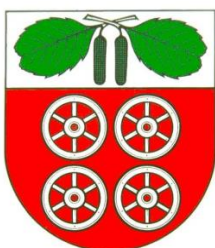


# Wohnbaupotenziale

## Stellau

### 2014

---



Gemeinde Barsbüttel  
Stiefenhoferplatz 1  
22885 Barsbüttel  
Tel.: 040 670 72 460  
rita.dux@lr.landsh.de

Mit der Planung beauftragtes Planungsbüro:

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Donnerstraße 10 22763 Hamburg  
Tel 040 39 15 41 info@wrs-architekten.de  
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

## **Ansatz**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine planerische Umorientierung verbunden. Neben der bescheidenen Neuausweisung von Wohnbauflächen kommt der Innenentwicklung, sprich der Nutzung von Baulücken, der Flächenkonversion oder der Nachverdichtung, eine große Bedeutung zu.

Um Nachverdichtungspotenziale in den vier Ortsteilen der Gemeinde identifizieren zu können und untergenutzte Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes für die Nachverdichtung vorzubereiten, wird ein Wohnflächenkonzept für die Gemeinde Barsbüttel erarbeitet. Mit Hilfe einer solchen Strategie können bisher verborgene Flächenressourcen mobilisiert werden.

## **Kurzabriss der planerischen Schrittfolge:**

### **Schritt 1: Abgleich neuer FNP und vorhandene B-Pläne:**

Herausarbeiten des Handlungsbedarfs zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne aufgrund der Ausweisungen des neuen FNP. Die Gemeinde kann die bestehende Infrastruktur stärker ausnutzen und den Flächenverbrauch minimieren, indem eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers auf das nötige Maß reduziert wird.

### **Schritt 2: Dichtekonzept**

Vor-Ort-Analyse der Bausubstanz  
Definition von Kern- und Randzonen

### **Schritt 3: Wohnbaupotenziale aufzeigen**

Identifizierung von Nachverdichtungspotenzialen

### **Schritt 4: übergeordnete planerische Rahmenbedingungen**

Abgleich der Potenziale mit den planerischen Vorgaben

# Wohnbaupotenziale Stellau

## Schritt 1: Abgleich neuer FNP und vorhandene B-Pläne

In Schritt 1 werden die vorhandenen B-Pläne (Abgrenzungen & Inhalte) abgebildet und mit der geplanten Ausweisung im neuen FNP abgeglichen. Die gekennzeichneten Abweichungen stellen einen Bedarf zur planrechtlichen Anpassung des betreffenden Bebauungsplanes dar.

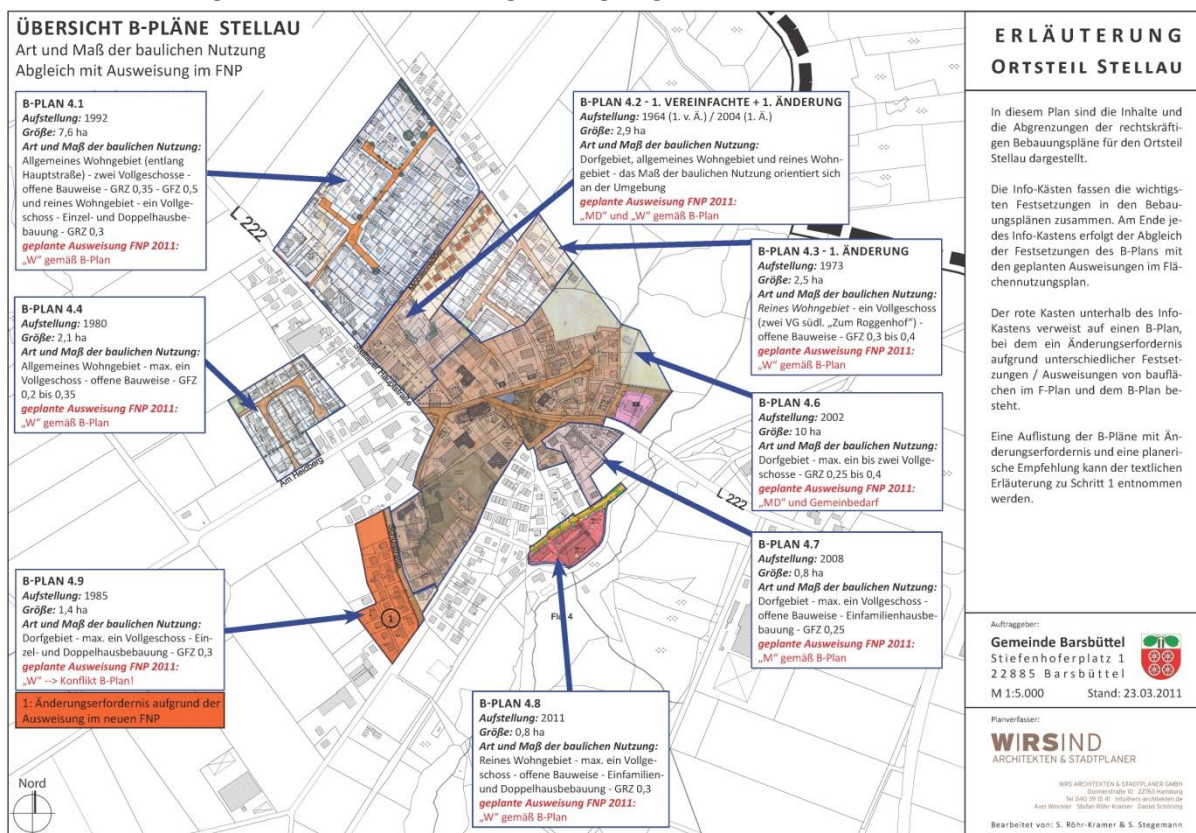
Die nachfolgend aufgeführten B-Pläne entsprechen nicht mehr der im neuen FNP geplanten Art der baulichen Nutzung:

### Ortsteil Stellau:

#### 1. B-Plan 4.9: Aufstellung 1985, Ausweisung „MD“

*Empfehlung: Änderung der Flächennutzung in „W“ (ca. 1,5 ha)*

Dieser Plan im Originalmaßstab ist als Anlage 1 beigefügt.



## Schritt 2: Dichtekonzept

Im Folgenden werden die Ergebnisse der vor-Ort-Analyse dargestellt (siehe Karte) und mit theoretischen Überlegungen zur baulichen Dichte abgeglichen, um das Dichtekonzept planerisch und städtebaulich herzuleiten.

Jeder Ortsteil besteht aus Kern- und Randzone. Die Kernzone definiert sich durch eine höhere bauliche Dichte (Gebäudetypologie und Geschossigkeit) als die Randzone. In den Kernzonen befinden sich mehrgeschossige Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Reihen- und Einfamilienhäuser.

Für Stellau wird empfohlen, hier die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse (ggf. plus Dach- oder Staffelgeschoss) zu begrenzen. Im Hauptort Barsbüttel sind im Kernbereich auch viergeschossige Gebäude vorstellbar. In den Kernzonen soll eine angemessene, moderate Höhenentwicklung bei gleichzeitiger Akzentuierung ihrer Ränder entlang der Haupterschließungsstraßen entstehen.

Weitere Kriterien für eine höhere Bebauungsdichte sind: Nähe zu ÖPNV-Haltestellen, Nähe zum Zentrum, zu Versorgungseinrichtungen sowie Nähe zu sozialer und öffentlicher Infrastruktur. In der Kernzone kann es entsprechend ermöglicht werden, über die Aufstockung von vorhandenen niedrigen Gebäuden die Dichte zu erhöhen oder durch die Umwandlung und ggf. Erweiterung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden neue Wohnflächen zu schaffen.

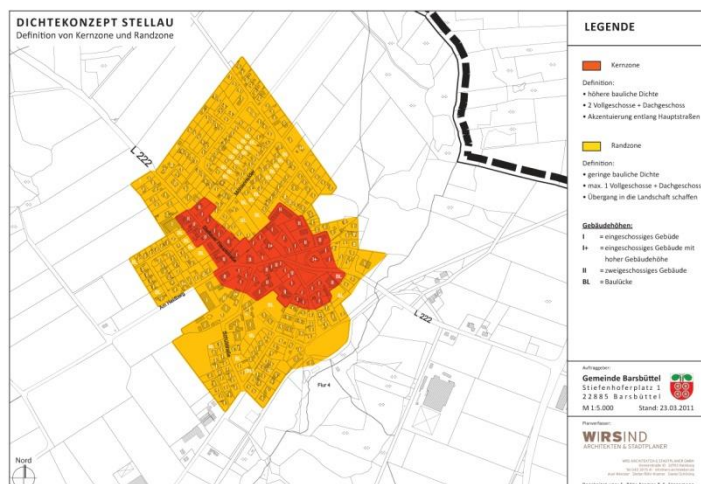
Die Randzonen um die Kernzone herum sind durch offene Baustrukturen gekennzeichnet. Diese stellen Übergänge zu benachbarten Gebieten mit vergleichbarer Körnung bzw. im Falle der ländlichen Ortsteile die Übergänge in die freie Landschaft dar. Die Randzone ist charakterisiert durch kleinteilig strukturierte Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie – im Falle der ländlichen Ortsteile nahezu ausschließlich - Einfamilienhäuser. Dadurch kann die Siedlungsgrenze bzw. Landschaftskante eine klar strukturierte Ausprägung und Gliederung erhalten.

### Ortsteil Stellau:

In Stellau wird der Bereich entlang der Hauptstraße, dem Möhlenredder und der Feuerwehr als Kernzone definiert. Hier ist eine bauliche Dichte von zwei Geschossen anzustreben. Dieser Bereich ist charakterisiert durch historische landwirtschaftliche Gebäude und vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Die Nähe zu den Bushaltestellen und die Lage an der Haupterschließungsstraße sind weitere städtebauliche Gründe für eine erhöhte bauliche Dichte.

Der restliche Bereich des Ortes wird als Randzone definiert. Die bauliche Dichte in der Randzone sollte ein Vollgeschoss nicht überschreiten. Gebäudetypologien wie Einfamilien- und Reihenhäuser sind charakteristisch für eine dörflich oder vororttypisch geprägte Bebauungsstruktur.

Dieser Plan im Originalmaßstab ist als Anlage 2 beigefügt.



# Wohnbaupotenziale Stellau

## Schritt 3: Wohnbaupotenziale

Die Potenzialflächen werden je nach Lage in der Randzone oder der Kernzone unterschieden.

Für Potenziale in der Randzone wird angenommen, dass sie mit Einfamilienhäusern (EFH) bebaut werden können. Dabei werden folgende Dichtewerte pauschal zu Grunde gelegt: Grundstücksgröße mind. 700 m<sup>2</sup>, Gebäudehöhe ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3. Ein EFH entspricht einer Wohneinheit (WE). Auf größeren Flächen wird ein Flächenabzug von pauschal 20% der Grundstücksfläche für Verkehrsflächen gemacht. Auf einer Grundstücksfläche von 10.000qm entsteht damit ein Nettobauland von 8.000qm, so dass 11 EFH (=11 WE) realisiert werden können.

In der Kernzone wurden Nachverdichtungspotenziale („unter“-genutzte Grundstücke) identifiziert. Die angestrebte bauliche Dichte sind 2 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Bei untergenutzten Grundstücken wird davon ausgegangen, dass sie (früher oder später bei Bedarf) durch Aufstockung, Anbau oder Umnutzung nachverdichtet werden können. Hierbei entspricht die derzeitige Nutzung pauschal 1 WE je Grundstück. Die Differenz zur Gesamtgröße des Grundstücks ergibt das Potenzial der möglichen WE für das jeweilige Grundstück. Die Summe der hierbei ermittelten Nachverdichtungspotenziale kann nicht mit einer Realisierungsquote in ähnlicher Höhe gleichgestellt werden. Die Realisierungsmöglichkeiten der Nachverdichtungspotenziale hängen von Faktoren ab (Eigentum, Privatrecht etc.), die die Stadtplanung nur „Vordenken“ kann.

In der Summe erfolgt unter Annahme von Durchschnittswerten eine pauschale Berechnung der Innentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale in den Ortsteilen. Diese dient als Orientierungswert für die mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung der Ortsteile.

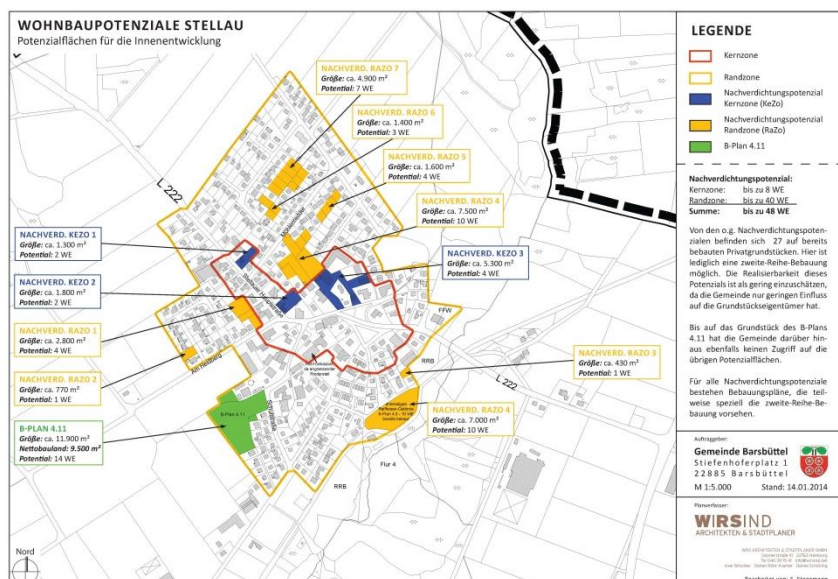
### Ortsteil Stellau:

**Randzone (gelb):** 7 Flächen mit einem Potenzial von bis zu 40 WE.

**Kernzone (blau):** 3 Flächen mit einem Potenzial von 8 WE.

In Stellau gibt es demnach ein Potenzial von zusätzlichen **48 WE**.

Dieser Plan im Originalmaßstab ist als Anlage 3 beigefügt.



### **Schritt 4: übergeordnete planerische Rahmenbedingungen**

Die Landesregierung (Innenministerium) hat den neuen Landesentwicklungsplan 2010 für Schleswig-Holstein (LEP), bestehend aus einem Text, einem Plan und einem Umweltbericht, am 6. Juli 2010 beschlossen. Anschließend wurde der Plan durch den Innenminister festgestellt.

Der Umfang der Siedlungsentwicklung in den Gemeinden im Ordnungsraum, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind (Stellau, Stemwarde, Willinghusen), ist auf den örtlichen Bedarf (15% des Bestandes von 31.12.2009 bis 2025) beschränkt.

Am 31.12.2009 hatte der Ortsteil Stellau eine Einwohnerzahl von 1.177.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Barsbüttel beträgt 2,2 Einwohner je WE.

Am 31.12.2009 gab es demnach 535 Haushalte (Wohneinheiten) im Ortsteil Stellau.

Gemäß LEP ist demnach vorgesehen, dass der Ortsteil Stellau bis 2025 um bis zu 80 Haushalte (WE) wachsen kann. Die ermittelten Wohnbaupotenziale haben ein Volumen von 48 WE. Mit dem Wohnbaupotenzial von 14 WE für den B-Plan 4.11 ergibt sich im Ortsteil Stellau für das Jahr 2013 ein Wohnbaupotenzial von 62 WE. Sollten alle diese Potenziale aktiviert werden können, so entspräche dies einem Wachstum von ca. 11,5 %. Somit bleibt das mögliche Wachstum im Ortsteil Stellau unterhalb den gemäß LEP 2010 zulässigen 15 % Wachstum.

### **Ehemaliges Raiffeisengelände Stellau**

Die ehemalige Raiffeisenfläche am Südrand des Ortsteils hatte im B-Plan 4.5 eine Zulässigkeit von dreigeschossiger Bebauung bei einer GFZ von 0,8. Diese bauliche Dichte wurde nicht als ortstypisch eingeschätzt und daher für dieses Gelände ein neuer B-Plan (4.8) aufgestellt. Dieser lässt lediglich eine eingeschossige Bauweise bei einer GRZ von 0,3 zu. Die neu entstandenen Wohneinheiten sind die Berechnung der Wohnbaupotenziale eingeflossen.

# ÜBERSICHT B-PLÄNE STELLAU

Art und Maß der baulichen Nutzung

Abgleich mit der Ausweisung im FNP

## B-PLAN 4.1

**Aufstellung:** 1992

**Größe:** 7,6 ha

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet (entlang Hauptstraße) - zwei Vollgeschosse - offene Bauweise - GRZ 0,35 - GFZ 0,5 und reines Wohngebiet - ein Vollgeschoss - Einzel- und Doppelhausbebauung - GRZ 0,3

**geplante Ausweisung FNP 2011:**

„W“ gemäß B-Plan

## B-PLAN 4.4

**Aufstellung:** 1980

**Größe:** 2,1 ha

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet - max. ein Vollgeschoss - offene Bauweise - GFZ 0,2 bis 0,35

**geplante Ausweisung FNP 2011:**

„W“ gemäß B-Plan

## B-PLAN 4.9

**Aufstellung:** 1985

**Größe:** 1,4 ha

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Dorfgebiet - max. ein Vollgeschoss - Einzel- und Doppelhausbebauung - GFZ 0,3

**geplante Ausweisung FNP 2011:**

„W“ --> Konflikt B-Plan!

1: Änderungserfordernis aufgrund der Ausweisung im neuen FNP

## B-PLAN 4.2 - 1. VEREINFACHTE + 1. ÄNDERUNG

**Aufstellung:** 1964 (1. v. Ä.) / 2004 (1. Ä.)

**Größe:** 2,9 ha

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet - das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebung

**geplante Ausweisung FNP 2011:**

„MD“ und „W“ gemäß B-Plan

## B-PLAN 4.3 - 1. ÄNDERUNG

**Aufstellung:** 1973

**Größe:** 2,5 ha

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Reines Wohngebiet - ein Vollgeschoss (zwei VG südl. „Zum Roggenhof“) - offene Bauweise - GFZ 0,3 bis 0,4

**geplante Ausweisung FNP 2011:**

„W“ gemäß B-Plan

## B-PLAN 4.6

**Aufstellung:** 2002

**Größe:** 10 ha

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Dorfgebiet - max. ein bis zwei Vollgeschosse - GRZ 0,25 bis 0,4

**geplante Ausweisung FNP 2011:**

„MD“ und Gemeinbedarf

## B-PLAN 4.7

**Aufstellung:** 2008

**Größe:** 0,8 ha

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Dorfgebiet - max. ein Vollgeschoss - offene Bauweise - Einfamilienhausbebauung - GFZ 0,25

**geplante Ausweisung FNP 2011:**

„M“ gemäß B-Plan

## B-PLAN 4.8

**Aufstellung:** 2011

**Größe:** 0,8 ha

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Reines Wohngebiet - max. ein Vollgeschoss - offene Bauweise - Einfamilien- und Doppelhausbebauung - GRZ 0,3

**geplante Ausweisung FNP 2011:**

„W“ gemäß B-Plan

# ERLÄUTERUNG

## ORTSTEIL STELLAU

In diesem Plan sind die Inhalte und die Abgrenzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für den Ortsteil Stellau dargestellt.

Die Info-Kästen fassen die wichtigsten Festsetzungen in den Bebauungsplänen zusammen. Am Ende jedes Info-Kastens erfolgt der Abgleich der Festsetzungen des B-Plans mit den geplanten Ausweisungen im Flächennutzungsplan.

Der rote Kasten unterhalb des Info-Kastens verweist auf einen B-Plan, bei dem ein Änderungserfordernis aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen / Ausweisungen von bauflächen im F-Plan und dem B-Plan besteht.

Eine Auflistung der B-Pläne mit Änderungserfordernis und eine planerische Empfehlung kann der textlichen Erläuterung zu Schritt 1 entnommen werden.

Auftraggeber:

**Gemeinde Barsbüttel**

Stiefenhoferplatz 1

22885 Barsbüttel

M 1:5.000

Stand: 23.03.2011



Planverfasser:

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Donnerstraße 10 22763 Hamburg  
Tel 040 39 15 41 info@wrs-architekten.de  
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

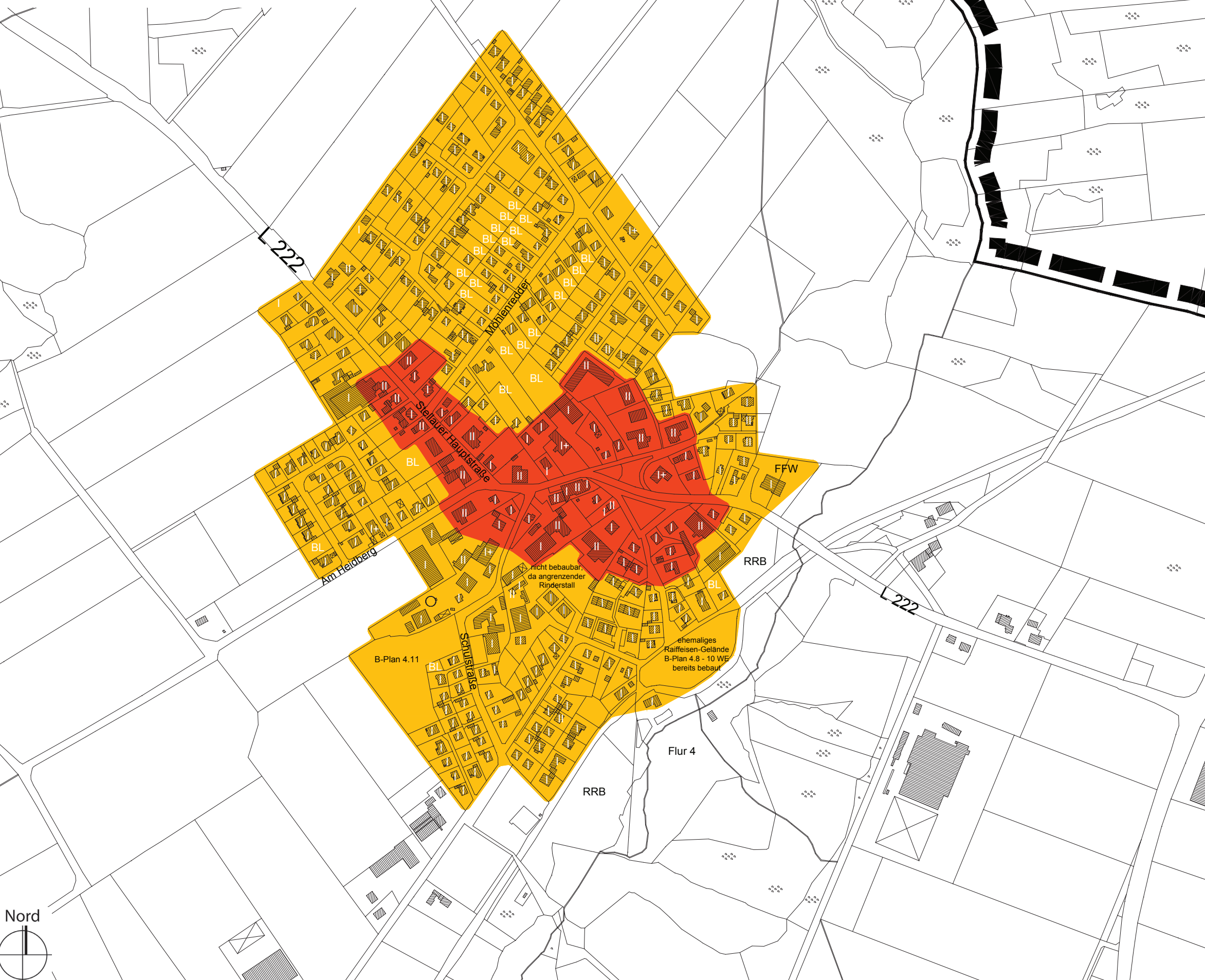
Bearbeitet von: S. Röhr-Kramer & S. Stegemann

Nord



# DICHTEKONZEPT STELLAU

Definition von Kernzone und Randzone




## LEGENDE

 Kernzone

Definition:

- höhere bauliche Dichte
- 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Akzentuierung entlang Hauptstraßen

 Randzone

Definition:

- geringe bauliche Dichte
- max. 1 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Übergang in die Landschaft schaffen

### Gebäudehöhen:

- I** = eingeschossiges Gebäude
- I+** = eingeschossiges Gebäude mit hoher Gebäudehöhe
- II** = zweigeschossiges Gebäude
- BL** = Baulücke

Auftraggeber:

**Gemeinde Barsbüttel**  
Stiefenhoferplatz 1  
22885 Barsbüttel



M 1:5.000

Stand: 26.07.2013

Planverfasser:

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

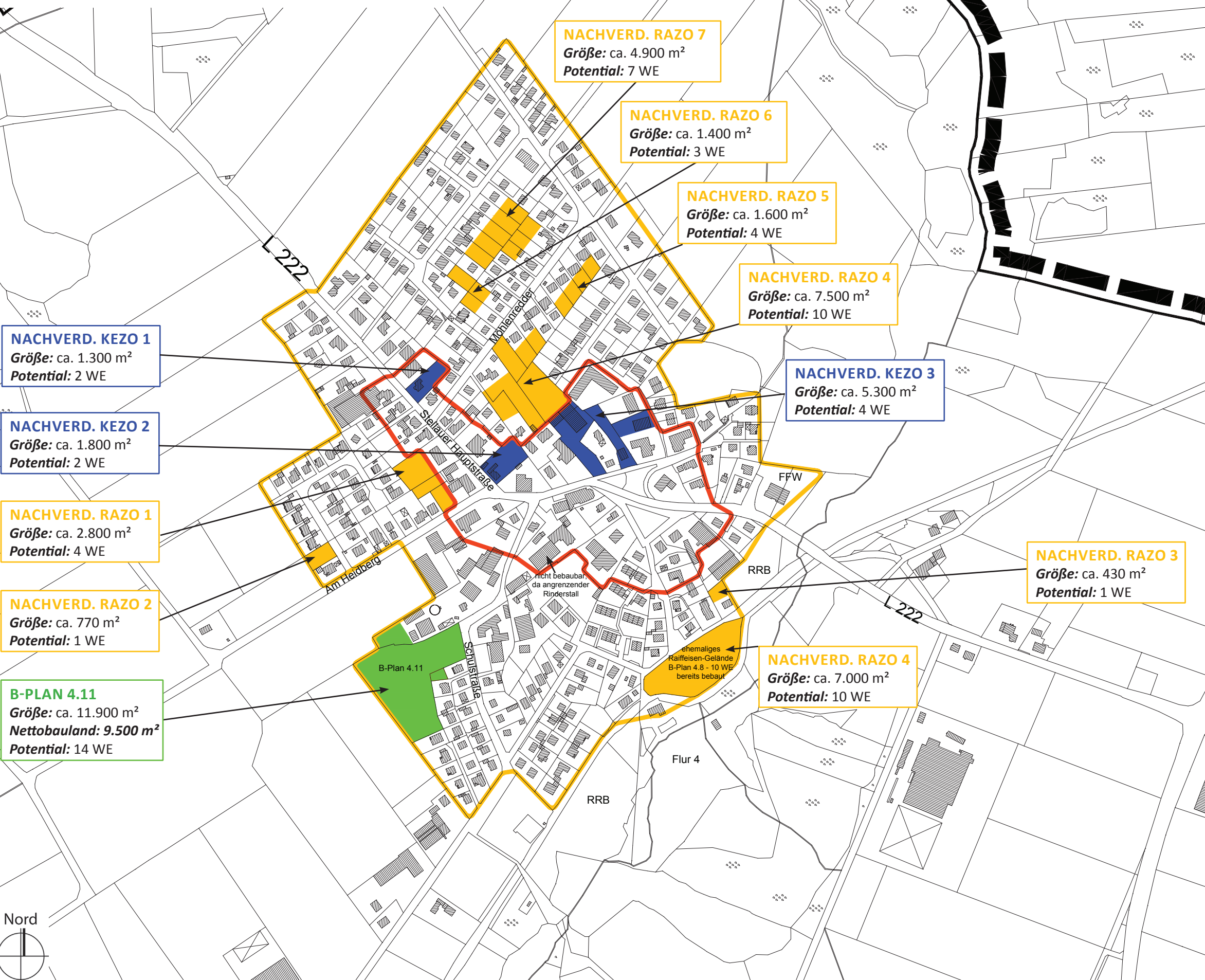
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Donnerstraße 10 22763 Hamburg  
Tel 040 39 15 41 info@wirsind.net  
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

Bearbeitet von: S. Stegemann



# WOHNBAUPOTENZIALE STELLAU

Potenzialflächen für die Innenentwicklung



## LEGENDE

- Kernzone
- Randzone
- Nachverdichtungspotenzial Kernzone (KeZo)
- Nachverdichtungspotenzial Randzone (RaZo)
- B-Plan 4.11

### Nachverdichtungspotenzial:

Kernzone: bis zu 8 WE  
 Randzone: bis zu 40 WE  
**Summe: bis zu 48 WE**

Von den o.g. Nachverdichtungspotenzialen befinden sich 27 auf bereits bebauten Privatgrundstücken. Hier ist lediglich eine zweite-Reihe-Bebauung möglich. Die Realisierbarkeit dieses Potenzials ist als gering einzuschätzen, da die Gemeinde nur geringen Einfluss auf die Grundstückseigentümer hat.

Bis auf das Grundstück des B-Plans 4.11 hat die Gemeinde darüber hinaus ebenfalls keinen Zugriff auf die übrigen Potenzialflächen.

Für alle Nachverdichtungspotenziale bestehen Bebauungspläne, die teilweise speziell die zweite-Reihe-Bebauung vorsehen.

Auftraggeber:

**Gemeinde Barsbüttel**  
 Stiefenhoferplatz 1  
 22885 Barsbüttel  
 M 1:5.000 Stand: 14.01.2014



Planverfasser:

**WIRSIND**  
 ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
 Donnerstraße 10 22763 Hamburg  
 Tel 040 39 15 41 info@wirsind.net  
 Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

Bearbeitet von: S. Stegemann

