	ca. 276.000,-- DM
Kosten für den Ausbau des Rück- haltebeckens in der Barsbek (auch für B-Plan 1.11)	380.000,-- DM
Wasserversorgung	50.000,-- DM

f) Beitragsfähiger Aufwand (incl. Grunderwerb u. Nebenkosten)

Straßenbau der Stichstraße	DM	258.000,--
Ausbau der Seitenallee mit Nebenflächen	DM	240.000,--
50 % der RW-Kanalkosten	DM	27.000,--
Öffentliche Beleuchtung	DM	<u>25.000,--</u>
Summe I	DM	550.000,--

g) Nicht beitragsfähiger Aufwand

SW-Kanal	DM	75.000,--
Wasserversorgung	DM	50.000,--
Regenwasservorflut *)	DM	276.000,--
Regenwasserrückhaltebecken *)	DM	380.000,--
Ausbau der K 29 ohne Seitenallee *)	DM	156.000,--
Ablösebetrag für Unterhaltung der K 29 *)	DM	<u>173.000,--</u>
Summe II	DM	1.110.000,--

h) 10 %iger Gemeindeanteil von Summe I = DM 55.000,--

DM 55.000,-- werden im Haushalt für das Jahr 1985 bereitgestellt.

\*) auch für Bebauungsplan 1.11 Barsbüttel

3. Januar 1984