

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zur 7. - vereinfachten - Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 25
der Stadt Glinde

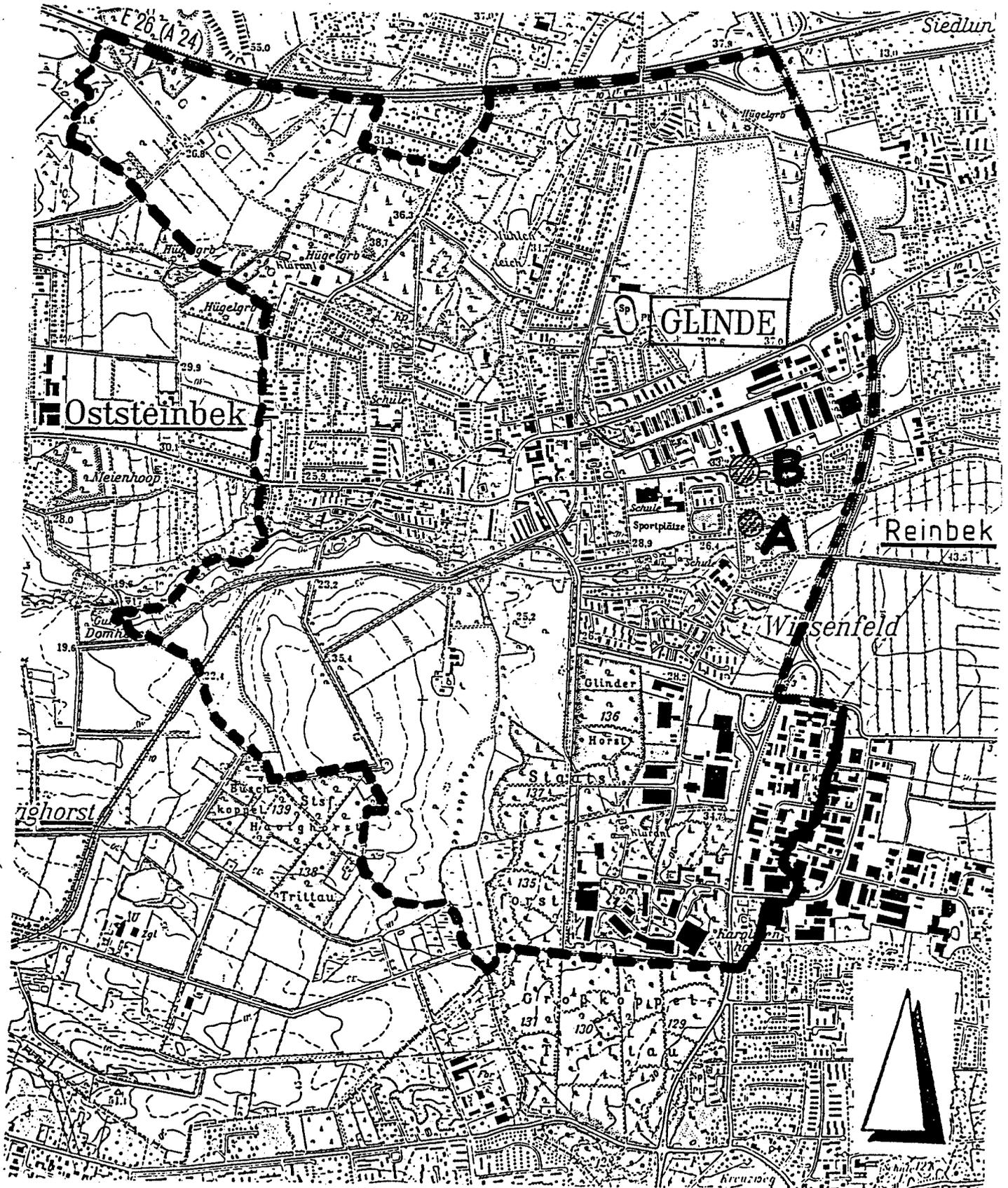
Gebiete:

Teilgebiete A) Auf dem Knüll/Breiter Kamp (Bereich: südwestlich Breiter Kamp einschließlich Auf dem Knüll bis zur Kehre/östlich Holstenkamp/nördlich Wanderweg) und B) Beim Hügel/Osterfeld (Bereich: östlich Holstenkamp/südlich Oher Weg/nördlich Beim Hügel/westlich der Mehrfamilienhäuser sowie östlich Osterfeld, südlich Beim Hügel, nördlich der Kehre Osterfeld, westlich der Mehrfamilienhäuser).

Begründung zur 7. - vereinfachten - Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde

Übersicht  Teilgebiete B) u. A)

Maßstab 1 : 25000



Begründung zur 7. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde

Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Rechtliche Grundlagen
 - 1.30 Sonstige Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Geltungsbereiches
 - 2.10 Bisherige Nutzung/Bestand
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Festsetzungen
- 5.00 Umweltschutz und Wohnumfeldverbesserung
- 6.00 Verkehrserschließung
- 7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 8.00 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
 - 8.10 Lärmschutz
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 10.00 Realisierung der Textänderung des Bebauungsplanes
- 11.00 Hinweise
- 12.00 Beschluß über die Begründung

Begründung zur 7. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde ist am 24.07.1975 in Kraft getreten. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind insgesamt 6 Änderungen durchgeführt und abgeschlossen worden.

Um einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG) faßte die Stadtvertretung der Stadt Glinde am 20.11.1997 den Beschluß, eine 7. - vereinfachte - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für die Teilgebiete A) Auf dem Knüll/Breiter Kamp (Bereich: südwestlich Breiter Kamp einschließlich Auf dem Knüll bis zur Kehre/östlich Holstenkamp/nördlich Wanderweg) und B) Beim Hügel/Osterfeld (Bereich: östlich Holstenkamp/südlich Oher Weg/nördlich Beim Hügel/westlich der Mehrfamilienhäuser sowie östlich Osterfeld, südlich Beim Hügel, nördlich der Kehre Osterfeld, westlich der Mehrfamilienhäuser) aufzustellen.

Diese Änderung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Glinde.

1.20 Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für die 7. - vereinfachte - Änderung gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der letzten Fassung (1997)
- b) die Baunutzungsverordnung in der letzten Fassung
- c) die Landesbauordnung in der letzten Fassung
- d) das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, (BauGB-Maßnahmengesetz) in der letzten Fassung

1.30 Sonstige Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung dieser vereinfachten Änderung wurde im Auftrag der Stadt Glinde von der Ingenieur-Gesellschaft Masuch + Olbrisch eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Die Lärmuntersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen beigelegt (s. hierzu auch Ziff. 8.10).

Begründung zur 7. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde

2.00 Lage und Umfang des Geltungsbereiches

Die Teilgebiete A) und B) sind bereits unter der Ziff. 1.10 beschrieben. Eine Übersicht mit Kenntlichmachung der Teilgebiete ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

2.10 Bisherige Nutzung/Bestand

Der gesamte Plangeltungsbereich des Ursprungsplanes ist zum größten Teil mit Einfamilienhäusern mit unterschiedlichen Dachformen bebaut. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit dem nunmehr durchgeführten Bauleitplanverfahren soll die bisherige ausschließliche Festsetzung "Flachdach" in den beiden Teilgebieten dahingehend ergänzt werden, daß dort ebenfalls andere Dachformen zulässig sind.

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziel und Inhalt der Planung

Zur Bewältigung der erhöhten Wohnungsnachfrage und im Interesse der meisten Grundstücks- und Hauseigentümer in den vorgenannten Teilbereichen wird den Belangen des dringenden Wohnbedarfes Rechnung getragen. Ziel dieser Aufstellung ist, in diesen Bereichen nunmehr ausbaufähige Sattel- oder Walmdächer zu zulassen.

4.00 Festsetzungen

Die Stadt geht davon aus, daß bei der beabsichtigten Textänderung - Zulässigkeit von ausbaufähigen Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 0- 45° und Festsetzung einer max. Firsthöhe von 4,30 m über Unterkante der vorhandenen Erdgeschoßrohdecke - gegen das Gebot der Rücksichtnahme nicht verstoßen wird und unter den Gesichtspunkten der Besonnung, Belichtung und des ungestörten Wohnens keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erfolgen. Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung wird unter Ziff. 2 des Textes festgesetzt, daß auf den neu anzulegenden befahrbaren Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken nur Spurplattenwege zulässig sind. Die Restflächen sind als offene Vegetationsfläche anzulegen. Alternative Versiegelungen sind ebenfalls zulässig.

Außerdem wird zur Minimierung visueller Beeinträchtigungen festgesetzt, daß neu zu errichtende Garagen und überdachte Stellplätze zu begrünen sind. Weitere Festsetzungen s. zu Ziff. 8.10 "Lärmschutz".

Bgründung zur 7. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde

5.00 Umweltschutz und Wohnumfeldverbesserung

Die Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung auf Umwelt und Wohnumfeld wurde im Rahmen der Planerstellung ermittelt und bewertet. Als direkte Auswirkungen sind - eine entsprechende Ausnutzung der neuen Möglichkeiten vorausgesetzt - folgende zu nennen:

- Änderung des Ortsbildes,
- Verschattung von Nachbargrundstücken,
- erhöhte Einsehbarkeit der Grundstücke.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich dann, wenn der zusätzliche Wohnraum nicht in Eigenbedarf durch die bisherigen Bewohner genutzt wird. Die mögliche Zunahme der Wohnbevölkerung in diesem Quartier kann nämlich u.a. zu erhöhtem Stellplatzbedarf, Verkehrs- sowie Abwasseraufkommen führen.

Die Änderung des Ortsbildes ist aus städtischer Sicht positiv zu beurteilen, da Flachdächer in dieser Region nicht landschaftstypisch sind. Alle übrigen Auswirkungen müssen in bezug auf Umwelt und Wohnumfeld mehr oder weniger negativ bewertet werden.

Durch Verschattung und Einsehbarkeit kann die Nutzung benachbarter Grundstücke in gewissem Maße eingeschränkt werden. Allerdings sind derartige Beeinträchtigungen lt. Rechtsprechung zumutbar, sofern die landesrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden. Im übrigen kann einer unzumutbaren Beeinträchtigung auch durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe - wie hier vorgesehen - begegnet werden.

Weil evtl. zusätzlicher Stellplatzbedarf besteht - ggf. verbunden mit der Anlage neuer Zufahrten und zu einer weiteren Versiegelung in diesem Wohngebiet führen könnte, sind entsprechende Festsetzungen in diese Satzung eingeflossen. Die mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens fällt bei ca. 30 betroffenen Wohnhäusern - von denen jedoch ein gewisser Teil nur zum Eigenbedarf aufgestockt werden dürfte - im Verhältnis zum Gesamtgebiet nur wenig ins Gewicht. Zur Problematik des erhöhten Abwasseraufkommens wird auf Ziff. 6.30 dieser Begründung verwiesen.

Die aus Sicht von Umweltschutz und Wohnumfeldverbesserung insgesamt negative Bewertung dieser Bauleitplanänderung relativiert sich jedoch bei einer umfassenderen Betrachtungsweise. Sollte die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Dachgeschoßausbau nämlich nicht ermöglicht werden, würde der entsprechende Bedarf mindestens teilweise woanders gedeckt werden müssen. Die Bebauung bisheriger privater Grünflächen im Innenbereich oder die weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wäre jedoch aus städtischer Sicht in der Regel negativer zu beurteilen als eine begrenzte Nachverdichtung bestehender Bauflächen.

Begründung zur 7. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde

6.00 Verkehrserschließung

Beide Teilgebiete sind durch bereits ausgebaute und gewidmete Straßen erschlossen.

7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Teilgebiete werden durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Glinde.

7.30 Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Das Stadtgebiet der Stadt Glinde ist dem Zweckverband Südstormarn angeschlossen. Die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ist seitens des Verbandes geregelt. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist gewährleistet. Aufgrund der zu erwartenden Baumaßnahmen (Errichtung von Sattel- oder Walmdächern in diesen Teilgebieten) ist mit einer erhöhten Regenspende in den Teilgebieten zu rechnen. Aufgrund dieser Veränderungen ist dabei der Nachweis zu führen, daß der zulässige Abfluß nicht überschritten wird. Sollten die Abflußbeiwerte überschritten werden, sind entsprechende Rückhaltungen für das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich.

7.40 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung der Teilgebiete mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG. Zur Abstimmung der Baumaßnahme soll das Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn von den Bauarbeiten unterrichtet werden.

Begründung zur 7. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde

7.50 Gasversorgung

Die Versorgung der Teilgebiete mit Gas ist durch das vorhandene Netz der Hamburger Gaswerke sichergestellt.

7.60 Fernsprechversorgung

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

770 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH (AWS).

8.00 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

8.10 Lärmschutz

Beide Teilgebiete sind Straßenverkehrslärm vom Oher Weg und vom Holstenkamp ausgesetzt. Südl. des Teilgebietes A) befinden sich eine Sportanlage der Schule Wiesenfeld und ein Bolzplatz, so daß für diesen Bereich außerdem mit Sport- und Freizeitlärm zu rechnen ist.

Zur Prüfung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen wurde durch das Ing.-Büro Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen, Oststeinbek, eine lärmtechnische Untersuchung für diese vereinfachte Änderung erstellt.

Im Rahmen einer Lärmuntersuchung wurden folgende Konflikte untersucht:

- A) Schutz der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des Teilbereichs A durch den Betrieb der Sportanlage;
- B) Schutz der Wohnbebauung innerhalb der Teilbereiche A und B vor Verkehrslärm vom Oher Weg und dem Holstenkamp.

Der Konflikt A wird gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bearbeitet. Zur Beurteilung von Konflikt B werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 herangezogen.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

A) Generell ist der Betrieb der Sport- und Freizeitanlage mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich, wenn für regelmäßig stattfindende Ereignisse folgende Nutzungseinschränkungen berücksichtigt werden. Diese können in einer Vereinbarung der Stadt Glinde mit den Nutzern der Sportanlage vertraglich festgelegt werden.

1. Innerhalb der Ruhezeiten tags - insbesondere an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 und 15:00 Uhr - sind Fußballpunktspiele nicht zulässig.

(Anmerkung: Beträgt die gesamte Nutzungsdauer der Anlage an Sonn- und Feiertagen weniger als 4 Stunden, so ist die Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr nicht zu berücksichtigen.)

2. Eine nächtliche Nutzung ist nicht zulässig.

B) Der Straßenverkehrslärm vom Oher Weg und vom Holstenkamp führt in großen Teilen des Teilbereichs B in den Dachgeschossen zu Überschreitungen der Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts.

Im Teilbereich A werden die Orientierungswerte ab einem Abstand zur Straßenmitte des Holstenkamp von etwa 63 m tags bzw. 92 m nachts eingehalten.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm sollten vorrangig aktive Maßnahmen getroffen werden. Im vorliegenden Fall befindet sich am Oher Weg bereits ein 2,0 m hoher Lärmschutzwall. Ein ausreichender Schutz der geplanten Dachgeschosse im Teilbereich B am Oher Weg kann jedoch auch durch eine Erhöhung dieses Walls mit städtebaulich vertretbaren Abmessungen nicht gewährleistet werden. Am Holstenkamp kommt aktiver Lärmschutz aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. Grundstücksanbindungen nicht in Betracht.

Alternativ werden für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte nach [4] überschritten sind (in der Rangfolge der Aufzählung), folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Maßnahmen der Grundrißgestaltung (vorzugsweise Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer an den am wenigsten von Lärm betroffenen Gebäudefronten) sowie ergänzend
- passiver Schallschutz.

Die Maßnahmen - Lärmschutz - sind inhaltlich in Ziff. 3 des Textes eingeflossen.

**Begründung zur 7. - vereinfachten - Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Glinde**

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.00 Realisierung der Textänderung des Bebauungsplanes

Die durch die 7. - vereinfachte - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ermöglichten Baumaßnahmen sollen möglichst zügig durchgeführt werden.

11.00 Hinweise

- a) Die Stadt Glinde legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser und das sonstige unbelastete Oberflächenwasser im Interesse des natürlichen Wasserhaushaltes, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit, zumindestens teilweise auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft, zum Heizen der Gebäude nur umweltfreundliche Energien zu verwenden.
- c) Es wird empfohlen, etwaige Flachdachanteile mit einer Dachbegrünung vorzusehen. Ebenfalls sollte eine Begrünung von Fassaden in die Überlegungen der Bauherren einbezogen werden.
- d) Es wird darauf hingewiesen, daß der gesamte Bereich dieser Änderung im Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Glinde liegt. Die entsprechenden Vorschriften der "Wasserschutzgebietsverordnung Glinde" vom 30.07.1985 sind zu beachten.
- e) Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.

12.00 Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde
am 23.04.1998

Glinde, den 23.04.1998

 Busch - Bürger
