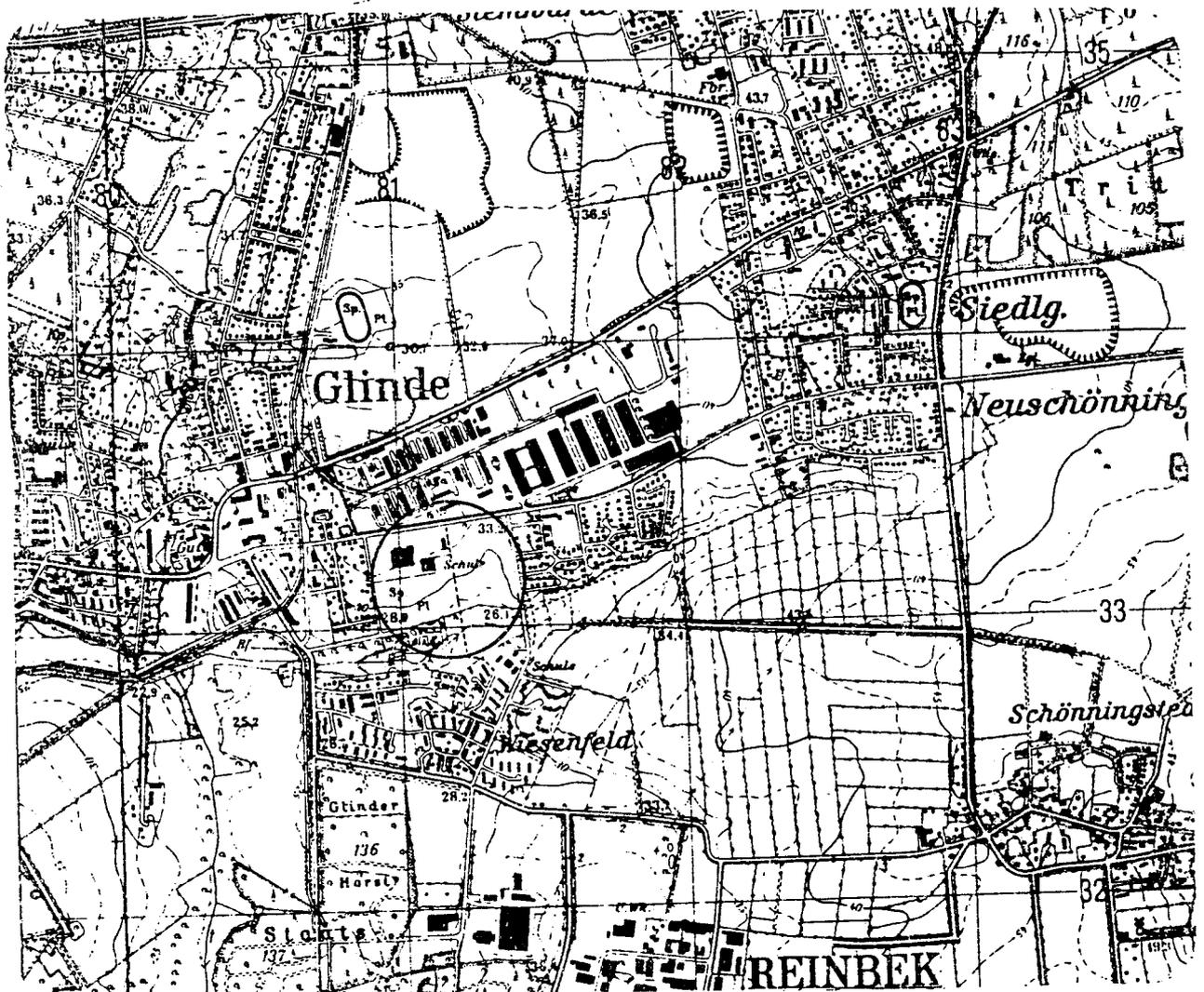


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25 A (Neuaufstellung) der Stadt Glinde

Gebiet:
zwischen "Oher Weg" im Norden, dem "Holstenkamp" im Osten,
dem öffentlichen Grünzug im Süden und dem Schulzentrum im Westen



Übersichtsplan M = 1:25.000

Planungsbüro Jürgen Anderßen

Rapsacker 12a - 2400 Lübeck
Telefon 0451 - 87 9 87-0
Telefax 0451 - 87 9 87-22

Planungsstand:

SATZUNG

2.Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS
für die Begründung für die
- Neuaufstellung -
zum Bebauungsplan Nr. 25 A
der Stadt Glinde
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Seite 3
2.	Lage des Baugebietes	Seite 4
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 4
4.	Gründe zur Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A	Seite 6
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 7
	a) Wasserversorgung	Seite 7
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 7
	c) Gasversorgung	Seite 7
	d) Wärmeversorgung	Seite 7
	e) Fernsprechversorgung	Seite 7
	f) Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwassers)	Seite 7
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 8
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 8
	i) Müllbeseitigung	Seite 8
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 8
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 9
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 10
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 12
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 12
11.	Realisierung des Bebauungsplans	Seite 13
12.	Hinweise	Seite 14
13.	Beschluß über die Begründung	Seite 14
14.	Arbeitsvermerke	Seite 15

1. Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 25 A der Stadt Glinde wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 03.07.1975 unter dem Aktenzeichen IV 81d-813/04-62.18 (25) genehmigt und ist am 24.07.1975 rechtskräftig geworden.

In ihren Sitzungen am 27.10.1988 und 05.10.1989 hat die Stadtvertretung beschlossen, eine Neufassung des Bebauungsplanes aufzustellen, um den Bauleitplan auf die heutigen städtebaulichen Erfordernisse abzustellen (zunächst als "1. Änderung und Ergänzung" bezeichnet; jetzige Bezeichnung: "Neufassung"). Der bisherige Bebauungsplan wird gleichzeitig aufgehoben.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A 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 Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und seiner 17. Änderung, deren Verfahren parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt worden ist.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 31.10.1990 zum GZ: IV 810c-512.111-62.18 (17.Ä) genehmigt; die Genehmigung ist ortsüblich in der Ausgabe der "Bergedorfer Zeitung" am 3.12.1990 bekanntgemacht worden.

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

Als Rechtsgrundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) Die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV. 81-) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A (Neuaufstellung) liegt östlich des Stadtkerns der Stadt Glinde (Markt) und nördlich des Ortsteiles "Wiesenfeld". Er grenzt

im Norden an den "Oher Weg",

im Osten an den "Holstenkamp",

im Süden an vorhandene Grünflächen (nördlich der Grund- und Hauptschule "Wiesenfeld") und

im Westen an das Schulgelände des Schulzentrums "Oher Weg".

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A der Stadt Glinde wird als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung sowohl von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und Reiheneigenheimen als auch von Geschoßbauten (Wohnungen). Durch die Neuaufstellung wird die Schaffung von voraussichtlich ca. 200 Wohneinheiten ermöglicht.

Das Baugebiet erhält einen Kinderspielplatz, der mit einer Größe von ca. 1.650 qm östlich des Wanderweges in Richtung "Wiesenfeld" angeordnet wird. Dieser Standort wurde gewählt, weil hier die Erreichbarkeit von allen geplanten Gebäuden gewährleistet ist und trotzdem ein ausreichender Sicherheitsabstand zu den viel befahrenen Wohnsammelstraßen "Oher Weg" und "Holstenkamp" besteht.

Eine weitere "öffentliche Grünfläche" nach § 9 (1) 15 BauGB schließt als "Parkanlage" den Bereich des Bebauungsplanes nach Süden als Ergänzung der dort bereits vorhandenen Grünfläche - Parkanlage - ab. Vorhandene Bestände an Bäumen und Sträuchern werden als zu erhalten festgesetzt. Als Abgrenzung zur nördlich angrenzenden Bebauung wird eine 3,00 m breite knickartige Bepflanzung nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

In seinem südöstlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan eine "Fläche für den Gemeinbedarf" nach § 9 (1) 5 BauGB fest. Hier ist die Errichtung eines Kindertagesheimes evtl. mit Kinderkrippe vorgesehen. Möglich ist eine 2-geschossige Bebauung in "abweichender Bauweise" mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Dieses Gelände wird zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit einer knickähnlichen Anpflanzung begrenzt. Nach Süden schließt sich ein bestehendes Gehölz aus Bäumen und Sträuchern innerhalb einer öffentlichen Grünfläche an. Für diesen Grünbestand setzt der Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25b BauGB fest.

Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über die innere Erschließung des Baugebietes. Zum "Holstenkamp" soll lediglich ein Zugang entstehen.

Der Norden des Geltungsbereiches ist für die Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude vorgesehen. Geplant ist der Bau von 3-geschossigen Häusern mit ausbaufähigem Dachgeschoß in geschlossener Bauweise. Die überbaubaren Flächen sind vorgesehen für ca. 100 Wohneinheiten in angemessener Größe. Angestrebt wird, diese Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu errichten.

Die in Aussicht genommene Stellung der baulichen Anlagen und die abweichende Bauweise (Grenzabstände der "offenen Bauweise" gelten; Baulängen über 50 m sind zulässig) sollen dabei gleichzeitig einen gewissen Schutz gegen den Verkehrslärm auf dem "Oher Weg" für die südlich gelegenen ein- und zweigeschossigen Wohngebäude darstellen.

Für den Bereich der dreigeschossigen Bebauung ist ein "aktiver Lärmschutz", z. B. durch Schallschutzwände oder -wälle, nicht möglich. Dies ist durch die Höhe der geplanten Gebäude begründet. Hier sind entsprechende "passive" Lärmschutzmaßnahmen (siehe auch Ziffer 8) vorgesehen. Der entlang des "Oher Weges" festgesetzte 1,00 m hohe Wall (mit Anpflanzgebot) hat in soweit lediglich eine gestalterische Funktion und soll zusätzlich Zugänge und Zufahrten vom oder zum "Oher Weg" ausschließen.

Die Erschließung dieser Wohngebäude erfolgt über eine "Privatstraße" (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), die südlich des kleinen Walles parallel zum "Oher Weg" erstellt werden soll. An ihr wird ein Großteil der erforderlichen Garagen und Stellplätze angeordnet.

Südlich dieser Bebauung sieht der Bebauungsplan Grundstücke für Reiheneigenheime vor. Bei Mindestgrundstücksgrößen von 220 qm und 280 qm sind bei einer zulässigen Grundfläche von 80 qm Geschoßflächen von 160 qm bzw. bei einer zulässigen Grundfläche von 70 qm Geschoßfläche von 140 qm möglich.

Garagen und Stellplätze sind teilweise auf dem Baugrundstück selbst (ggf. auch durch Integrieren in den Baukörper oder auch durch die Errichtung von Carports o. ä.) oder in Gemeinschaftsgaragen und -stellplatzanlagen geplant.

Südlich an den Garagenhof der 3-geschossigen Bebauung anschließend, setzt der Bebauungsplan 5 Grundstücke für die Errichtung einer "Hausgruppe" in "abweichender Bauweise" fest. Diese 1-geschossigen Gebäude werden von der Wendeanlage der "inneren Erschließung - Verkehrsberuhigung -" und über den nach Süden hiervon abgehenden Fuß- und Radweg erschlossen. Im Gegensatz zu den 2-geschossigen Reihenhäusern ist hier die Errichtung von "Ketten-", "Atriumhäusern" o. ä. vorgesehen.

Zum Schutz gegen den Lärm von Stellplatzflächen des Schulgeländes wird als westlicher Grundstücksabschluß der Hausgruppe eine Lärmschutzwand mit 2,00 m Höhe festgesetzt. Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird hierfür eine Begrünung vorgeschrieben.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes ist für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Dabei sind Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,35 je nach Größe des vorgesehenen Grundstückes festgesetzt.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist "verkehrsberuhigt" als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Dies soll durch Verschwenken der Fahrbahnen, durch Einengungen, durch Pflanzstreifen und eingefügte Parkplätze (Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen) ebenso erreicht werden, wie durch die geplante Führung der gemeinsam für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge vorgesehenen Verkehrsflächen.

Als ein Gestaltungselement der Verkehrsflächen sieht der Bebauungsplan das Anpflanzen von Einzelbäumen vor.

Obwohl dieses nur als "Darstellung ohne Normcharakter" erfolgt (eine genaue Festsetzung erscheint wegen der späteren Klärung notwendiger Grundstückszufahrten zur Zeit nicht angebracht), soll dieses Gestaltungsschema so weit wie möglich realisiert werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 8.40.25 ha.

Diese Fläche gliedert sich etwa wie folgt:

- Reine Wohngebiete, 3-geschossig:	ca.	1,49.40 ha
- Reine Wohngebiete, Reiheneigenheime:	ca.	1,33.83 ha
- Reine Wohngebiete, Hausgruppen:	ca.	0,24.00 ha
- Reine Wohngebiete, Einzel-/Doppelh.:	ca.	2,86.43 ha
- Kindertagesheim (Fl.f.d.Gem.bed.):	ca.	0,30.15 ha
- Lärmschutzwall (Gelände Schule):	ca.	0,26.54 ha
- Grünflächen, Spielplatz:	ca.	0,16.47 ha
- Grünfläche, Parkanlage:	ca.	0,44.55 ha
- Innere Erschließungsflächen:	ca.	1,02.13 ha
- äußere Erschließungsflächen ("Oher Weg", "Holstenkamp")	ca.	0,26.75 ha

4. Gründe zur Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 A der Stadt Glinde setzt innerhalb seines Geltungsbereiches "Reine Wohngebiete" mit der zwingenden Festsetzung von 2-, 3- und 4-geschossigen Gebäuden fest. Die sehr dichte Bebauung und die hohe zulässige Ausnutzung hätten danach die Schaffung von ca. 500 Wohneinheiten ermöglicht. Diese starke Konzentration der Wohnbevölkerung auf einer Fläche entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Ansprüchen, zumal die Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- oder Reihenhauser in erheblichem Umfang besteht und in der Stadt Glinde zur Zeit nicht gedeckt werden kann.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A wird aufgestellt, um sowohl diesen Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser zu decken, als auch der Nachfrage nach Mietwohnungen - insbesondere des sozialen Wohnungsbaues - durch die Bereitstellung von Bauflächen für den Geschößwohnungsbau kurzfristig zu entsprechen.

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 AG" mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer baulicher Anlagen wurden in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen festgelegt. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

c) **Gasversorgung**

Das überwiegende Stadtgebiet wird bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes kann vollständig angeschlossen werden.

d) **Wärmeversorgung**

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit untersucht, ob eine leitungsgebundene Wärmeversorgung ermöglicht werden kann (z. B. durch Blockheizkraftwerk).

e) **Fernsprechversorgung**

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz "Hamburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll mindestens 9 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

f) **Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwassers)**

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.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das in dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll durch die bestehenden bzw. neu vorgesehenen Sielleitungen des Zweckverbandes in ein auf stadteigener Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches (südwestlich; siehe Plan) neu zu erstellendes, ausreichend dimensioniertes, Regenrückhaltebecken einschließlich Nebeneinrichtungen geleitet werden. Dieses Regenrückhaltebecken soll im Rahmen der Gesamterschließung des Plangebietes hergestellt werden (s. hierzu auch Ziff. 10, vorletzter Absatz). Von hier aus wird das gesammelte Oberflächenwasser nach entsprechender Vorklärung dem ebenfalls südlich des Plangebietes im öffentlichen Grünzug vorhandenen offenen Vorfluter "Neuschönningstedter Graben" zugeführt.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Stadt Glinde empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Größe des jeweiligen Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen. Auch auf die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Regenwassers, z. B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Einzelheiten etc. sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.

Das entlang der Straße "Holstenkamp" von Nord nach Süd verlaufende Leitungsrecht wird festgesetzt, um eine Oberflächenentwässerung des nördlich des "Oher Weges" gelegenen Gelände des Bundes sicherzustellen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Stadt Glinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Glinde" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

i) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Grund gesetzlicher Regelungen durch den "Abfallwirtschaftsverband Stormarn/Lauenburg" mit Sitz in 2070 Ahrensburg.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits ausgebauten Straßen "Oher Weg" und "Holstenkamp".

Nördlich der Einmündung der Erschließungsstraße in den Holstenkamp wird eine neue Haltebucht für Busse, südlich davon (bisherige Busbucht) ein Parkstreifen für Pkw vorgesehen.

Die innere Erschließung des Baugebietes ist einerseits durch die an den "Oher Weg" angebundene private Verkehrsfläche (GFL-Rechte) vorgesehen, die die überwiegende Erschließung der geplanten 3-geschossigen Bebauung sicherstellt, andererseits durch "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Verkehrsberuhigung) mit Anschluß an den "Holstenkamp".

Vom "Oher Weg" aus führt ein Rad-/Gehweg in das neue Baugebiet. Nach Süden hin wird der bereits bestehende Wanderweg in Richtung des Ortsteiles "Wiesenfeld" als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an den "Holstenkamp". Diese Anbindung soll mit einer allecartigen Gestaltung des kurzen Straßenabschnittes ausgebaut werden. Die mit einer Breite von 5,50 m geplante Fahrbahn erhält beidseitig 1,50 m breite Gehwege, die durch einen mit Bäumen bepflanzten 2,50 m breiten Grünstreifen von ihr getrennt werden.

Von hier ab werden die Verkehrsflächen ohne gesonderte Gehwege, also für eine "Mischnutzung", ausgebaut. Die kombinierten Geh- und Fahrflächen erhalten eine Gesamtbreite von überwiegend 6,00 m und werden beidseitig von 0,50 m breiten Grün- und Grandstreifen eingefasst.

Zur Minderung der möglichen Fahrgeschwindigkeit werden Fahrbahnversätze durch den Einbau von öffentlichen Parkplätzen in Längs- und Senkrechtaufstellung sowie von Grünflächen oder Pflanzinseln vorgesehen. Dieser geplanten Verkehrsberuhigung dienen auch die vorgesehenen relativ engen Kurvenradien.

Wendeanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches erhalten einen Wendekreisdurchmesser von 16,00 m.

Ruhender Verkehr

Für den privaten ruhenden Verkehr setzt der Bebauungsplan für den Geschößwohnungsbau und einen Teil der Reiheneigenheime Stellplätze und / oder Garagen in ausreichender Anzahl fest. Aus gestalterischen Gründen werden dabei für die Stellplatzanlage im Süden des Grundstückes 97 (Eckgrundstück "Oher Weg"/"Holstenkamp") überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzt.

Bei den geplanten Reiheneigenheimen sind teilweise Gemeinschaftsanlagen vorgesehen (Grundstücksnummern 46 bis 65). Für Reiheneigenheime mit den Grundstücksnummern 27 bis 45 und Hausgruppen mit den Grundstücksnummern 22 bis 26 sind die erforderlichen Garagen oder Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst nachzuweisen. Dabei wird empfohlen, Garagen in die Wohngebäude zu integrieren.

Ein Nachweis von Stellplätzen oder Garagen bei Einzel- und Doppelhausbebauung wird nicht geführt, weil diese ebenfalls auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden müssen.

Die für den öffentlichen ruhenden Verkehr erforderlichen Parkplätze werden innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 A in ausreichender Anzahl festgesetzt.

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

Das Baugebiet wird zur Zeit - obwohl rechtskräftig überplant - noch landwirtschaftlich genutzt. Einzelne erhaltenswerte Bäume sind nur als Straßenrandbepflanzung entlang des "Oher Weges" vorhanden. Sie werden durch den Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Die innerhalb der im Süden befindlichen Grünfläche vorhandenen Anpflanzungen von Bäumen und Buschgruppen werden ebenfalls geschützt und bilden zukünftig den Ausgangspunkt für die hier vorgesehenen Abpflanzungen als Begrenzung des Baugebietes zur Grünfläche und damit zur freien Landschaft.

Als weiteres Gestaltungselement und als Bestandteil der erwünschten Durchgrünung des Baugebietes setzt der Bebauungsplan in verschiedenen Bereichen Anpflanzgebote nach § 9 (1) 25a BauGB für knickartige Bepflanzungen fest. Diese Anpflanzungen grenzen zum einen das Baugebiet zum "Oher Weg" ab (hier auf einem 1,00 m hohen Wall), zum anderen fassen sie den Spielplatz und den westlichen Wanderweg zum Baugebiet ein. Zwei zusätzliche Knickpflanzungen trennen am "Holstenkamp" das geplante Kindertagesheim von der nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung sowie die Garagenanlage der Geschossbauten vom südlichen Wohngebiet.

Für den Straßenraum sieht der Bebauungsplan ebenfalls das Anpflanzen von Einzelbäumen in erheblichem Umfang vor. Auch, wenn diese Bäume nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, sollen sie soweit die zukünftigen Grundstückszufahrten dies zulassen, im Rahmen der endgültigen Erschließung in der geplanten Anordnung realisiert werden. Dieses Pflanzschema wird im Bereich der zulässigen dreigeschossigen Bebauung durch ein Anpflanzgebot auf dem Grundstück noch ergänzt.

Als weiteres Gestaltungselement und im Interesse der Durchgrünung des Baugebietes setzt der Bebauungsplan in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der "inneren Straßenflächen" ein Anpflanzgebot für Einzelbäume im sog. Vorgartenbereich textlich fest. Eine zeichnerische Festsetzung konnte nicht vorgenommen werden, weil die Gestaltung der zukünftigen Gebäude sowie Stellplätze und Zufahrten nicht vorausgesehen werden können.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Das Baugebiet wird von Lärmemissionen sowohl durch den Verkehrslärm auf dem "Oher Weg" und dem "Holstenkamp" als auch durch den Betrieb auf dem Schulgelände und den zugehörigen Stellplatz- und Sportanlagen beeinträchtigt. Schutzmaßnahmen sind zugunsten der Wohnbebauung erforderlich. Auch Beeinträchtigungen durch das nördlich des Baugebietes liegende Depot des Bundes konnten zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Die Stadt hat daher durch das Büro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, gutachterliche Untersuchungen bezüglich der notwendigen Schutzvorkehrungen vornehmen lassen.

Diese Gutachten, die dieser Begründung als Anlagen beigelegt werden, kommen dabei zu folgenden Ergebnissen:

- a) Zum Schutz des Baugebietes gegen den Lärm des Sportplatzes ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles erforderlich. Hierfür trifft der Bebauungsplan auf dem Schulgelände eine entsprechende Festsetzung für die Errichtung eines Walles mit einer Kronenhöhe von 5,00 m über der Höhe der "Kleinspielfelder". Dieser Wall erhält durch ein entsprechend hohes Wandteil, das sowohl den Notausgang der Sporthalle II berücksichtigt, als auch mittels eines eingebauten Tores eine Zuwegung zum östlich des Walles vorhandenen Schulbiotops ermöglicht, Anschluß an die nördlich gelegene Sporthalle II.
- Wie die erstellten Gutachten gezeigt bzw. ergänzende Untersuchungen bestätigt haben, wird eine zeitliche Begrenzung der Nutzung des Tennisplatzes und der Kleinspielfelder in den Abendstunden (bis 21.00 bzw. 20.00 Uhr), wenigstens nach der derzeitigen Rechtslage, erforderlich. Selbst ortsplanerisch nicht vertretbare höhere Wälle sind nicht zu wesentlichen Verbesserungen geeignet. Entsprechende vertragliche Nutzungsregelungen werden von der Stadt veranlaßt.
- b) Der Lärm aus dem Bereich der Stellplatzanlage des Schulhofes wird durch eine festgesetzte 2,00 m hohe Lärmschutzwand vor der geplanten "Kettenhausbebauung" (Hausgruppe) von der Wohnbebauung abgehalten. Diese Wand wird in ein festgesetztes Anpflanzgebot (heckenanpflanzung) integriert. Tagsüber läßt sich ein ausreichender Lärmschutz für den Aufenthalt im Freien mit einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand sicherstellen. Eine 2,0 m hohe Wand reicht zum Schutz während des Tagesabschnitts aus. Während der lautesten Stunde nachts läßt sich der Immissionsrichtwert nicht einhalten. Um ein Nachtverbot der Benutzung der südlichen Stellplatzanlage nicht erlassen zu müssen, (die Durchsetzbarkeit dürfte fraglich sein), sind nach der entsprechenden textlichen Festsetzung die Grundrisse so zu gestalten, daß Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten hin ausgerichtet werden müssen. Ersatzweise sind für nach Westen hin ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer die Fenster mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.
- c) Zum Schutz gegen den Verkehrslärm auf dem "Oher Weg" und auf dem "Holstenkamp" scheidet "aktive Maßnahmen" (z. B. Lärmschutzwand oder -wand) aus. Bezüglich der erforderlichen "passiven" Schutzmaßnahmen trifft der Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen.
- Diese Festsetzungen nehmen auf die Anordnung von Schlafräumen bei der Gestaltung der Wohnungen Einfluß.
- d) Zum Schutz der an das Grundstück für die Kindertagesstätte angrenzenden Wohngrundstücke sind nach den Aussagen der Untersuchungen ebenfalls Schutzmaßnahmen erforderlich. Für diese Kindertagesstätte liegen jedoch noch keine konkreten Planungen vor, so daß über die Anordnung von Gebäuden und anderen Einrichtungen auf dem Grundstück noch keine Aussagen gemacht werden können.

Eine Anordnung von Lärmschutzeinrichtungen kann aber erst dann als effektiv angesehen werden, wenn entsprechende Planungen erstellt werden sind. Der Bebauungsplan verzichtet daher auf konkrete Festsetzungen zum augenblicklichen Zeitpunkt. Das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen ist daher im Baugenehmigungsverfahren für das Bauvorhaben zu prüfen.

- e) Vom Heizzentrum des Schulgeländes sind ebenfalls Lärmbelastungen nicht auszuschließen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches können Schutzmaßnahmen nicht getroffen werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden von der Stadt am Heizungszentrum durch technische Verbesserungen vorgenommen.
- f) Bezüglich eventueller Schutzvorkehrungen gegen mögliche Lärmbelastungen aus dem Bereich des Gerätedepots führen die Gutachten aus, daß durch den derzeitigen Betrieb auf dem Depotgelände sich über die bereits untersuchten Einflüsse hinaus keine zusätzlichen Lärmbelastungen ergeben. Panzerverladungen finden so selten statt (etwa zweimal pro Jahr), daß es nicht gerechtfertigt ist, Vorkehrungen gegen entsprechende Lärmeinwirkungen zu treffen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit private Flächen zur Realisierung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden müssen, ist eine Regelung zwischen der Stadt Glinde und dem Eigentümer (pp.) im Wege gütlicher Einigung i. V. mit dem vorgesehenen Vertrag über die Erschließung des Bau- und Planungsgebietes gem. § 124 (1) BauGB (s. auch Ziffer 10) vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erwogen, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnis ergeben.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der öffentlichen Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten, u. a. auch die im Sinne der §§ 127 ff. BauGB, wurden durch das Ingenieurbüro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, wie folgt überschlägig ermittelt:

- a) Straßen- und Wegebau
einschließlich Parkplätze ca. DM 1.600.000,00
- b) Lärmschutzwall und -Wandteil
auf Schulgrundstück
einschließlich Bepflanzung ca. DM 307.000,00

c)	Grünflächen im Straßenraum sowie Kinderspielplatz ein- schließlich dessen Ausrüstung	ca. DM 176.000,00
d)	Anpflanzungen auf öffentlichem Grund (Straßenraum etc.)	ca. DM 90.000,00
e)	Regenwasserkanal, Straßen- und Grundstücksentwässerung	ca. DM 546.000,00
f)	Regenrückhaltebecken mit Nebeneinrichtungen	ca. DM 210.000,00
g)	Straßenbeleuchtung	ca. DM 115.500,00
h)	<u>Schmutzwasser</u>	ca. DM 754.000,00
	somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	ca. DM 3.798.500,00

Gemäß § 129 BauGB trägt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Dieser setzt sich zusammen aus den Positionen a), b), c), d), und g), sowie e) und f) zu ca. 50 %, das sind zusammen

ca. DM 2.666.500,00.

Der danach von der Stadt voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit

ca. DM 266.650,00.

Der übrige Erschließungsaufwand wird durch den Grundstückseigentümer pp.getragen.

Die Erschließung des Baugebietes wird nicht von der Stadt selbst vorgenommen. Sie wird mit dem Grundstückseigentümer pp. als Erschließungsträger zu gegebener Zeit einen entsprechenden Erschließungsvertrag gem. § 124 Abs. 1 BauGB abschließen; hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Oberflächenwasser sowie Regenrückhaltebecken) wird der Grundstückseigentümer pp. mit dem "Zweckverband Südstormarn" einen entsprechenden Aufschließungsvertrag abschließen.

Der von der Stadt Glinde zu tragende Anteil wird rechtzeitig im entsprechenden Haushaltsjahr im Haushaltsplan der Stadt zur Verfügung gestellt.

11. Realisierung des Bebauungsplans

Die durch den Bebauungsplan Nr. 25 A (Neuaufstellung) geplanten Baugrundstücke sollen so bald wie möglich für eine entsprechende Bebauung zur Verfügung stehen. Die Stadt geht davon aus, daß die Erschließung des Baugebietes in Kürze beginnen kann.

12. Hinweise

- a) Die Stadt Glinde legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit selbst zu versickern. (Siehe auch Ziffer 5g.)
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche" Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.
- c) Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer Dachbegrünung vorzusehen. Ebenfalls sollte eine Begrünung von Fassaden in die Überlegungen der Bauherren einbezogen werden.
- d) Den Bauherren wird nahegelegt, seitlich und rückwärtige Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Gehölzen oder Hecken einzuzüchten.
- e) Es wird darauf hingewiesen, daß der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A im Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Glinde liegt. Die entsprechenden Vorschriften der "Wasserschutzgebietsverordnung Glinde" vom 30.07.1985 sind zu beachten.
- f) Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde am 13.2.1992.

Glinde, den 24.2.1992




Stadt Glinde
Bürgermeister

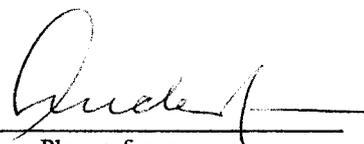
14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
Büro für Bauleitplanung
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck 1
Tel. 0451 / 87 9 87-0
Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:	17.11.1989
zuletzt geändert/	28.05.1990
ergänzt (Stand) am:	22.10.1990
ergänzt (Stand) am:	17.01.1992

Lübeck, den 19.02.92



Planverfasser