

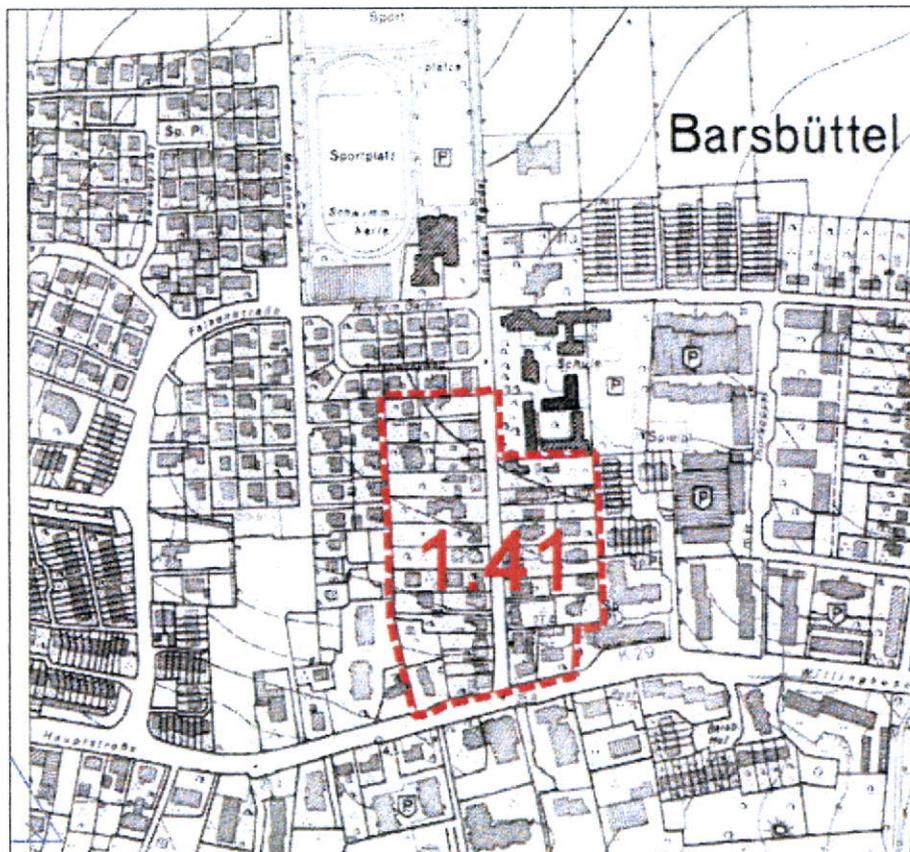
GEMEINDE BARSBÜTTEL KREIS STORMARN



BEBAUUNGSPLAN 1.41

BEGRÜNDUNG

BEREICH NÖRDLICH HAUPTSTRASSE EINSCHL. FLURSTÜCK (114/27) SOWIE WESTLICHE ANLIEGER SOLTAUSREDDER BIS SÜDGRENZE ANLIEGER SOLKOWSKYWEG UND ÖSTLICHE ANLIEGER SOLTAUSREDDER BIS SÜDGRENZE SCHULGRUNDSTÜCK EINSCHL. FLURSTÜCK 27/10



Fassung zur Veröffentlichung

Gemeinde Barsbüttel
Der Bürgermeister

Fachbereich Bau und Finanzen

PPL Planungsgruppe
Professor Laage

Schulterblatt 36
20357 Hamburg
Telefon 040 43 195 0

Architektur
Stadtplanung
Forschung

Telefax 040 43 195 100
Email info@ppl-hh.de
Internet www.ppl-hh.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Lage im Ort / Flächengröße	3
3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Landschaftsrahmenplan	4
4. Entwicklung aus kommunalen Planungen	4
4.1 Flächennutzungsplan	4
4.2 Landschaftsplan	5
5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung	5
5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung	5
5.2 Situationsanalyse Landschaft	6
5.2.1 Natürliche Gegebenheiten	6
5.2.2 Übergeordnete Schutzansprüche	6
5.3 Nachbarschaftsbelange	7
6. Städtebauliches Konzept	7
6.1 Nutzungskonzept	7
6.2 Bauungs- und Gestaltungsziele	8
7. Inhalt der Planzeichnung	9
7.1 Bauliche Gestaltung	9
7.1.1 Dachausbildung	9
7.1.2 Firstrichtungen	9
7.1.3 Höhenbegrenzung	10
7.1.4 Materialien und Farben	10
7.2 Erschließung	10
7.2.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr (MIV)	11
7.2.2 Private Stellplätze und Parkplätze	11
7.2.3 Fuß- und Radwege	12
7.3 Versorgung	12
7.4 Schmutzwasserentsorgung	12
7.5 Umweltvorsorge: Lärmschutz	12
7.6 Altlasten	13
8. Eingriff / Ausgleich	13
8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
8.2 Anforderungen im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege	14
8.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt	15
8.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	16
9. Planstatistik	16
10. Durchführung	18
10.1 Überschlägig ermittelte Kosten	18
10.2 Bodenordnung	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan	4
Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (21. Änderung)	4
Abb. 3 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan	5
Abb. 4: Geländehöhen im Plangeltungsbereich	10

1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1.41 für das Gebiet Soltausredder und die angrenzenden Bereiche an der Hauptstraße werden folgende Ziele verfolgt:

- Der Bestand und die Wohnqualitäten im Bereich Soltausredder abseits der Hauptstraße sollen durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und weiterentwickelt werden. Die Ausweisungen für neue Bebauungsmöglichkeiten sollen den Gebietscharakter einer stark durchgrünten offenen Bebauung mit vornehmlich Einzel- und Doppelhäusern wahren. Insbesondere soll es durch die Begrenzung der Bebauung in der 2. Reihe in Höhe und Geschossfläche nicht zu einer Überverdichtung und damit einer Abwertung der Bebauung in erster Reihe kommen.
- Der Bereich an der Hauptstraße soll unter Berücksichtigung des beabsichtigten Umbaus der Kreuzung im Zuge der Anbindung der Ortsumfahrung Barsbüttel über die Straße „Am Akku“ in seinen Nutzungen und Bauformen im Sinne einer optimierten Wohn- und gewerblichen Nutzung lage- und funktionsgerecht weiterentwickelt werden.
- Die Aufenthaltsqualität des Straßenraums Soltausredder soll erhöht werden. Durch eine Akzentuierung mit Gehölzen soll der Straßenraum aufgewertet werden und vor allem eine erkennbare „Grünen Mitte“ entstehen.

Als Kartengrundlage dient ein maßstabsgerechter Lageplan im Gauß-Krüger System, der durch das Vermessungsbüro Teetzmann und Sprick, Glinde, erstellt wurde.

2. Lage im Ort / Flächengröße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Barsbüttel nördlich der Hauptstraße. Der Soltausredder dient z.T. als Zufahrt zum örtlichen Schwimmbad, zur Grundschule Barsbüttel und zur Integrierten Gesamtschule (IGS) Barsbüttel. Der Soltausredder bietet in seiner Verlängerung einen direkten Zugang zur offenen Landschaft zwischen Hamburg-Rahlstedt und Barsbüttel. Die Entfernung zum Rathaus in der Mitte des Ortsteils Barsbüttel beträgt ca. 400 m.

Die Fläche des Bebauungsplans 1.41 beträgt ca. 3,76 ha und setzt sich im einzelnen folgendermaßen zusammen:

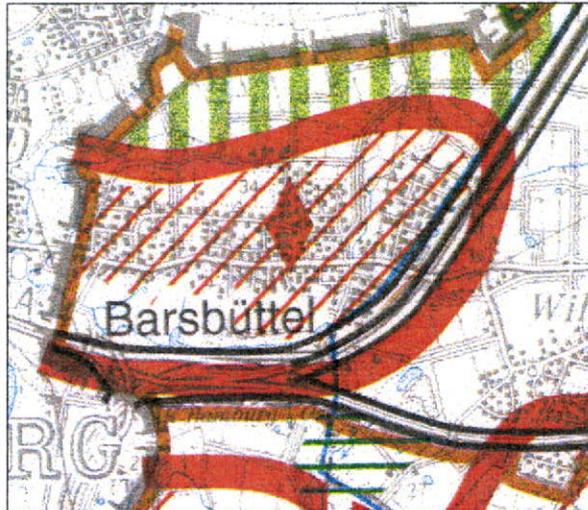
Flächenbilanz (einschließlich Flurstück der Tankstelle von 989 qm)

Fläche		Flächengröße [in qm]	Flächenanteil [%]
Nettobauland mit Tankstelle	ca.	34630	92,0
Verkehrsflächen	ca.	3017	8,0
Gesamtfläche	ca.	37647	100,00
Gesamtfläche ohne Tankstelle		36658	97,4

3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplan

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan



Die Gemeinde Barsbüttel gehört gemäß der Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“ zum Ordnungsraum Hamburg. Der Ortsteil Barsbüttel, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist in Verlängerung der von Hamburg ausgehenden innerstädtischen Nebenachse Horn-Marienthal-Jenfeld als „Besonderer Siedlungsraum“ und Stadttrandkern II. Ordnung ausgewiesen. In diesem unmittelbar an Hamburg angrenzenden „Besonderen Siedlungsraum“ soll sich die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Barsbüttel konzentrieren (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, S. 780). Als Stadttrandkern II. Ordnung bildet der Ortsteil Barsbüttel einen „Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung“ im Planungsraum I (a.a.O., S. 767) und hat damit die Aufgabe „durch eine vorausschauende Bodenvor-

ratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht [zu] werden“ (ebd.).

Der Bau der im Planfeststellungsverfahren befindlichen Südumgehung Barsbüttel, der für das Plangebiet Entlastungen von Verkehrslärm nach sich ziehen würde, wird im Regionalplan als „dringend erforderlich“ (a.a.O., S. 780) bezeichnet (vgl. hierzu auch das Entwicklungsgutachten Südstorman).

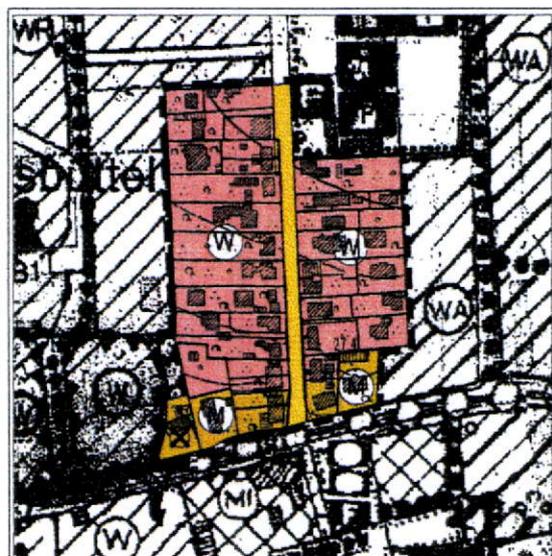
3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I zeigt für den Plangeltungsbereich keine besonderen Kennzeichnungen.

4. Entwicklung aus kommunalen Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (21. Änderung)



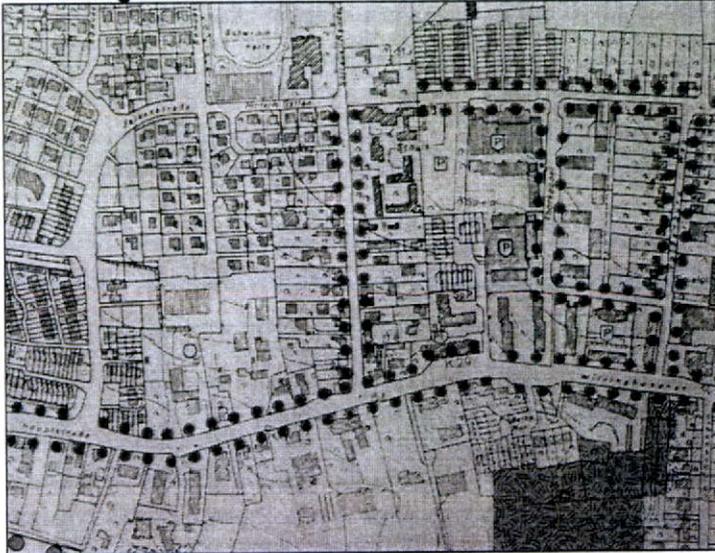
Der Flächennutzungsplan wird für den Plangeltungsbereich in einem parallelen Verfahren geändert. Mit der Änderung werden die Flächen entlang der Hauptstraße als gemischte Bauflächen (M) dargestellt (vorher WA) und die Flächen entlang des Soltausredder als Wohnbauflächen (W) (vorher WR). Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden für den Bereich an der Hauptstraße „im wesentlichen zwei- bis dreigeschossige Bauformen mit Dichten zwischen 0,5 bis 0,7“ vorgeschlagen. Für den Bereich zwischen Hauptstraße und dem Ortsrand im Bereich Soltausredder wird eine Bebauung vorgeschlagen, die „überwiegend zweigeschossig mit Dichten zwischen 0,4 und 0,5“ (Flächennutzungsplan, Unterpunkt 7, Siedlungs-

entwicklung) ist. Die Festsetzungen im Bebauungsplan nehmen diese Abstufung auf. Im rückwärtigen Bereich wird das Maß der Nutzung allerdings gemäß dem dortigen Bestand beschränkt. An der Hauptstraße gehen die Festsetzungen – entsprechend der mittlerweile im Umfeld an der Hauptstraße vollzogenen Bebauung – über die Empfehlungen aus dem FNP hinaus.

4.2 Landschaftsplan

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



Im Landschaftsplan (geänderte Fassung von 1998) ist das Plangebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung als besiedelte Fläche (Biotop-/Nutzungstyp) im Zusammenhang mit den jeweils benachbarten bebauten Grundstücken dargestellt. Die Eiche an der Einmündung Soltausredder ist im LP als landschaftsbestimmender Einzelbaum eingestuft. Vorrangige Flächen für den Naturschutz sind für das Gebiet entsprechend der innerörtlichen Situation im LP nicht verzeichnet. Im Entwurf ist die Anlage bzw. Ergänzung von straßenbegleitenden Baumreihen sowohl entlang Soltausredder als auch entlang der Hauptstraße als Planungsziel formuliert. Aus den Darstellungen des Entwurfsplans des Landschaftsplans ergeben sich sonst keine weiteren planerischen Vorgaben.

5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung

5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung

Die Bebauung entlang des Soltausredder nördlich der Anliegergrundstücke der Hauptstraße besteht aus Einzel- und Doppelhäusern aus der Zeit der Wende des 19. und 20. Jahrhunderts bis heute. In der ersten Reihe ist – abgesehen von einigen etwas rückversetzten Gebäuden – eine fast vollständige straßenbegleitende Bebauung vorhanden. Zu einem erheblichen Teil sind die Grundstücke mit Hilfe privater sogenannter „Pfeifenstieler-schließungen“ auch rückwärtig bebaut. Die Gebäudehöhe beträgt durchgängig ein Geschoss mit z.T. Flachdächern, aber überwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss. Vom Erscheinungsbild her überschreitet das Gebäude Soltausredder 10b dieses Maß scheinbar um ein Geschoss. Jedoch auch dieses Gebäude wurde nach §34 BauGB als eingeschossiges Gebäude genehmigt und errichtet. Das aus der Umgebung abzuleitende Maß der baulichen Nutzung nach §34 BauGB im Bestand beträgt demnach ein Geschoss. In einigen der Wohngebäude entlang des Soltausredder sind zusätzlich Büros bzw. Praxen von Freiberuflern untergebracht sowie zwei geschäftliche Erdgeschossnutzungen (Friseur, Bestattungsinstitut).

Die Bebauung entlang der Hauptstraße stammt aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und zeigt gegenüber der Hauptstraße eine zweigeschossige, offene Bauweise. Mit Ausnahme der Tankstelle sind sämtliche Gebäude zumindest teilweise wohngenutzt. Östlich des Soltausredder befinden sich zwei Läden im Erdgeschoss (Imbiss, Immobiliendienstleister).

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Grundschule Barsbüttel. Im weiteren Verlauf des Soltausredder schließen sich das kommunale Hallenbad sowie die Integrierte Gesamtschule Barsbüttel an. Des weiteren grenzt das Plangebiet an Wohngebiete mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise. Im Westen des Plangebiets befinden sich auf einer ehemaligen Hofstelle zwei jüngere freistehende Geschosswohnungsanlagen. Östlich angrenzend an der Hauptstraße befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude mit einem Supermarkt im EG und Wohnungen im 1. Obergeschoss / Dachgeschoss.

Die gegenüberliegende Straßenseite der Hauptstraße zeigt westlich der Straßeneinfahrt *Am Akku* ein ca. 15 m tiefes, vom Erscheinungsbild her dreigeschossiges Eckgebäude mit einem Supermarkt im EG und im wesentlichen Wohnungen in den sonstigen Geschossen. Östlich der Einfahrt *Am Akku* folgt ein durch die Gemeinde genutztes Gebäude der Feuerwehr und Polizei sowie im Anschluss daran eine Ladenzeile mit Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Straßenkreuzung Hauptstraße / Soltausredder / Am Akku wird durch ein Planfeststellungsverfahren im Zuge der Umgehung Barsbüttel überplant. Die Straße *Am Akku* soll in diesem Zuge als Verbindungsstraße zwischen Hauptstraße und Umgehung ausgebaut werden. Die neu sortierten Verkehrsströme werden mit einer geplanten Lichtsignalanlage und entsprechenden Änderungen der Straßenprofile bzw. deren Abbiegeregelungen aufgefangen. Die Planungen der Kreuzung mit Stand vom Mai 2002 sind bisher im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

5.2 Situationsanalyse Landschaft

5.2.1 Natürliche Gegebenheiten

Die natürlichen Gegebenheiten sind aufgrund der innerörtlichen und überbauten Lage überprägt. Für die Böden ist angesichts der Bebauung davon auszugehen, dass im Bereich der Gebäude und der befestigten Flächen die Bodenfunktionen zum größten Teil verloren gegangen sind. Aus der Sicht des Naturschutzes handelt es sich bei den Böden um solche mit allgemeiner Bedeutung.

Die das Gebiet heute prägenden Vegetationsbestände sind überwiegend durch die Siedlungstätigkeit entstanden. Reste der heutigen potentiell natürlichen Vegetation bzw. der historischen Landschaft der Geest sind in den Baugebieten nicht mehr enthalten. Lediglich die Eichen an der Ostgrenze des Plangebietes könnten Überhalter eines ehemaligen Knicks und damit ein landschaftliches Relikt sein.

Der gesamte Baumbestand mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser ist durch den Vermesser aufgenommen worden. Die Bäume sind entsprechend ihres Kronendurchmessers im Bestandsplan dargestellt. Der unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel fallende Baumbestand ist im Bestandsplan gesondert gekennzeichnet. Bei den vorhandenen Laubbäumen handelt es sich überwiegend um Eichen, Buchen, Ahorne, Birken und Pappeln. Daneben existieren in den Gartenflächen Bestände an Koniferen (Fichten, Kiefern, Tannen), von denen der Bestandsplan nur die mächtigsten zeigt.

Die mächtigsten Bäume innerhalb des Plangebietes weisen Stammdurchmesser von 50-70 cm und Kronendurchmesser von 10 m auf. Herausragend ist die Eiche an der Einmündung des Soltausredders mit 110 cm Stamm- und 22 m Kronendurchmesser. Anfang des Jahres 2002 wurde die Eiche allerdings erheblich zurückgeschnitten, so dass die Kronenausdehnung sich derzeit geringer darstellt als zur Zeit der Vermessung.

Sowohl für die o.g. ca. 100-150-jährige Eiche als auch für zwei weitere ca. 40 Jahre alte Ahorne im Bereich der Tankstelle wurde planungsbegleitend ein Baumgutachten erstellt, um für diese exponierten Standorte vor dem Hintergrund der geplanten baulichen Veränderungen genauere Kenntnisse über die Vitalität und die Standsicherheit der Bäume zu erhalten.

Straßenbäume sind im Plangebiet nur abschnittsweise mit den o.g. in jüngerer Zeit gepflanzten Linden entlang Soltausredder vorhanden; entlang der Hauptstraße existieren neben den o.g. in diesem Abschnitt keine Straßenbäume im öffentlichen Raum.

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist im Plangebiet sehr unterschiedlich geprägt. Während die Flächen entlang des Soltausredders durch die Vorgartenflächen zumeist einen gärtnerischen Eindruck vermitteln, sind die zur Hauptstraße ausgerichteten Raumblocken städtischer geprägt. Positiv wirkt hier allerdings der markante Baumbestand auf den Grundstücken. Der Straßenraum des Soltausredders wirkt trotz der vorhandenen Baumpflanzungen recht weitläufig und ungegliedert, zumal auch aus den angrenzenden Vorgärten nur wenig Großgrün den Straßenraum durchgrünt.

5.2.2 Übergeordnete Schutzansprüche

Flächige Schutzansprüche gemäß LNatSchG bestehen für das Plangebiet nicht. Geschützte Biotope gemäß § 15 a oder b LNatSchG existieren im Plangebiet ebenfalls nicht. Zu berücksichtigen ist jedoch die Baumschutzsatzung der Gemeinde: Nach der geänderten (noch im Verfahren befindlichen) Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm (gemessen in 1 m Höhe) sowie mehrstämmige Bäume mit mindestens einem Stamm mit einem Stammumfang von 95 cm geschützt.

Ausgenommen sind Nadelbäume, Obstbäume, Birken und Pappeln. Die im Plangebiet vorkommenden geschützten Bäume sind in der Planzeichnung des grünplanerischen Fachbeitrags¹ gesondert gekennzeichnet.

5.3 Nachbarschaftsbelange

Die Belange der Nachbarschaft werden durch Neuausweisungen im Bebauungsplan nicht berührt. Die Ausweisung von Mischgebieten ist mit der textlichen Festsetzung verbunden, dass alle Nutzungen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen sind.

Im Bereich der Hauptstraße / Soltausredder (Teilgebiete D1, D2 und B6) kommt es durch das Einbeziehen der Flurstücke 23/3 und 27/10 zu einer Überplanung und somit in diesem Teilbereich zu einer Aufhebung des Bebauungsplanes Barsbüttel 1.3.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungskonzept

Bereich Soltausredder

Der Bereich Soltausredder abseits der Hauptstraße ist ein durchgrüntes Wohngebiet mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern, deren Wohnungen üblicherweise einen direkten ebenerdigen Bezug zu einem verhältnismäßig großen Garten aufweisen. Mit der Ausweisung als eingeschossiges Allgemeines Wohngebiet (WA I) wird die beschriebene Qualität gesichert. In den rückwärtigen Teilgebieten sind sämtliche Nutzungen außer dem Wohnen und den dazugehörigen auf Teilbereiche beschränkten Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO ausgeschlossen, um zu verhindern, dass es – z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen – zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität im vorderen oder rückwärtigen Bereich kommt. In den vorderen Teilgebieten sind außer dem Wohnen und den zugehörigen Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO auch kleinere Ladeneinheiten (bis 60 qm) bzw. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Alle weiteren in §4 (2 und 3) BauNVO genannten Nutzungen sind ausgeschlossen, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen bzw. hierfür gezielt die Hauptstraße als Standort städtebaulich bevorzugt werden soll. Eine Ausweisung als Reines Wohngebiet wäre u.a. jedoch aufgrund der Vorbelastungen aus Verkehrslärm nicht zulässig.

Bereich Hauptstraße

Durch den Bau der Umgehungsstraße und dem damit verbundenen Ausbau der Straße *Am Akku* als Verbindungsstück zwischen Hauptstraße und Umgehungsstraße wird der Einfahrtsbereich des Soltausredder und die angrenzende Bebauung an der Hauptstraße stärker in den Blickpunkt gerückt und gerät zu einer von drei Zufahrts- und Eingangssituationen in den Ortsteil Barsbüttel. Damit ändert sich auch das Standortpotenzial weiter zugunsten von geschäftlichen Nutzungen. Auch in der Bestandssituation ist anhand der Nutzungen in der Nachbarschaft bereits zu erkennen, dass eine ökonomisch höherwertige Ausnutzung der Grundstücke sowohl nach §34 BauGB als auch auf Basis von Bebauungsplänen möglich ist. In der Nachbarschaft befinden sich bereits heute Läden im Erdgeschoss, die Bauweise ist zu einem großen Teil geschlossen und vom Erscheinungsbild her überwiegend dreigeschossig. Städtebaulich ist eine solche Entwicklung auch für das Plangebiet zu befürworten, weshalb der Hauptstraßenbereich im Bebauungsplan als Mischgebiet dargestellt und mit einer zulässigen Ausnutzung von zwei Geschossen plus Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss versehen ist.

Für die Mischgebiete entlang der Hauptstraße wird die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen, d.h. die bisher im Plangebiet ansässige Tankstelle wurde „auf den Bestand gesetzt“. Diese Festsetzung wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass eine Aufgabe der Nutzung an diesem Standort konkret geplant ist sowie eine Tankstellennutzung dem zukünftigen Charakter des Gebietes entgegenstehen würde. Aus planungsrechtlichen Gründen wird der Bereich jedoch für den Satzungsbeschluss als Fläche mit besonderem Klärungsbedarf aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein darf ein Bebauungsplan die durch ihn ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Es ist nicht zulässig im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Nutzung erst nach der Sanierung der Bodenbelastung aufgenommen werden darf, für die vorherige Bodenuntersuchungen erforderlich sind.

Diese sind auf Grund der beengten Situation der technisch nachgerüsteten Tankstelle wegen der komplexen Rohrführungen und Abdichtungen im Untergrund der Tankstelle vor Nutzungsaufgabe und

¹ Der grünplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan 1.41 ist im Fachbereich Bau und Finanzen der Gemeinde Barsbüttel einzusehen und kann bei Bedarf von den Trägern öffentlicher Belange angefordert werden.

vollständiger Leerung der Tanks nicht möglich ohne Risiko damit erst eine Bodenbeeinträchtigung herbeizuführen.

6.2 Bebauungs- und Gestaltungsziele

Bereich Soltausredder

Das Hauptmotiv für die städtebauliche Struktur des Soltausredder ist die Einhaltung einer ersten Baureihe direkt an der Straße und lediglich einer zweiten Baureihe in der Grundstückstiefe, wie es der Bestand bereits vorgibt. Die Nachverdichtungspotenziale, die mit dem Bebauungsplan festgeschrieben werden, fügen sich in diese Struktur ein. Dabei ergeben sich vor allem in der zweiten Baureihe Möglichkeiten für eine Neubebauung. Weiterhin bestehen Anbau- bzw. Neubaupotenziale in der ersten Reihe am Soltausredder. Um den oben bereits beschriebenen Charakter eines durchgrünten Wohngebiets mit einem zumeist direkten, ebenerdigen Gartenbezug der Wohneinheiten zu sichern, sind im Soltausredder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die festgesetzte GRZ im Soltausredder von 0,25 entspricht im Mittel der bestehenden Bebauung eines Regelgrundstückes am Soltausredder, also einer in der halben Tiefe geteilten „Urparzelle“. Zur Vermeidung einer baulichen Verdichtung, die dem städtebaulichen Charakter des durchgrünten Wohngebiets nicht entspricht und mit unangemessenen verkehrlichen Folgen verbunden wäre, sind die Anzahl der Wohnungen gemäß §9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei pro Gebäude begrenzt und Doppelhäuser nur zulässig, sofern jeder Doppelhaushälfte ein Grundstück von mindestens 400qm verbleibt. Um die überwiegende Struktur der Bebauung weiterzuentwickeln und eine dritte Baureihe nicht entstehen zu lassen, sollen Doppelhäuser nicht senkrecht in die Tiefe eines Grundstücks, sondern parallel zur Straßenbegrenzungslinie entwickelt werden. Die Baufenster sind so bemessen, dass eine Verschattung nachbarlicher Freiflächen weitgehend ausgeschlossen ist.

Bereich Hauptstraße

Durch den Bebauungsplan sollen die Entwicklungspotenziale des Standorts gezielt gelenkt und damit auf den Bereich der Hauptstraße konzentriert werden. Eine Nachverdichtung an der Hauptstraße soll deshalb in einem geregelten Maße ermöglicht werden. Konkret bedeutet dies eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,45 in offener Bauweise und einer Bautiefe bis zu 12 Metern auf der bestehenden Grundstücksstruktur. Über die Zweigeschossigkeit ist der Dachausbau in normalem Umfang bzw. ein Staffelgeschoss von max. 0,75 des 1. OG erlaubt. Gerade im Hinblick auf den Ausbau der Straße *Am Akku* und die damit verbundene Eingangssituation nach Barsbüttel von Süden, die der Standort zukünftig bekommt, erscheint eine höhere Ausnutzung der Grundstücke angemessen. Auf den einzelnen Grundstücken an der Hauptstraße sind An-, Um- und Neubauten möglich, die zu einer Ausdehnung der Bruttogeschossfläche führen und so auch durchgängige Ladennutzungen möglich machen. Eine Überverdichtung mit faktischer Dreigeschossigkeit wird durch die Festsetzungen aber ausgeschlossen. Andererseits wäre nach § 34 die Dichte ohnehin möglich.

Mit der Ausweisung der Baufenster wird durch Abstände bzw. Rücksprünge zum Baumbestand auf die Erfordernisse des ortsbildprägenden Baumbestands Rücksicht genommen. Die Räume um den erhaltenswerten Baumbestand herum können bei entsprechender Gestaltung Aufenthaltsqualitäten erreichen, die eine öffentliche Nutzung nahe legen.

Direkt an der Hauptstraße sind wegen des hohen Verkehrsaufkommens und des Platzmangels aufgrund der kreuzungsnahen Lage keine Stellplätze möglich, daher ist in den Teilgebieten entlang der Hauptstraße die Herrichtung von Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Die herstellbaren Zufahrten von der Hauptstraße sind auf die bestehenden Einfahrten zu den Grundstücken beschränkt. Die derzeit bestehende Zufahrt zum Eckgrundstück 14/22 ist durch Festsetzung an die westliche Grundstücksgrenze verlegt, so dass sie mit der Zufahrt zum Grundstück 14/23 gebündelt ist. Möglich sind auch Zufahrten vom Soltausredder durch die aktuellen seitlichen Abstandsflächen.

Grüne Mitte Soltausredder

Der Straßenraum des Soltausredder soll durch gestalterische Maßnahmen in drei unterschiedliche Teile gegliedert werden, um damit den Wohngebiets-Charakter der Straße zu unterstützen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Kern der Überlegungen ist eine sogenannte „Grüne Mitte“ im Bereich Soltausredder 5 bis 7 auf der westlichen und Soltausredder 10b bis 12 auf der östlichen Seite. Durch Bepflanzungen und/oder Pflasterwechsel etc. soll die Blickachse des geradeauslaufenden Soltausredder „gebremst“ bzw. unterbrochen und so der Eindruck einer Wohnstraße verstärkt werden. Die Pflanzmaßnahmen sollen gemäß den Festsetzungen im Plan auf privatem Grund durchgeführt werden und sind von der Gemeinde finanziell zu tragen. Eine Aufhöhung der Fahrbahn ist wegen Bus- und

landwirtschaftlichen Verkehrs nicht möglich. Weiterhin ist bei der Ausarbeitung für diesen Bereich zu beachten, dass der Soltausredder als HAUPTerschließung für die IGS Barsbüttel dient und auch als Zufahrt zum Hallenbad genutzt wird, trotzdem ist eine verhaltene Fahrweise im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme Ziel der Planung.

Das Gebäude Soltausredder 5 kann gemäß Ausweisung des betreffenden Baufensters im Falle eines Neubaus aus der Straßenflucht zurückversetzt werden und würde dann die jetzt schon bestehende Aufweitung des Bebauungsrandes des Soltausredders an dieser Stelle komplettieren. Vom Prinzip der durchgehenden straßenbegleitenden ersten Bebauungsreihe wird hier bewusst abgewichen, um die durch den Bestand vorgegebene geöffnete Situation in eine städtebauliche Qualität umzuwandeln.

7. Inhalt der Planzeichnung

7.1 Bauliche Gestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften dienen der Eingliederung der ergänzenden Bebauung in den Bestand und sollen eine ortstypische Prägung des Gebiets fördern. Hierbei werden Elemente des umgebenden Bestands aufgenommen und Untypisches ausgeschlossen. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich hauptsächlich auf die Dächer der Gebäude.

7.1.1 Dachausbildung

Bei eingeschossigen Gebäuden bestimmt die Ausbildung des Daches erheblich den Gesamteindruck der Gebäude. Zur Erreichung einer hinreichend geordneten Straßenansicht sind die Gestaltungsvorschriften für die Dächer der ersten Reihe am Soltausredder enger gefasst als in der zweiten Reihe. In der ersten Reihe zur Straße sind nur Satteldächer und Unterarten von Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° zulässig. In der zweiten Reihe sind die Regelungen aufgeweitet indem auch Walmdächer oder begrünte Dächer mit einer geringen Dachneigung zulässig sind.

In den Mischgebieten soll – gemäß dem gestalterischen Prinzip der Ausbildung einer ablesbaren Bodenzone, einer Mittelzone und einer Dachzone von Gebäuden – das dritte Geschoss (Dachgeschoss) als eigenständig ausgebildetes Geschoss (auch Staffelgeschoss) von außen deutlich als „abgesetzt“ erkennbar sein. Deshalb ist bei einem Staffelgeschoss ein Rücksprung zur Hauptstraße von mindestens einem Meter festgesetzt, bzw. eine Ausbildung als (geneigtes Sattel-)Dach.

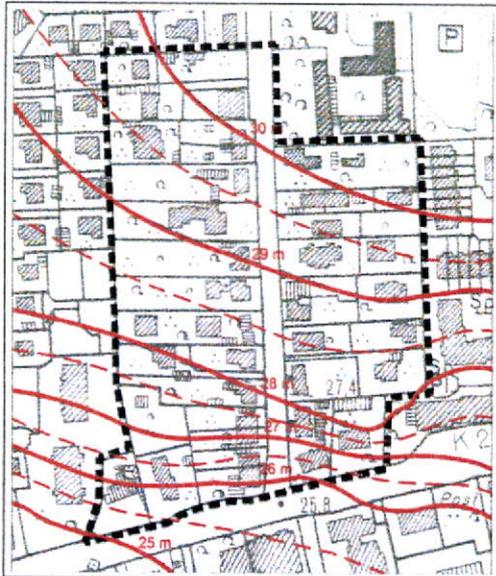
7.1.2 Firstrichtungen

In den straßenangrenzenden Teilgebieten entlang des Soltausredder (Allgemeine Wohngebiete) ist eine Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung allgemein vorgeschrieben, um ein hinreichend geordnetes Straßenbild zu erreichen bzw. zu verstärken, das die wesentlichen Merkmale des Bestands aufnimmt. Ausnahmen davon bilden die Grundstücke im Teilgebiet B4, deren Hauptfirstrichtungen dem Bestand entsprechend freigestellt sind. Im rückwärtigen Bereich ist die Hauptfirstrichtung im Teilbereich A1 ebenfalls in Nord-Süd vorgeschrieben, um die gegenseitigen Blickbeziehungen in den nachbarschaftlichen Garten durch eine einheitliche Stellung der Neubauten möglichst zu minimieren.

In den Mischgebieten sind die Hauptfirstrichtungen z.T. ebenfalls straßenparallel angeordnet bzw. werden um die Eckgrundstücke herumgeführt.

7.1.3 Höhenbegrenzung

Abbildung 4: Geländehöhen im Plangeltungsbereich



In der Planzeichnung sind Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen aus Gründen der maßstäblichen Einpassung von Gebäuden und um einer übermäßigen Verschattung nachbarschaftlicher Flächen vorzubeugen festgesetzt. Die Traufhöhenbegrenzung im Soltausredder bezieht sich überwiegend auf eingeschossige Gebäude und beträgt 3,5 m, was den bestandsmäßig vorkommenden Gebäudetypen entspricht. Die Firsthöhenbegrenzungen von 8,50 m für eingeschossige sowie 10,25 m für zweigeschossige Gebäude über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt für den gesamten Geltungsbereich. Die Höhenbegrenzungen erlauben ausreichend Flexibilität, um die aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Gebäudetypen in individueller Ausführung unterzubringen.

Wegen des Nordost-Südwest-Gefälles im Gebiet ist das Maß der Oberkante Erschließungsfläche für rückwärtige Gebäude in den Festsetzungen an die Topographie angepasst. Die maximale Höhe Oberkante Fertigfußboden ist festgesetzt, um nachbarschützend zu gewährleisten, dass der Einzelhauscharakter mit Erdgeschoss und Dachgeschoss nicht durch wohnraumähnliche Kellergeschosse verfälscht wird. In den Mischgebieten wird durch die Festlegung einer niedrigen Sockelhöhe sichergestellt, dass Zugänge zu den Gebäuden unaufwendig durch Rampen barrierefrei und somit alten-, rollstuhl- und kinderwagengerecht ausgebildet werden können.

7.1.4 Materialien und Farben

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Materialien und Farben beziehen sich ausschließlich auf die Dächer. Für die Teilgebiete der ersten Reihe entlang des Soltausredder (Allgemeine Wohngebiete) ist eine Eindeckung mit Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun oder schwarz bis anthrazitfarben definiert, um ein durchgängig farblich tragendes Straßenbild der Dachflächen zu erreichen. In jedem Falle sind unglasierte Dachsteine zu verwenden, da glasierte Steine ein Einzelgebäude zu sehr hervorheben würden.

In den Mischgebieten sind zusätzlich auch Metall- und Gründächer zulässig, um die individuelle Ausgestaltungsmöglichkeiten der z.T. als Geschäftshäuser nutzbaren Gebäude zu erhöhen. Vorzugsweise sollten rote bis rotbraune Dachsteine verwendet werden, damit die vorhandene Bebauung mit roten Dächern an der Hauptstraße in westlicher und süd-östlicher Richtung vom Plangebiet aus, im Sinne einer Ensemblewirkung aufgegriffen wird.

7.1.5 Baugrenzen

Die Ausweisung der Baufenster orientiert sich in der ersten Baureihe am Bestand und nimmt diesen vollständig auf. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird durch die Baugrenzen ein Bereich für eine zweite Baureihe definiert. Obwohl die Baugrenzen hier teilweise als sogenanntes Baufenster über die vorhandenen Grundstücksgrenzen hinweggezogen sind, sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO einzuhalten. Eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze ist also auch dann nicht zulässig, wenn das Baufenster über die Grundstücksgrenze hinwegläuft.

7.2 Erschließung

7.2.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr (MIV und ÖPNV)

Der Soltausredder dient als öffentliche Erschließungsstraße für die direkten und die rückwärtigen Anlieger, wobei der Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken auf privatem Grund erfolgen. Der Soltausredder hat überdies – gemeinsam mit der Falkenstraße / Hinterm Garten – eine Zufahrtsfunktion zu verschiedenen öffentlichen Einrichtungen (Hallenbad, Grundschule, Gesamtschule, Sportplätze sowie Parkplätze für Wanderer), wobei der Soltausredder zusätzlich als Durchfahrt für den Schulbus (Linie 337) dient. Auf dieser Linie werden auch Gelenkbusse eingesetzt. Da diese Schulbuslinie außerhalb Barsbüttels weitere Schulen bedient, liegen die Fahrplantrassen in Anpassung an die jeweiligen Schulanfangs- und –endzeiten unveränderbar fest. Die Umgestaltungsmaßnahmen innerhalb des Soltausredders sind deshalb so geplant, dass daraus keine Änderungen der Fahrzeiten / Fahrplantrassen resultieren.

Neben den Schulkindern, die den Soltausredder zu Fuß oder per Fahrrad durchqueren, nutzen auch Naherholungssuchende den Weg durch den Soltausredder, um in die siedlungsnah offene Feldflur zu gelangen. Der Soltausredder ist demnach ein vielfältig und phasenweise stark frequentierter Straßenzug, dessen Nutzer unterschiedliche Schutzansprüche genießen. Um diesem komplexen Aufgabenfeld durch die Gestaltung der Straße gerecht zu werden, bleiben die bestehenden verkehrsberuhigenden Maßnahmen (versetztes Längsparken mit Begegnungsfläche als „Grüne Mitte“, Baumpflanzungen im Wahrnehmungsbereich des Autofahrers) im wesentlichen erhalten und werden um weitere den Straßenraum strukturierende Elemente (vgl. hierzu 6.2 Bauungs- und Gestaltungsziele, Grüne Mitte Soltausredder) ergänzt. Dabei wurde die Begegnungsfläche im Straßenraum etwa um die eigene Länge nach Norden verschoben. Damit wurden die öffentlichen Parkplätze nachfragegerecht stärker in den Südteil verschoben. Zusätzlich wird für den Fall, dass erhebliche Verkehrsströme in die Mischgebiete des Plangebiets über den hauptstraßennahen Bereich des Soltausredder abgewickelt werden, vorgeschlagen, den Übergang zum wohngepprägten Bereich der Straße an geeigneter Stelle durch eine Fahrbahnverengung bzw. einen Belagwechsel abzugrenzen.

Die Erschließung der Anlieger an der Hauptstraße über die Hauptstraße als vielbefahrenem Verkehrsweg erscheint bei einer Zunahme der baulichen Dichte auf diesen Grundstücken aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen nicht mehr unbedingt empfehlenswert. Deshalb wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen, die Stellplätze, soweit gewünscht, auch in Tiefgaragen unterzubringen und die Zufahrt über den Soltausredder bzw. gebündelt mit der Erschließung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Anliegergrundstücke zu organisieren. Zum Teil sind nachbarschaftliche Einigungen notwendig, um die Vorgabe bzw. Option dieser Zufahrten realisieren zu können. Die bestehenden Zufahrten bleiben aber als Option und Bestand auch für Tiefgaragen erhalten.

7.2.2 Private Stellplätze und Parkplätze

Die privaten Stellplätze in den Teilgebieten A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, B5 sind auf den Grundstücken gemäß den textlichen Festsetzungen und planerischen Darstellungen oder innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen, die bis zu 3 m überschritten werden können. So sollen nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch die Platzierung von Stellplatzanlagen im extrem rückwärtigen Gartenbereich verhindert werden. Die maximale Überschreitung von 3m sichert die Möglichkeit, Garagen und Carports auch im seitlichen Grenzabstand zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze errichten zu können. Stellplätze, Garagen und Carports sollen bis auf Teilgebiet xy (Soltausredder 10b – 12) nicht im Vorgartenbereich am Soltausredder untergebracht werden, um der bestehenden Wahrnehmung des Straßenraums als sozial kontrollierter durchgrünter Wohnstraße mit innerörtlichen Erschließungsfunktionen nicht entgegenzuwirken.

Der Soltausredder weist 17 in der Plandarstellung nummerierte öffentliche Parkplätze auf. Ausgehend von maximal 60 Wohnungen, die im Plangebiet als Anlieger des Soltausredder zu rechnen sind, ergibt sich damit ein ausreichender Anteil von 0,28 öffentlichen Stellplätzen pro Wohnung im Plangebiet.

Im Bereich Hauptstraße sind auf Basis der Planung für das Planfeststellungsverfahren der Umgehungsstraße keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Im Falle von Neubaumaßnahmen sind die gemäß Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein notwendigen Stellplätze sämtlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dieser Nachweis kann auch mithilfe von Tiefgaragen bzw. Kellergaragen erfolgen.

7.2.3 Fuß- und Radwege

Die Fußwege im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von der Fahrbahn im Soltausredder getrennt. Gesonderte Radwege sind im Soltausredder u.a. wegen der Tempo-30-Zone nicht vorhanden. In der Hauptstraße gibt es einen straßenbegleitenden Radweg (sogenannter Bordsteinradweg), der in seiner Führung nach Umbau der Kreuzung leicht in den Soltausredder verschwenkt wird.

7.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke, der Hamburger Gaswerke und der Schlesweg ist bereits vorhanden. Bei Neubauten in der zweiten Reihe sind die entsprechenden Zu- und Ableitungen herzustellen. Der Bebauungsplan gibt für die Lage von zwei gemeinschaftlichen Erschließungen für die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 19/22, 317/19, 318/19, 319/19 Empfehlungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder die anteilige Realteilung für einen gemeinschaftlichen Zufahrtsweg.

Die rückwärtig in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke können nicht direkt von der Müllabfuhr angefahren werden. Die Müllbehälter bzw. -gefäße werden daher an den Abholtagen von den Bewohnern auf dem Bürgersteig am Fahrbahnrand abgestellt und nach Entleerung wieder abgeholt.

7.4 Schmutzwasserentsorgung

Alle entsorgungstechnischen Einrichtungen, Leitungen und Anlagen sind im Gebiet vorhanden und werden vom Zweckverband Südstormarn verwaltet.

7.5 Umweltvorsorge: Lärmschutz

In der 1. Baureihe entlang der Hauptstraße (Mischgebiet) und des Soltausredder (allgemeines Wohngebiet) werden die Orientierungswerte tags gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. von 60 dB(A) für Mischgebiete an den straßenzugewandten Gebäudefronten generell und an den Seitenfronten teilweise überschritten.

Dies gilt sowohl für die ebenerdigen Außenwohnbereiche (vgl. Anlage 2 der Lärmtechnischen Untersuchung)² als auch für die Gebäudefronten (vgl. Anlage 3.1 bis 3.3 der Lärmtechnischen Untersuchung). Die gleiche Aussage trifft auch für den Nacht-Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiet bzw. von 50 dB(A) für Mischgebiete im erhöhten Ausmaß bezüglich der Seitenfronten zu (vgl. Anlage 3.4 bis 3.6 der Lärmtechnischen Untersuchung).

Die Beurteilungspegel mit Überschreitung der Orientierungswerte betragen im Einzelnen:

- 1. Baureihe entlang der Hauptstraße (MI) an den straßenzugewandten Fronten
 - in den ebenerdigen Außenwohnbereichen ca. 65,2 – 69,8 dB(A),
 - an den Gebäudefronten ca. 63,4 – 67,5 dB(A) tags und 56,0 – 60,0 dB(A) nachts,
- 1. Baureihe entlang der Hauptstraße (MI) an den Seitenfronten
 - in den ebenerdigen Außenwohnbereichen ca. 60,1 – 66,4 dB(A),
 - an den Gebäudefronten ca. 60,1 – 65,5 dB(A) tags und 50,8 – 58,0 dB(A) nachts,
- 1. Baureihe entlang des Soltausredders (WA) an den straßenzugewandten Fronten
 - in den ebenerdigen Außenwohnbereichen ca. 56,7 – 63,0 dB(A),
 - an den Gebäudefronten ca. 55,1 – 61,0 dB(A) tags und 46,5 – 53,0 dB(A) nachts,
- 1. Baureihe entlang des Soltausredders (WA) an den Seitenfronten
 - in den ebenerdigen Außenwohnbereichen ca. 55,1 – 59,0 dB(A),
 - an den Gebäudefronten ca. 55,4 – 56,8 dB(A) tags und 46,5 – 49,0 dB(A) nachts,

An den straßenabgewandten Fronten und an den anschließenden Bauflächen in der 2. Baureihe (Teilgebiete A1, A2, A4, B1 und B2) hingegen werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Eine Ausnahme bilden dabei lediglich die Südfront des Teilgebietes B2 (Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 1,7/4,3 dB(A) tags/nachts) sowie die Ostfront des Teilgebietes B6 im 2. Obergeschoss (Überschreitungen des Orientierungswertes um max. 0,6 dB(A) nachts).

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Erschließungssituation (Zufahrten und Zugänge von der Hauptstraße bzw. dem Soltausredder her) und der innerörtlichen Lage des Plangeltungsbereiches nicht in betracht kommen, werden deshalb Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungen und zu passiven Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

² Die Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1.41 ist im Fachbereich Bau und Finanzen der Gemeinde Barsbüttel einzusehen und kann bei Bedarf von den Trägern öffentlicher Belange angefordert werden.

Für offene Außenwohnbereiche sind folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

Bereich der MI-Nutzung:

- Seitenfronten der Teilgebiete C1, C2 (Untergebiete Lärm 1, 2 und Westfront Untergebiet Lärm 3),
 - Westfront von D2,
 - Hier ergeben sich Beurteilungspegel von 53 bis aufgerundet 64 dB(A)
- Bereich mit WA-Nutzung:
 - straßenzugewandten Fronten der Teilgebiete A3 (Untergebiete Lärm 5 sowie 8-9) und B4,
 - Seitenfronten der Baufelder in der 1. Baureihe zum Soltausredder,
 - Südfront vom Teilgebiet B2

Hier ergeben sich Beurteilungspegel von 50 bis aufgerundet 59 dB(A),

Diese Werte werden für zumutbar gehalten, da sie die Immissionsgrenzwerte tags von 59 dB(A) für allgemeines Wohngebiet bzw. von 64 dB(A) für Mischgebiet nicht erreichen bzw. überschreiten.

Beurteilungspegel von über 59 bzw. 64 dB(A) am Tage werden für offene Außenwohnbereiche nur im Bereich der 1. Baureihe entlang der Hauptstraße (Mischgebiet) an den straßenzugewandten Südfronten sowie an der Westfront des Teilgebietes D1 und den Ostfronten der Teilgebiete C2 (Untergebiet Lärm 3), D1 und D2 sowie an den straßenzugewandten Gebäudefronten des Soltausredders mit Ausnahme der beiden Teilgebiete A3 (Untergebiete Lärm 5 sowie 8-9) und B4 erreicht. Hier werden ersatzweise Maßnahmen für eine geschützte Lage der Außenwohnbereiche (keine offenen Außenwohnbereiche im Bereich der genannten Fronten) oder auf Immissionsgrenzwerte lärmgedämmte Wintergärten vorgeschlagen.

Im übrigen wird auf die Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 1.41 der Gemeinde Barsbüttel vom 01.08.2002, verfasst von der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrich Beratende Ingenieure VBI, verwiesen.

7.6 Altlasten

Das bisher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Flurstück 11/53 ist durch die Nutzung als Tankstelle potenziell mit Schadstoffen belastet. Bei einem Bauantrag ist durch Gutachten nachzuweisen, dass das Grundstück untersucht und fachgerecht saniert worden ist.

Flurstücke, für die ein Kontaminationsverdacht aufgrund der Vornutzung besteht (z.B. ehemalige Tankstellen), müssen bei Nutzungsänderungen (i.d.R. gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß BauGB) überprüft, ggf. saniert werden.

Gemäß § 2 BbodSchG handelt es sich im Sinne dieses Gesetzes um eine Altlastverdachtsfläche. Altlastverdachtsflächen sind für Barsbüttel noch nicht systematisch erfasst worden, daher ist die genannte Fläche z.Zt. noch nicht im Altlastenkataster gemäß § 5 Abs. 1 LBodSchG erfasst worden. Die Sanierung von Altlasten soll i.d.R. vor Inkrafttreten eines Bebauungsplanes erfolgen. Nach Ziffer 2.1 des Altlastenerlasses des Landes Schleswig-Holstein vom 05.03.2001 muss sich die Gemeinde bei einem Verdacht gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential. Gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein darf ein Bebauungsplan die durch ihn ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Es ist nicht zulässig im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Nutzung erst nach der Sanierung der Bodenbelastung aufgenommen werden darf, für die vorherige Bodenuntersuchungen erforderlich sind.

Diese sind auf Grund der beengten Situation der technisch nachgerüsteten Tankstelle wegen der komplexen Rohrführungen und Abdichtungen im Untergrund der Tankstelle vor Nutzungsaufgabe und vollständiger Leerung der Tanks nicht möglich ohne ein mögliches Risiko, damit erst eine Bodenbeeinträchtigung herbeizuführen. Deshalb wurde der Bereich der Tankstelle als Fläche mit weiterem Klärungsbedarf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss herausgenommen.

8. Eingriff / Ausgleich

8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschafts-

bild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Grundsätzlich stellt die Errichtung von baulichen Anlagen (auf baulich bisher nicht genutzten Grundflächen) aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Aus rechtlicher Sicht des § 8a BNatSchG ist die Eingriffssituation für das Plangebiet wie folgt zu beurteilen:

Für die Festsetzung von Bauflächen, die nach § 34 BauGB zulässig sind, sind gemäß § 8a (2) die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Eine über § 34 hinausgehende Bebauung ermöglicht der B-Plan mit seinen Festsetzungen nicht, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Unabhängig von der baurechtlichen bzw. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Eingriffe entsprechend der Baumschutzsatzung zu ermitteln und auszugleichen.

Für die naturschutzfachliche Sicht wird auf den grünplanerischen Fachbeitrag verwiesen, der im Fachbereich Bau und Finanzen der Gemeinde Barsbüttel einzusehen ist und bei Bedarf von den Trägern öffentlicher Belange angefordert werden kann.

8.2 Anforderungen im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Anforderungen aus der Sicht von Natur und Landschaft:

- Erhaltung und Sicherung vorhandener Bäume
- Minimierung der Versiegelung
- Sicherung unbebauter Grundstücksflächen
- Einbindung der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung und unter Berücksichtigung der gesetzlichen und planerischen Vorgaben sowie der Anforderungen des geplanten Vorhabens ergeben sich für das Plangebiet folgende konkrete Maßnahmen:

- Erhaltung des wesentlichen Baumbestandes, d.h. Abrücken der überbaubaren Flächen von den Baumkronen, Festlegung von Schutzmaßnahmen für den Baubetrieb (textlich),
- die Minimierung der Versiegelung durch möglichst gebündelte Grundstückszufahrten bei der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und
- die Ergänzung des Straßenbaumbestandes durch entsprechende Neupflanzungen

Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen wurden in die Planzeichnung bzw. textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Ein eigenständiger Entwurfsplan des grünplanerischen Fachbeitrags wurde nicht angefertigt.

Erhaltungsgebote

Der vorhandene wertvolle Baumbestand konnte bei den neuen Bauflächenausweisungen vollständig berücksichtigt werden.

Bei der Ausweisung der Baugrenzen bzw. Baulinien wurden die aufgemessenen tatsächlichen Kronendurchmesser zugrunde gelegt. Grundsätzlich gilt ein Schutzabstand von 2 m zum Kronentraufbereich, innerhalb dessen keine dauerhaften Abgrabungen und Aufschüttungen durchgeführt werden dürfen. Eine Unterschreitung ist nur in den im Entwurf dargestellten Bereichen zulässig (z.B. bei der Eiche an der Einmündung des Soltausredders).

Für eine differenzierte Darstellung der Erhaltungsgebote wird auf den grünplanerischen Fachbeitrag verwiesen, der als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Anpflanzungsgebote

Im Entwurf des grünplanerischen Fachbeitrags werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um die o. g. Anforderungen zu erfüllen. Die festgesetzten Anpflanzungen sollen folgende Funktionen wahrnehmen:

- Ersatz für Gehölzverluste
- gestalterische und ökologische Einbindung von Nutzungen und baulichen Anlagen in den öffentlichen und halböffentlichen Raum

- Gestaltung der Straßenräume
- Ausgleich von Versiegelungen bzw. deren Folgen besonders bezüglich des Kleinklimas
- Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes)

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs umfassen standörtlich und textlich festgesetzte Pflanzgebote für Einzelbäume.

Die standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen befinden sich zum Teil auf öffentlichem Grund, zum Teil auf privatem Grund: So soll der Straßenbaumbestand im Soltausredder unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen (Busverkehr, Müllfahrzeuge, ruhender Verkehr, Grundstückszufahrten) ergänzt werden. Ergänzend hierzu sind abschnittsweise in den Vorgartenbereichen (d.h. auf privatem Grund) Baumpflanzungen vorgesehen. Hiermit werden torartige Situationen geschaffen bzw. der mittlere Straßenabschnitt des Soltausredders gestalterisch deutlich abgesetzt. Die in den Vorgartenbereichen festgesetzten Bäume sollen auf Kosten der Gemeinde gepflanzt werden, sind von den Eigentümern aber zu dulden.

Weitere Baumpflanzungen (ebenfalls auf den privaten Grundstücksflächen) sind auch entlang der Hauptstraße festgesetzt. Diese Baumpflanzungen tragen zur Gliederung des Straßenbildes und der neuen Gebädefassaden bei.

In den textlichen Festsetzungen werden für bestimmte Fälle Baumpflanzungen vorgeschrieben: Zum einen sind ebenerdige Stellplatzflächen mit Bäumen zu durchgrünen, d.h. für jeweils 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Zur Sicherung eines Mindestanteils an Großgrün ist zum anderen für die Bauflächen festgesetzt, dass bei Neubaumaßnahmen für je angefangene 350 qm der zu begrünenden, d.h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum bzw. ein Obstbaum anzupflanzen ist. Dies ist vor dem Hintergrund der innerörtlichen Situation und des mit der Nachverdichtung einhergehenden Verlustes an Gartenflächen unabdingbar. Die auf den Grundstücken standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen sind hierauf anrechenbar.

Sofern Einfriedungen zu den Verkehrsflächen und damit zum öffentlichen Raum angelegt werden, sind diese im Hinblick auf das Ortsbild nur als Hecke bzw. Hecke mit dahinter liegendem Zaun zulässig.

Eine weiterführende Darstellung der Anpflanzungsgebote erfolgt durch den grünplanerischen Fachbeitrag, der im Fachbereich Bau und Finanzen der Gemeinde Barsbüttel einzusehen ist und bei Bedarf von den Trägern öffentlicher Belange angefordert werden kann.

8.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Die grünordnungsplanerischen Maßnahmen, die den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate:

Auf privatem Grund sind in den Teilgebieten A und B für die Befestigung von Stellplätzen und Erschließungsflächen nur wasser- und luftdurchlässige Aufbauten zugelassen. Voll versiegelnde Materialien sind ausgeschlossen.

Für alle Flächen gilt, dass die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen ist.

Für Freiflächen auf entstehenden Tiefgaragen wird eine Begrüpfungspflicht festgesetzt, soweit nicht betriebliche Hofflächen darüber angeordnet sind. Als Voraussetzung hierfür ist eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 0,60 m und für Baumpflanzungen mindestens 0,80 m herzustellen, um vegetationsfähige Standorte zu gewährleisten. Nur so können die Freiflächen auf Tiefgaragen angemessen begrünt und in die rückwärtigen Gartenräume integriert werden.

Alle Grundstücksflächen auf den Neubaufächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten, betriebliche Hofflächen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, unzulässig sind.

Wird aufgrund einer Baumaßnahme eine Absenkung des Grundwasserspiegels erforderlich, d.h. muss mehr Grundwasser entnommen werden, als der Baugrube bis zum Erreichen des erforderlichen Absenkungszieles wieder zuströmt, ist dies eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung, über welche die Wasserbehörden zu entscheiden haben. Orientierend gelten solche Grundwasserabsenkungen als erlaubnisfrei, bei denen nicht mehr als 10 m³/h Wasser über einen Zeitraum von 30 Tagen entnommen werden. Grundsätzlich besteht aber eine Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde. Die Untere Wasserbehörde bearbeitet Anträge mit einer Grundwasserentnahme <2.000 m³/Tag. Über Entnahmen >2.000 m³/Tag entscheidet die Obere Wasserbehörde.

8.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 8a Abs. 2 BNatSchG gelten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben nicht als Eingriffe. Für diese entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Die Beurteilung der Festsetzungen des B-Plans aus Sicht der Belange der Bauaufsicht führt zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben nach § 34 zulässig wären und somit kein Eingriffstatbestand besteht. Für den B-Plan 1.41 sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für die naturschutzfachliche Sicht wird auf den grünplanerischen Fachbeitrag verwiesen, der im Fachbereich Bau und Finanzen der Gemeinde Barsbüttel einzusehen ist und bei Bedarf von den Trägern öffentlicher Belange angefordert werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Situation im Plangebiet für die Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich verschlechtert und für einige Schutzgüter nach einer gewissen Entwicklungsphase eine Verbesserung (Landschafts-/ Ortsbild) eintritt. Insbesondere kann mit der Aufstellung des B-Plans eine Steuerung der Nachverdichtung erreicht werden und damit auch Einfluss auf die Belange der Grünordnung genommen werden.

9. Planstatistik

Flächenbilanz

Fläche		Flächengröße [in qm]	Flächenanteil [%]
Allgemeine Wohngebiete	ca.	29.554	78,5
Mischgebiete	ca.	5.076	13,5
Verkehrsflächen	ca.	3.017	8,0
Geltungsbereich	ca.	37.647	100,00
Geltungsbereich abzügl. Tankstelle	ca.	36.658	

Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten*

Teilgebiete	WEH Bestand	WEH zusätzlich möglich
A1 bis A5	25	ca. 5-10
B1 bis B6	20	ca. 4-5
Allgemeine Wohngebiete insgesamt	45	ca. 9-15 (= neu 54-60)

*DH = 2 WEH, Geschosswohnen = 4 WEH pro Haus

Bruttogeschossflächen in den Mischgebieten

Nutzung	Bestand	Maximale BGF nach B-Plan**
Läden (EG)	ca. 320 qm	ca. 3645 qm + Ausbaureserve Dachgeschoss
Büros	ca. 150 qm	
WEH	14 WEH*	
Mischgebiete insgesamt	ca. 1870 qm	ca. 3423 qm
Mischgebiete ohne Tankstelle	ca. 1693 qm	ca. 2831 qm

*1 WEH entspricht ca. 100 qm

** Teilgebiete C1=BGF maximal 592 qm (entfällt), C2=1997 qm, D1= 419 qm, D2= 637 qm

Teilgebiete	Art der Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Geschossigkeit	Größe in qm
A1	WA	GRZ 0,25		I	ca. 5.546
A2	WA	GRZ 0,25		I	ca. 2.093
A3	WA	GRZ 0,25		I	ca. 8.192
A4	WA	GRZ 0,25	GFZ 0,5	II	ca. 1.043
A5	WA	GRZ 0,25	GFZ 0,5	II	ca. 1.054
B1	WA	GRZ 0,25		I	ca. 1.002
B2	WA	GRZ 0,25		I	ca. 3.990
B3	WA	GRZ 0,25		I	ca. 1.002
B4	WA	GRZ 0,25		I	ca. 2.293
B5	WA	GRZ 0,25		I	ca. 2.818
B6	WA	GRZ 0,35	GFZ 0,7	II	ca. 521
C1 (entfällt)	MI (Tankstelle)	GRZ 0,3	GFZ 0,6	II	ca. 989
C2	MI	GRZ 0,45	GFZ 0,9	II	ca. 2.219
D1	MI	GRZ 0,35	GFZ 0,7	II	ca. 598
D2	MI	GRZ 0,25	GFZ 0,5	II	ca. 1.274
gesamt mit Tankstelle					ca. 34.634 - 989
gesamt ohne Tankstelle					ca. 33.645

10. Durchführung

Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nachverdichtungen ist abhängig von den Bauabsichten der Grundeigentümer. Der Bebauungsplan schlägt für das Grundstück 473/20 eine städtebaulich sinnvolle Teilung vor. Für das Grundstück 473/20 und die Grundstücke 19/22, 317/19, 318/19, 319/19 ist die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung ebenfalls als Teilungsvorschlag anzusehen.

Der Ausbau des öffentlichen Straßenraums ist abhängig von der Investitionsplanung der Tiefbauverwaltung. Die Umbaumaßnahmen für den Kreuzungsbereich *Am Akku* stehen im Zusammenhang mit dem Fortschritt des entsprechenden Planungs- und Umsetzungsverfahrens.

10.1 Überschlüssig ermittelte Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten für die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums im Bereich Soltausredder (anliegende Flurstücke 19/22, 317/19, 318/19, 319/19, 20/15, 20/27, 20/13, 20/8), die nicht umlegungsfähig sind. Neben der Umgestaltung des Fahrbahn-Profiles und Belags entstehen Kosten für die Anpflanzung von Bäumen, auch auf privatem Grund. Der Zeitpunkt der Umsetzung ist frei wählbar.

Maßnahmen der Gemeinde	Überschlägige Kosten (€)
Kosten für die Umgestaltung von ca. 570 qm/54 lfm Straßenverkehrsfläche Soltausredder (ca. € 500.-/lfm)	ca. € 27.000.-
Kosten für die Anpflanzung von 13 Straßenbäumen inkl. Überfahrerschutz (ca. € 800.-/Stück)	ca. € 10.400.-
Kosten für die Anpflanzung von 11 Bäumen in priv. Gärten (ca. € 450.-/Stück)	ca. € 4.950.-
Kosten insgesamt	ca. € 42.350.-

Die Umbaumaßnahmen des Kreuzungsbereich sind nicht aus diesem Bebauungsplan heraus finanziell anzusetzen, da Sie in der Hauptsache einem gesonderten Verfahren angehören. Auch die Neupflanzungen in diesem Bereich sind innerhalb des Umbauverfahrens der Kreuzung anzusetzen.

10.2 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens für öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Im privaten Bereich bleibt es den Grundeigentümern überlassen, wie weit sie bodenordnerische Maßnahmen durchführen oder privatrechtlich vertragliche Regelungen bevorzugen.

Planzeichnung (Teil A und Text (Teil B) für den Bebauungsplan Barsbüttel 1.41 wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29.04.2004.....als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt. Der anteilige Überschneidungsbereich des Bebauungsplans 1.3 mit dem Plan wird gleichzeitig aufgehoben.

Barsbüttel, den 14. Sep. 2004



[Handwritten Signature]
A. stellv. Bürgermeister