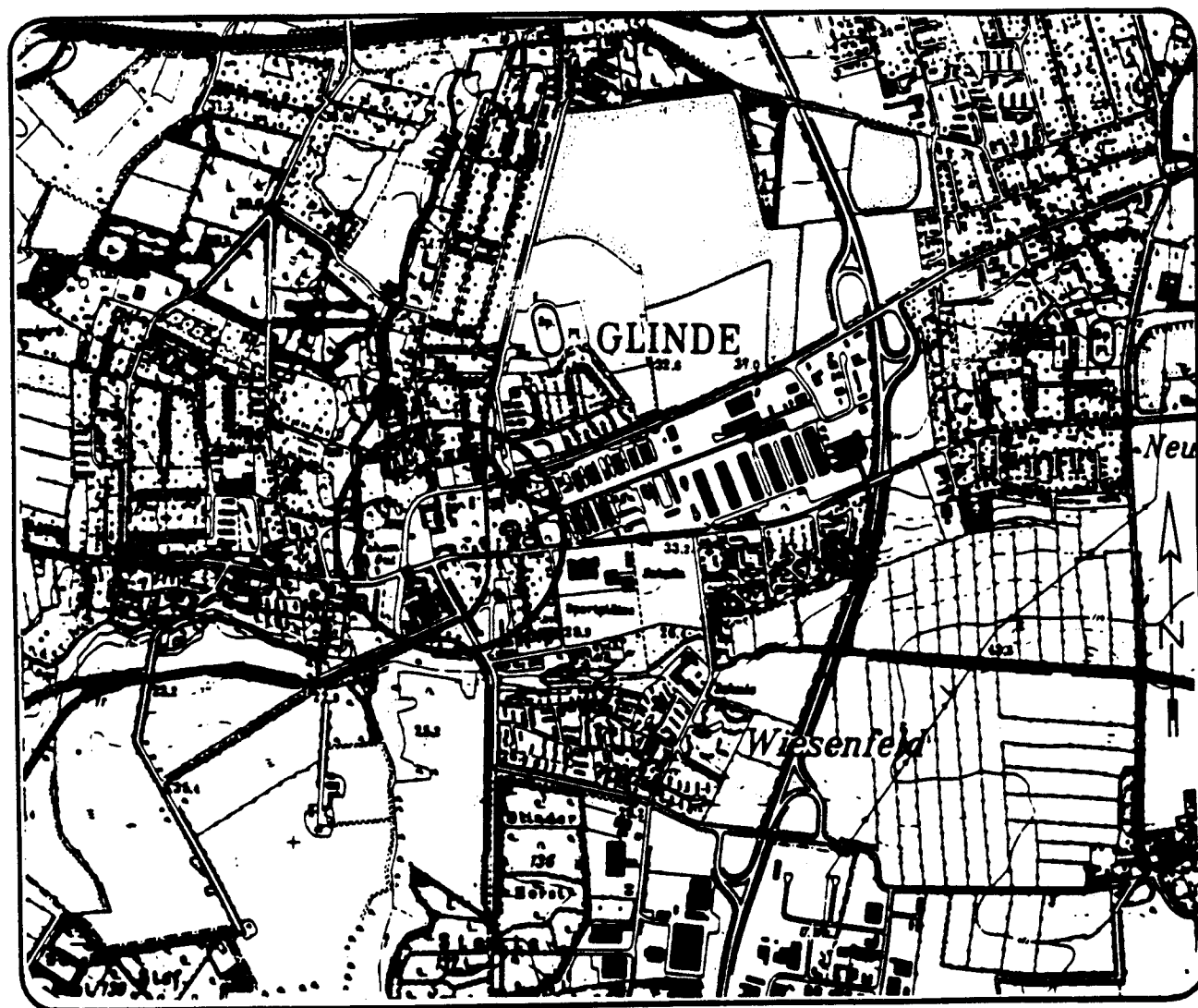


Begründung

zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
der STADT GLINDE

GEBIET : "Marktplatz - Ost"

Bereich : östlich Marktplatzfläche / westlich AKN-Gleise
nördlich Oher Weg / südlich Passage und Hoch-
haus "Engelspark".



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand: **SATZUNG**
3
Ausfertigung

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S
zur Begründung
für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
der Stadt Glinde

1.	Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes	Seite	4
3.	Gründe zur Aufstellung der 3. Änderung	Seite	4
4.	Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes	Seite	6
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	8
	- Wasserversorgung	Seite	8
	- Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	8
	- Gasversorgung	Seite	9
	- Fernsprechversorgung	Seite	9
	- Abwasserbeseitigung	Seite	9
	- Feuerschutzeinrichtungen	Seite	9
	- Müllbeseitigung	Seite	10
6.	Verkehrliche Erschließung	Seite	10
7.	Ruhender Verkehr	Seite	10
8.	Wasserschutzgebiet	Seite	11
9.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	11
10.	Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen	Seite	13
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	14
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	14
13.	Beschluß über die Begründung	Seite	14
14.	Arbeitsvermerke	Seite	15

Anlage : **Lärmschutzgutachten**

1. Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

Der Bebauungsplan Nr. 1 -Neuaufstellung- wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 07.04.1972 unter dem Aktenzeichen IV 81d-813/04-62.18 (1) genehmigt und ist am 23.08.1972 in Kraft getreten. Eine 1. Änderung ist am 06.08.1974 rechtskräftig geworden; die 2. (vereinfachte) Änderung ist seit dem 01.07.1983 in Kraft.

In diesen Plänen sind u.a. Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen und Reine Wohngebiete festgesetzt, die auf Grund der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich einer weiteren (3.) Änderung bedürfen.

In ihrer Sitzung am 26.03.1987 hat die Stadtvertretung demzufolge beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufzustellen und damit die -gegenüber der bisherigen Planung abweichende- Bebauung am Markt städtebaulich abzuschließen. Es werden dafür Nutzungsgrenzen und Ausnutzungsziffern festgesetzt, die der geplanten Bebauung entsprechen.

Die Planänderung wird aufgestellt auf der Grundlage des übergeleiteten Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Südstormarn in der Fassung der 11. Änderung, die am 02.06.1978 unter dem Aktenzeichen IV 810c-512.111-62.18 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und seiner 13. Änderung, deren Aufstellung am 26.03.1987 beschlossen wurde (Parallelverfahren) und die am 15.02.1989 unter dem Aktenzeichen IV 810c-512.111-62.18 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden ist.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob & Tetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), und das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2256), in Kraft getreten am 01.07.1987,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.09.1977 (BGBl. I S. 1763)/und vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 14.02.1983 -LBO '83- (GVBl. Schl.-H. S. 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich der Planänderung liegt in der Stadtmitte, östlich des Marktplatzes/Bürgerhaus, westlich der AKN-Gleise, nördlich des "Oher Weges" und südlich der Marktplatzpassage/Hochhaus "Engelspark" und umfaßt eine Fläche von ca. 0,95 ha.

3. Gründe zur Aufstellung der 3. Änderung

Die Stadtverwaltung ist seit Jahren im "Bürgerhaus" und in angemieteten Räumen der Kreissparkasse sowie im "Gutshaus" untergebracht. Für den parlamentarischen Bereich stehen geeignete Räumlichkeiten

bisher nicht zur Verfügung. Die Bücherei befindet sich in total beengten Verhältnissen im "Gutshaus". Die Polizei befindet sich fernab von der Stadtmitte im ehemaligen Verwaltungsgebäude "Togohof".

In der Erkenntnis, daß

- sich die Notwendigkeit zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes nicht geändert hat,
- eine Realisierung der ursprünglichen Planung aus finanziellen Gründen nicht möglich sein würde und
- ein zwölfgeschossiges Verwaltungsgebäude aus städtebaulichen Gründen nicht mehr errichtet werden soll,

wurden seit 1984/1985 neue Überlegungen angestellt, die jetzt zu einem abschließenden Ergebnis führten. Um dieses Ergebnis realisieren zu können, müssen die bisherigen Festsetzungen im Planänderungsgebiet, insbesondere

- a) die Festsetzung eines bis zu zwölf Geschossen zulässigen Verwaltungsgebäudes -"Fläche für den Gemeinbedarf"- und
- b) die Festsetzung einer maximal viergeschossigen Wohnbebauung -"Reines Wohngebiet"-

entsprechend geändert werden.

Nachdem zwischenzeitlich auch die Fläche zu b) von der Stadt erworben werden konnte, sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes nunmehr auch die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit

- ein fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude mit Mischnutzung und

- ein kleiner eingeschossiger Ladentrakt
errichtet werden können.

Mit dem 5-geschossigen Verwaltungsgebäude einschließlich Mischnutzung werden in etwa die Maßstäbe der bereits vorhandenen Bebauung "Marktplatz/ Passage" übernommen und dennoch wird es - wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen - den Osten des Marktplatzbereiches als städtebauliche Dominante abschließen.

4. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Um das 5-geschossige Verwaltungsgebäude mit Mischnutzung und den kleinen eingeschossigen Ladentrakt realisieren zu können, sind insbesondere

- die Änderung eines ca. 0,32 ha großen WR-Gebietes (Alte Post) teilweise in "Sondergebiet (Ladenzentrum)" und "Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung)"
- die Änderung von bisher "Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche)" in einer Größe von ca. 0,06 ha in "Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung)" -hier: Flächen für die geplante Parkpalette-
- die Änderung von Verkehrsflächen im östlichen Marktbereich teilweise in "Sondergebiet (Ladenzentrum)" und "Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung)"
- Korrekturen der bisher festgesetzten Grenzen der "Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung)" und "Sondergebiet (Ladenzentrum)"

- die Änderung eines kleinen Teilbereiches der "öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)" überwiegend in "Sondergebiet (Ladenzentrum)"
- die Neufestsetzung von überbaubaren Flächen, des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise etc.

erforderlich.

Für den auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" vorgesehenen Trakt des 5-geschossigen Gebäudes sind im marktseitigen Erdgeschoß vorwiegend Läden, in den weiteren Geschossen die Unterbringung der Stadtverwaltung mit allen bisherigen und den noch fehlenden Einrichtungen, einer Hausmeisterwohnung, des allgemeinen Sozialdienstes des Kreises Stormarn und der Polizei vorgesehen.

Der auf der Sondergebietsfläche vorgesehene Trakt des 5-geschossigen Gebäudes sowie der kleine 1-geschossige Anbau an der Südfront des Ladengeschäftes "Budnikowsky" ist - um ebenfalls die Attraktivität der Stadtmitte weiter zu erhöhen - vorwiegend für Läden bestimmt, wobei als Ausnahmen auch andere gewerbliche Nutzungen und - bezogen auf das 5-geschossige Gebäude - oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen zugelassen werden können.

Als Maßnahme zur Gestaltung des Marktbereiches setzt der Bebauungsplan nach § 39b BBauG / § 176 BauGB an den dem Marktplatz zugewandten Gebäudefronten verbindlich fest, daß die baulichen Anlagen mit Vordächern mit einer Tiefe von 2,50m bis 3,00m (mindestens 2,50 m; maximal 3,00 m) zu versehen sind. Hiermit nimmt der Bebauungsplan auch in seiner 3. Änderung Gestaltungsfestsetzungen auf, die bereits in den angrenzenden Bereichen realisiert wurden.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Geschoßflächenzahl von 0,9 und eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Für die Sondergebietsfläche wird eine Geschoßflächenzahl von 1,35 und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Des weiteren werden Festsetzungen für eine Gemeinschafts-Tiefgarage und für eine Gemeinschafts-Stellplatzanlage (teilweise als "Palette" errichtet) getroffen. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Gemeindestraße "Oher Weg" aus; teilweise mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Grundstücke, der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger.

Der alte Baumbestand im Planänderungsbereich wird, soweit wie nur irgend möglich, erhalten; hierfür sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Glinde wird durch die "SCHLESWAG" mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer baulicher

Anlagen stehen zur Verfügung. Sollten zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, wird ein entsprechender Standort mit der Stadt als Bauträger abgestimmt.

c) Gasversorgung

Das überwiegende Stadtgebiet wird bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des Planänderungsbereiches ist möglich.

d) Fernsprechversorgung

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost angeschlossen.

e) Abwasserbeseitigung

Die Stadt Glinde ist dem "Zweckverband Südstormarn" angeschlossen.

Die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ist seitens des Verbandes geregelt. Ein Anschluß der Bauvorhaben an die Abwasseranlagen des Zweckverbandes ist sichergestellt.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushalts wird seitens der Stadt Glinde empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit der Baugrundstücke eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen, wenn dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

f) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Stadt Glinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Glinde" sichergestellt.

g) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch den "Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg" mit Sitz in 2070 Ahrensburg.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die ausgebaute Gemeindestraße "Oher Weg".

Verkehrslenkende Maßnahmen im Bereich der Grundstückszufahrten (z.B. Freihalten von Sichtflächen, das Anlegen von Abbiegespuren etc.) sind nicht erforderlich, da mit größeren Verkehrsströmen nicht zu rechnen ist (nur private Stellplatzflächen). Öffentliche Parkplätze stehen im westlichen Markt-bereich zur Verfügung.

7. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Parkplätzen ist bereits anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 -Neuaufstellung- im Hinblick auf das seinerzeit vorgesehene maximal 12-geschossige Verwaltungsgebäude sowie der maximal 4-geschossigen Wohnbebauung berücksichtigt und auf den großen öffentlichen Parkplatz westlich des Marktplatzes nachgewiesen.

Der durch die Planänderung bedingte Bedarf an Stellplätzen sowohl für die Verwaltungseinheiten als auch für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und Wohnungen ist auf den dafür ausgewiesenen Flächen nachgewiesen. Die festgesetzte Gemeinschaftsgarage inclusive der unteren Ebene der "Palette" wird insgesamt 69 Plätze aufnehmen,

weitere 28 Plätze werden in einer Gemeinschafts-Stellplatzanlage (Oberdeck der "Palette") hergestellt. Die untere Ebene der "Palette" wird über die Zufahrt zur "Gemeinschafts-Tiefgarage", die obere Ebene vom "Oher Weg" aus erschlossen.

Weitere vier oberirdische Gemeinschaftsstellplätze werden südlich des 5-geschossigen Gebäudetraktes (Gemeinbedarfsflächen) hergestellt.

8. Wasserschutzgebiet

Die von der Planänderung betroffenen Flächen liegen vollständig in der Schutzzone III des festgesetzten "Wasserschutzgebietes Glinde" gemäß Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) vom 30.07.1985/20.09.1985.

9. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Als Maßnahme zur Gestaltung des Baugebietes sind im Plangebiet für erhaltenswerte Bäume (eingemessen) die entsprechenden Erhaltungsfestsetzungen nach § 9 (1) 25b BBauG getroffen worden. Als textliche Festsetzung wurde aufgenommen, daß bei Baumaßnahmen im Bereich der als vorhanden und zu erhalten festgesetzten Bäume die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil : Landschaftsgestaltung im Bereich von Baustellen) zu beachten sind.

Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Glinde" vom 14.11.1988, aufgestellt von der "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch + Olbrisch m.b.H., 2000 Oststeinbek b. Hamburg, Gewerbering 2, ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Es sind keine Maßnahmen mehr erforderlich.

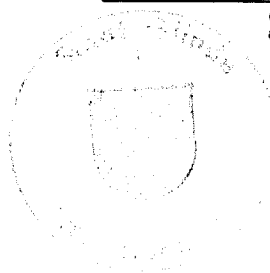
12. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten (§§ 127 ff. BBauG/ BauGB bzw. § 8 KAG) entstehen der Stadt nicht.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde gebilligt am 16.03.1989.

Glinde, den 20.03.1989



Stadt Glinde

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. J. J.', is written over a horizontal line.

Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch

Owe Feddersen
Architekt BDA
2000 Barsbüttel

und PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
Rapsacker 8, 2400 Lübeck I
Tel.: 0451/891932

Aufgestellt am

18.05.1987

zuletzt geändert (Stand):

18.01.1988

24.02.1988/19.05.1988

21.11.1988

20.02.1989

16.03.1989

Lübeck, den 16.03.1989


Planverfasser