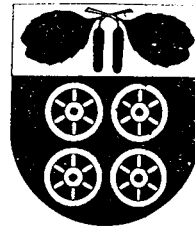
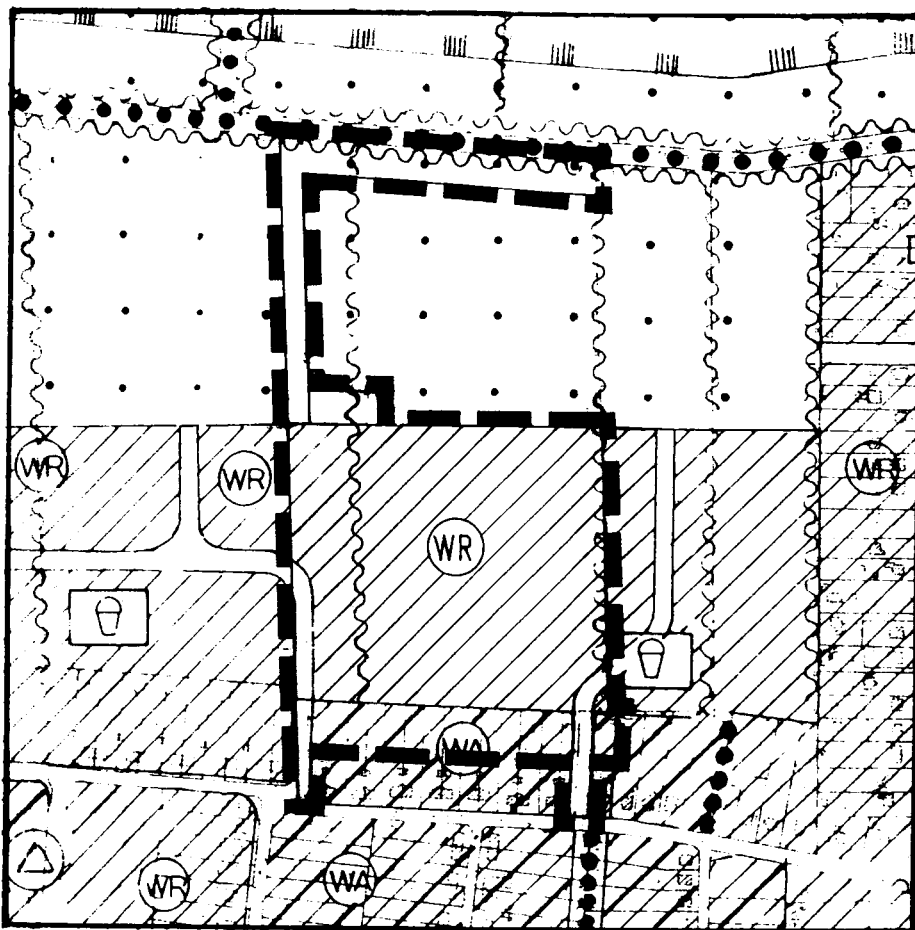


GEMEINDE BARSBÜTTEL
KREIS STORMARN
BEBAUUNGSPLAN 1.9



1. AUSFERTIGUNG

Planungsstand: 09.08.1995



Gebiet: Nördlich der Bebauung des Birkenweges zwischen Waldenburger- und Danziger Weg, begrenzt im Norden durch den Rähnwischredder, im Osten durch die Verlängerung des zwischen Königsberger- und Danziger Weg liegenden Anschlußstutzen des Birkenwegs parallel zum Bergredder und im Westen durch die Verlängerung des Waldenburger Weges parallel zum Soltausredder.

GESELLSCHAFT FÜR HOCHBAU,
STÄDTEBAU UND FORSCHUNG MBH

PPL

SCHULTERBLATT 36 20357 HAMBURG
TEL 040/431950 FAX 040/43195100

BRUNSBÜTTLER DAMM 21 13581 BERLIN
TEL 030/3327503 FAX 030/3327697

PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE

GEMEINDE BARSBÜTTEL, KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 1.9

Gebiet: Flurstück 1/23 der Flur 3 - abzüglich einer nordöstlichen Teilfläche, die begrenzt wird durch

1. eine Linie parallel im Abstand von 22 m südlich der Grenze zu Flurstück 58/42,
2. eine Linie parallel im Abstand von 15 m östlich der Grenze zu Flurstück 29/6,
3. durch eine gerade Verbindungslinie zwischen einem Punkt auf der westlichen Grenze des Flurstücks 1/23 der Flur 3, 203,5 m nördlich des Flurstücks 29/17 und einem Punkt 61 m östlich des Flurstücks 29/6 und 218,5 m nördlich des Flurstücks 1/5,
4. durch eine gerade Verbindungslinie zwischen einem Punkt 61 m östlich des Flurstücks 29/6 und 218,5 m nördlich des Flurstücks 1/5 und einem Punkt 61,5 m östlich des Flurstücks 29/6 und 197 m nördlich des Flurstücks 1/5,
5. durch eine gerade Verbindungslinie zwischen einem Punkt 61,5 m östlich des Flurstücks 29/6 und 197 m nördlich des Flurstücks 1/5 und einem Punkt auf der östlichen Grenze des Flurstücks 1/23 der Flur 3, 202,5 m nördlich des Flurstück 1/19,

sowie die nördliche Hälfte der mittig zu teilenden nördlichen Anliegergrundstücke am Birkenweg (Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15 und 1/19).

PLANUNGSSTAND: 09.08.1995

Gemeinde Barsbüttel
Bauamt

Bearbeitet durch:
PPL Planungsgruppe Professor Laage
Architekten und Stadtplaner
Schulterblatt 36, 20357 Hamburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Jan Bode, Stefan Warda
Projektleitung: Dipl.-Ing. Jochen Engel

Gliederung

1. Planungsanlaß und Planungsziele	3
2. Lage im Ort / Flächengröße	3
3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
3.1 Regionalplan Planungsraum I	4
3.2 Entwurf Landschaftsrahmenplan Planungsraum I	4
4. Entwicklung aus kommunalen Planungen	4
4.1 Flächennutzungsplan 1985 (Stand: 13. Änderung)	4
4.2 Gültiger Landschaftsplan	6
4.3 Gutachten 'Verkehrerschließung eines Neubaugebiets in Barsbüttel - für das Bebauungsplanverfahren 1.9'	6
4.4 Generalentwässerungsplan für das Bebauungsplanverfahren 1.9 in der Gemeinde Barsbüttel	7
4.5 Entwicklungsgutachten Südstormarn	7
5. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung	8
5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung	8
5.2 Situationsanalyse Landschaft	8
6. Entwicklungsziele des Bebauungsplans 1.9	8
6.1 Bauungs- und Gestaltungsziele	8
6.2 Landschaftsplanerische Ziele	9
7. Städtebauliches Konzept	10
7.1 Nutzungs- und Bauungskonzept	10
7.1.1 Höhenlage, Firsthöhenbegrenzungen	10
7.1.2 Materialien und Farben	11
7.1.3 Dachausbildung, Firstrichtungen	11
7.2 Erschließung	11
7.2.1 Verkehrerschließung (Mot. IV)	11
7.2.2 Private Stellplätze und Parkplätze	12
7.2.3 Fuß- und Radwege	13
7.3 Versorgung	13
7.4 Entsorgung	13
7.4.1 Oberflächenentwässerung	13
7.4.2 Schmutzwasserentsorgung	15
7.4.3 Müll und Wertstoffe	15
7.5 Nachrichtenwesen	15
7.6 Umweltvorsorge: Immissionen, Emissionen	15
8. Grünordnungsplan	16
8.1 Landschaftsplanerisches Konzept des Grünordnungsplans	16
8.2 Modellierung, Bepflanzung, Freiflächengestaltung	16
8.3 Eingriffsbewertung / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ..	17
9. Durchführung	18
9.1 Überschlägig ermittelte Kosten	18
9.2 Planverfahren / Realisierungsschritte	18
9.3 Bodenordnung	19
10. Anlage	19

1. Planungsanlaß und Planungsziele

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 1.9 durch seine vergleichsweise Nähe zur offenen Landschaft, zur Schule, zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrsmittels (Bus 263) in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Hauptstraße sowie zur Ortsmitte.

Hauptanlaß ist die Ausweisung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau, die behutsame Ergänzung des nördlichen Ortsrandes und die Vernetzung mit der Landschaft.

2. Lage im Ort / Flächengröße

Das Plangebiet liegt 350 m nördlich des Rathauses der Gemeinde Barsbüttel, direkt anschließend an die nördlich des Birkenwegs liegenden Doppelhäuser der ehemaligen Nebenerwerbssiedlung zwischen Waldenburger- und Danziger Weg. Nördlich wird das Plangebiet durch den Rahnwischredder, östlich durch Verlängerung des zwischen Königsberger Weg und Danziger Weg liegenden Anschlußstutzen des Birkenwegs parallel zum Bergredder und westlich durch eine Linie in Verlängerung des Waldenburgerweges parallel zum Soltausredder begrenzt.

Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplans 1.9 beträgt insgesamt knapp 5,9 ha und setzt sich im Einzelnen folgendermaßen zusammen:

Nettobauland:	38.200	(65,5 %)
Öffentliche Grünflächen incl. der Gräben in öffentl. Grünflächen:	5.416 (9,3 %)	
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	6.970 (12 %)	(21,3 %)
Verkehrsflächen:	7.729	(13,2 %)
Gesamtfläche:	58.315	(100 %)

3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplan Planungsraum I (Neufassung 1987)

Die Neufassung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1987 weist Barsbüttel, hochgestuft zum Stadtrandkern II. Ordnung mit eigenem Nahbereich, als "Besonderen Wirtschaftsraum im Ordnungsraum Hamburg" aus. Für die unmittelbar im Hamburger Umfeld liegenden "Besonderen Wirtschaftsräume" ist regionalplanerisch keine überörtliche Aufgabe und Bedeutung vorgesehen; ihre Entwicklung soll hinter der von Achsenräumen zurückstehen. Unberührt hiervon bleibt allerdings eine der zentralörtlichen Einstufung entsprechende Entwicklung Barsbüttels.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 1.9 bildet den künftigen Nordrand des "baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet" Barsbüttels (vgl. Ziffer 5.21, Abs. 4 LROPI) und liegt darüber hinaus in einem Wasserschongebiet.

3.2 Entwurf Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (1988)

Gemäß Entwurf zum Landschaftsrahmenplan - Planungsraum I - von 1988 grenzt das Plangebiet mit der vorgesehenen Ausgleichsfläche, teilweise direkt an ein nördlich des Rähnwischredders gelegenes Landschaftsschutzgebiet (vgl. Ziffer 2.4.2).

Nach Landschaftsrahmenplan liegt fast das gesamte Plangebiet in einem Wasserschongebiet.

4. Entwicklung aus kommunalen Planungen

4.1 Flächennutzungsplan 1985 (Stand: 13. Änderung)

Der Flächennutzungsplan von 1985 - Stand 13. Änderung - trifft zum Plangebiet folgende Aussagen:

Ausweisung nach BauGB

Von Süd nach Nord läßt sich das Plangebiet in drei Bereiche gliedern.

(1) Die nördliche Hälfte der bebauten Parzellen am Birkenweg, die die Teilfläche L bilden, sind als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB) ausgewiesen.

(2) Die restlichen Teilflächen des Baugebiets (Teilflächen A bis K) sind gemäß der 13. Änderung als Wohnbaufläche (§ 1, Abs. 1 Nr. 1 BauGB) dargestellt;

(3) nördlich schließt sich nach Ausweisung des Flächennutzungsplans bis zum Rähnwischredder Fläche für die Landwirtschaft an.

Das Plangebiet wird westlich und östlich durch einen Knick begrenzt. Der in einem kurzen Abschnitt nördlich anschließende Rähnwischredder ist als Fuß- und Radweg bzw. als Wanderweg (§ 5, Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) dargestellt.

Zielvorstellungen der Gemeinde zu Wohnnutzung, Bebauung und Dichte

Der Bebauungsplan orientiert sich in den Aussagen zu Wohnnutzung, Bebauung und Dichte im wesentlichen an den hierzu in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans formulierten Zielvorstellungen der Gemeinde.

Geplant ist hiernach ein verdichteter Wohnungsbau mit 1- bis 2-geschossigen Baukörpern in Form von Einzel- und Doppelhäusern, Stadthausgruppen sowie individualisiertem Geschoßwohnungsbau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit bis zu 3 Vollgeschossen.

"Bei einer Annahme von ca. 15% öffentlicher Erschließungsfläche und weiteren 10% Fläche für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen verbleiben ca. 2,6 ha Nettobauand, die bei einer Durchschnittsdichte der Bebauung einschließlich des Geschoßwohnungsbaus von ca. 0,5 GFZ eine Mindestzahl von ca. 100 Wohneinheiten ergeben könnten." (Erläuterungsbericht 13. Änderung)

Differenzen zur Flächenbilanzierung des Bebauungsplans 1.9 ergeben sich durch die Ausweisung der nördlich der Bebauung gelegenen und zum Rähnwischredder führenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und deren Anschluß entlang des Rähnwischredders, sowie durch die Zuordnung größerer Bereiche der öffentlichen Grünflächen in den Bereich der Freiflächen des Geschoßwohnungsbaus incl. des Spielplatzes.

Erschließung (Kfz-Verkehr)

"Die Erschließung des Bereichs ist generell von Süden über den Birkenweg durch vorhandene Zufahrten oder von Westen aus dem Soltausredder möglich. (...) Die Lösung soll im Rahmen der weiteren Planung in Abhängigkeit von der vorgeschlagenen Bebauung ausgewählt werden". (Erläuterungsbericht 13. Änderung)

Fußweg- und Grünverbindung

Eine in der 13. Änderung räumlich nicht fixierte Fußweg- und Grünverbindung in die Feldmark nördlich Birkenweg ist sicherzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen

Auch hier entspricht der Bebauungsplan den Aussagen des Flächennutzungsplans. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt (vornehmlich durch Bodenversiegelung) soll zunächst durch Maßnahmen direkt im und am Rande der vorgesehene Bauflächen erfolgen. In der Grünordnungsplanung sollen die Möglichkeiten der Gestaltung eines offenen Rückhalte- und Entwässerungssystems als naturnahe Mulden ausgeschöpft werden, um so Teile der Niederschlagsmengen möglichst im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld wieder dem Boden zuzuführen. (Erläuterungsbericht 13. Änderung)

4.2 Gültiger Landschaftsplan

Der bisherige Landschaftsplan der Gemeinde Barsbüttel aus dem Jahre 1975 weist das Teilgebiet des Flurstücks 1/23 noch als landwirtschaftliche Fläche aus. Ein neuer, der 13. Flächennutzungsplanänderung angepaßter Landschaftsplan, in dem die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ist in Bearbeitung. Die dazugehörige Biotopkartierung ist abgeschlossen.

4.3 Gutachten 'Verkehrerschließung eines Neubaugebiets in Barsbüttel - für das Bebauungsplanverfahren 1.9' (Merkel + Sellin, Kappeln; Dezember 1992)

Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrerschließung entspricht im Kern der im Gutachten 'Verkehrerschließung eines Neubaugebiets in Barsbüttel - für das Bebauungsplanverfahren 1.9' vom Dezember 1992 getroffenen Empfehlung für die Erschließungsalternative A I. Die vom Gutachter entwickelten Erschließungsalternativen A I - A IV unterscheiden sich jeweils durch vorderseitige, über den Birkenweg, oder rückseitige, über den Soltausredder, Rähnwischredder/Hinterm Bergredder und Bergredder, geführte Erschließungsvarianten. In der empfohlenen und dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Einwände der Bürgerbeteiligung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans zugrundeliegende Variante A I wird das Plangebiet über die Anschlußstutzen des Birkenwegs in Verlängerung zum Waldenburger Weg und zwischen Danziger Weg und Königsberger Weg erschlossen. Durch Verkehrslenkungsmaßnahmen wird der zu erwartende Verkehr dahingehend differenziert, daß 1/4 der ca. 135 Wohneinheiten nach Westen an den Waldenburger Weg und 3/4 an den Bergredder bzw. Stellauer Weg angebunden sind. Dazu ist ein Netzeingriff in Fahrtrichtung Ost - West des Birkenwegs zwischen Königsberger- und Waldenburger Weg erforderlich.

Die Empfehlung für die Variante A I, die auf einer Wichtung von städtebaulichen (zu 40%), natur- und landschaftsbezogenen (zu 30%), verkehrlichen (zu 15%) und wirtschaftlichen Kriterien beruht, ergibt sich im wesentlichen aus der positiven Einschätzung unter städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten. "Durch die kürzeren Fahrwege vom Wohngebiet zum übergeordneten Straßennetz (K 29) werden weniger Einwohner von den verkehrlichen Auswirkungen betroffen. Weiterhin sind keine größeren Straßenneubauten erforderlich" (Gutachten (s.o.) S. 30).

Darüber hinaus wird vom Gutachter für die Alternative I auf die erforderliche Umgestaltung des Bergredders im südlichen Teil zwischen Birkenweg und K 29 sowie für alle Alternativen auf die Umgestaltung der Kreisstraße 29 und ihrer Knotenpunkte hingewiesen. Für den Bergredder wird zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit empfohlen, teilweise die Parkstreifen zu entfernen. Der hierdurch erheblich vergrößerte Straßenquerschnitt kann zur Verkehrsberuhigung wechselseitig auf 4,0 m eingeengt werden, wodurch auch Platz für insgesamt sechs Parkstände geschaffen werden könnte. Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte der K 29 wird angeregt, die Knotenpunkte ohne Lichtsignale mit solchen auszustatten sowie an den Knotenpunkten Hauptstraße/Zum Dicken Busch und Hauptstraße/Soltausredder zusätzliche Linksabbiegespuren einzurichten.

4.4 Generalentwässerungsplan für das Bebauungsplanverfahren 1.9 in der Gemeinde Barsbüttel (Ingenieurbüro Bertz, Lübeck; November 1993)

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser einer zukünftigen Bebauung zwischen Birkenweg und Rähnwischredder soll nach dem Generalentwässerungsplan unter Umgehung des Leitungseinganges in den vorhandenen Leitungen der Hauptstraße der Straße "Zum dicken Busch" zugeführt werden. "Die Schmutzwasserleitungen des Bebauungsplans 1.9 werden mit Gefälle zur nordwestlichen Geländeecke geführt. Über eine Leitung entlang der westlichen Grenze zum Rähnwischredder, erfolgt der Anschluß an den geplanten Sammler im Rähnwischredder zum Dicken Busch." (Generalentwässerungsplan S.4)

Regenwasserableitung

Aufgrund eines Vertrags zwischen der Stadt Hamburg und Schleswig - Holstein, der die Abflußspende beschränkt, wird es notwendig das durch die Erweiterung entstehende Oberflächenwasser zu speichern. Da in südlicher Richtung keine zusätzlichen Kapazitäten der Kanalisation bereitstehen und die Baugrundbeurteilung für die Gebäude eine Drainage vorschreibt, kann die Entwässerung des Plangeltungsbereichs nur in nordwestlicher Richtung, unter Ausnutzung des vorhandenen Gefälles, zum Rähnbach unter Zwischenschaltung von Rückhaltebecken erfolgen:

"die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplans 1.9 soll weitgehend über Gräben vorgenommen werden, die an das Grabensystem des Rähnwischredder anschließen. Innerhalb der Baufläche soll in den Teichen, Gräben und Flutmulden eine weitestgehende Rückhaltung erfolgen."

(Generalentwässerungsplan S.7)

4.5 Entwicklungsgutachten Südstormarn (Arbeitsgemeinschaft Stabenow, Bielfeld, Masuch + Olbrisch, Vorentwurf Januar 1994)

Der Rähnwischredder sollte auch nach Aussage der Gutachter in Zukunft die Bebauungsgrenze nach Norden darstellen. Gemäß Entwicklungsgutachten Stormarn ist unter ökologischen Gesichtspunkten die nördliche Erweiterung mit geringen Konflikten behaftet.

Eine wichtige flankierende Maßnahme für die Erschließung weiterer Wohngebiete, also auch der vollen Erweiterung bis zum Rähnwischredder ist der Bau der Umgehungsstraße Barsbüttel-Süd.

Bei der Verwirklichung der Erweiterung bis zum Rähnwischredder ist - auch von der Gemeindevertretung Barsbüttels befürwortet - ein an der Südseite des Rähnwischredders liegender Wald- und Grüngürtel mit bis zu 50 m Breite und Baumbestand als Abgrenzung anzulegen.

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

5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung

Das geplante Wohngebiet des Bebauungsplans 1.9 schließt südlich an ein durch Einzel- und Doppelhäuser geprägtes Wohngebiet an. Gleichzeitig bildet die Bebauung zukünftig den Siedlungsrand zur nördlich angrenzenden Landschaft und verknüpft damit die Landschaft mit den Wohnbereichen.

5.2 Situationsanalyse Landschaft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Geest und Hügelland. Die Fläche nördlich des Ortsteils Barsbüttels wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Knickdichte ist mit ca. 70 m/ha noch relativ hoch. Im überplanten Raum zwischen Soltausredder und Rähwischredder sind Knicks allerdings nur noch als Rudimente, der überwiegende als vergraster Wall vorhanden. Eine genaue Beschreibung und Bewertung des Bestandes liefert der Grünordnungsplan.

6. Entwicklungsziele des Bebauungsplans 1.9

Entwicklungsziele sind die Schaffung eines verdichteten, durchgrüntes Wohngebiets unterschiedlicher Wohnformen, die behutsame Lösung der Übergangsbereiche der neuen zur vorhandenen Bebauung, die Schaffung von harmonischen Übergängen in die Landschaft sowie eine feinmaschige Freiraumvernetzung. Die Verknüpfung mit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ohne deren Überbelastung ist ein weiteres Entwicklungsziel. Weiter soll ein weitgehend offenes kostengünstiges Oberflächenentwässerungssystem gesichert werden, welches in Gefällerrichtung außerhalb der Straßenräume und mit wenigen bzw. ohne Querungen zu ihnen konzipiert ist. Neben den entstehenden ökologischen Qualitäten wird hierdurch ein wesentliches Gestaltungselement eingeführt.

6.1 Bauungs- und Gestaltungsziele

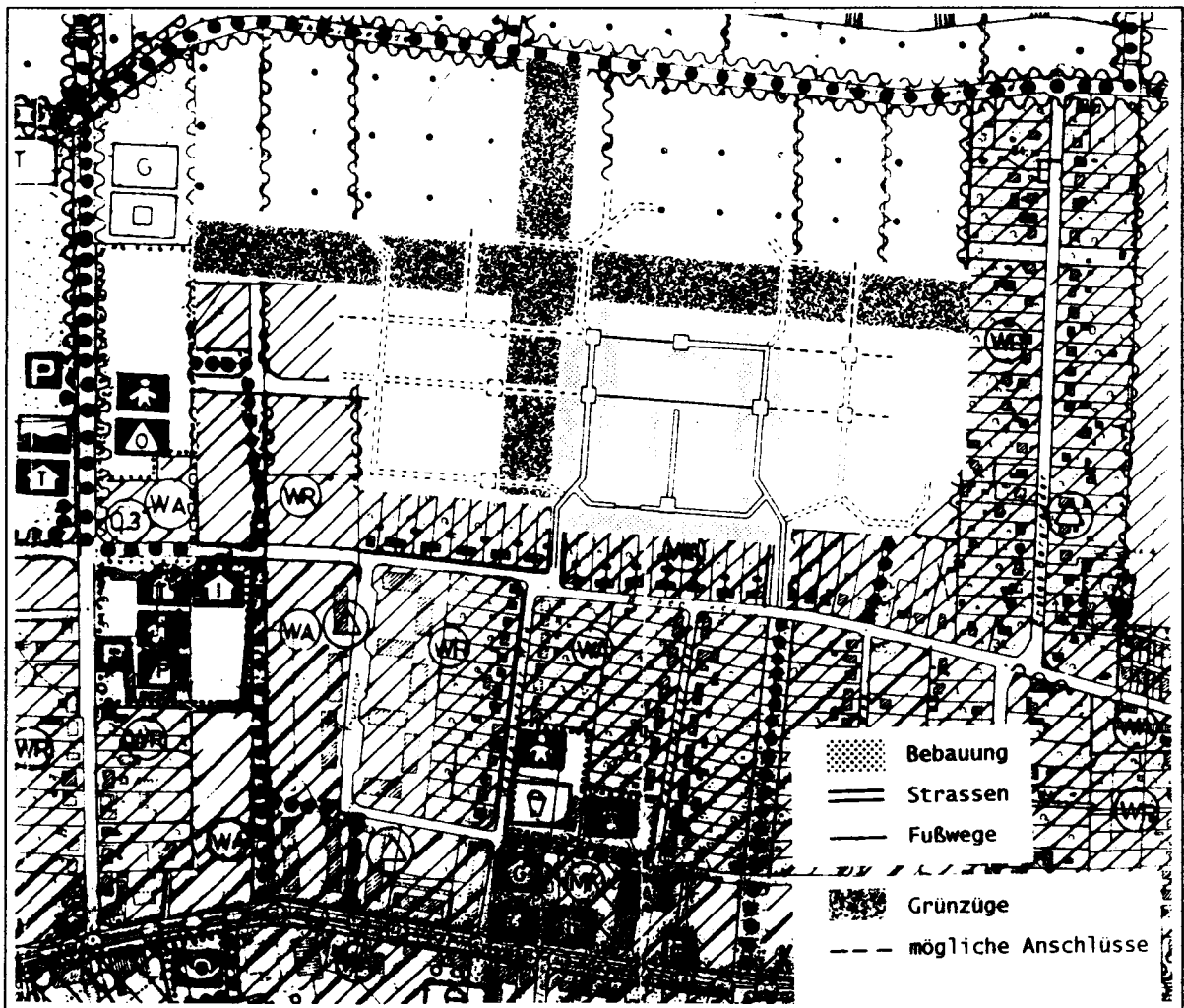
Ziel ist die Schaffung eines landschaftsbezogenen Wohngebiets, baurechtlich gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet, u.U. als erste Stufe eines größeren zusammenhängenden Gebiets zwischen Rähwischredder und vorhandenem Ortsrand gemäß des Entwicklungsgutachten Süd - Stormarn, mit unterschiedlichen Haus- und Wohnformen und der Integration sozialen Wohnungsbaus in das neu entstehende Wohnquartier. (Siehe Karte 1)
Sicherzustellen ist dabei ein auch im Straßenraum durchgrüntes Wohnumfeld. Auch im Falle einer weiteren baulichen Entwicklung in die Feldmark muß dieses Umfeld als Qualität gewährleistet bleiben.

6.2 Landschaftsplanerische Ziele

Zentrales landschaftsplanerisches Ziel ist die Sanierung und Ergänzung der vorhandenen Knicks und die Entwicklung eines landschaftlichen Ortsrandes, vor allem am Nordrand des neuen Wohngebiets. Zukünftig könnte dieser u.U. Teil eines Grünordnungssystems in einem größeren Wohngebiet nördlich der derzeitigen Ortslage sein.

Daneben sollen die Gartenflächen untereinander und mit dem Randgrün der öffentlichen Grünflächen, der Landschaft sowie dem Grün an den Gewässerläufen der offenen Oberflächenentwässerung und den Ausgleichsflächen vernetzt werden.

Karte 1: Rahmen für die Entwicklung der nördlichen Feldmark



7. Städtebauliches Konzept

7.1 Nutzungs- und Bauungskonzept

Die durch die Knickstruktur als kulturelles Element der Landschaft vorgegebene Rechtwinkligkeit wird bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Bebauung bewußt aufgenommen. Als Kontrapunkt, gezielt gebrochen wird diese Rechtwinklichkeit mit den natürlichen Elementen in den Grünflächen und dem bepflanzten Graben- und Muldensystem.

Zusätzlich werden Gliederungselemente der Danziger Straße und des Königsberger Wegs, vor allem leichte Fassadenversätze, zur Stellung der Fassaden, die den Straßenraum in unterschiedliche Abschnitte unterteilen, aufgenommen. Die Aufnahme und Neubelebung dieser Qualität wird durch die Festschreibung der Gebäudestellungen an der Erschließungsseite in Form von Baulinien sichergestellt. Schon die Abweichung einiger weniger Häuser von der vorgesehenen Gebäudestellung würde das gesamte aufeinander abgestimmte Raumgefüge in Frage stellen. Zusätzlich wird durch die straßenseitige Benutzung der Baulinien erreicht, daß auch bei westlicher bzw. südlicher Erschließung der Grundstücke ausreichend große rückwärtige Gartenflächen sichergestellt sind.

Die Bebauung in der zweiten Reihe des Birkenwegs entlang der Planstraße II und IV ist als zusätzliche Option bewußt in die Gestaltung mit einbezogen worden.

Die einzelnen Bauformen unterscheiden sich in ihrer Bereichs- und Raumbildung, ihrer Zuordnung zu Höfen, Straßen und Plätzen:

- Wohnhof mit individualisierten Geschößwohnungsformen (ca. 85 WE bei durchschnittlich 60 qm Wohnfläche pro Wohneinheit) auf drei Geschößebenen (zuzüglich durch Firsthöhenfestsetzung begrenzten Dachausbau) in unterschiedlicher Größe u.a. mit Maisonnette-Typen und kleinen Wohnungen als Kombination in einer Hauseinheit.
- Stadthautypen (18 WE) mit Mehrzweckzeilen für Garagen, Carports, Kellerersatzräume und überdachte Freisitze.
- Einzel- und Doppelhäuser (39 WE).
- Einzel- und Doppelhäuser (15 WE) an den Planstraßen II und IV, in zweiter Reihe des Birkenwegs.

Insgesamt ergeben sich nach dieser Zusammenstellung ca. 157 Wohneinheiten. Gemäß der Annahme das in etwa 30 % der Einzel- und Doppelhäuser zusätzliche eine Einliegerwohnung angeboten wird, ergibt sich dadurch eine mögliche Gesamtzahl von ca. 173 Wohneinheiten.

Zur Sicherstellung der angestrebten Anzahl an Wohneinheiten und zur Gewährleistung einer dieser Anzahl angemessenen Erschließung wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Hauseinheit beschränkt.

Einzel- und Doppelhäuser mit direktem ebenerdigen Zugang zum Garten sind die dazu adäquate Wohnform, die die an den Plangeltungsbereich grenzenden Wohngebiete prägen. Dieser Charakter soll erhalten werden. Deshalb wird für alle Bauten (außer dem Teilgebiete I) eine bewußte Beschränkung auf 2 Wohneinheiten festgesetzt. Im Übrigen wäre eine fehlende Festsetzung auf 2 WE/Hauseinheit Ausgangspunkt für einen mit kleinen Wohnungen zu erwartenden Überbesatz an Kraftfahrzeugen im Plangeltungsbereich und damit Auslöser für eine städtebauliche Fehlentwicklung die zudem die bestehenden angrenzenden Wohngebiete verkehrlich zusätzlich belasten würde.

Bedingt durch die in der Baugrundbeurteilung beschriebenen Bodenverhältnisse (bindiger Boden) kann es unter Umständen zeitweilig zu einem witterungsabhängigem Sickerwasserstau kommen, der bei der Anlage eines Kellergeschößes zu beachten ist.

7.1.1 Höhenlage, Firsthöhenbegrenzungen

Die Baukörperhöhen sind von Innen nach Außen stufenweise gestaffelt. Im Einzelnen finden Übergänge zwischen drei Vollgeschossen mit einem Dachgeschoß beim Wohnhof über zweigeschossige Stadthäuser bis zu eingeschossiger Doppel- und Einzelbebauung jeweils mit Satteldächern statt. Neben der Begrenzung der Anzahl der Geschosse in den unterschiedlichen Abschnitten sind zusätzlich First- bzw. Traufhöhenbegrenzungen festgelegt. Bei eingeschossigkeit darf eine Firsthöhe von 7,5 m, bei Zweigeschossigkeit von 10 m nicht überschritten werden. Die mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachausbaus konzipierten Geschößwohnungsbauten werden neben einer Firsthöhenbegrenzung von 13 m auch mit einer Traufhöhenbegrenzung von 10 m belegt.

7.1.2 Materialien und Farben

Als Außenwandgestaltung sind rotes Sichtmauerwerk oder weißgestrichener Putz vorgeschrieben. Für Carports, Wintergärten und Nebenanlagen ist außerdem Holz zulässig. Für sämtliche bauliche Anlagen sind ziegelrote unglasierte Pfannen als Dacheindeckung vorgeschrieben.

Die Eingrenzung der Materialien und Farben ist als Ansatz für eine Material- und Farbidentität des gesamten Wohnquartiers bei formaler Freiheit konzipiert. In möglicherweise zukünftig angrenzenden Quartieren sollen Material und Farben jeweils Quartiersweise variiert werden.

7.1.3 Dachausbildung, Firstrichtungen

Als Unterstützung der räumlichen Gliederung bzw. der verschiedenen Raumfolgen wird vorwiegend Traufständigkeit mit teilweiser Giebelständigkeit zur Betonung von Eck- und Übergangsbereichen vorgeschrieben. Die Dachneigung soll einheitlich zwischen 30 und 40° betragen.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehrserschließung (Mot.IV)

Das Erschließungssystem baut auf einem ca. 35 x 35 bzw. ca. 17,5 x 35 m Achsensystem wirtschaftlicher Erschließungstiefen auf.

Die geplante Anbindung an das Straßen- und Wegenetz bewirkt, daß weniger als ein Viertel der ca. 173 neuen Wohnungen nach Westen an den Waldenburger Weg angebunden sind. Die restlichen Wohneinheiten werden an den Bergreder bzw. Stellauer Weg angebunden. Das Abhängen der Planstraße IV an der rückwärtigen Bebauung des Birkenwegs zwischen Waldenburger- und Danziger Weg vermeidet Schleichverkehre des Birkenwegs.

Eine wichtige flankierende verkehrslenkende Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1.9 ist die Unterbrechung des Birkenwegs zwischen Königsberger- und Danziger Weg für den motorisierten Individualverkehr in Ost - West Richtung. Die Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr bleibt davon unberührt. Die durch die Unterbrechung zur Verfügung stehende Fläche könnte, bei Sperrung für beide Richtungen, als Spiel- oder Aufenthaltszone gestaltet werden. Dabei sollte eine Durchfahrt für Not- und Versorgungsfahrzeuge gewährleistet bleiben.

Der Geschößwohnungsbau wird durch einen ruhigen privaten grüengeprägten Hof mit Stellplätzen unter Bäumen erschlossen. Der für den allgemeinen Verkehr benutzbare öffentliche Straßenraum endet mit einer platzartigen Wendemöglichkeit vor der Einmündung in den Wohnhof.

Der Ausbau der Straßenabschnitte besitzt ein Profil von 5 m, im Bereich vor den Wendemöglichkeiten 5,50 m. In den Bereichen der Straßenengstel-

len, an den Einmündungen der Fußwege verringert sich das Profil auf 3,50 m.

Die nördliche Verbindung der Planstraßen I und V ist nur für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar (umlegbarer Poller). Der Bodenbelag soll in groben Pflaster mit breiter Fuge oder lediglich als Spurbahnen ausgeführt und somit eher als befahrbare Grünfläche ausgebildet werden.

7.2.2 Private Stellplätze und Parkplätze

Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze der Einzel-, Doppel- und Stadthäuser sind auf den jeweiligen Einzelgrundstücken als Garagen und Carports untergebracht. Durch die Anordnung der Garagen und Carports innerhalb der zu bebauenden Bereiche ergibt sich vor den Garagen die Möglichkeit einen weiteren Stellplatz vorzusehen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit Doppel-Carports der Reihenhäuser mehrfach zu nutzen, beispielsweise als Kellerersatzräume, als gedeckte Sitzplätze, Wintergärten oder Gewächshäuser. Die Stellplätze für ca. 85 Wohneinheiten des Geschoßwohnungsbaus werden unter Bäumen innerhalb der Planstraße III und als dreiseitig ummauerte Gruppen-Carports unter Pultdächern mit Ziegelbedachung an den Planstraßen II und IV angeboten. Beim Geschoßwohnungsbau wird von einem Verhältnis von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgegangen, der in der Regel in Gebäudekomplexen des sozialen Wohnungsbaus ausreichend ist, z.T. werden in anderen Bundesländern nur 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit angeboten.

Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze gemäß Stellplatzverordnung werden als Gesamtlösung mit jeweils kleineren Einheiten in den Straßenraum integriert und den einzelnen Teilflächen zugeordnet. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze beträgt 30 % der privaten Stellplätze, die zusätzlich angeboten werden. Bei der Errechnung des Bedarfs an privaten Stellplätzen wurde zugrundegelegt, daß 30% der Einzel- und Doppelhäuser zusätzlich eine Einliegerwohnung anbieten. Der Anteil an Einliegerwohnungen an den privaten Stellplätzen und der daraus resultierende zusätzliche Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist in der Stellplatzbilanz berücksichtigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dies bei ca. 173 Wohneinheiten 55 öffentliche Parkplätze, die sich wie folgt verteilen:

Einzel- und Doppelhäuser	54 + 16 Wohneinheiten	24 Parkplätze
Stadthäuser	18 Wohneinheiten	6 Parkplätze
Geschoßwohnungsbau	85 Wohneinheiten	25 Parkplätze
<hr/>		
Gesamtzahl	173 Wohneinheiten	55 Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze der Einzel-, Doppel- und Stadthäuser sind weitgehend in kleinen Einheiten im Straßenraum angeordnet. Die öffentlichen Parkplätze des Geschosswohnungsbaus sind Teil der Carports an den Planstraßen II und IV.

7.2.3 Fuß- und Radwege

Im Interesse einer Förderung des Fuß- und Radverkehrs wurde ergänzend zum flächendeckenden Mischprinzip der Straßen ein getrenntes Rad- und Fußwegenetz im Grünen entwickelt. Die Verknüpfung des südlich anschließenden Ortskerns Barsbüttel und der nördlich angrenzenden Landschaft über den Plangeltungsbereich ist dabei Zielvorgabe aus dem Flächennutzungsplan. Durch die Gestaltung des öffentlichen Straßenraum als verkehrsberuhigtes Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität wird die Attraktivität und Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs zusätzlich erhöht. Für den Fall einer Bebauung der östlich und westlich angrenzenden Flächen werden Anschlußstrassen für eine Vernetzung der Fuß- und Radwege zwischen den Teilflächen C/K und D/G freigehalten.

7.3 Versorgung

Die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der Leitungstrassen von Wasser, Strom und Gas erfolgt über die beiden vorhandenen Anschlußstutzen zum Birkenweg (Planstraßen I und V).

Für Versorgungs- und Vernetzungsanschlüsse möglicher Erweiterungsgebiete bestehen Optionen durch allseitig als Grünflächen festgesetzte Flächen, (Möglichkeiten für Leitungsrechte oder als Fuß- und Radweg) von mindestens 3 m Breite.

Die Anlage eines Blockheizkraftwerkes läßt sich mittlerweile leicht einem Wohngebiet direkt zuordnen. Die für das Blockheizkraftwerk vorgesehene und entsprechend in der Planzeichnung dargestellte Fläche befindet sich nördlich der öffentlichen Grünfläche, direkt östlich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Standort ist so gewählt, daß die Nähe zu den geplanten Geschosswohnungsbauten gewahrt bleibt, bei einer möglichen Erweiterung des Gebietes sinnvolle Anschlußmöglichkeiten zu den zu erstellenden Wohngebäuden bestehen und die westlich und südlich gelegenen öffentlichen Gebäude, wie Schule und Kindergarten ebenfalls in anschlussfähiger Entfernung liegen.

7.4 Entsorgung

7.4.1 Oberflächenentwässerung

Für die Entsorgung von Niederschlagswasser ist ein differenziertes Konzept der Rückhaltung, Vorreinigung und der teilweisen Versickerung vorgesehen. Dadurch wird das Regenwasser z.T. im Gebiet bzw. in seinem Umfeld gehalten, wird hier teilweise dem Grundwasser wieder zugeführt und belastet somit nicht zusätzlich die Oberflächengewässer.

Die zugrundeliegenden Bodenverhältnisse sind aus der Baugrundbeurteilung "Rähnwischedder Barsbüttel" des Ingenieurbüros für Grundbau Enders + Dührkop vom 23. August 1993 zu ersehen.

Fast im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 1.9 wird das Regenwasser von Dächern und privaten, versiegelten Flächen direkt oder in Ausnahmefällen über kurze rohrgeführte Abschnitte in offene Mulden und Gräben mit Rückhalte- und begrenzten Versickerungsfunktionen geleitet. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird das Dachwasser der Geschosswohnungsbauten und der Reihenhäuser, sowie das Straßenwasser zunächst in

herkömmlichen Rohrleitungen auf dem Grundstück des Geschößwohnungsbaus geführt und erst mit Beginn der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche in das System der öffentlichen Gräben übergeben. Durch eine auf den Grundstücken der Reihenhäuser gelegenen Mulde besteht für die in diesem Abschnitt liegenden Reihenhäuser trotzdem soweit gewünscht die Möglichkeit das Dachwasser an der Oberfläche abzuführen. Das Niederschlagswasser von Straßen wird mit Ausnahme des oben beschriebenen Abschnittes über offene asymmetrisch im Straßenquerschnitt gelegene Fahr- bahn- und seitliche Wegerinnen in die Gräben geleitet. Das Regenwasser der an den Knicks liegenden Grundstücke wird ebenfalls über ein Graben- und Muldensystem abgeleitet, jedoch mit dem Unterschied, daß deren Gräben auf privatem Grund liegen und die Anlieger somit selbst für Pflege und Unterhaltung der Gräben verantwortlich sind. Die Verpflichtungen zur Pflege und Unterhaltung der Gräben werden vertraglich und grundbuchlich (Baulast und Grunddienstbarkeit) festgeschrieben. Hierzu ist, aus Erfahrungen der Verfasser andernorts, eine vollständige Vermessung aller Grundstücke vor Verkauf der Flurstücke erforderlich, um die Begünstigten der Baulasten und Grunddienstbarkeiten vollständig benennen zu können. Die Aufweitung der auf privatem Grund geführten Entwässerungsmulde an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs (Fläche für Nebenanlagen) kann ideell gemäß § 21 a BauNVO auf die Anlieger aufgeteilt und anteilig in die Berechnung der GFZ einbezogen werden.

Durch ein solches Entwässerungssystem von Gräben und Mulden ist es möglich, Regenrückhaltebecken wesentlich kleiner und somit kostengünstiger auszuführen und auf eine rohrgeführte Regenwasserkanalisation unter den Straßen im Neubaubereich völlig zu verzichten.

Die Bemessung des Grabensystems erfolgt nach dem Vorschlag zur europäischen Normung für Abwasseranlagen in Wohngebieten für ein alle 2 Jahre auftretendes Niederschlagsmaximum. Hierbei wird ein Überflutungsnachweis geführt, der zuläßt, daß erst bei einem alle 20 Jahre auftretenden Niederschlagsereignis das Wasser der Gräben über die Wegeoberkanten abfließt. Selbst in diesem Fall treten keine Schäden an den Gebäuden auf. Für die Bemessung von Rückhaltebecken in Wohn- und Gewerbegebieten verlangt die Genehmigungsbehörde des Kreises Stormarn bei geringen Abflüssen in die Vorflut, die in diesem Fall von Seiten Hamburgs verlangt werden, den Nachweis von zwei tatsächlich vorgekommenen Starkregenerereignissen von folgenden Niederschlägen:

41 mm / 2 h (50 jähriges Ereignis)

110 mm / 48 h (100 jähriges Ereignis)

Die vorliegende Bemessung des Rückhaltebeckens erfüllt diese Vorgaben.

Die Nutzung und Gestaltung dieser Zonen ermöglicht u.U. die teilweise Einbeziehung in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Zusätzlich bietet das System der offenen Oberflächenentwässerung die Option der Regenwassernutzung mit Zisternen oder Teichen als zusätzlichen Beitrag zur Retention d.h. Rückhaltung der Regenwassermenge.

Vor Baubeginn muß das Grabensystem funktionsfähig erstellt sein, so daß auch während der Bauphase eine geregelte Regenwasserentsorgung sichergestellt ist. Besondere Maßnahmen wie zum Beispiel eine zusätzliche Dichtung der Gräben ist wegen der nur begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht notwendig.

7.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Zur Ermittlung der günstigsten Möglichkeit der Schmutzwasserentsorgung werden im weiteren Verfahren 2 Varianten geprüft:

a) Um den Leitungsengpaß in der Hauptstraße zu umgehen, soll das anfallende Abwasser ohne Überstauungen zu erzeugen zu den vorhandenen Leitungen in der Straße "Zum Dicken Busch" abgeführt werden. Die Schmutzwasserleitungen des Bebauungsplans 1.9 werden unter den Planstraßen mit Gefälle zur nordwestlichen Geländeecke geführt und dort an den geplanten Sammler im Rähwischredder angeschlossen. Die geplante Leitung im Rähwischredder ist so auszulegen, daß auch eventuelle zukünftige an den Geltungsbereich des Bebauungsplan 1.9 grenzende Wohngebiete hier angeschlossen werden können. Diese Investition in die Zukunft ist deshalb auch nur anteilig entsprechend des Flächenanteils des Bebauungsplans 1.9 an der möglichen Gesamtfläche bei der Abschätzung der Kosten zu berücksichtigen.

b) Unter Berücksichtigung möglicherweise ohnehin anfallender Sanierungsmaßnahmen, die eine Kapazitätserweiterung zur Aufnahme des Schmutzwassers des Bebauungsplans 1.9 ermöglichen, ist die Ableitung des Schmutzwassers über die Hauptstraße alternativ zu prüfen. Die Fläche für ein in diesem Fall notwendiges Schmutzwasserpumpwerk wurde in unmittelbarer Nähe westlich des Blockheizkraftwerks, also einem der tiefsten Punkte des Geltungsbereichs gesichert.

7.4.3 Müll und Wertstoffe

Die Zuständigkeit für die Müllentsorgung im Geltungsbereich liegt beim Kreis Stormarn. Die Planstraßen sind für Müllfahrzeuge ebenso wie für Noteinsätze von Polizei und Feuerwehr durch Umlegen der Sperrpoller durchgängig befahrbar, der private Wohnhof kann ebenfalls be- bzw. umfahren werden. Die vorgesehenen Wertstoffsammelstellen werden gestalterisch in die Carports eingebunden und entsprechend der Planzeichnung ausgewiesen.

7.5 Nachrichtenwesen

Der Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Telekom (Telefon und Breitbandkabel) im Birkenweg erfolgt über die beiden Anschlußstutzen der Planstraßen I und V.

7.6 Umweltvorsorge: Immissionen, Emissionen

Über dem zulässigen Maß liegende Emissionen sind durch die Nutzung der Wohnbebauung nicht zu erwarten. Das Blockheizkraftwerk im Plangebiet ist entsprechend der Vorgaben des Emissionsschutzes auszustatten und leistet gegenüber einer Vielzahl von Einzelanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Umweltentlastung.

Die beschriebenen Maßnahmen im Bereich der Entsorgung des Regenwassers leisten zudem einen wichtigen Beitrag zum Schutz des Wasserhaushalts im Planungsgebiet.

Ein Eingriff in Form eines größeren Rückhaltebeckens an anderer Stelle, wie dies bei rohrgeführten Regenwassersystemen regelmäßig erforderlich ist, wird durch das vorgeschlagene offene System vollständig vermieden.

8. Grünordnungsplan

8.1 Landschaftsplanerisches Konzept des Grünordnungsplans

Der Grünordnungsplan stellt das landschaftsplanerische Konzept für den Bebauungsplan 1.9 dar. Es ist vorgesehen, so weit wie möglich Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe der Eingriffe durchzuführen, um den räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich herzustellen.

Eine Grundlage des Konzepts ist das Regenwasserentsorgungssystem, das über offene Rinnen und Mulden das Regenwasser an der Oberfläche ableitet und soweit möglich versickert. Ein weiterer Schwerpunkt der landschaftsplanerischen Gestaltung ist die Integration einer landschaftlich gestalteten Grünfläche mit Wasserfläche am Nordrand der Bebauung in das Bauungskonzept und einer Grünzone mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Mittelbereich. Der Spielbereich ist dem Nettobauland des Geschößwohnungsbaus mit dem größten Anteil an Nutzern unmittelbar zugeordnet. Trotz der Lage des Spielbereichs auf privatem Grund ist beabsichtigt durch Vereinbarungen mit dem zukünftigen Eigentümer den Spielplatz auch für die übrigen Bewohner des Gebietes zugänglich und nutzbar zu gestalten. Die Berücksichtigung von Haftungsfragen ist dabei zu beachten und zwischen Gemeinde und Wohnungsbau-träger einvernehmlich zu vereinbaren.

Das vorhandene Knicknetz wird ergänzt und durch Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen besonders der degenerierten Knicks in seiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild aufgewertet. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird der anzulegende Knick / Strauchsaum als Pflanz- bzw. Landschaftsmaßnahme unter Ausnutzung des durch die Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubs von der Gemeinde angelegt. Da der Grenzverlauf des Geltungsbereichs mittig im Knick verläuft, sind vorab Absprachen mit dem derzeitigen Eigentümer der westlich angrenzenden Fläche notwendig. Die Pflege des im Geltungsbereich des Bebauungsplans jenseits des Grabens liegenden Teils des Knicks erfolgt im Auftrag der Anlieger des gemeinsamen Entwässerungsgrabens dieses Abschnitts an einen Fachbetrieb. Zur Sicherstellung der fachgerechten Pflege und Erhaltung werden analog zur Pflege und Unterhaltung der Gräben auch die zu leistenden Arbeiten zur Knickpflege vertraglich festgeschrieben.

Neben landschaftsplanerischen Maßnahmen ist auch die Prägung des Straßenraumes von Bedeutung. Außer durch Gebäudekanten und Dächer ist der Straßenraum durch Straßenbäume insbesondere an zu betonenden Stellen, wie Wegeeinmündungen und Plätze geprägt.

Ein weiteres Gestaltungsmerkmal der Straßen sind Hecken als einzig zulässige Einfriedungen, mit der Möglichkeit von dahinterliegenden vom Straßenraum nicht wahrnehmbaren Zäunen.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine sparsame Pflasterung mit möglichst wenig versiegelten Seitenflächen vorgesehen. Als Material bietet sich beispielsweise Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Rasenfugen an. Es ist zu prüfen inwieweit durch die geringere Befestigung der Stellplätze des Geschößwohnungsbaus mit teildurchlässigen Materialien eine entsprechend abgeminderte Anrechnung auf die Ausnutzungsziffer der GRZ möglich sind.

8.2 Modellierung, Bepflanzung, Freiflächengestaltung

Die öffentlichen Freiflächen sind, abgestimmt auf das offene Oberflächenentwässerungssystem und die Nutzung als Grünfläche behutsam zu modellieren und zu bepflanzen. Die Bedürfnisse benachbarter Wohnnutzungen sind bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten. Spielflächen auf dem Nettobauland des Geschößwohnungsbaus sollen möglichst natürliche Angebote für freies Spiel mit reduzierter Geräteausstattung bieten.

8.3 Eingriffsbewertung / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Zeit ist der Geltungsbereich nicht als Bauland genutzt und nicht versiegelt. Es wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil an Vegetationsfläche im Geltungsbereich zu erhalten. Die im Abschnitt 2. dargestellte Flächenbilanz läßt sich in Bezug auf den Freiflächenanteil folgendermaßen differenzieren:

		Anteil an der Gesamtfläche
Private Grünflächen (nicht überbaute Flächen des Netto- baulands), bei maximaler Aus- nutzung des Maßes der Über- bauung (GRZ max.):	18.957 (61 %)	=> 32 % (Bestandteil der privaten Bauflächen)
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	6.970 (23 %)	=> 12 %
Öffentl. Grünflächen incl. der Gräben in öffentl. Grünflächen:	5.198 (16 %)	=> 9 %
Gesamter Grünanteil:	31.125 (100 %)	=> 53 %

Zugrundegelegt ist dieser Berechnung die maximal mögliche Bebauung der Flächen. Nicht einbezogen wurde der gesamte Anteil des Straßenbegleitgrüns an den Verkehrsflächen, so daß der Grünanteil an der Gesamtfläche nach Realisierung des Plans sicherlich höher liegen wird. Zusätzlich wird durch die Einrichtung des begrüneten offenen Oberflächentwässerungssystems mit belebter Bodenzone und teilweiser Versickerung versucht den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu begrenzen. Der Flächenanteil des Entwässerungssystems, das Teil der öffentlichen und privaten Freiflächen ist, stellt sich folgendermaßen dar:

		Anteil an der Gesamtfläche
Gräben auf privatem Grund:	1.057 (35 %)	=> 1,8 %
Gräben im Bereich der öffentlichen Freiflächen:	1.952 (65 %)	=> 3,3 %
Gräben im Bereich der Flächen für Schutz, Pflege und Erhaltung:	(1.350)	=> (2,3 %)
Fläche des Entwässerungssystems abzüglich der Gräben im Bereich der Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung:	3.009 (100 %)	=> 5,1 %

Die Ergänzung und Sanierung des Knicksystems und die Entwicklung eines graben- und muldenbegleitenden Grünzuges zum Rähnwischredder sowie die Entwicklung von Gehölzbereichen innerhalb der ökologischen Landschaftseinheit der Feldmark insbesondere im Bereich unmittelbar südlich des Rähnwischredders sind weitere Maßnahmen zu Minderung des Eingriffs. Der sich aus der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergebende Bedarf an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen. Die zugrundeliegenden Rechenansätze und die für Ausgleichsmaßnahmen benötigten Flächen sind dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

9. Durchführung

9.1 Überschlüssig ermittelte Kosten

(Werden nachgereicht)

9.2 Planverfahren / Realisierungsschritte

Unabhängig von der Abfolge der Bauabschnitte ist zur Gewährleistung einer geregelten Regenwasserentsorgung während der Bauphase die vollständige Fertigstellung des Grabenabschnitts in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft und des Grabens des jeweiligen Straßenabschnitts vor Baubeginn der Wohnbebauung notwendig. Grabensohle und Seitenflächen sind schnellstmöglich zu begrünen, da die dauerhafte Vegetationsdecke den neu profilierten Boden stabilisiert. Die Durchwurzelung des Oberbodens bewirkt ein intensives Bodenleben und damit ein stabiles Krümelgefüge des Bodens. Die Grasnarbe läßt das Wasser langsamer abfließen, Verdunstung und Versickerung werden gefördert. Eine Ableitung des Oberflächenwassers in vegetationslosen Gräben wird bei dem anstehenden lehmigen Boden schnell zu Verschlämzung und Erosion und damit zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

Die Realisierung kann in drei sinnvollen, voneinander unabhängigen Bauabschnitten (Planstraßen I, III und V) erfolgen. Die jeweilige Planstraße mit dem Entwässerungsgraben der Anlieger ist sinnvollerweise insgesamt vorher fertigzustellen und funktionsfähig zu unterhalten, da der Graben ohnehin bis zum Anschluß an den öffentlichen Graben in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft fertiggestellt werden muß. Der Anschluß an das Straßen- bzw. Grabennetz ist für die einzelnen Planstraßen voneinander unabhängig möglich.

Durch die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung des Birkenwegs ergibt sich die Notwendigkeit ein 1. Änderungsverfahren des für diesen Bereich

gültigen Bebauungsplan 1.4, 2. Änderung und Erweiterung durchzuführen. Die am Birkenweg liegenden Grundstücke (bisherige Flurstücke 1/2 - 1/15 und 1/19) werden in der durchzuführenden Änderung des Bebauungsplan 1.4 mit genau der Hälfte der bisherigen Ausnutzungsziffern belegt (GRZ 0,4, GFZ 0,45). Verkehrslenkungsmaßnahmen, die die Unterbrechung des Birkenweges für den motorisierten Verkehr beinhalten, könnten ebenfalls Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans 1.4 sein.

9.3 Bodenordnung

Die Gemeinde Barsbüttel ist im Besitz der gesamten Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1.9 mit Ausnahme der Flächen für die Bebauung in zweiter Reihe des Birkenwegs. Maßnahmen der Teilung nach BauGB sind deshalb nur hier erforderlich.

Barsbüttel, den 09.08.1995

Der Bürgermeister

10. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde mit Beschluß vom 06.02.1995 von der Gemeindevertretung gebilligt.


Bürgermeister



Bearbeitet durch:

PPL	GESELLSCHAFT FÜR HOCHBAU, STÄDTEBAU UND FORSCHUNG MBH
	SCHULTERBLATT 36 20357 HAMBURG TEL 040/431950 FAX 040/43195100
	BRUNSBÜTTLER DAMM 21 13581 BERLIN TEL 030/3327503 FAX 030/3327697

10. Anlage