

# **BEGRÜNDUNG**

---

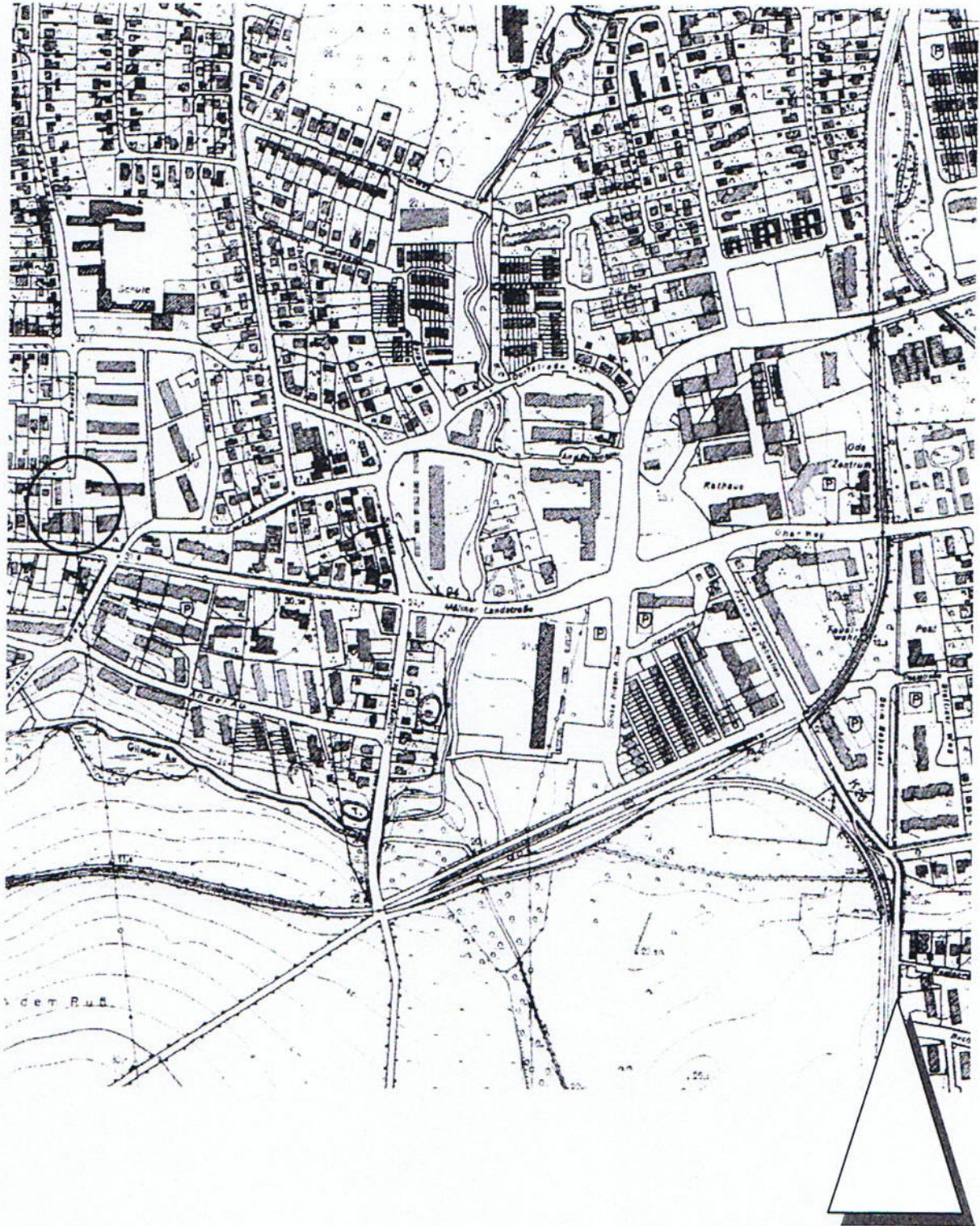
**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11  
der Stadt Glinde**

**Gebiet:**

**Zwischen der Möllner Landstraße im Süden und  
dem Sandkamp im Norden, sowie dem Sand-  
weg im Osten und dem Papendieker Redder im  
Westen**

**Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG**

Übersicht



## **Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlussfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
  - 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung
  - 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.30 Baugrenzen
  - 4.40 Bauweise
  - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Innere und äußere Erschließung
  - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
  - 5.30 Öffentlicher Personennahverkehr
  
- 6.00 Versorgungsanlagen
  - 6.10 Wasserversorgung
  - 6.20 Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung
  - 6.30 Energieversorgung
  - 6.40 Fernsprechversorgung
  - 6.50 Gasversorgung
  - 6.60 Abfallentsorgung
  - 6.70 Feuerlöscheinrichtungen
  
- 7.00 Lärmimmissionsschutz
  
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 9.00 Hinweise
  
- 10.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung, Stand 17. März 2014

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 07.11.2013 fasste die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluss,  
für das Gebiet:

Zwischen der Möllner Landstraße im Süden und  
dem Sandkamp im Norden, sowie dem Sandweg im Osten und dem Papendieker  
Redder im Westen

die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufzustellen.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Durch-  
führung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 Abs. 2 +  
3, Satz 1 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a  
BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die frühzeitige Beteili-  
gung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonsti-  
gen Träger öffentlicher Belange und die Erstellung einer Umweltprüfung und ei-  
nes Umweltberichtes.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB  
aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan  
stellt für diesen Bereich Allgemeines Wohngebiet dar.

### **1.30 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der  
Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:500 des öffentlich bestellten  
Vermessungsingenieurs Sprick aus Glinde/Ahrensburg verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414.) in zuletzt ge-  
änderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H.  
S. 6) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung  
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990  
(BGBl. I 1991 S. 58).

## 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

### 2.10 Lage

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Glinde befindet sich westlich der Ortsmitte, an der Möllner Landstraße.

### 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Der Plangeltungsbereich der Änderung ist, bis auf das Flurstück 50/50, vollständig bebaut und flächenmäßig belegt durch Zufahrten und Stellplätze.

Auf dem Flurstück 50/50 befindet sich zurzeit Gartenland sowie ein großzügiges Carport mit Abstellraum.

Entlang der Möllner Landstraße befinden sich ein Wohnhaus mit Satteldach, ein eingeschossiges Geschäftsgebäude mit Flachdach und ein zweigeschossiges Geschäftsgebäude mit Flachdach. Es besteht eine fußläufige Wegeverbindung. Des Weiteren befinden sich im Plangeltungsbereich drei zu erhaltende Bäume.

### 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Süden</u>	Durch die Möllner Landstraße
<u>Im Osten</u>	Durch die Flurstücke 48/3 und 47/48
<u>Im Norden</u>	Durch die Mitte der Straße Sandkamp
<u>Im Westen</u>	Durch die Flurstücke 50/1 und 50/52

### 2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	3.400 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	180 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	3.580 m <sup>2</sup>
<hr/>	

### **3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Im nördlichen Bereich des Flurstückes 50/50, mit Belegenheit am Sandkamp, soll die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze in bebaubare Fläche umgewandelt werden.

Der südliche Bereich des Flurstückes 50/50 sowie der Bereich des Flurstückes 50/23 soll zum Ausgleich, dem Bestand entsprechend, herabgezont werden auf nur noch eingeschossige Bauweise. Somit soll die Erweiterungsmöglichkeit auf diesem Grundstück, zur besseren Ausnutzung des Grundstückes, praktisch von Süden nach Norden verlagert werden,

Des Weiteren soll, dem Bestand entsprechend, die im Bebauungsplan enthaltene öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden in allgemeines Wohngebiet, bei gleichzeitiger Festsetzung von Stellplätzen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit, da diese Festsetzungen dem Bestand entsprechen. Diese Flächen gehören den jeweiligen Eigentümern. Die Stellplätze und Zufahrten sowie Gehbereiche wurden von den Eigentümern selbst ausgebaut und werden auch von ihnen unterhalten. Die Stadt Glinde hat aufgrund der damit verbundenen Reparatur-, Pflege- und sonstigen Unterhaltungskosten kein Interesse, diese Flächen zu übernehmen.

In diesem Bereich befindet sich auch eine fußläufige Verbindung zwischen Möllner Landstraße und Sandkamp, die durch den Torweg zwischen den Ladengeschäften hindurch und hinter dem Garagenhof bis zum Sandkamp führt. Diese Wegeverbindung zwischen den Ladengeschäften ist rechtlich nicht abgesichert und soll über ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

#### **4.10 Gestaltung**

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden im Umfeld angleichen. Es werden Sockelhöhen, Trauf- und Firsthöhen und Dachneigungen festgesetzt.

**4.20 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend des Umfeldes und der tatsächlichen Nutzung.

**4.30 Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden festgesetzt entsprechend des geplanten Bauvorhabens und unter Einbeziehung des baulichen Bestandes.

**4.40 Bauweise**

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

**4.50 Zahl der Vollgeschosse**

Entlang der Möllner Landstraße wurde die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend des baulichen Bestandes festgesetzt. Für die mögliche Neubebauung ist eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der überwiegend vorhandenen umliegenden Bebauung.

**5.00 Verkehrerschließung**

**5.10 Innere und äußere Erschließung**

Die Stadt Glinde wird von außen weitläufig über die BAB 24 (Hamburg-Berlin) und die BAB 1 (Hamburg-Lübeck) erschlossen.

Das Plangebiet selbst wird über die Möllner Landstraße und den Sandkamp erschlossen.

**5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten. Dies gilt insbesondere für die neue geplante Wohnbebauung am Sandkamp.

Für die vorhandenen Gebäude bestehen bereits Stellplätze an der Möllner Landstraße, die auch der Öffentlichkeit, insbesondere der Besucher der Ladengeschäfte, zur Verfügung stehen.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht.

**5.30 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen an der Möllner Landstraße bzw. am Sandweg. Die Haltestellen werden derzeit von den Buslinien 11, 237,333 und dem Nachtbus 619 sowie den primär dem Schülerverkehr dienenden Linien 733 und 737 bedient. Hierdurch werden insbesondere Verbindungen zu den Schnellbahn-Haltestellen U-Steinfurther Allee, U-Mümmelmannsberg und S-Reinbek sowie zu den umliegenden Schulstandorten hergestellt. Damit ist das Plangebiet überdurchschnittlich gut durch den ÖPNV erschlossen.

**6.00 Versorgungsanlagen**

**6.10 Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

**6.20 Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Regenwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

**6.30 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen des E-Werkes Sachsenwald.

**6.40 Fernsprechversorgung**

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz Hamburg der Telekom angeschlossen.

**6.50 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der E.ON/Hanse.

**6.60 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

**6.70 Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz der Stadt Glinde wird wie bisher, über die vorhandenen Hydranten, durch die freiwillige Feuerwehr Glinde sichergestellt

**7.00 Lärmschutz**

Für den Bebauungsplan wird eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

**7.10 Allgemeines**

Für die Realisierung neuer Wohnbebauung soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Glinde im Rahmen einer 4. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die Schaffung einer neuen Baufläche in 2. Baureihe (zum Sandkamp) schaffen. Im Plangeltungsbereich sind diverse gewerbliche Nutzungen mit Parkraumflächen sowie Wohnnutzungen in 1. Baureihe zur Möllner Landstraße vorhanden. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen und wird somit nicht verändert.

Der zu überplanende Bereich (Plangeltungsbereich) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Glinde umfasst die westlichen fünf Flurstücke des Bebauungsplanes Nr. 11, nördlich der Möllner Landstraße und südlich des Sandkamps.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Eine bauliche Veränderung der vorhandenen Gewerbebetriebe oder Nutzungsänderung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht angestrebt, auch sind die Flächen auch zuvor bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen gewesen. Es wird vorausgesetzt, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches die Immissionsrichtwerte an den im Bestand bereits näher liegenden Wohngebäuden einhalten. Im Rahmen der Festsetzung der Lärmpegelbereiche werden somit für die Gewerbelärmbelastung gemäß Abschnitt 5.5.6 der DIN 4109 die gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte zur Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel beachtet.

### **7.10 Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf dem maßgeblichen Straßenabschnitt der Möllner Landstraße berücksichtigt.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen (2010) der Möllner Landstraße L94 wurden den Verkehrserhebungen des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr (LBV) entnommen und für die Betrachtung des Prognose-Horizonts 2025 / 2030 mit etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr hochgerechnet.

Hinsichtlich des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs kann ausgesagt werden, dass dieser nicht beurteilungsrelevant ist, da aufgrund der Ausweisung von nur einer zusätzlichen Baufläche und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist. Eine gesonderte Betrachtung des Prognose-Planfalls 2025 / 2030 erfolgte somit nicht.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden sowohl im Erd- als auch den Obergeschossen im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Ebenso wird der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich allen drei relevanten Geschossen überschritten.

Der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) wird bis zu einer Entfernung von 59 m bzw. 65 m (West / Ost, Bereich 2. Baureihe, hier maßgebend 1. Obergeschoss) senkrecht zur Straßenmitte der Möllner Landstraße überschritten.

Aufgrund von geringfügigen Überschreitung des Anhaltswertes für Gesundheitsgefahr im Nachtzeitraum (> 60 dB(A)) sind bei Neu-, Um- und Ausbauten im Nachtzeitraum schutzbedürftige Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb vorgegebener Bereiche zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. In Bezug auf die Baugrenze parallel der Möllner Landstraße gilt dies im Erdgeschoss bis 1 m hinter die Baugrenze, im 1. Obergeschoss bis 3 m und im 2. Obergeschoss bis 4 m.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Hierzu wurde zu dem maßgeblichen Außenlärmpegel aus Verkehrslärm der Immissionsrichtwert tags der TA Lärm zur Beachtung des Gewerbelärms energetisch addiert.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche bei Neu-, Um- und Ausbauten sind in Schleswig-Holstein in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Hinsichtlich ebenerdiger Außenwohnbereiche wird der Orientierungswert tags bis zu einem Abstand von ca. 60 m senkrecht zur Straßenmitte der Möllner Landstraße um mehr als 3 dB(A) überschritten, dies schließt damit die südliche Baugrenze des Flurstücks 50/50 (2. Baureihe) ein. Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone / Loggien / Dachterrassen) sind ab einem Abstand von ca. 75 m senkrecht zur Straßenmitte der Möllner Landstraße zulässig. Der Ausschluss umfasst somit nahezu die gesamte Baufläche in 2. Baureihe.

Diesbezüglich kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen für die Außenwohnbereiche in diesen Bereichen ein hinreichender Schallschutz ggf. erfüllt werden kann. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Hinweis: Die DIN 4109 kann bei der Stadt Glinde eingesehen werden.

## **8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

## **9.00 Hinweis**

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 06.11.2014 gebilligt.

Glinde, den 17.11.14

*Reinhard Z*  
Bürgermeister

