

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A
der Stadt Glinde

Gebiet:

Nördl. der Straße „Querweg“,
östl. der Bebauung „Mühlenstraße Haus-Nrn. 138-144“,
südl. der Straße „Hinter den Tannen“,
westl. des „Radwanderweges“
(ehem. Betriebshof einer Tiefbaufirma)

Stand : ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht

M 1 : 5000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
 - 1.40 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.60 Begrenzung der Wohneinheiten
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Grünordnerische Belange
- 7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Feuerlöschrichtungen
 - 7.30 Schmutzwasserentsorgung
 - 7.40 Regenwasserentsorgung
 - 7.50 Stromversorgung
 - 7.60 Gasversorgung
 - 7.70 Abfallentsorgung
 - 7.80 Fernsprechversorgung
- 8.00 Altlasten
- 9.00 Lärmschutz
- 10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 11.00 Hinweise
- 12.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 23.11.2000 hat die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A, für das Gebiet:

Nördl. der Straße „Querweg“,
östl. der Bebauung „Mühlenstraße Haus-Nrn. 138-144“,
südl. der Straße „Hinter den Tannen“,
westl. des „Radwanderweges“
(ehem. Betriebshof einer Tiefbaufirma)

gefasst.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Plangeltungsbereich z. Zt. als gemischte Baufläche aus.

Parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A wird für das gleiche Gebiet die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit dem Ziel, das Gebiet als Wohnbaufläche auszuweisen, durchgeführt.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 500 von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Teetzmann, Sprick, Urban, Ahrensburg/Glinde, verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2142), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung,

c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 -LBO 2000-
(GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. 213),

d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -
PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1.40 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine entsprechende Vorprüfung
ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A
liegt am nördlichen Rand der Stadt Glinde, nördlich der Straße „Ouerweg“,
östlich der Bebauung „Mühlenstraße“, Haus.-Nrn. 138 - 144, südlich der
Straße „Hinter den Tannen“, westlich des Radwanderweges und umfasst
das Flurstück 72.

2.20 Bisherige Nutzung/Bestand

Der Plangeltungsbereich ist als Mischgebiet ausgewiesen.
Das Gelände wurde von einer Tiefbaufirma als Betriebshof genutzt.
Der Betriebshof ist 1998 aufgegeben worden, das Grundstück wird seitdem
nicht mehr genutzt. Aufgrund der früheren Nutzung ist das Grundstück
als altlastenverdächtiger Standort bzw. gewerblich genutzter Altstandort
beim Kreis Stormarn / Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz auf-
geführt worden.

Auf dem Grundstück sind sämtliche baulichen Anlagen zwischenzeitlich
entfernt worden. Das Erdreich ist ebenfalls abgetragen worden, um Boden-
kontaminationen zu beseitigen und diesbezüglich Gefährdungen auszu-
schließen.

Auf den westlich angrenzenden Flurstücken befindet sich vorhandene
Wohnbebauung, im nördlichen Bereich ist ein Vereinsheim mit Schieß-
stand vorhanden, im Osten befindet sich ein Radwanderweg und angrenzend
vorhandene Wohnbebauung. Im südlichen Bereich ist ebenfalls Wohnbe-
bauung vorhanden.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Hinter den Tannen“ (Flurstück 71).

Im Osten: Durch die westliche Grenze des Flurstückes 517 (Radwanderweg).

Im Süden: Durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Querweg“ (Flurstück 63), sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 206 und 207.

Im Westen: Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 63, 64, 65, 66 und 67.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Stadt Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist. Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A :

Auf dem Gelände befand sich der ehemalige Betriebshof einer Tiefbau-firma, der seit 1998 nicht mehr genutzt wird. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das ca. 1 ha große Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Um die bauliche Ausnutzung einzuschränken und die geplante Wohnnutzung den umliegenden Grundstücken anzugleichen, ist diese Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die derzeit ausgewiesenen Mischgebietsflächen sollen in Flächen für allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Im Plangebiet sollen 21 Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise sowie 7 Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden dem Bestand des Umfeldes angepasst.

Die gesamte Erschließung erfolgt über private Zufahrtsflächen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Dritter festgesetzt werden.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wurde im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser eine Wohneinheit je Einzelhaus, bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt, um bei der gewählten privaten Erschließung die Verkehrsbelastung für den Privatweg so gering wie möglich zu halten.

4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Es wurden Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden, der Dachneigungen und Dachform, der Sockel- und Firshöhen, der Firshöhen der überdachten Stellplätze sowie für Nebenanlagen getroffen.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, entsprechend den umliegenden und zukünftigen Nutzungen.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden als sogenannte Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

4.40 Bauweise

Es sind Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Reihenhäuser festgesetzt.

Für die Reihenhäuser ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Für Einzel- und Doppelhäuser ist eine eingeschossige Bauweise, für Reihenhäuser ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

4.60 Begrenzung der Wohneinheiten

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten für den Bereich der Einzel- und Doppelhäuser auf 1 Wohneinheit je Gebäude festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine zu starke bauliche Verdichtung für diesen kleinen Bereich zu verhindern und ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zu erhalten. Durch die besondere Erschließungsform über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll der Verkehr auf ein Mindestmaß reduziert werden.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Die Stadt Glinde wird von außen weitläufig über die BAB 24 (Hamburg-Berlin) und die BAB 1 (Hamburg-Lübeck) erschlossen.

Die direkte verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereiches erfolgt im südlichen Bereich über die Mühlenstraße und den Querweg, im nördlichen Bereich über die Straße Hinter den Tannen.

Die Erschließung des künftigen Baugebietes erfolgt über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger.

Für die Anwohner des Gebietes ist eine fußläufige Wegeverbindung von der Straße Hinter den Tannen bis zum Querweg eingeplant. Weiterhin sind sog. Viehwege zur rückwärtigen Erschließung der Gartenflächen im mittleren Bereich vorgesehen.

5.20 Öffentlicher Personennahverkehr

- Der Plangeltungsbereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 27 A wird durch folgende Buslinien erschlossen :

- Linie 11, Metro-Bus, (bisher Linie 133) mit Haltestelle im Einmündungsbereich der Mühlenstraße in die Möllner Landstraße.

- Linie 237, mit Haltestelle im Einmündungsbereich der Straße „Am Berge“ in den „Willinghusener Weg“.

5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Bei der Einzel- und Doppelhausbebauung sind die Stellplätze auf den eigenen Grundstücken vorzusehen. Für die Reihenhäuser sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen in Form von Carporten, Garagen und nicht überdachten Stellplätzen vorgesehen. Für die nördliche Reihenhausezeile sind die privaten Stellplätze mit 1,7 Stellplätzen je Wohneinheit geplant, für die westliche Reihenhausezeile sind die privaten Stellplätze sogar mit 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit geplant.

Öffentliche Parkplätze stehen im Einmündungsbereich des Querweges in die Mühlenstraße im großen Umfang zur Verfügung.

6.00 **Grünordnerische Belange**

Die Aufstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da grünordnerische Belange bei der zukünftigen Planung nicht berührt werden.

Gegenüber der bisherigen Ausweisung als gemischte Baufläche und der bisherigen gewerblichen Nutzung erfolgt mit der Neuausweisung als Wohnbaufläche eine ökologische Aufwertung des Gebietes.

Sämtlicher vorhandener Grünbestand auf dem Grundstück soll erhalten werden. Daher wurden Festsetzungen getroffen für die Erhaltung von schützenswertem Baumbestand sowie für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterhin wurden Anpflanzgebote für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

7.00 **Versorgungsanlagen**

7.10 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 27 A wird an das bestehende Netz angeschlossen.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz in der Stadt Glinde wird durch die Freiwillige Feuerwehr Glinde sichergestellt.

Für die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 27 A in Glinde ist der Brandschutz nach dem Regelwerk DVGW W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) während der Erschließung nachzuweisen.

7.30 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn. Die vorhandenen Anlagen des Verbandes sind ausreichend dimensioniert und können das anfallende Schmutzwasser des Gebietes aufnehmen.

7.40 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in die bestehenden Regenwasserkanäle im Querweg und der Straße Hinter den Tannen abgeleitet werden. Technische Einzelheiten über die zulässige Ableitungsmenge sind vor Baubeginn mit dem Zweckverband Südstormarn abzustimmen. Zur Reduzierung der abzuleitenden Mengen ist die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlägen auf den privaten Grundstücksflächen anzustreben, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband Südstormarn.

7.50 Stromversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Baugebiet wird an die vorhandenen Anlagen angeschlossen.

7.60 Gasversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Baugebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsennergien vorgesehen. Die Stadt Glinde ist bemüht, dass sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Haushalte an das Gasversorgungsnetz anschließen.

7.70 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger durch Satzung geregelt.

An der Straße Querweg sind zwei Müllsammelplätze für die Abholung der Müllgefäße eingeplant. Im Bereich der Straße Hinter den Tannen ist dies nicht erforderlich, da der Randstreifen hier 3,50 bis 4,00 m breit ist und gut genutzt werden kann.

7.80 **Fernsprechversorgung**

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Telekom angeschlossen. Das Baugebiet soll an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

8.00 **Altlasten**

Aufgrund der früheren Nutzung wurde dieses Grundstück als altlastverdächtiger Standort beim Kreis Stormarn geführt. Aus diesem Grunde wurde für den Plangeltungsbereich von der Fa. Sakosta Euro Consult GmbH / Hamburg im Jahre 2000 eine Bodenuntersuchung auf mögliche Schadstoffbelastungen in Abstimmung mit dem Kreis durchgeführt.

Eine Abbruchgenehmigung für vorhandene Gebäude des ehemaligen Betriebshofes wurde ebenfalls im Jahre 2000 beantragt und vom Kreis Stormarn positiv beschieden.

Sämtliche Gebäude wurden daraufhin in den Jahren 2000/2001 abgerissen und ordnungsgemäß entsorgt.

Das gesamte belastete Erdreich wurde ebenfalls abgetragen, ausgetauscht und ordnungsgemäß entsorgt.

Die Sanierung der Altlasten erfolgte auf der Grundlage vorliegender Gutachten sowie in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn / Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz und unter Einbeziehung eines Sachverständigen.

Die Bodenuntersuchung auf Schadstoffbelastungen sowie der Nachweis der ordnungsgemäßen Sanierung sind Bestandteil der Begründung und werden den Originalen der Begründung als Anlage beigelegt.

9.00 Lärmschutz

Zur 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 27 A der Stadt Glinde wurden zwei lärmtechnische Untersuchungen vom Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch / Oststeinbek erstellt. Die erste lärmtechnische Untersuchung vom 19.03.2001 beinhaltet den Verkehrslärm. Die zweite lärmtechnische Untersuchung vom 14.03.2003 behandelt den Schießlärm von der nördlich angrenzenden Schießanlage. Zum ersten Gutachten sind ergänzende Lärmuntersuchungen, Stand 29. Oktober 2002 sowie, nach Abstimmung, eine weitere Überprüfung der Lärmuntersuchung und Festlegung von Maßnahmen, Stand 07.02.2003, erfolgt. Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in die Planung eingeflossen. Alle lärmtechnischen Untersuchungen sind Bestandteil der Begründung und werden den Originalen als Anlage beigelegt.

Das Baugebiet ist Verkehrslärm der nördlich gelegenen BAB A 24 ausgesetzt. Eine vergleichsweise günstige Ausgangssituation ergibt sich aus der Lage der geplanten Bebauung auf der Südseite der A 24; dadurch ist die Gebäudeabschirmung für das in der Regel nach Süden ausgerichtete Wohnen nutzbar.

Unter Berücksichtigung der nördlichen Riegelbebauung (Firsthöhe 10,50 m) und den westlich anschließenden Garagen (Firsthöhe 5,0 m) erhält man folgende Ergebnisse:

- In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie südlich und östlich der Reihenhausbebauung überwiegend eingehalten. Überschreitungen des Orientierungswertes ergeben sich lediglich auf der der A 24 zugewandten Seite der nördlichen Reihenhauszeile (Überschreitung des Orientierungswertes bis zu 5,5 dB(A)) sowie auf der West- und Nordseite der westlichen Reihenhauszeile (Überschreitung des Orientierungswertes bis max. 2 dB(A), damit ist der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) noch deutlich unterschritten).
- An den Gebäudefronten erhält man tags für den nördlichen Riegel (BAB zugewandte Gebäudefronten) Beurteilungspegel von max. 61 dB(A) (Überschreitung des Orientierungswertes bis zu 6 dB(A)). Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung und der westlichen Reihenhauszeile ergeben sich Beurteilungspegel bis max. 59,2 dB(A) (Überschreitung des Orientierungswertes bis zu 4,2 dB(A)). Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) ergeben sich damit jedoch nur am nördlichen Riegel (BAB zugewandte Gebäudefronten) sowie auf der Nordseite der westlichen Reihenhauszeile im Dachgeschoss.
- Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird nur an folgenden Gebäudefronten eingehalten:
 - In den Erdgeschossen im wesentlichen nur auf den Südseiten der geplanten Bebauung,

- Im 1. OG an den Südseiten der Reihenhausbebauung und an den Südseiten der drei südlichsten Einzel- und Doppelhäuser,
- Im 2. OG nur an der Südseite der westlichen Reihenhauszeile.

An den übrigen Gebäudefronten mit Orientierungswertüberschreitungen erhält man nachts für den nördlichen Riegel (BAB zugewandte Gebäudefronten) Beurteilungspegel von max. 56 dB(A) (Überschreitung des Orientierungswertes bis zu 11 dB(A)). Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung und der westlichen Reihenhauszeile ergeben sich Beurteilungspegel von 45,2 dB(A) bis max. 54 dB(A) (Überschreitung des Orientierungswertes von 0,2 dB(A) bis zu 9 dB(A)).

Aktiver und passiver Lärmschutz

Ergänzend zu den geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen an der A 24 und zur Abschirmung durch die Riegelbebauung (Firsthöhe für die Reihenhäuser 10,5 m bzw. 5,0 m für die Garagen) kommen Maßnahmen der Grundrissgestaltung oder Festsetzungen baulicher Schallschutzmaßnahmen wie folgt in Betracht :

- Anordnung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für die geplanten Baukörper im Schutz der Gebäude,
- passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäudefronten,
- schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

Anlage einer Lärmschutzwand

Um vorhandene Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch PKW-Verkehr der nordwestlichen Stellplatzanlage zu schützen, wird an der westlichen Grundstücksgrenze der Stellplatzanlage eine min. 2,25 m hohe Lärmschutzwand errichtet.

Das zweite Lärmschutzgutachten (vom 14.3.2002) untersucht die Geräuschimmissionen durch den Betrieb einer nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Schießsportanlage.

Zur Ermittlung der Beurteilungspegel wurden Schallpegelmessungen an einem Ersatzmesspunkt durchgeführt. Messung, Auswertung und Beurteilung der Schießlärmimmissionen erfolgen gemäß TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 3745, Blatt 1.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Beurteilungspegel den Immissionswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags bereits am Messpunkt einhält.

Im Bereich des Plangebiets ist auf Grund der größeren Entfernung und der Abschirmung durch den Schutzwall der Schießanlage und den Straßendamm mit geringeren Geräuschmissionen aus Schießlärm zu rechnen. Die Einhaltung des maximal zulässigen Spitzenpegels von 85 dB (A) tags ist ebenfalls sicher gewährleistet. Nachts erfolgt kein Betrieb.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Betrieb der Schießanlage mit dem Schutz der geplanten Wohnbebauung verträglich ist.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Bedenken geäußert worden, die wie folgt ausgeräumt wurden.

Zur Absicherung, dass die nördliche Riegelbebauung mit den Carport- oder Garagenanlagen vor bzw. mindestens zeitgleich vor der südlich angrenzenden Bebauung erfolgt, wird eine Verpflichtungserklärung durch den Grundeigentümer/ Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger unterzeichnet, damit gewährleistet ist, dass die nördliche Riegelbebauung, die als Lärmschutzanlage für die südlich angrenzenden Gebäude dient, zumindest zeitgleich erstellt wird.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens basieren auf der geplanten Lärmschutzanlage an der BAB A 24. Jedoch ist eine verbindliche Aussage bezüglich der Realisierungszeitraumes für den zusätzlichen aktiven Lärmschutz an der A 24 derzeit nicht möglich. Die geplante Lärmschutzanlage an der BAB A 24 basiert jedoch auf sehr hohen Prognosebelastungen. Die Prognosebelastungen für die LTU zur Bemessung des aktiven Schallschutzes liegt bei 76.000 Kfz/24 Std.. Vom zuständigen Straßenbauamt wird jedoch bezweifelt, dass diese Prognosebelastung überhaupt erreicht wird. Für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 27 A werden nach Durchsicht der Zählunterlagen, Zählungen der Jahre 1985, 1990, 1993, 1995 und 2000, die Zählraten aus dem Jahr 2000 ohne Hochrechnung auf einen Prognosehorizont, ohne die geplante Deckenerneuerung und ohne den geplanten zusätzlichen Lärmschutz verwandt. Als Begründung hierfür lässt sich folgendes anführen.

- Die Verwendung der Zählraten 2000 ohne einen Abschlag für die Deckenerneuerung und nur mit dem vorhandenen Lärmschutz an der A 24 führen zu höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz als bei der bisher verwendeten Prognosebelastung aus der LTU zur A 24 unter Berücksichtigung der neuen Fahrbahndecke (-2 dB(A)) und des zusätzlichen aktiven Lärmschutzes.
- Die Belastungen auf der A 24 nehmen nach den Verkehrszählungen 1993, 1995 und 2000 seit 1993 ab. Sollten die Belastungen entgegen dem bisherigen Trend doch wieder zunehmen, würde diese Zunahme durch die geplante mittelfristige Deckenerneuerung mit Sicherheit mehr als auffangen.
- Im übrigen kann man bei längerfristigen Zunahmen davon ausgehen, dass dann auch der in der Planfeststellung befindliche zusätzliche Lärmschutz an der A 24 errichtet ist.

Mit diesem Ansatz ergeben sich abweichend von der bisherigen Betrachtung die nachfolgenden Differenzen in den Emmisionspegeln

Belastungsvarianten	Beurteilungspegel an der nördlichen Reihenhauszeile		
	[%]	[dB(A)]	[dB(A)]
	DTV Lkw-Anteil t / n	tags	nachts
Belastung, ohne $D_{\text{StrO}} = -2$ dB (A), ohne zusätzl. akt.LS	51.668 11,1 / 20,7	60,7	56,8
Mögl. Zunahme bei Berücksichtigung $D_{\text{StrO}} = -2$ dB(A)	64.000 15 / 35	60,7	56,8
Bisher für den B-Plan verwendete Ansätze, mit $D_{\text{StrO}} = -2$ dB(A), mit zusätzlichen akt. LS	76.000 25 / 37,5	60,5 (im Mittel)	55,3 (im Mittel)

Daraus lässt sich folgendes ableiten:

- Die Verwendung der Daten 2000 führen für den Beurteilungszeitraum tags zu keinen Überfestsetzungen, die LPB aus der ursprünglichen Untersuchung vom 19.03.01 bleiben praktisch unverändert.
- In der Beurteilungszeit nachts fallen die Beurteilungspegel um 1,5 dB(A) höher aus als ursprünglich. Dies hat zur Folge, dass für eine höhere Zahl an Gebäuden die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen festgesetzt werden müsste. Da in den obersten Geschossen ohnehin, bis auf wenige Ausnahmen, schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt worden sind, schlagen wir vor, diese Festsetzungen auf das gesamte B-Plangebiet ohne Nachweis zu übernehmen.

Eine Neuberechnung wird für nicht erforderlich gehalten, aus vorgenannten Gründen, da zur Kompensation der geringfügig höheren Beurteilungspegel tags (0,2 dB(A)) für die nördliche Reihenhauszeile an den Nord-, West und Ostseiten, für die westliche Reihenhauszeile an den Nord- und Westseiten, sowie für die Nordseiten der innen liegenden Einfamilien- und Doppelhäuser der Lärmpegelbereich III festgesetzt wird.

Die Erschließung des Bebauungsplanes ist somit unabhängig von dem Zeitraum der Realisierung des zusätzlichen aktiven Lärmschutzes an der A 24 gesichert und kann unabhängig davon weiter entwickelt werden.

Zur zusätzlichen Absicherung wird der Grundeigentümer/Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger per Verpflichtungserklärung zur Einhaltung nachfolgend aufgeführter Maßgaben verpflichtet.

„Sollten vor Bauantragsstellung die planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen an der BAB A 24 noch nicht durchgeführt sein, sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der BAB A 4 erforderlich.“

- Anordnung der Außenwohnbereiche unter Berücksichtigung des Abwägungsspielraumes (Überschreitung der Orientierungswerte, Einhaltung der Immissionswerte),
 - nördliche Reihenhauszeile: an den Südfronten,
 - westliche Reihenhauszeile: an den Ostfronten,
 - Einzelhausbebauung: an den Süd- und Ostfronten,
- schallgedämmte Lüftungen an allen Gebäudefronten mit Ausnahme der Südfront der westlichen Reihenhauszeile,
- passiver Schallschutz gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereich IV an den Nord- und Westfronten der nördlichen und westlichen Reihenhauszeile,
- passiver Schallschutz gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereich III an den Ostfronten der nördlichen und westlichen Reihenhauszeile, sowie an den Nord-, West- und Ostfronten der Einzelhausbebauung.

10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen somit nicht an, so dass auch keine Kostenbeteiligung für die Stadt Glinde erforderlich wird.

11.00 Hinweise

- 11.10 Der gesamte Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Glinde gemäß der "Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde" (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985, geändert am 19.12.1993. Die entsprechenden Auflagen sind bei der Realisierung von Bauvorhaben und bei der Erschließung des Gebietes zu beachten.
- 11.20 Die Stadt Glinde empfiehlt, anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen bei geeigneten Bodenbeschaffenheiten und ausreichender Grundstücksgröße zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Restriktion des Wasserschutzgebietes ist eine wasserrechtliche Genehmigung für technische Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

- 11.30 Den Bauherren wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten. Des Weiteren wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser aufzufangen und für die Bewässerung von Pflanzflächen oder im sanitären Bereich der Gebäude wiederzuverwenden. Nach den Satzungsbestimmungen des Zweckverbandes Südstormarn muss Niederschlagswasser, das über Brauchwasseranlagen dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird über gesonderte Messeinrichtungen mengenmäßig erfasst und abgerechnet werden.
- 11.40 Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Immissionsschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche" Energien zu verwenden.
- 11.50 Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.
- 11.60 Den Bauherren wird empfohlen, gering geneigte Dächer (< 15°) extensiv zu begrünen.
- 11.70 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Glinde wird verwiesen.

12.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 10.06.2004 gebilligt.

Glinde, den 14.06.2004

Bürgermeister

