

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 20 B der Stadt Glinde:

"Gebiet zwischen BAB Hamburg-Berlin im Norden, Mühlenstraße im Osten, Gerhart-Hauptmann-Weg im Süden und Willinghusener Weg im Westen"

S t a n d : 30.1.1984

INHALT

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- IV. Städtebauliche Maßnahmen
- V. Schallschutz
- VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- VII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- VIII. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
- IX. Kosten

I. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Glinde hatte bereits in ihrer Sitzung am 25.11.1965 beschlossen, den Bebauungsplan 20 B als selbständigen B-Plan aufzustellen. Der B-Plan ist aus der mit Erlaß vom 29.07.1971 genehmigten 7. Änderung, der mit Erlaß vom 19.04.1974 genehmigten 9. Änderung, der mit Erlaß vom 27.06.1977 genehmigten 10. Änderung, der mit Erlaß vom 02.06.1978 genehmigten 11. Änderung und der mit Erlaß vom 09.07.1981 genehmigten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde entwickelt worden.

Im F-Plan sind im Geltungsbereich Flächen für Grünanlagen, Forstflächen, ferner für Wohngebiete und für ein Altenheim dargestellt.

II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 20 B ist nach den §§ 1, 2 + 8 ff des BBauG vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 aufgestellt worden.

III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage und Umfang des B-Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung i.M. 1:1000.

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Die überplanten Flächen umfassen überwiegend den Grünzug der Glinder Au, der in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Der B-Plan grenzt an den B-Plan 20 C im Süden an und nimmt den dort festgesetzten und zum Teil bereits realisierten Ausbau der Glinder Au einschließlich eines Wanderweges auf. Im nördlichen Planbereich liegt der alte Mühlenteich. In diesem Bereich hat der frühere Grundeigentümer seit Jahren in zum Teil recht ungeordneter Art und Weise Sand entnommen. Die Sandentnahme hat zusammen mit einem allgemein zu beobachtenden Absinken des Grundwasserspiegels dazu geführt, daß der Mühlenteich trocken gefallen ist. Es ist vorgesehen, durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen die alten Teichanlagen wieder herzustellen.

Für das Plangebiet wurde gleichzeitig ein Landschaftsplan gem. § 6 des Gesetzes für Naturschutz- und Landschaftspflege aufgestellt, dem der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein als Oberste Landschaftspflegebehörde bereits mit Erlaß vom 20.09.1979, GZ.: VIII 630 a/6.18.02-06, zugestimmt hat. Der Inhalt des Landschaftsplanes ist - soweit er nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes dafür geeignet war - in den B-Plan übernommen worden. Der Landschaftsplan einschließlich seiner Begründung ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Für die bestehenden Wohnbaugebiete am Kupfermühlenweg, Willinghusener Weg, Mühlenstraße und Am Berge werden Festsetzungen getroffen. Für die Bauflächen, die zwischenzeitlich noch nicht bebaut wurden, wurde die notwendige Erschließung festgelegt.

Der Erholungsschutzstreifen nach § 17 a LWG entlang der Glinder Au wird teilweise durch bereits vorhandene bzw. durch geplante Bebauung beeinträchtigt. Für die Beeinträchtigung wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 27.10.1981 zum GZ - IV 860 -512.113-62.18 (20 B) eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Bereich der Flächen zwischen den Straßen "Am Berge", "Willinghusener Weg" und "Kupfermühlenweg" wurde über Festsetzungen von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG) versehen wurden, sichergestellt. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Bürgerbeteiligung (§ 2 a BBauG), da sich alle betroffenen Anlieger gegen die Ausweisung von öffentlichen Wohnwegen aussprachen. Unter Berücksichtigung der Bürgerforderungen, die u.a. mit den

bisher bauaufsichtlich genehmigten und tatsächlich vorhandenen Bauvorhaben auf den rückwärtigen Grundstücken begründet wurden, sind die jetzt festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Hinblick auf § 1 der Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein ausnahmsweise zuzulassen.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Planes 20 C (südl. der Schulstraße bis zur Dorfstraße) ist nördl. der verlängerten Schulstraße eine kleine Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1.300 qm festgesetzt worden; diese Fläche ist nach dem Landschaftsplan noch als Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung der betreffenden Fläche, jetzt als Wohnbaufläche als Abrundung des Wohngebietes in diesem Bereich, ergibt sich aus der seit dem 14.08.1981 rechtskräftigen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änd., Ziff. 10).

Im Verlauf des Grünzuges liegen eine Reihe von Kleingärten, die in die Festsetzungen übernommen wurden.

Dauerkleingärten	ca. 2,0 ha
Wasserflächen	ca. 6,5 ha
Forstflächen	ca. 19,6 ha
WR-Gebiete	ca. 11,6 ha
WA-Gebiete	ca. 1,5 ha
Altersheim	ca. 0,5 ha
Grünflächen (ohne Dauerkleingärten)	ca. 22,5 ha

Anzahl der Wohneinheiten:

	vorhanden	möglich	
		Baulücken	freie Flächen
WR-Gebiet	105	17	18
WA-Gebiet	4	-	16

Zum Schutz gegen Lärmemissionen, die von der Bundesautobahn Hamburg - Berlin ausgehen, existiert ein über Autobahn ca. 1,5 m hoher Lärmschutzwall, der sich von der östlichen Plangebietsgrenze bis etwa 150 m westlich der Glinder Au erstreckt, und in seinem weiteren Verlauf in Richtung Westen in einen ca. 2,0 m tiefen Einschnitt übergeht. Im Bereich des Autobahn-Durchlasses der Glinder Au wird die Lücke im Lärmschutzwall durch eine gleich hohe Lärmschutzwand geschlossen.

Langfristig sollen die im Norden des Plangebiets festgesetzten Flächen für die Forstwirtschaft ebenfalls Lärmschutzzwecken dienen.

V. Schallschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Bundesautobahn Hamburg - Berlin (A 24). Aus den dieser Begründung beigefügten lärmtechnischen Gutachten des Ing.-Büros Masuch + Oblirisch vom September/Okttober 1980 und vom Februar 1982 geht hervor, daß für Teile des Plangebietes Mittelungspegel auftreten, die über den Planungsrichtpegeln der DIN 18005 (Ausgabe Mai 1971) - WA-Gebiet: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts; WR-Gebiet: 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts - liegen.

Zur Erfüllung der Forderung einer menschenwürdigen Umwelt (§ 1, Abs. 6 BBauG) sind demnach zusätzlich zu den Lärmschutzanlagen an der Autobahn für Teile des Plangebietes Festsetzungen hinsichtlich baulicher Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG erforderlich.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Auf der nördlichsten Baufläche auf der Westseite der Mühlenstraße sind Fenster von Schlafräumen im Erdgeschoß an den Nord- und Westseiten der Gebäude sowie im Dachgeschoß an den Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude ausgeschlossen, da Außenpegel nachts von 50 dB(A) und mehr Schlafen bei geöffneten Fenstern nicht zulassen.
- b) Auf der gleichen Baufläche sind Fenster von Wohnräumen im Erdgeschoß an den Nordseiten der Gebäude sowie im Dachgeschoß an den Nord- und Westseiten der Gebäude ausgeschlossen, da bei geöffneten Fenstern annehmbare Innengeräuschpegel (30-35 dB(A)) nicht sichergestellt werden können.
- c) Auf der gleichen Baufläche ist der westliche Terrassenbereich durch eine mindestens 2,0 m hohe Verlängerung der nördlichen Gebäudewand um ca. 10 m zu schützen, um Außenpegel tags von weniger als 55 dB(A) zu ermöglichen.
- d) Auf den Bebauungsflächen auf der Westseite der Mühlenstraße zwischen nördlichster Bebauungsfläche und Fußwegparzelle sind
 - Fenster von Schlafräumen in den Dachgeschossen an den Westseiten der Gebäude ausgeschlossen, da Außenpegel von 50 dB(A) Schlafen bei geöffneten Fenstern nicht zulassen,
 - für Fenster von Schlafräumen in den Erdgeschossen an den Westseiten der Gebäude Schalldämmeße von $R_w = 30$ dB und Fensterkanallüftungen erforderlich. - Auf feststehende Fenster kann verzichtet werden, da nächtliche Innengeräuschpegel von 30 dB(A) bei einem Schalldämmmaß $R_w = 15$ dB für Fenster in Spaltlüftungsstellung nur um maximal 3 - 4 dB(A) überschritten werden und durch die festgesetzten Flächen für die Forstwirtschaft auf längere Sicht eine Pegelminderung um bis zu 5 dB(A) zu erwarten ist.

- e) Sofern zu den Nordseiten der Gebäude der rückwärtigen Bauzeile nördlich der Straße "Am Berge" Fenster von Schlafräumen orientiert werden sollen, müssen diese ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 30$ dB und Fensterkanallüftungen aufweisen. Feststehende Fenster sind nicht erforderlich, da mit Fenstern in Spaltlüftungsstellung ein Schalldämmmaß von ca. $R_w = 15$ dB erreicht werden kann. Die geringfügige Überschreitung von Innengeräuschpegeln von 30 dB(A) wird auf Sicht durch die zusätzliche Schutzwirkung kompensiert, die von den Flächen für die Forstwirtschaft ausgeht.

VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen und die Flächenangaben enthält.

Die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Stadt Glinde wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. der §§ 80 ff oder der §§ 85 ff des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

VII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Hamburger Wasserwerke gesichert. Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet III B.

b) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die vom Zweckverband Siedlungsverband Südstormarn betriebene Vollkanalisation angeschlossen.

c) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Ortsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgung AG angeschlossen. In der Planzeichnung wurden Flächen für Transformatorstationen ausgewiesen.

VIII. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Als Verkehrsflächen und als Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf werden festgesetzt:

1. Teile der vorhandenen Mühlenstraße
2. Teile des Willinghusener Weges
3. Kupfermühlenweg
4. Straße Am Berge
5. Stichstraße 1
6. Verbindungsstraße zwischen Mühlenstraße und Willinghusener Weg südlich der BAB A 24
7. Togohof
8. Wanderwege
9. Flächen für wasserwirtschaftliche Anlagen

Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend kenntlich gemacht und werden, soweit sie nicht schon im Eigentum der Stadt stehen, von dieser übernommen. Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

IX. Kosten

Durch die im vorliegenden B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

A) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	120.000,--
B) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen sowie RW-Kanalisation	DM	885.000,--
C) Beleuchtungsanlagen	DM	<u>120.000,--</u>
Kosten des Erschließungsaufwandes	DM	1.125.000,-- =====

Die ermittelten Kosten A - C für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BBauG werden abzüglich der 10-%igen Kostenbeteiligung der Stadt Glinde durch Anlieger gedeckt. Der Anteil der Stadt Glinde wird zum gegebenen Zeitpunkt haushaltsmäßig ausgewiesen. Die Erschließung und Finanzierung der Erschließungsanlagen wird aufgrund von Erschließungsverträgen durch Bauherrn bzw. Bauträger durchgeführt.

D) Schmutzwasserkanalisation	DM	57.000,--
E) Wasserversorgung	DM	<u>30.000,--</u>
Kosten des sonstigen Erschließungs- aufwandes	DM	87.000,--

Die anfallenden Kosten D - E sind nicht Erschließungskosten im Sinne von § 129 BBauG. Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Zur Realisierung des durch den B-Plan ausgewiesenen Grünzuges einschl. wasserwirtschaftlicher Maßnahmen sind bereits entstanden bzw. werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

F) Erwerb von Grün- und Forstflächen	DM	1.500.000,--
G) Herstellung von Wanderwegen, Ge- staltung und Rekultivierung des Grüngürtels	DM	800.000,--
H) Wiederherstellung der Gliner Au und des Mühlenteiches im Plan- bereich	DM	<u>1.000.000,--</u>
	DM	3.300.000,--
		=====

Die zu Buchst. F) + H) vorgesehenen Baumaßnahmen sind bereits in Vorjahren durch Eigenmittel der Stadt und durch Zuschüsse des Förderungsfonds Hamburg-Randgebiet sowie vom Kreis Stormarn finanziert worden.

Die zu Buchst. G) vorgesehenen Maßnahmen sollen teilweise im Haushaltsjahr 1984 mit ca. DM 300.000,--, die weiteren Arbeiten nach Abschluß der Rekultivierungsarbeiten in ca. 4 - 5 Jahren durchgeführt werden. Die Mittel in Höhe von DM 300.000,-- werden im Haushaltsplan für 1984 bereitgestellt, wobei die Stadt davon ausgeht, daß diese mit 70 % bezuschußt werden.

Von den vorgenannten Aufwendungen können nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes keine Anteile auf Beitragspflichtige umgelegt werden.

Gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung vom 26.05.1983

Glinde, den 26.05.1983

(L.S.)

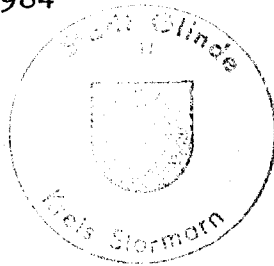
Stadt Glinde
I.V.

gez. Unterschrift

Erster Stadtrat

Die Begründung wurde nach Überarbeitung in der Sitzung der Stadtvertretung am ... 9. März 1984 ... erneut gebilligt.

Glinde, den 13.3.1984



Stadt Glinde
In Vertretung:

Erster Stadtrat