

Bebauungsplan Nr. 20 C / 2 . Änderung

Gebiet : "Im Süden begrenzt durch die DORFSTRASSE, im Westen durch den BORNWEG und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke östlich des THEODOR-STORM-WEGES sowie Kehre SUCKKOPPEL einschließlich Verbindung bis GERHART-HAUPTMANN-WEG, im Norden durch die verlängerte SCHULSTRASSE und den Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 1E im Osten"

B E G R Ü N D U N G -Stand: 21.9.1982-

zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.20C der Stadt Glinde

1. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 20C wurde mit Erlaß vom 3.12.1972 - AZ.: IV 81 d-813/04-62.18 - genehmigt und ist am 28.10.1972 in Kraft getreten; die 1. vereinfachte Änderung ist am 17.4.1976 in Kraft getreten.

Nach diesen Plänen wären bei 10- bzw. 13-geschossiger Bauweise 434 Wohneinheiten zu erstellen gewesen.

In ihrer Sitzung vom 26.4.1979 hat die Stadtvertretung Glinde entgegen der bisherigen Planung beschlossen, umzuplanen. Auch für die südlich angrenzenden Flächen ist eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18A in Abstimmung mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20C sieht in Übereinstimmung mit den Grundstückseigentümern nur noch etwa 162 Wohneinheiten vor und bietet damit eine Verringerung um

ca. 62 % ; ebenso läßt sich vergleichsweise eine Verringerung der Zahl "Geschoßfläche zu Plangebietsfläche" von 0,7 auf 0,35 nennen. Bei dieser Minderung der Anzahl der Wohneinheiten läßt sich die in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes für 5 Grundstücksflächen (2F, 4F, 5 B+C, 7B-D, 12B-H) festgesetzte Erlaubnis zur Überschreitung der Werte nach § 17 (10) Abs. 1, Spalte 3 und 5 BauNVO rechtfertigen.

Die Grundstücksflächen liegen an verkehrsberuhigten Zonen un_ in nächster Nähe ausgedehnter Grünflächen. Die Mischflächen der Wohnstraßen werden nur den hausbezogenen Verkehr dieses Bereiches aufnehmen und haben keinerlei Verbindung zu Durchgangsstraße.)

Die in unmittelbarer Nähe gelegenen ausgedehnten Grünflächen gehören zum Tal der GLINDER AU, das sich als Naherholungsgebiet mit Wanderwegen und Ruheplätzen in Nord-südrichtung durch den Ort zieht.

Die Bebauung bietet in einer Entfernung von nur ca. 200 m vom Stadtkern entfernt ein individuelles Wohnen im Grünen bei nächster Nähe der Gemeinschaftsanlagen der Stadt, des Bürgerhauses, des Geschäftsviertels und des Wochenmarktes.

Durch die Verflechtung der vorgenannten Merkmale entsteht hier eine bevorzugte Wohnlage, die durch die verdichtete Bauweise vielen Einwohnern Möglichkeit zum Wohnen geben soll.

Dre mit Ampel versehene Überwege über die MÖLLNER LANDSTRASSE sorgen für eine mühelose Verbindung des Kerngebietes mit den Wohngebieten der Bebauungspläne Nr. 20C und 18A.)

Die Nähe der Stadtmitte ist bei der Umplanung berücksichtigt worden, ebenso die in der Begründung vom 2.8.1972 zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20C erwähnten Prinzipien.

Das Plangebiet westlich der GLINDER AU wird mit ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut

werden; östlich der GLINDER AU kommen zur gleichen Bebauung noch Kettenhäuser (eingeschossig) hinzu. Der Übergang zwischen diesen Häusern und der bestehenden angrenzenden Bebauung der Stadtmitte wird durch dreigeschossige Stadthäuser und vier- und fünfgeschossige Wohnhäuser geschaffen werden! von denen die an der MÖLLNER LANDSTRASSE angrenzenden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 1 E im Erdgeschoß Ladenflächen erhalten sollen.

Das Tal der GLINDER AU wird damit nach der vorliegenden Planung nicht mehr von überhöhten Baukörpern begrenzt, sondern jetzt nur von den Köpfen der angrenzenden Hauszeilen.

Die Höhenunterschiede zwischen der Bebauung im Tal der GLINDER AU und dem östlich davon beginnenden Höhenanstieg müssen z.T. durch Stützmauern aufgefangen werden.

Der Abstand der neuen, erheblich niedrigeren Bebauung entlang der GLINDER AU hat sich nur unwesentlich zu den bislang rechtskräftig bestehenden Baugrenzen für die hohen Baukörper geändert.

2. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Glinde hat beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes des Siedlungsverbandes Südstormarn sowie der 7. Änderung.

Der Aufstellungsbeschluß ist am 26.4.1979 gefaßt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 entworfen und aufgestellt worden.

Als Katasterunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der

amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Bad Oldesloe.

Die Besitzverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

4. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der MÖLLNER LANDSTRASSE und grenzt an den Stadtkern der Stadt Glinde. Es gehört noch zur Stadtmitte und hat eine Größe von ca. 6 ha.

5. Planung

a) Flächennutzung :

Die überplante Fläche bleibt "Allgemeines Wohngebiet" mit Doppel-, Reihen-, Ketten- Stadt und Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Läden. Kinderspielplätze sind im Grünbereich der GLINDER AU geplant; weitere liegen im Norden jenseits der Plangrenze.

b) Wohnfolgeeinrichtungen :

Grund- und Hauptschule sind vorhanden; für die übrigen schulischen Belange steht das Schulzentrum der Stadt Glinde mit Realschule und Gymnasium zur Verfügung.

Die Begegnungsstätte im alten Gutshaus sowie die dortige Bücherei liegen im Gebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18A.

Sportstätten sind im Bereich des Stadtgebietes in der Nähe vorhanden.

Das Angrenzen an den bebauten Marktplatz bietet vielseitige Einkaufsmöglichkeiten.

c) Grünflächen :

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Plätze, Wege und Straßen wird festgelegt durch den Grünordnungsplan der Garten- und Landschaftsarchitekten Schulze, Hass und Kummer, Stand 12.6.1981, der mit dazugehörigem Baumbestandsplan - Stand 12.6.1981 - als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist.

Bei Pflanzungen in den Gärten außerhalb der nach § 9(1) Nr.25 BBauG festgesetzten Pflanzen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes Schl.-H., § 27, zu beachten.

Der Erholungsschutzstreifen nach § 17a LWG entlang der GLINDER AU wird durch die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt. Für diese Beeinträchtigung wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 16.12.1980 (Anlage 2 zu dieser Begründung) eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Bisher war in diesem Gebiet eine Bebauung mit bis zu 150 m langen und bis zu 13 Geschossen hohen Wohnhäusern - mit Ausnahme des Grundstückes "Kindertagesheim" - vorgesehen. Die hohen Häuser sollten parallel zur GLINDER AU stehen in einem Abstand von ca. 30 m. Damit hätte sich ein Erholungsschutzstreifen entlang der GLINDER AU nicht ergeben.

In der jetzt vorliegenden Planänderung grenzen an den unverändert breiten Grünstreifen beiderseits der GLINDER AU nur die Giebel von 1- und 2-geschossigen Häusern. Die offenen Grünräume zwischen den Häusern werden bei dieser Gebäudeanordnung optisch den Schutzstreifen wesentlich erweitern und ihn damit jetzt zu einem wirklichen Erholungsschutzstreifen werden lassen.

d) Verkehr :

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im westlichen Teil durch die Verlängerung des BORNWEGES, die mit einer Kehr endet.

Die Garagen der anliegenden Häuser sind z.T. über gepflasterte Wege zu erreichen; der kleine Garagenhof 1 erhält seine Zuwegung von der Straße SUCKKOPPEL; der Garagenhof 2 ist vom BORNWEG aus zu erreichen.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird über die SCHULSTRASSE, die Straße ZUR BEK, die DORFSTRASSE und die MÖLLNER LANDSTRASSE erschlossen.

Zwischen der verlängerten SCHULSTRASSE und der DORFSTRASSE wird eine Straßenverbindung geschaffen, die durch ihren Versatz zu einer verkehrsberuhigten Zone werden soll.

Jede der Straßen endet in einer Kehre, so daß kein Durchgangsverkehr sich entwickeln kann, der zusätzlich durch festgesetzte Absperrpfosten verhindert wird.

Die Garagenhöfe werden von diesen Stichstraßen erschlossen. Wege führen von den Straßen in den Grünbereich.

Die Gestaltung der Verkehrswege, wie Bepflanzung und Pflasterung ist im Grünordnungsplan festgesetzt.

der südlich der 5-geschossigen Bebauung an der MÖLLNER LANDSTRASSE liegende kleine Platz soll den Fußgängern vorbehalten bleiben, jedoch die Anlieferung für die Läden über die DORFSTRASSE ermöglichen.

Durch den Höhenunterschied zwischen der MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94) und der Kehre der DORFSTRASSE ist eine Blendung der L 94 von der DORFSTRASSE ausgeschlossen.

Die entlang der südlichen Planbereichsgrenze eingetragene U-Bahn-Trasse ist für eine unterirdische Führung der U-Bahn vorgesehen, wie sich dieses auch bereits aus der Begründung vom 2.8.1972 zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr.20C ergibt. Eine oberirdische Führung der U-Bahn ist im Bereich der bebauten Ortslage der Stadt Glinde nicht mehr möglich. Über den Zeitpunkt der Realisierung des U-Bahn-Baues kann z.Zt. von den kompetenten Behörden und Dienststellen noch keine Aussage gemacht werden.

e) Immissionsschutz :

Immissionsschutz wird notwendig für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen 17, 18 und 19.

Für diesen zu schützenden Bereich ist eine "Lärmtechnische Untersuchung" vom Ing.-Büro Masuch + Olbrisch, Stand April 1981, durchgeführt worden, die als Anlage Nr. 3 dieser Begründung beigefügt ist.

Als Bewertungsmaßstab werden die in der Vornorm DIN 18005, Blatt 1 (Schallschutz im Städtebau), eingeführt durch Runderlaß des Innenministers vom 5.11.1971, genannten nutzungsabhängigen Planungsrichtpegel für "Allgemeines Wohngebiet" (WA), tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), zugrundegelegt. Die lärmtechnische Untersuchung beschränkt sich auf die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes. Das 5-geschossige Gebäude westlich der MÖLLNER LANDSTRASSE schirmt dahinterliegende Empfängerpunkte ab.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind wegen der vorgesehenen Bebauung nicht sinnvoll. Aufgrund der Tatsache, daß die MÖLLNER LANDSTRASSE südlich der lärmempfindlichen Nutzung verläuft, scheiden auch Maßnahmen der Grundrißgestaltung (Anordnung lärmempfindlicher Nutzungen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite) weitgehend aus.

6. Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung :

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke (HWW). Vor Beginn der Bauarbeiten sind den HWW rechtzeitig Angaben über den zu erwartenden Wasserbedarf zu machen, um die Wasserversorgung zu gewährleisten.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z. B. Rohrleitungen, Förderbrunnen, Beobachtungsbrunnen usw.) sind zu erhalten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Trinkwasserschutzzone III der HWW. Diese Zone beinhaltet Nutzungsbeschränkungen u.a. für Abwassersenkung, Ablagerung von Stoffen, Öl, Teer, Chemikalien, Giften u.ä., erdverlegte Treibstofftanks und Treibstoff- und Ölleitungen, abwassergefährliche Betriebe, Abwasserverregnung,

Behälter für Heizöl und Treibstoffe von mehr als 10 cbm Inhalt und, im Falle fehlender Sicherheitsmaßnahmen, auch solche bis zu 10 cbm Inhalt ohne Betonwanne o.ä., Tankstellen, Sickergruben, Müllkippen etc.

Einbau von unterirdischen Öl- und Treibstoffbehältern von bis zu 40 cbm Inhalt bei Erfüllung besonderer Sicherheitsvorkehrungen gem. BOA 4/59 13.11 bis 13.12 ist zulässig.

Zu beachten ist die vorläufige Schutzzone im Sinne von § 13 ff BBauG der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBL. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schl.-H. S. 612).

b) Stromversorgung :

Die Stromversorgung erfolgt durch die SCHLESWAG. Im Plangebiet werden 2 Transformatorstationen errichtet. Die Stationen in Kunststoffgehäusen werden eine Grundfläche von 2,13/2,13 m haben. An drei Seiten wird jeweils ein Bedienungsplatz von 1-2 m benötigt.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage evtl. vorhandener Leitungen bei der Betriebsstelle der SCHLESWAG in Ahrensburg (Tel.: 04102/73550) zu erfragen.

7. Entsorgungsmaßnahmen

a) Müllbeseitigung :

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den "Zweckverband Südstormarn".

b) Regenwasser- und Oberflächenentwässerung :

Der öffentliche Regenwasservorfluter, der fast mittig unter den geplanten Häusern 3 A-N verläuft, wird verlegt in den BORNWEG. Da bei dieser Verlegung und Verrohrung des Vorfluters im BORNWEG den westlich angrenzenden Grundstücken der Anschluß an die Vorflut für das Oberflächenwasser genommen wird, ist die Schaffung einer Entwässerungsmulde mit darunterliegender Drainage an der Westgrenze der Häuserzeile 3 A-N erforderlich. Die Drainage erhält an der Südgrenze einen Anschluß über den öffentlichen Parkplatz an den Regenwasserkanal im BORNWEG.

Zur rechtlichen Sicherung der Entwässerungsmulde ist eine Geh- und Leitungstrasse von 1,50 m Breite im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Oberflächenentwässerung der Häuserzeile 1 A-H erfolgt direkt in die GLINDER AU, die der Häuserzeilen 4 A-G und 5 A-D in den BORNWEG.

Ein Nachweis, daß die Annahmen des Generalentwässerungsplanes für die jetzt vorgesehene Bebauung noch zutreffend sind, wurde vom Ing.-Büro Masuch + Olbrisch (vom 19.1.1981) geführt und liegt als Anlage 4 dieser Begründung bei.

c) Schmutzwasserbeseitigung :

Die Stadt Glinde ist dem Zweckverband Südstormarn angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist seitens des Verbandes geregelt. Ein Anschluß der Bauvorhaben an die Abwasseranlagen des Zweckverbandes mit Ableitung nach Hamburg ist sichergestellt.

8. Besondere Vorkehrungen

- a) Das Plangebiet liegt im Tal der GLINDER AU. Die Gründung der Häuser ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Bohrungen bzw. Bodengutachten zu planen.
- b). Das Geologische Landesamt Schleswig-Holstein, Kiel, sagt in seiner Stellungnahme Nr. 82/1 vom 11.1.1982 (Anlage 5 zu dieser Begründung) über das Grundwasser aus : "Im Nordwesten des zur Bebauung vorgesehenen Areals wurde der höchste Grundwasserstand mit etwa +22,2 m NN ermittelt (vergl. Nr. 183). Dieser Wert wird als Richtgröße für das Grundstücksniveau westlich und östlich der GLINDER AU angesehen. Über diesem Niveau sollte die Unterkante Fundament liegen und als Sicherheitsmaßnahme eine Flächendrainage in diesem Niveau eingerichtet werden.
- c) Dieselbe Dienststelle äußert sich gleichzeitig über die Vegetation im Plangebiet :

"Bei Berücksichtigung der Richtgröße von + 22,2 m NN wird eine Drainage nur bei besonders hohen Grundwasserständen zeitweise in Funktion treten. Dies wird vor allem im Winterhalbjahr der Fall sein, in dem allgemein das Wachstum herabgesetzt ist. Eine Schädigung der Vegetation ist unter diesen Voraussetzungen nicht gegeben".

9. Park-und Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen ist auf den Grundstücken bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen gesichert.

Parkplätze sind unter Berücksichtigung der Nähe des Stadtkernes über das Soll hinaus vorgesehen. Eine Aufstellung der erforderlichen und nachgewiesenen Stell- und Parkplätze - Stand 18.8.81 - ist dieser Begründung als Anlage 6 beigelegt.

Die Gestaltung der Park- und Stellplätze setzt der Grünordnungsplan fest.

10. Kosten

Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Stadt Glinde bei Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet 20 C voraussichtlich entstehen :

A. Grunderwerb	DM	318.000,00
B. Verkehrsflächen	DM	658.050,00
C. Straßenentwässerung	DM	249.000,00
D. Straßenbeleuchtung	DM	50.000,00
E. Öffentliche Grünflächen	DM	231.500,00
F. Kinderspielplätze	DM	100.000,00

Kosten des Erschließungsaufwandes	DM	1.606.550,00
+ 10 % Planungskosten B-F	DM	128.850,00
+ 13 % Mehrwertsteuer B-F	DM	183.800,00

Insgesamt brutto DM 1.919.200,00
=====

Die ermittelten Kosten A-F für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 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 insgesamt wird aufgrund eines Erschließungsvertrages durch die Grundstücksgesellschaft Siemers durchgeführt.

G. Schmutzwasserkanalisation	DM	655.000,00
H. Regenwasserkanalisation	DM	300.000,00
I. Wasserversorgung	DM	107.240,00
J. Stromversorgung	DM	200.000,00
K. Private Wohnwege, Garagenhöfe, Beleuchtung, Grünflächen	DM	490.550,00
Kosten des sonstigen Erschließungsaufwandes		DM 1.752.790,00
=====		=====

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung vom 2.4. 1982 gebilligt.

Glinde, den 2.4. 1982

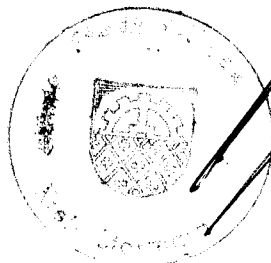
(L.S.)

Stadt Glinde
gez. Unterschrift

Bürgermeister

Die Begründung wurde nach Überarbeitung in der Sitzung der Stadtvertretung am 22.10.1982 erneut gebilligt.

Glinde, den 28.10.1982



Stadt Glinde

Bürgermeister