

1. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE BARSBÜTTEL, KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 1.4, 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Gebiet: Anliegergrundstücke nördlich und südlich Birkenweg, jeweils östlich B-Plan 1.3, westlich B-Plan 1.30 bzw. 1.32, westliche und östliche Bebauung Königsberger Weg, begrenzt durch B-Plan 1.7, 1. Änderung, westliche und östliche Bebauung Danziger Weg, Grundstücke nördlich Kirchenweg sowie zwischen Kirchenweg und Willinghusener Landstraße, begrenzt durch B-Pläne 1.7, 1. Änderung und 1.16, 4. Änderung.

Planungsstand: 18.08.1994

Gliederung

1.	Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlaß	4
2.	Lage im Ort (s. auch Ausschnitt auf Planzeichnung)	4
3.	Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
4.	Sonstige vorhandenen, laufenden oder beabsichtigten Planungen	5
5.	Bestand außerhalb und innerhalb des Plangebietes und Auswirkungen auf die Planung (Naturpotential, bauliches Potential)	5
6.	Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung	7
6.1	Entwurfskonzept bebaute Bereiche sowie Gaststätte und Umfeld	7
6.2	Öffentliche Grünflächen	9
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung und Nachrichtenwesen	9
7.1	Verkehrliche Erschließung	9
7.2	Stellplätze/Besucherstellplätze	10
7.3	Öffentliche Parkplätze	11
7.4	Versorgung	11
7.5	Entsorgung	12
7.6	Nachrichtenwesen	13
8.	Bau- und freiflächengestalterische Erläuterungen	13
8.1	Höhenlage, Firsthöhenbegrenzung	13
8.2	Materialien und Farben	13
8.3	Dachausbildung, Firstrichtungen	14
8.4	Gestaltung von Stellplätzen, Carports und Garagen	14
8.5	Modellierung, Bepflanzung, Freiflächengestaltung	14
8.6	Lärmschutz (s. Gaststätte 6.1)	15

9. Überschlägig ermittelte Kosten	16
10. Planverfahren, Planverwirklichung und Folgeverfahren	16
11. Stufenweise Verwirklichung	16
12. Bodenordnende Maßnahmen	17

Anlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung/Planungsanlaß

Dem räumlichen Wachstum der Gemeinde Barsbüttel sind aus landesplanerischen Gründen enge Grenzen gesetzt. Ein ungeplantes Ausufernd in die jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Interesse der Erhaltung einer vernünftigen Leistungsbasis der örtlichen Landwirtschaft sowie zur Sicherung der Landschaft als Erholungsraum nicht wünschenswert. Gleichzeitig sollen im allgemeinen Interesse solche Ortslagen möglichst dicht besiedelt werden, die hohe Wohnwerte aufweisen. Hierzu zählt auch der Bereich Bebauungsplan 1.4, 2. Änderung und Erweiterung durch seine vergleichsweise Nähe zur offenen Landschaft, zur Schule, zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrsmittels (Bus 263) in unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereichs an der Willinghusener Landstraße sowie zur Ortsmitte.

Planungsanlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch zahlreicher Anlieger in der im Plangeltungsbereich gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsiedlung Birkenweg/Danziger Weg/Königsberger Weg zur baulichen Erweiterung Ihrer Häuser, die in bezug auf heutige Wohnansprüche vergleichsweise bescheidene Wohnflächen besitzen. Die schon durchgeführten Anbauten und Umbauten haben den früher angenehm einheitlichen und maßstäblich guten Charakter der Siedlung teilweise schon stark überformt und entfremdet. Deshalb soll nunmehr als einheitliche Leitlinie der städtebaulichen Entwicklung und als einheitlicher Beurteilungsmaßstab für das gemeindliche Einverständnis der Bebauungsplan daraufhin geändert werden. In den Plangeltungsbereich mit einbezogen wurde die Reihenhausbauung zwischen Kirchenweg und Willinghusener Landstraße, da auch hier Erweiterungsabsichten in Form Vorder- oder rückseitiger Glasanbauten/Wintergärten gewünscht und einheitlich geregelt werden sollten. Ein letzter Planungsanlaß ist der Wunsch des Gaststättenbetreibers an der Willinghusener Landstraße für eine geschäftliche Erweiterung sowie der Wunsch vieler Bewohner aus dem Plangeltungsbereich nach einer kurzen Fußwegführung zur Bushaltestelle und den Geschäften an der Willinghusener Landstraße.

2. Lage im Ort

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1.4, 2. Änderung liegt in Barsbüttel nördlich der Hauptstraße. Es grenzt überwiegend an Wohngebiete: westlich an die Bebauungspläne 1.3 (3. Änderung) und 1.17, (1. Änderung und Ergänzung) nördlich an die Feldmark mit teilweise im Flächennutzungsplan vorgesehener teilweise im Flächennutzungsplanänderungsverfahren befindliche Wohnbauflächenerweiterung (Bebauungsplan 1.9), östlich an die Bebauungspläne 1.30 und 1.32 (2. Änderung) südlich an den Bebauungsplan 1.25.

3. Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan (in der Fassung der 12. Änderung) als reines und allgemeines Wohngebiet bzw. Grünflächen mit Wanderwegeverbindungen ausgewiesen. Dabei sind die Flächen parallel zur Hauptstraße am Soltausredder teilweise allgemeines Wohngebiet, die östlichen und westlichen Bereiche der nördlich des Birkenwegs gelegenen Teile (westlich des Waldenburger Wegs und östlich des Danziger Wegs) sind als reines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Die beabsichtigte Planung soll die im Flächennutzungsplan vorgenommene Gliederung in allgemeines und reines Wohngebiet auch in der Bebauungsplanebene beibehalten.

Im Landschafts- und Flächennutzungsplan ist zwischen dem Königsberger und Danziger Weg im rückwärtigen Bereich eine innerörtliche Grünverbindung vorgesehen. Diese Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr soll abweichend vom Flächennutzungsplan im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden. Ein Ersatz der Grünfläche ist durch die ohnehin gärtnerisch genutzten Flächen nicht erforderlich. Ein Ersatz für die Wegeverbindung ist durch den zukünftig verkehrsberuhigt und begrünt gestalteten Danziger Weg und seine mögliche geradlinige Fortführung im Norden in die Feldmark und im Süden zur Willinghusener Landstraße gegeben, seine Realisierung in der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Form würde wegen der vielen zustimmungsbedürftigen Eigentümer ohnehin vergleichsweise schwierig sein.

4. Sonstige vorhandenen, laufenden oder beabsichtigten Planungen

Für den Bereich der gesamten Ortslage Barsbüttel ist ein Verkehrsberuhigungskonzept erarbeitet worden, abgestimmt auf einen Rückbau der Hauptstraße/ Willinghusener Landstraße in 2 Varianten mit und ohne den Bau einer Ortsteilumgehung Barsbüttel, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die vorgesehene Planung des Bebauungsplans 1.4, 2. Änderung ist auf diese Fachplanungen abgestimmt, ergänzt und bindet diese ein durch eine von Anfang an verkehrsberuhigte Erschließung des Wohnquartiers. Der Vollzug der Planung setzt die Verkehrsberuhigung auf der Hauptstraße aber nicht voraus.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung (Naturpotential/bauliches Potential)

Naturpotential

Im Gebiet selbst ist ein üppiger Bestand an vorwiegend Obstgehölzen sowie Sträuchern vorhanden. Dieser Bestand soll zum weit überwiegenden Teil erhalten werden und das zukünftige Milieu des Baugebiets auch weiterhin prägen. Verpflanzbare Gehölzbestände, die in oder zu nahe an möglichen Bauflächen stehen, sollten vor Beginn der Baumaßnahmen in der zweiten Reihe im Bereich geplanter Grenzhecken umgesetzt werden, um das vorhandene Potential und seine Werte voll zu nutzen.

In der vorhandenen Bebauung am Danziger und Königsberger Weg soll der Bestand an Feldgehölzen und die Hecken als Abgrenzung zum öffentlichen Raum erhalten und möglichst noch zu einem geschlossenen Netz verbunden werden. Im Grenzbe-
reich der Reihenhausbauung nördlich der Willinghusener Landstraße zum Grundstück der Gaststätte sowie auf diesem Grundstück sollen die vorhandenen Gehölze bei der Führung des Weges und bei der baulichen Erweiterung ebenfalls wegen ihrer milieuprägenden Wirkung erhalten bleiben bzw. umgesetzt werden.

Bauliches Potential

Der bauliche Bestand im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung aus dem Jahre 1952 stellt trotz zahlreicher Veränderungen an den Gebäuden und Freiflächen immer noch ein wertvolles städtebauliches Ensemble dar. Bei der Weiterentwicklung des Gesamtbereichs und seiner Einzelelemente wie Gebäude, öffentlicher und privater Freiraum sollte die Maßstäblichkeit dieser unverändert zeitgemäßen und familienfreundlichen Wohnform auch als ein Stück Siedlungsgeschichte der Nachkriegszeit in Barsbüttel stilgerecht weiterentwickelt werden, ohne das dabei die bauliche Identität des Wohnquartiers leidet.

Im Bereich der Reihenhausbauung südlich des Kirchenwegs ist eine homogene Zeilenbebauung aus zweigeschossigen vergleichsweise qualitätvollen Einfamilienhäusern vorhanden. Jede Zeile bildet ein Ensemble an dem bauliche Veränderungen wie Glasanbauten und Gauben bzw. Vorbauten auf der Erschließungsseite nur entsprechend einer auf das Gesamterscheinungsbild abgestimmten Konzeption erfolgen sollten. Die neue bauliche Konzeption soll dies durch entsprechende textliche Festsetzungen leisten.

Danziger Weg, Ostseite

Die Bebauung auf der Ostseite des Danziger Weges ist Teil eines sehr frühen Bebauungsplans aus dem Jahr 1949 mit einer vergleichsweise eigenwilligen Konzeption für die Baukörperstellung für freistehende Einzelhäuser und einen Mehrfamilien geschoßbau, die sich in der baulichen Realisierung allerdings wesentlich schlechter wahrnehmen läßt als in der damaligen Planzeichnung. Erweiterungsmöglichkeiten für die einzelnen Gebäude sollten aber trotzdem im Sinne der ursprünglichen Konzeption erfolgen. Die Gebäude sollen prinzipiell erhalten werden. Durch eine verbindliche Bauleitplanung wird eine Ordnung für die Bebauung der vorderen und der rückwärtigen Baureihe entwickelt.

Gaststätte und Umfeld

Mit dem Bebauungsplan soll die Weiterentwicklungsmöglichkeit des vorhandenen Gebäudebestands für die Gastronomie und gegebenenfalls für Beherbergung überprüft, dargestellt und das Verhältnis Freiraum zu Gebäuden auf Dauer gesichert werden. Der vorhandene Gebäudebestand wird nicht angetastet.

6. Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Entwurfskonzept für bebaute Bereiche und ihre Erweiterung, sowie Geschößwohnungsbau, Gaststätte und Umfeld

Teilbereich 1: Entwicklungskonzept für die ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung Birkenweg, Danziger Weg, Königsberger Weg

Die wichtigste Rahmenbedingung ist der Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum der drei Straßen bei einer gleichzeitig erheblichen Erweiterungsmöglichkeit bzw. Ergänzung der derzeitigen Bebauung. Das führt auf Grund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen zu unterschiedlichen Konzeptionen für den Birkenweg und die beiden Straßen Königsberger und Danziger Weg: Im Bereich des Königsberger/Danziger Weges ist ein wesentliches Ziel zunächst die gestalterisch verträgliche Erweiterung der bestehenden Bebauung durch Anbauten. Gleichzeitig ist eine Bebauung in der zweiten Reihe zwischen Danziger und Königsberger Weg und Königsberger und Waldenburger Weg durch eine eigene Erschließung nur bei Zustimmung fast aller Grundstückseigner möglich und deshalb so gut wie auszuschließen. Eine Erschließung durch sogenannte Pfeifenstiele d.h. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Bauwiche der Doppel- und Einzelhäuser an den Straßen würde bei der Unterbringung der Stellplätze und Garagen erhebliche Schwierigkeiten bereiten und darüber hinaus das Erscheinungsbild durch die dann entstehenden langen Zufahrten in rückwärtigen Bereich der Grundstücke in nicht zu verantwortender Weise entstellen.

Deshalb wurde für diese Teile der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung die Möglichkeit eines großzügigen eingeschossigen Anbaus bei Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dieser entspricht mit einer Bruttogeschößfläche von rund 100 qm in etwa einer Verdoppelung der Bruttogeschößfläche. Damit würde auch die Einrichtung einer unabhängigen, in den Gartenbereich orientierten Wohneinheit in Form eines angebauten Baukörpers möglich. Alternativ wäre die Möglichkeit eines Mehrgenerationenhauses oder zweier übereinanderliegender Wohnungen denkbar. Dabei bleibt jeweils die für die Siedlungsform typische große Fläche der rückwärtig aneinanderstoßenden Obstgärten u.a. mit ihrer Wirkung als Biotop mitten in der Ortslage erhalten. Auch sollen bei den Doppelhäusern die zusammengefaßten Nebengebäude der ehemaligen Ställe, die auch heute schon der Unterbringung von Garagen und ebenerdigen Abstellräumen/Kellerersatzräumen dienen erhalten werden, weshalb hier die Bautiefe entsprechend vergrößert wurde. Deshalb werden, um das Erscheinungsbild vom öffentlichen Raum aus zu erhalten, durch textliche Festsetzung die straßenseitigen Grenzen der Flächen für Nebenanlagen im Königsberger und auf der Westseite des Danziger Weges als Grenzen mit Bauliniencharakter festgesetzt.

Die Erweiterungsbauten der Einzelhäuser innerhalb der ehemaligen Nebenerwerbssiedlung sollen als seitlich versetzter Anbau mit teilweiser Belichtungsmöglichkeit für die vorhandenen Gartengiebel erfolgen, womit gleichzeitig eine seitliche Garten- oder Hoffläche südlich vor dem entstehenden Anbauten als besonderer Wohnwert möglich ist.

Für die Teilfläche A nördlich Birkenweg, bei der die Grundstücke bereits eine Teilung aufweisen, wurde eine Ausweisung vorgenommen, die beide Grundstücksteile ausdrücklich einbezieht und sie grundbuchmäßig auch als ein Grundstück wertet.

Teilbereich 2: Einheitliches Entwicklungskonzept für den Bereich des bisherigen Bebauungsplans 1.4.

Die Wünsche nach Erweiterung im Bereich der Reihenhauszeilen zwischen Kirchenweg und Willinghusener Landstraße bezogen sich auf die Möglichkeit des Anbaus von verglasten Wintergärten auf der Gartenseite. Nach intensiver Prüfung der verschiedenen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der erdgeschossigen Fassade (Terrassentür und fast über die ganze Breite gehende ungeteilte Scheibe des Wohnzimmerfensters) wird folgende Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen: Erweiterung als Glasbaukörper nur über die ganze Breite zwischen verlängerten massiven seitlichen Trennwänden mit einer schrägen verglasten Dachfläche die in einer einheitlich Höhe von 0,50 m über OKF des ersten Obergeschoßes an der Außenfassade ansetzt und einer ebenfalls einheitlichen Tiefe von 3.25 m und Traufhöhe von 2.10 m über Oberkante Terrasse. Der Einheitlichkeit der Hauszeile wegen sollen auch die derzeitigen Eingangsüberdachungen bei einer Umwandlung in voll gläserne Windfänge und nur im Volumen der vorhandenen einheitlich großen Vordächer verglast werden können. Dabei sollen Glas und Rahmenmaterialien denen der Fenster des Hauses im Erscheinungsbild entsprechen.

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Bereich der Einzelhäuser östlich des Danziger Weges soll Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen freistehenden Einzelhäuser erlauben, gegebenenfalls auch den Einbau einer zweiten Wohnung. Dabei ist in der städtebaulichen Konzeption eine dem Baukörper angepaßte Erweiterung dargestellt, die jeweils Vorgabe für die Baukörperausweisung im Bebauungsplan war. Wegen der Tiefe der Grundstücke von nur 50 m kam hier eine Bebauung in der zweiten bzw. im mittleren Bereich der Danziger Straße auch in der vorderen Reihe nicht in Betracht.

Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gemäß BauNVO

Beim Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplans handelt es sich um ein vollständig bebautes Wohngebiet, in dem die Möglichkeit der Erweiterung durch An- und Umbauten geregelt werden soll. Andere Nutzungen, wie sie in der BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen ausdrücklich ausgeschlossen werden, da sie den Charakter des Gebietes und den Wert der Siedlung als Ensemble, der durch den Bebauungsplan explizit erhalten werden soll, bei der zentrumsnahen Lage in kurzer Zeit erheblich verändern würde.

Ausschluß von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen

Der städtebauliche Charakter des Gebiets außer der Teilgebiete M und N ist durch Wohnen mit direkten intensiven Gartenbezug geprägt. Die Förderung dieses Gedankens in bewußter Abkehr von Geschoßwohnungsformen ist ausdrückliche Absicht der Nebenerwerbs- und Reichsheimstättensiedlungen und ihrer Gründer. Einzel- und Doppelhäuser mit direktem ebenerdigen Zugang zum Garten sind die dazu adäquate Wohnform, die den Plangeltungsbereich prägen. Dieser Charakter soll erhalten werden. Deshalb wird für alle Bauten (außer Teilgebiete

M und N eine bewußte Beschränkung auf 2 Wohneinheiten festgesetzt. Im Übrigen wäre eine fehlende Festsetzung Ausgangspunkt für einen mit kleinen Wohnungen zu erwartenden Überbesatz an Kraftfahrzeugen im Plangeltungsbereich und damit Auslöser für eine städtebauliche Fehlentwicklung.

Für die am Danziger Weg/Kirchenweg vorhandene Bebauung mit Geschößwohnungen wird eine Erweiterungsmöglichkeit in südöstliche Richtung zugestanden, die für die vorhandenen Wohnungen nur geringfügige Veränderungen ergibt.

Da die im Teilbereich M entsprechend dem Bestand festgesetzte Baugrenze den nach LBO erforderlichen Grenzabstand nicht einhält, ist für die Teilfläche M eine entsprechende Vereinbarung vorzusehen.

Für die vorhandene Bebauung an der Willinghusener Landstraße (Gaststätte und Wohnen) soll eine Erweiterung zu einer atriumartigen Baukörpernutzung als Restaurant mit vorgelagerter Terrasse und Hotelteil mit seitlichen Flügelbauten ermöglicht werden, ohne die an dieser Stelle ortsbildtypische Struktur der Giebelständigkeit grundsätzlich zu verändern.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Die im Flächennutzungsplan entwickelte grüne Wegeverbindung soll alternativ zur dort dargestellten mittleren Führung durch den verkehrsberuhigt auszubauenden und zusätzlich mit Straßenbäumen zu begrünenden Danziger Weg geführt werden, wo er die geradlinige Verbindung sowohl zur Feldmark wie zur Willinghusener Landstraße herstellt.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Tempo 30 / Verkehrsberuhigte Bereiche

Der verkehrliche Anschluß zukünftiger Wohngebiete nördlich des Birkenwegs sollte prinzipiell nur über abgesenkte Borde als Gehwegüberfahrten erfolgen, damit soll der Übergang von der Zonengeschwindigkeit 30 km - Zeichen 274.1 (bzw. in Gegenrichtung 274.2) zu möglichen zukünftigen verkehrsberuhigten Bereichen - Zeichen 325 bzw. 326 - s.o. gesichert werden.

Birkenweg

Ab Einmündung Bergredder in Richtung Osten ist der Birkenweg bereits als Tempo 30 Zone mit baulichen Ergänzungsmaßnahmen eingerichtet und umgestaltet. Die Fortsetzung dieser Umgestaltung nach Westen in den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebiets der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung sollte für die Gestaltung des Straßenraums Birkenweg maßgeblich sein. Dabei bietet die Wiedererrichtung einer Baumreihe aus Birken (oder Bäumen mit einem vergleichbaren

Erscheinungsbild) in einem Streifen mit Stellplätzen auf der Nordseite der Fahrbahn einen guten Ansatz für eine stilgerechte Umgestaltung. Die vorhandenen Tiefborde sollten erhalten werden. Diese Maßnahmen sollten ergänzt werden durch die andersartige Pflasterung der Einmündungsbereiche sowie die Einfügung von Zwischenelementen, wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, in geraden Abschnitten nicht länger als 60 m.

Die Straßen Königsberger und Danziger Weg sind reine Wohnstraßen, im Bereich des motorisierten Verkehrs lediglich mit Ziel- und Quellverkehren. Für den Radverkehr enthalten sie auch erhebliche Durchgangsverkehrsanteile. Sie sollten dementsprechend verkehrsberuhigt werden (Tempo 30), unterstützt durch entsprechende, dem Siedlungstyp angemessene, bauliche Straßenraumgestaltung: Eine auf 4 m reduzierte, aufgehellte Asphaltdecke mit seitlichen Schotterrasenstreifen, Zufahrten in Betonreihenpflaster mit Rasenfugen, Straßenbäume einseitig sowie seitlich begrenzende Hecken der Vorgärten. Zur Gliederung im Längsprofil sollten auch hier, abgestimmt auf die vorhandenen Doppelseinfahrten der Anlieger, Pflasterwechsel in Abständen von ca. 50 m eingefügt werden.

Die Straßenteile des Kirchenweges und des Königsberger Weges, die an den "Postblock" bzw. das Kirchengrundstück grenzen und im Plangebungsbereich dieses Bebauungsplans liegen, sollten im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Zentrums als verkehrsberuhigter Bereich entsprechend § 325/6 gewidmet und aus der Konzeption des Zentrums heraus gestaltet werden.

Der restliche Teil des Kirchenwegs mit den Vorflächen der zum Reihenhauskomplex gehörenden Garagenzeilen ist räumlich durch eine Alleebeepflanzung mit entsprechenden Baumscheiben zu fassen und im Längsprofil durch quer verlaufende Pflasterungen, die auch die Garagenvorflächen einschließen sollten, zu gliedern. Einengungen sollten sinnvollerweise jeweils dort vorgesehen werden, wo die Wohnerschließungswege der Reihenhauszellen auf die Fahrbahn stoßen.

Fuß- und Radverkehrsvernetzung

Im gesamten Wohnquartier ist eine weitgehende Wegevernetzung für den Fuß- und Radverkehr in das westlich und östlich anschließende Netz der Wohngebiete anzustreben. Dem dient die Schaffung einer für die Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbaren Wegeverbindung zwischen dem östlichen Ende des Kirchenweges bzw. dem südlichen Ende des Danziger Weges und der Willinghusener Landstraße. Dazu wird folgende Lösung vorgeschlagen:

Die Gemeinde erwirbt den privaten Spielplatz sowie die Parzelle 40/174, zusätzlich einen Streifen von ca. 2 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 39/3 (Gaststätte) und baut auf diesen Flächen einen 2 m breiten Verbindungsweg, der im Bereich des Spielplatzes gleichzeitig die innere Erschließung bildet. Ein Teil des heckenartigen Grüns muß hierzu umgesetzt werden.

7.2 Stellplätze/Besucherstellplätze

Birkenweg

Im Bereich des Birkenweg sollen die privaten Stellplätze jeweils, wie schon heute Standard, auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden. Aufgrund der geringeren Dichte entstehen hier auch bei Einrichtung einer zweiten Wohneinheit durch die Lage der Stellplätze, Garagen und Carports im mittleren Grundstücksbereich keine Probleme bei der Unterbringung von Stellplätzen auf privatem Grund (jeweils ein Stellplatz vor den Garagen).

7.3 Öffentliche Parkplätze

Gaststätte/Hotel (Stellplatznachweis)

Für die Gaststätte mit Hotel sind ca. 20 Stellplätze für Gäste und für Beschäftigte vorgesehen, wobei das Betriebsgelände so geschnitten ist, daß darüber hinaus mindestens bei Bedarf weitere betriebliche Stellplätze möglich sind, um so den Anforderungen aus dem Stellplatzerlaß zu entsprechen (für je 4-12 Sitzplätze und für je 2-8 Betten des Hotels ein Stellplatz).

Birkenweg/Wohnnutzung

Im Birkenweg sind nach Abzug der Gehwegüberfahrten und der Baumscheiben insgesamt entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Straßenraumgestaltung ca. 20 öffentliche Parkplätze möglich. Die langfristige Zahl der Wohneinheiten im Plangebungsbereich (zuzüglich der gegenüberliegenden Anlieger des Birkenwegs) beidseitig des Birkenwegs incl. der von den Nebenstraßen erschlossenen Gebäude ist mit 45 Wohneinheiten anzunehmen. Daraus ergebe sich bei ca. 68 zu schaffenden privaten Pflichtstellplätzen (1-2 pro WE) ein Bedarf von 17 Parkplätzen (entsprechend 25% der Zahl der Pflichtstellplätze). Damit sind die Ansprüche aus der Wohnnutzung erfüllt.

Königsberger, Danziger, Kirchenweg

Auf Grund des nicht durch Hochborde unterteilten Straßenraums in den Straßen Königsberger und Danziger Weg stehen jeweils einseitig für diese beiden Straßen mit 32 möglichen öffentlichen Parkplätzen ausreichend Flächen für öffentliche Stellplätze zur Verfügung: Bei heute 55 Häusern/Wohneinheiten und einer Annahme von 50 % zusätzlicher Wohneinheiten (d.h. insgesamt 83 WE), für die 1-2 Pflichtstellplätze (124) zu fordern wären, müßten davon 25 % (d.h. 31) öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Im Bereich Kirchenweg sollen nach Umgestaltung eine volle Straßenseite mit 13 Parkplätzen für das Längsparken im öffentlichen Grund - unterbrochen durch Bäume - zur Verfügung stehen, womit auch der Bedarf der bestehenden Reihenhäuser abgesichert wäre: Bei 36 Reihenhäusern ergäben sich bei 1-2 Pflichtstellplätzen 54 private Stellplätze, von denen zusätzlich 25 % entsprechend 13 Plätzen als öffentliche Parkplätze zu schaffen wären.

7.4 Versorgung

Birkenweg

Im Zuge des Birkenweg ist die Erschließung für sämtliche leitungsgebundenen Versorgungsträger vorhanden.

Königsberger/Danziger/Kirchenweg

In diesen Straßen sind sämtliche leitungsgebundenen Versorgungsnetze vorhanden und auf den stufenweisen Ausbau eingerichtet. Besondere Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7.5 Entsorgung

Schmutzwasser

Birkenweg:

Hier ist die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ausreichend dimensioniert, um die ca. 5 zusätzlichen Wohneinheiten zu entsorgen.

Königsberger/Danziger/Kirchenweg

Auch hier dürfte die Mehrbelastung der Kanalisation auf Grund der geschätzten ca. 30 zusätzlichen Wohneinheiten durch die vorhandenen Leitungsquerschnitte voraussichtlich aufzunehmen sein. Die Mehrbelastung dürfte sich andererseits erst nach einem längeren Zeitraum voll einstellen.

Eine Überprüfung der Kapazitäten wird für den gesamten Bereich der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsstränge im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geschehen. Es hat keine Einwände grundsätzlicher Art gegeben.

Oberflächen(Regen-)wasser

Birkenweg/Kirchenweg:

Die Kanalisation ist in Barsbüttel im Trennsystem ausgebildet. Im Birken/Kirchenweg ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden.

Königsberger/Danziger Weg

In diesen Straßenzügen ist keine rohrgeführte Regenwasserkanalisation vorhanden. Diese Straßen sind durch eine offene Regenwasserentsorgung der Dach- und Terrassenwässer gekennzeichnet. Dieses System sollte auch bei eventuell späterer Abführung des auf der Straßendecke anfallenden Regenwassers durch Rohre beibehalten werden. Bei der Größe der Einzelgrundstücke würde eine

Wiederaufnahme der Regenwassernutzung, wie sie früher bei landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlungen üblich war, heute jedoch zur Speisung von Gartenteichen und zur Nutzung als Grauwasser in Haushalt und Garten und damit zur Schonung der Trinkwasservorräte dient, mehr ein Beitrag zu einer ökologischen Oberflächenwasserentsorgung sein.

Die Veränderungen die durch die Planung in diesem Teil des Geltungsbereichs ausgelöst werden sind so gering, das sie nur unwesentlichen Einfluß auf das Aufkommen an Oberflächenwasser haben. Trotzdem können auch hier die Veränderungen genutzt werden um durch Gartenteiche und Feuchtbiotope einen Beitrag zur Stadtökologie zu leisten.

Müllentsorgung

Birkenweg, Königsberger/Danziger und Kirchenweg

Die Müllentsorgung kann wie bisher erfolgen, die Anlieger stellen die Behälter am Beginn der Grundstückszufahrt zur Entleerung ab.

Wertstoffsammlung

Wertstoffsammelbehälter sollten in entsprechender gestalterischer Einbindung im Bereich des Bebauungsplans 1.7, 1. Änderung östlich des Postblocks in Anbindung an den Garagenbaukörper die Entsorgung für den hier betroffenen Planbereich abdecken.

7.6 Nachrichtenwesen

Im B-Plangebiet sind Telephon- und Kabelnetz verlegt.

8. Gestalterische Erläuterungen der Bau- und Freiflächenkonzeption

8.1 Höhenlage/Firsthöhenbegrenzung

Die Gesamterscheinung aus vorhandener und zukünftiger Bebauung soll die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung mittelfristig wieder erkennbar werden lassen bzw. sich an ihnen orientieren.

Deshalb soll bei Neubauten die Oberkante Fußboden der Erdgeschoße bewußt wie bei den vorhandenen Siedlungshäusern 1-2 Stufen d.h. max. 30 cm über der entsprechenden Geländehöhe an der Straßenbegrenzungslinie liegen. Da an diesem Standort Keller problemlos gebaut werden können, erscheint die Begrenzung zumutbar.

Im Gebiet der landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung soll der ursprünglich gewollte optische Eindruck gewahrt bzw. wiederhergestellt werden. Deshalb sollen die Firsthöhen der Siedlungshäuser nicht überschritten werden. In den anderen Baugebieten gibt es eine Firsthöhenbegrenzung auf 7,5 m bei eingeschossigkeit, 12 m bei Zweigeschossigkeit.

8.2 Materialien und Farben

Die Material- und Farbgebung betreffenden Festsetzungen sollen für die ehemalige Nebenerwerbssiedlung einschließlich deren Erweiterungen und für den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans 1.4 getrennt festgesetzt werden, um eine eigene, die Identifikation fördernde Gestaltung im jeweiligen Quartier zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wurde für Neu-, Um- und Anbauten eine starke Einschränkung der Materialien für Dach und Wand vorgenommen, die eine harmonische Ergänzung zur vorhandenen Bausubstanz bewirken soll.

Soweit Garagen - wie die noch vorhandenen Stallgebäude - mit Schrägdächern ausgeführt werden müssen, gelten die Materialeinschränkungen auch für diese Baukörper in Fortsetzung und Ergänzung, teilweise Wiederherstellung des ehemals einheitlichen Charakters mit geneigten Dächern, der durch eine Reihe von unsensiblen Ersatzbauten teilweise erheblich gestört wird.

8.3 Dachausbildung/Firstrichtungen

Für die Bereiche beidseitig des Birkenweg sollen entsprechend dem Bestand nur Satteldächer zulässig sein, auch für die Garagen, Carports und Kellerersatzräume. Die Dachneigung soll der ursprünglichen der Siedlung entsprechen bzw. bei den rückwärtigen Anbauten auf der Grundstücksgrenze die ursprüngliche Firsthöhe der Vordergebäude nicht überschreiten.

8.4 Gestaltung von Stellplätzen Garagen

Zielvorstellung für die Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten ist eine Ausführung in wenig versiegelnder Pflasterung, möglichst mit begrünten Fugen, mit Umpflanzung durch Büsche und Bäume im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung. Bei Doppelzufahrten an den Grenzen sollen diese mittig durch Hecken getrennt werden und zusätzlich noch durch Bäume auf der Grenze - wie heute schon zahlreich im Plangeltungsbereich - betont werden.

Zielvorstellung für die Gestaltung von offenen Garagen ist eine Ausführung mit geneigten, ziegelgedeckten Dächern in der Neigung des Hauptbaus sowie berankten Seitenflächen und Stützpfeilern und eine Einbeziehung in ein eigenständiges Gebäude mit den Kellerersatzräumen. Dies wird auch zur Straßenraumaufwertung im Bereich Kirchenweg vorgeschlagen.

Zielvorstellung für Garagen generell ist eine Ausbildung als Baukörper in Material und Dachneigung wie das Hauptgebäude oder eine gestalterische Einbeziehung in ein eigenständiges Gebäude mit den Kellerersatzräumen.

Aus Gründen des Milieuschutzes für den Bestand der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung sollen die gestalterischen Vorschriften bezüglich Dachneigung für offene Garagen auf den Bestand sowie An- und Umbauten Anwendung finden.

8.5 Modellierung, Bepflanzung, Freiflächengestaltung

Künstliche Erdmodellierungen als Veränderung des vorhandenen sehr schwachen in Richtung Willinghusener Landstraße fallenden topographischen Gefälles sollen im gesamten Bereich auf das für die Zufahrten und Grundstücksanschlüsse erforderliche Maß begrenzt werden. Lediglich für grenzbildende rückwärtige Hecken in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung zwischen den Baugebieten sind Wälle als knickartige Betonung von Hecken in Verbindung mit Gräben und Sickermulden erwünscht: Eine Aufnahme der hier ehemals verlaufenden Knicks.

Durch die stilgerechte Bepflanzung der öffentlichen Straßen und Wege mit Alleegrün soll der für die ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung typische Straßenraumcharakter wieder gestärkt werden. In den Ergänzungsbereichen soll dieses städtebauliche Erscheinungsbild bewußt aufgenommen und weitergeführt werden.

Die Bepflanzung und Gestaltung der zukünftig öffentlichen Grünfläche/Spielplatz am neu zu schaffenden Verbindungsweg zwischen Danziger Weg und Willinghusener Landstraße soll als Spielen am Wege in Art einer kleinen Grün-oase jedoch lediglich mit Angeboten für Kleinkinder entwickelt bzw. umgestaltet werden. Der Weg selbst soll als Weg zwischen Hecken Teil des Grünwegesystems im Ortsteil Barsbüttel werden.

Die private Freiflächengestaltung soll gärtnerisch, wo die Größe es zuläßt, möglichst in Nachfolge der Nebenerwerbssiedlungen auch als Streuobstwiesen entwickelt werden. Dabei sollte neben der vorgeschriebenen Heckenabgrenzung zum öffentlichen Raum dieses Element auch zur seitlichen Abgrenzung insbesondere im Bereich der straßenseitigen Vorgärten genutzt werden, um so einen engen Verbund von Lebensräumen für Vögel und Kleintiere zu entwickeln bzw. zu erhalten.

Im Bereich der Gaststätte an der Willinghusener Landstraße ist eine parkartige Anlage mit aufgelockerter Bepflanzung erwünscht. Dabei wären die unterschiedlichen Funktionen der Außenanlage für die Unterbringung der Stellplätze, als Restaurantterrasse und Hotelgarten und als Teil der für Barsbüttel repräsentativen Haupterschließungsstraße zu berücksichtigen und das vorhandene Naturpotential in Form größerer Gehölze einzubinden.

Für die Freiflächengestaltung im öffentlichen Raum, im Bereich der ehemaligen Nebenerwerbssiedlung ist im Zusammenhang mit dem Detailkonzept Verkehrsberuhigung ein Bepflanzungsplan zu entwickeln. Hierin sollte eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen werden, die gleichzeitig als erkennbar unterschiedliche Charakterisierung der Straßenzüge dient und auf die Proportionen der Einfamilienhausbebauung abgestellt ist.

8.6 Lärmschutz / Umweltschutz

Das Bebauungsplangebiet stellt mit seinen Anteilen zwischen Kirchenweg und Willinghusener Landstraße innerhalb des Ortsteils Barsbüttel einen Bereich dar, in dem laut Runderlaß des Innenministers vom 23. September 1987 (Amtsbl. Schl.-H. S.412) die Erhaltung des Ortscharakters bei der nach §1 Abs.6 BauGB erforderlichen Abwägung der Belange eine so schwerwiegende Rolle eingeräumt wird, daß die Überschreitung des Planungsrichtpegels nach DIN 18005 Nr. 5 Abs.3 in den Baugebieten L und N/M um bis zu 10 dB nicht immer verhindert werden kann.

Zur Abminderung des Verkehrslärms von der Hauptstraße wurden bzw. sollen, soweit bei Errichtung der Hauszeilen noch nicht geschehen, bei Beachtung der DIN 18005 folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Im Bereich des Teilgebietes L wurde an der Willinghusener Landstraße ein Lärmschutzwall von ca. 1,5 m Höhe angelegt. Dieser ist dicht mit Sträuchern und Bäumen abgepflanzt und soll in dieser Form erhalten werden.
- b) In den Teilgebieten L und N, bei deren baulicher Ergänzung besondere Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, werden folgende bauliche Maßnahmen vorgeschrieben:
 - o Fenster und Türen müssen ein Mindestdämmmaß RW von 35 dB erfüllen.
 - o Außenwände müssen ein Mindestdämmmaß RW von 40 dB erfüllen.
 - o Ausschließlich zu den Schallseiten ausgerichtete Schlafräume sind in den Neubauten unzulässig außer für klimatisierte Räume bei Beherbergungsbetrieben.

Die für den Schallschutz getroffenen Festsetzungen entfallen, sobald die Hauptstraße - wie vorgesehen - durch eine Umgehungsstraße entlastet wird. Deren Bau ist geplant, entsprechend ist mit einer erheblichen Verminderung des Schallpegels zu rechnen.

Der Kreis Stormarn weist auf die Lage des Plangebiets im Nahbereich der Altablagerung Nr. 78, einer ehemaligen Deponie hin, im 200 m Radius der Deponie bestehe generell die Gefahr von Gasmigration aus organischen Müllablagerungen. Für den südöstlichen Plangebietsbereich Grundstücke 39/3 und 40/116 wird deshalb empfohlen, eine Prüfung der Bodengassituation durchzuführen. Das Verfahren der Bodengasuntersuchung sollte mit dem Umweltamt des Kreises Stormarn im Vorwege abgestimmt sein. Für zukünftige Baumaßnahmen mit Keller wird eine Gasdrainage mit einer mindestens 30 cm starken Kiesschicht um den Baukörper empfohlen.

9. Überschlägig ermittelte Kosten

(wird nachgereicht)

10. Planverfahren, Planverwirklichung und Folgeverfahren

Im Rahmen des Planverfahrens ist abschnittsweise eine ausführliche Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger durchgeführt worden. Dabei sind neben der vorgeschlagenen Straßenraumgestaltung im Rahmen der Verkehrsberuhigung vor allem die Alternativen für eine Erweiterung der Straßenrandbebauung auf zwei Wohneinheiten oder die Bebauung in der zweiten Reihe in ihren unterschiedlichen Folgen gegeneinander dargestellt worden. Gleichzeitig wurde erläutert, daß der Planentwurf des Bebauungsplans erst zum Tragen kommt, soweit größere bauliche Veränderungen vorgenommen werden, und daß für den derzeitigen baulichen Bestand (außer für größere Baumaßnahmen ohne Genehmigung) ein Bestandsschutz besteht. Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

11. Stufenweise Verwirklichung


Die Baumaßnahmen sind in beliebigen Einzelschritten umsetzbar. Dabei empfiehlt sich, bei den Doppelhäusern insbesondere im Bereich Königsberger/ Danziger Weg eine gleichzeitige An- und Umbaumaßnahme, da sonst der jeweils im Norden gelegene Nachbar starke Nachteile durch Verschattung in Kauf nehmen muß. Deshalb wurde einerseits, soweit der Nachbar schon mit Grenzabstand gebaut hat, die textliche Festsetzung dahingehend geändert, daß in diesem Fall auch wahlweise mit Abstand von der Grenze gebaut werden darf, andererseits ist durch die Einplanung von jeweils eigenen Satteldächern mit First mittig über den eigenen Baukörpern eine Verschattung im Rahmen der Vorgaben dieses Bebauungsplans weitgehend zu vermeiden.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Grunderwerb zur Realisierung des Fußweges zwischen Danziger Weg und Willinghusener Landstraße ist im Abschnitt Grünflächen bereits dargestellt. Nähere Informationen über die Besitzverhältnisse im Eigentümerverzeichnis in der Anlage.

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) dieses Bebauungsplans wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 25.02.1994 beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Barsbüttel, den 20. OKT. 1994


(Der Bürgermeister)

