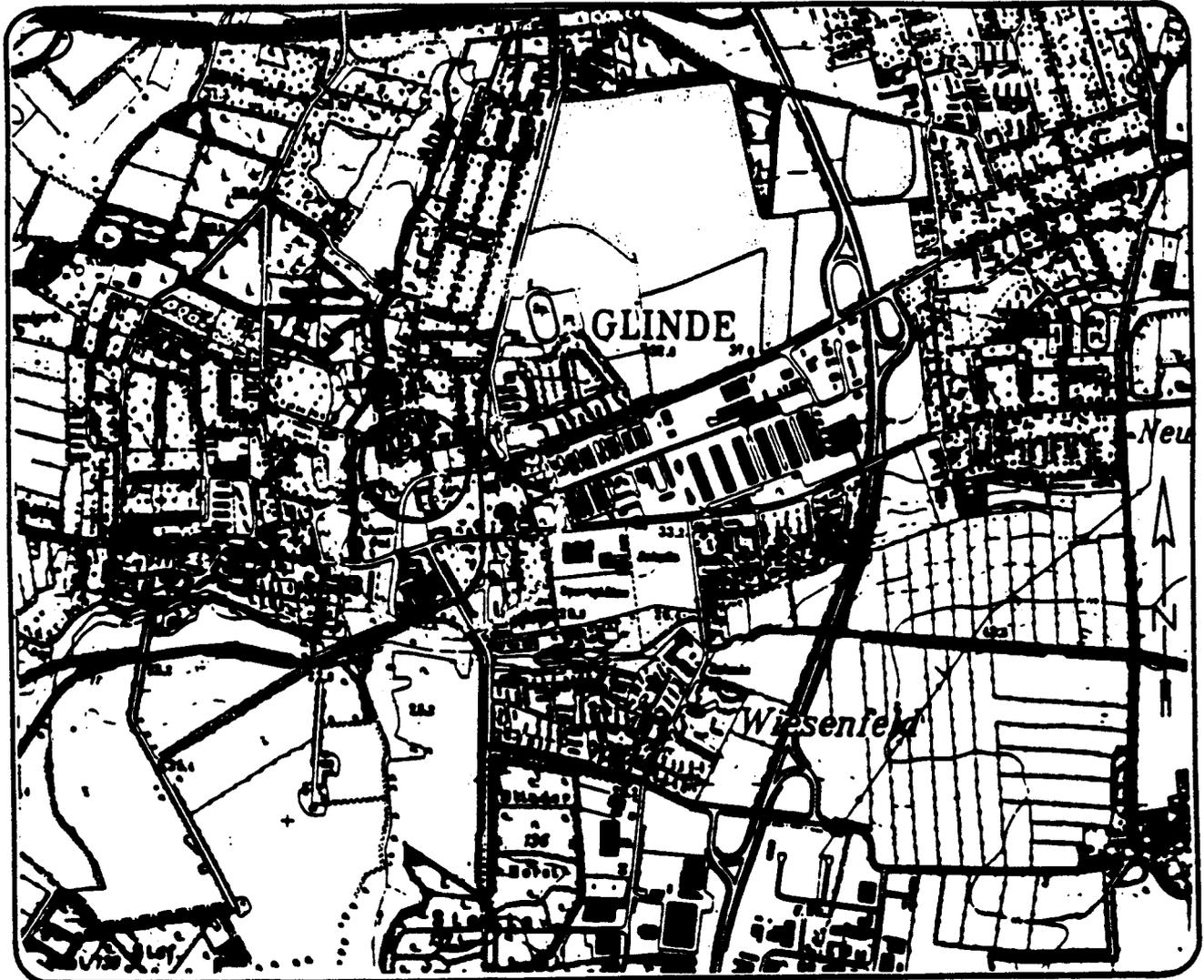


Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 36
der STADT GLINDE

GEBIET : "Mühlenstraße - Südwest".

BEREICH : nördlich der "Möllner Landstraße" /
westlich der Mühlenstraße" /
südlich der Straße "Zur Bek" /
östlich des Bebauungsplanes Nr. 20 C



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand: 2...Ausfertigung

SATZUNG

INHALTSVERZEICHNIS

**für die Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 36
der Stadt Glinde
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes	Seite	4
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	6
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	8
	a) Wasserversorgung	Seite	8
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	8
	c) Gasversorgung	Seite	8
	d) Fernwärme	Seite	8
	e) Fernsprechversorgung	Seite	8
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite	9
	g) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	9
	h) Müllbeseitigung	Seite	9
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	9
7.	Ruhender Verkehr	Seite	10
8.	Wasserschutzgebiet	Seite	10
9.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	10
10.	Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen	Seite	11
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	11
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	11
13.	Beschluß über die Begründung	Seite	12
14.	Arbeitsvermerke	Seite	12

Anlage: Lärmschutzgutachten

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 36

In Ihrer Sitzung am 23. Juni 1988 hat die Stadtvertretung beschlossen den Bebauungsplan Nr. 36 aufzustellen und damit die Bebauung in einem Teichbereich nördlich des Marktplatzes / der "Möllner Landstraße" städtebaulich den heutigen Anforderungen entsprechend zu ordnen und zu sichern.

Durch diese Neuüberplanung wird gleichzeitig der das neue Flangebiet umfassende Bereich im Gebiet des seit dem 26. Juli 1965 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 E sowie seiner seit dem 08. Februar 1973 rechtswirksamen 1. Änderung aufgehoben.

Der Bebauungsplan 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 Innenministers des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadtvertretung der Stadt Glinde am 23. Juni 1988 eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB i.V. mit § 4 GO Schl.-H. beschlossen, die nach amtlicher Bekanntmachung am 27. Juni 1988 in der "Bergedorfer Zeitung" am 28. Juni 1988 in Kraft getreten ist.

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

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 36 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),

- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I Seite 1763) und vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2665),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVDBl. 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. 36 liegt in der Stadtmitte, nördlich des Marktplatzes und der "Möllner Landstraße" und westlich der "Mühlenstraße" sowie südlich der Straße "Zur Bek" und umfaßt eine Fläche von ca. 0,57 ha.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die bisher verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 E -1. Änderung- wird hier ein "Sondergebiet -Ladenzentrum-" in ein-, drei- und viergeschossiger Bauweise mit einer GFZ von 1,1 festgesetzt. Zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs wurden generell Tiefgaragen angeordnet. Lärmschutzmaßnahmen gegen den bestehenden Verkehrslärm wurden bisher nicht berücksichtigt.

Außerdem beinhaltet die bisherige Planung noch die hier ehemals geplante Trasse für die U-Bahn sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung nicht mehr umsetzbar sind bzw. nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung entsprechen.

Im übrigen bestehen Zweifel daran, ob der Bebauungsplan Nr. 1 E sowie seine 1. Änderung als "rechtmäßig zustande gekommen" gelten können (ggf. Nummernpläne).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden - zunächst - nur für den gewählten Geltungsbereich (und damit auch Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 E und dessen 1. Änderung) auch diese Zweifel ausgeräumt und gleichzeitig Festsetzungen getroffen, die den heutigen städtebaulichen Anforderungen entsprechen.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 1 E und seiner 1. Änderung verbleibenden und durch den Bebauungsplan Nr. 36 nicht erfaßten Bereiche sind die planerischen Überlegungen für eine ebenfalls in Aussicht genommene Neuordnung noch nicht abgeschlossen. Hier wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Regelung durch die Bauleitplanung der Stadt (Um- bzw. Neuüberplanung) erfolgen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- a) Festsetzung als "Sondergebiet -Ladengebiet-" nach § 11(2) BauNVO. Gemäß § 31(1) BauGB können dabei als Ausnahme zugelassen werden:
Geschäfts- und Büroräume, Praxen und oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen.
Dies gilt jedoch nicht für gewerblich betriebene Fitneßstudios, Saunen und Solarien.

- b) Festsetzungen überbaubarer Flächen (Baulinien bzw. Baugrenzen), des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise usw., in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des aufzuhebenden Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 E.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 36 setzt ein "Sonstiges Sondergebiet -Ladengebiet-" nach § 11(2) BauNVO fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei entlang der "Mühlenstraße" zwingend mit 3 Geschossen festgesetzt, entlang der "Möllner Landstraße" überwiegend zwingend mit 4 Geschossen. Für die übrigen Grundstücksteile (insbesondere der innere Bereich) sowie entlang der Straße "Zur Bek" wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im übrigen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,4 bzw. wegen der zwingenden Festsetzung von 4 Geschossen auf dem südlich gelegenen Grundstück und der damit gewünschten städtebaulichen Verdichtung mit 2,0 festgesetzt.

In der "geschlossenen Bauweise" sind, mit Ausnahme des Satteldaches entlang der "Mühlenstraße", nur Flachdächer zulässig.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 E bzw. seiner 1. Änderung hat die Stadt als Gestaltungselement "rote Verblendsteine" festgesetzt. Hiermit wurde beabsichtigt, ein einheitlich gestaltetes Innenstadtbild im Zusammenwirken mit den benachbarten Baugebieten - hier überwiegend der Marktbereich und die Südseite der "Möllner Landstraße" - zu erhalten.

An dieser Zielsetzung hält der Bebauungsplan Nr. 36 fest, auch, wenn die bisher teilweise in hellen Baustoffen gestalteten Fassaden Bestandsschutz genießen.

Die Festsetzung von Tiefgaragen ist nur noch für den südlichen Bereich verbindlich getroffen worden, weil eine entsprechende Festsetzung für den übrigen Bereich auf Grund der Möglichkeit zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle nicht mehr angemessen ist.

Da aufgrund der Entscheidungen -u. a. auch der Stadtvertretung Glinde vom 19. Juni 1986- zum Gutachten über die Verbesserung der öPNV-Infrastruktur im Raum Oststeinbek/Glinde von 1985 die bisher noch in der Bauleitplanung Glindes nördlich der "Möllner Landstraße" vorgesehene Trasse einer U-Bahn-Verbindung nach Hamburg aufzugeben ist, wird sie auch nicht mehr in den Bebauungsplan übernommen. Die betreffende Fläche (südwestlich im Plangebiet) ist jetzt als "Grünfläche - Parkanlage-" ausgewiesen worden.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird erfolgen, wenn aufgrund der Entscheidungen die bisher geplante U-Bahn-Trasse nördlich der "Möllner Landstraße" insgesamt im Bereich des Flächennutzungsplanes korrigiert wird.

Vorgesehen ist künftig eine U-Bahn-Führung - aus Richtung Hamburg/Oststeinbek kommend - unter der Trasse "Möllner Landstraße" bis zum Parkplatz "Oherweg" in der Stadtmitte.

Durch die getroffenen textlichen Festsetzungen werden einerseits Ausnahmen bezüglich der zulässigen Nutzung zugelassen, andererseits die Gestaltung städtebaulich geordnet und Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen getroffen.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke AG" 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 stehen zur Verfügung.

Nach Mitteilung des Versorgungsunternehmens ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Hierfür setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Fläche fest.

c) Gasversorgung

Das Stadtgebiet wird bereits durch die "Hamburger Gaswerke AG" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 ist möglich.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) Fernsprechversorgung

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz "Hamburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

f) Abwasserbeseitigung

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.

Im Interesse der Sicherheit des natürlichen Wassernaushaltes wird seitens der Stadt Glinde empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Größe des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Stadt Glinde ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Glinde" sichergestellt. Für das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Wehr eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorgehalten.

h) Müllbeseitigung

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

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 wird durch die bereits ausgebauten Straßen "Möllner Landstraße", "Mühlenstraße" und die Straße "Zur Bek" erschlossen. Ausbaumaßnahmen im größeren Umfang sind zur Zeit nicht vorgesehen. Lediglich ein Teil des Gehwegbereiches entlang der "Mühlenstraße", der in der Planzeichnung - Teil A- als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, soll in das Eigentum der Stadt übergeführt werden.

7. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird bereits durch entsprechende Flächen an der "Mühlenstraße", entlang der "Möllner Landstraße" und an der Straße "Zur Bek" gedeckt.

Der private ruhende Verkehr wird für den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt zur bzw. von der "Mühlenstraße" untergebracht. Für den übrigen Bereich sind entsprechende Flächen auf den Grundstücken selbst bzw. nach den gesetzlichen Regelungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. Wasserschutzgebiet

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen Flächen liegen vollständig in der Schutzzone III der festgesetzten "Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) vom 30.07.1985/20.09.1985.

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

Als Maßnahme zur Gestaltung des Baugebietes sind im Plangebiet für erhaltenswerte Bäume (eingemessen) die entsprechenden Erhaltungsfestsetzungen nach § 9(1)25b BauGB getroffen worden. Als textliche Festsetzung wurde aufgenommen, daß bei Baumaßnahmen im Bereich der als vorhanden und zu erhalten festgesetzten Bäume die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung im Bereich von Baustellen) zu beachten sind.

10. Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen

Die Stadt Glinde hat durch das Büro Masuch & Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, eine gutachterliche Untersuchung bezüglich eventueller Lärmimmissionen zu Lasten der geplanten Bebauung vornehmen lassen.

Das Gutachten stellt als Ergebnis fest, daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Durch Ziffer 5 des Teiles B -Text- werden entsprechende passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Das Gutachten vom 16. Januar 1989 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Aktive Schutzmaßnahmen scheiden im Innenstadtbereich schon aus Platzgründen aus. Sie wären auch städtebaulich nicht zu vertreten.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind, soweit sie erforderlich werden, im Wege gütlicher Vereinbarung vorgesehen.

Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Stadt nicht vertretbaren Bedingungen möglich ist, werden die Maßnahmen nach dem BauGB, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnis ergeben, vorgesehen.

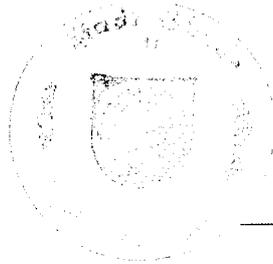
12. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten nach §§ 127 ff. BauGB bzw. Ausbaurkosten nach § 8 KAB ergeben sich in absehbarer Zeit nicht.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde am 28.06.90.

Glinde, den 11.07.1990



STADT GLINDE


Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1

Tel. 0451 / 89 19 32

Aufgestellt am:	26.01.1989
zuletzt geändert/	30.01.1989
ergänzt (Stand) am:	06.02.1989
	24.05.1989
	17.07.1989
	06.02.1990

Lübeck, den 28.06.90



Planverfasser