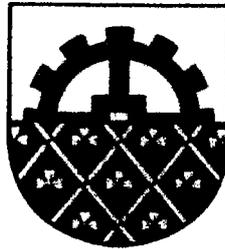


Satzung
Stadt Glinde



Begründung

zur

Satzung der Stadt Glinde über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Olande“
(„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07)



Stadt Glinde - Der Bürgermeister



Auftraggeber:

Stadt Glinde
- Der Bürgermeister -
Markt 1

21509 GLINDE

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger
Entwicklungsgesellschaft Glinde mbH
Sprenger Weg 17

22955 HOISDORF

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

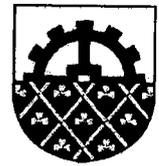
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 20.02.2009 (Plan Nr. 2.1)



Inhaltsverzeichnis

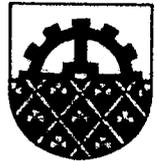
1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Planverfahren
 - 2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Inhalte der Planänderung
6. Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39

Anlage:

- „Lärmtechnische Untersuchung“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Olande“ der Stadt Glinde (Planungsstand vom 22.09.2008)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB`07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB`07 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB`07



1. Planungserfordernis

Die Stadtvertretung hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Olande“ für das Gebiet nördlich der „Möllner Landstraße“ (L 94), westlich der Straße „Olande“, südlich der Bebauung Olande Nr. 3 + 5 und östlich der Bebauung Olande Nr. 9 a-i (vgl. auch **Abb. 4** auf Seite 8) beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung einer im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39 (vgl. **Abb. 1** auf dieser Seite) bisher als Gemeinschaftsstellplatzanlage (GGa/GSt) festgesetzten Fläche in ein Wohnbaugrundstück zu schaffen.

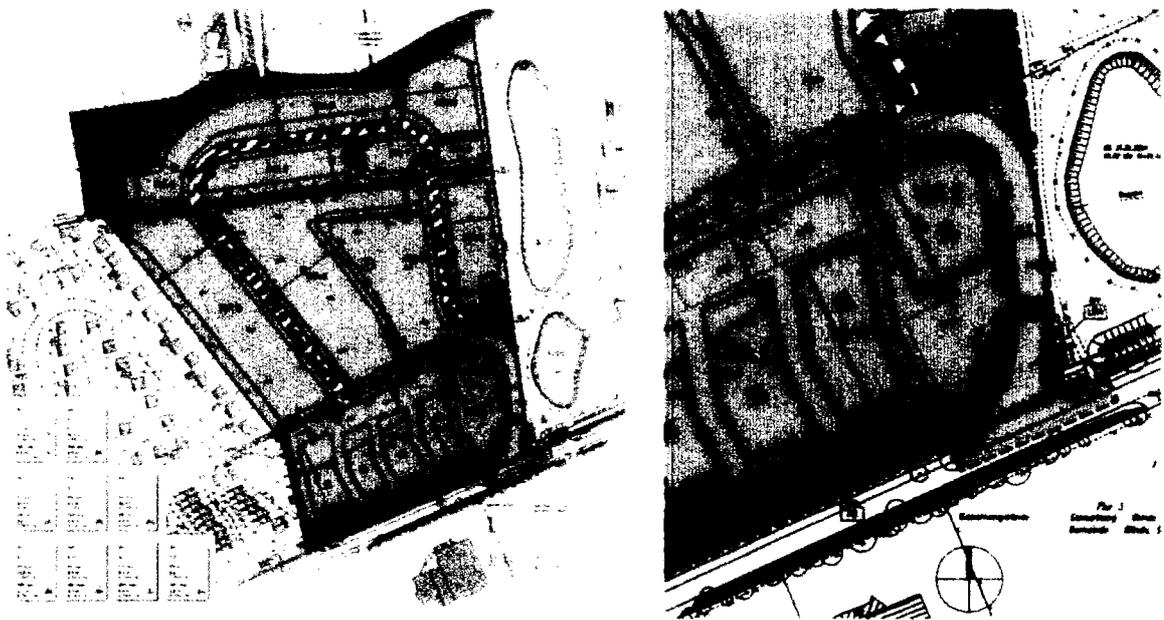


Abb. 1 Planzeichnung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 39 links und Ausschnitt hieraus, das Plangebiet südöstlich des Teilgebietes WA 2 und westlich der Plangebieterschließung „Olande“ betreffend rechts

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 wurde das Wohngebiet „Olande“ erschlossen und ist überwiegend bebaut bzw. sind die Baugrundstücke verkauft oder befinden sich in Realisierung.

Im Laufe des Realisierungsprozesses dieses Wohngebietes wurde von der Planungskonzeption, innerhalb des Teilgebietes WA 2 eine Mehrfamilienhausbebauung zu errichten, Abstand genommen. Für dieses Teilgebiet wurde zeitlich eine Einfamilienhausbebauung realisiert (vgl. **Abb. 2** auf Seite 5), so dass die dem Geschößwohnungsbau zugeordnete Stellplatzanlage (GGa / GSt) nunmehr seine festgesetzte Funktion verloren hat. Der Stellplatznachweis der Einfamilienhäuser des Teilgebietes WA 2 ist auf den dortigen Grundstücksflächen erfolgt.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 für diesen Teilbereich sollen deshalb nunmehr, da die festgesetzte Nutzung einer Realisierung absehbar nicht mehr zugeführt werden kann, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nutzung geschaffen werden. Angedacht ist die Arrondierung der nördlich gelegenen Einzelhausbebauung durch einen kompakteren Baukörper, der sich an der 2. Bautiefe zur Straße „Olande“ orientiert und aufgrund des Grundstückszuschnitts hinter die Lärmschutzwand zurücktritt.

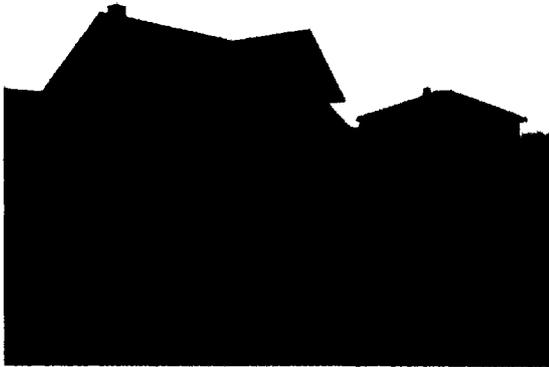
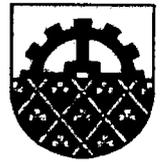


Abb. 2 Bebauung nördlich des Plangebiets innerhalb des Teilgebietes WA 2 des Ursprungs-Bebauungsplanes; im Vordergrund Haus Nr. 7 an der Erschließungsstraße „Olande“ (P. Scharlibbe 30.07.2008)

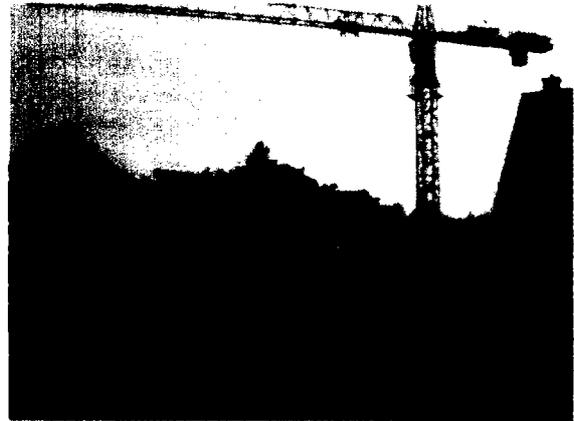


Abb. 3 Plangebiet zwischen dem Lärmschutzwand und -wand im Süden, der Einfamilienhausbebauung im Norden und der in Bau befindlichen Reihenhausbebauung im Osten (P. Scharlibbe 30.07.2008)

Aufgrund der innerstädtischen Lage (vgl. **Abb. 3**) innerhalb des in Realisierung befindlichen Wohngebietes „Olande“ hat die Stadtvertretung beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB`07 für so genannte „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ (vgl. Kapitel 2.1) anzuwenden.

Die vom Bauausschuss am 05.03.2009 beratende und von der Stadtvertretung am 26.03.2009 in der abschließend Planfassung als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 beinhaltet die Inhalte des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 39 einschließlich seiner Fachgutachten, sofern keine Änderungen mit diesem Änderungsverfahren erfolgen und die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Änderungsverfahren sowie die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Planungsträger entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung und der Satzungsentwurf wurden entsprechend der Gesamtabwägung klarstellend und zugleich redaktionell geändert bzw. ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 in den Bebauungsplan übernommen werden.



2.1 Planverfahren

Die Stadtvertretung hat aufgrund

- der Umwidmung einer nicht mehr in dem vorgesehenen Maße benötigten Gemeinschaftsstellplatzanlage,
- der innerstädtischen Lage innerhalb des Wohngebietes „Olande“

die Voraussetzungen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB`07 („**Bebauungsplan für die Innenentwicklung**“) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung bereits grundsätzlich durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 gewährleistet wird und i. V. m. der zu diesem Änderungsverfahren erstellten „Lärmtechnischen Untersuchung“ die Verträglichkeit der geplanten Nutzung nachgewiesen werden kann.

Die Stadtvertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07.

Der Öffentlichkeit wurde im Sinne des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 im Rahmen der öffentlichen Beratungen der städtischen Gremien die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o. g. Voraussetzungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.



Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Umwidmung einer Kfz-Stellplatzanlage in ein Wohnbaugrundstück und der Tatsache, dass im Wohngebiet ein Kinderspielplatz bereits besteht, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst ausschließlich das Flurstück 423 der Flur 12 in der Gemarkung Stadt Glinde (vgl. **Abb. 4** auf Seite 8) und wird begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung Olande Haus Nr. 3 + 5,
- im Osten durch die Straße „Olande“
- im Süden durch die „Möllner Landstraße“ (L 94)
- im Westen durch die in Bau befindliche Bebauung Olande Haus Nr. 9a-i.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 20.02.2009 - Plan Nr. 2.1) insgesamt eine Fläche von ca. 1.360 m² mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in einer Flächengröße von ca. 1.155 m² und einer privaten Grünfläche in einer Flächengröße von ca. 205 m².

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 und der rechtswirksamen 24. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung einer 1. Änderung im so genannten „*beschleunigten Verfahren*“ nach § 13a BauGB`07 beschlossen, um unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher, erschließungs- und entwässerungstechnischer und stadtstruktureller Belange für das Plangebiet eine Wohnbebauung entwickeln zu können.

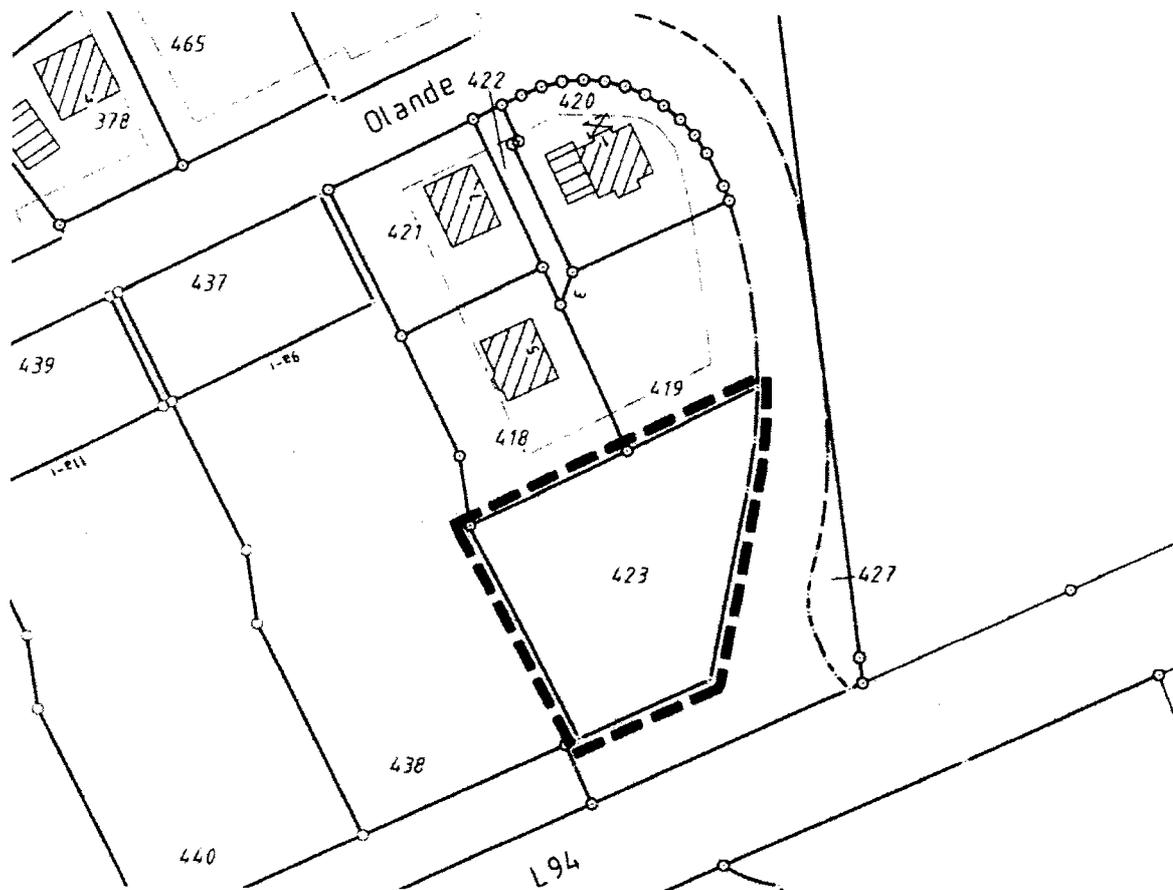


Abb. 4 Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (Satzung - Plan Nr. 2.1 vom 20.02.2009) und Lage am südlichen Rand des Wohngebietes „Olande“ im Eingangsbereich Möllner Landstraße (L 94) / Olande

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sind.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'07 besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB'07.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach Auffassung der Stadtvertretung nicht berührt, da mit der angestrebten Planänderung die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 39 grundsätzlich nicht verändert wird.

Zudem übernimmt die Stadt Glinde nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Stadtrandkernes II. Ordnung.



Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Glinde aufgefordert, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Flächen der Funktion eines Siedlungsschwerpunktes gerecht werden zu können. Danach sind auch über den örtlichen Bedarf hinaus geeignete und hinreichende Wohnbauflächen im Rahmen der „Angebotsplanung“ für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten.

5. Inhalte der Planänderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden auch für dieses Grundstück innerhalb des Wohngebietes „Olande“ Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39, textlich festgesetzt, so dass der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin gewahrt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen und der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

Die für das Teilgebiet festgesetzte höchstzulässige Grundfläche beinhaltet, wie bereits auch im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39, auch die Grundfläche für notwendige Terrassen einschließlich deren (Stütz-) Mauern.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Klarstellend soll darauf hingewiesen werden, dass neben der Grundfläche für das Hauptgebäude (GR max.) für das geplante Baugrundstück, wie bereits auch im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39, die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten. Danach darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Bauweise:

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hierauf bezieht sich auch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) für das Plangebiet. Sollte der Vorhabenträger z. B. ein Reihenhaus oder ein Doppelhaus realisieren wollen, ist darauf zu achten, dass die Reihenhausabschnitte bzw. Doppelhaushälften nicht real geteilt werden können, sondern Wohneigentum zu bilden ist.



Eine planungsrechtliche Festsetzung, die alle Möglichkeiten der Gebäudearten und der Bauweisen einschließlich dem dazu passenden Maß der Nutzung für das einzelne Grundstück eröffnet, sieht das BauGB bzw. die BauNVO nicht vor.

Da die Realisierung des Vorhabens frühestens für die 2. Jahreshälfte 2009 vorgesehen ist, sind dann auch die ab Mai 2009 geltenden Regelungen zu den Abstandsflächen anzuwenden, so dass die Abstandsflächen des Baukörpers und der Lärmschutzanlage auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden können.

Höhe baulicher Anlagen:

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 39 wird unter dem Gebot des sich „Einfügen“ eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für dieses einzelne Baugrundstück innerhalb des Wohngebietes „Olande“ für erforderlich gehalten.

Zugleich wird anstatt einer maximalen Wandhöhe die höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt und zugleich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 11° ausgeschlossen. Dies soll insgesamt eine möglichst flexible Gestaltung des Baukörpers ermöglichen.

Die festgesetzte Firsthöhe und die maximal zwei Vollgeschosse sollen einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die vorhandene Bebauung nördlich (vgl. **Abb. 2** auf Seite 5) und westlich des Plangebiets sicherstellen.

Der Höhenbezugspunkt wird für die überbaubare Fläche auf die mittlere Höhe der Fahr- bahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes der Straße „Olande“ bezogen. Die Höhenbezugspunkte sind der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 zu entnehmen.

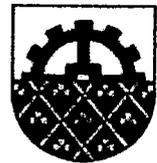
Örtliche Bauvorschriften:

Die Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 39 übernommen und auf dieses einzelne Baugrundstück mit einer entsprechenden Modifizierung, auch im Hinblick auf die zurückliegende Baugenehmigungen im Zuge der Realisierung des Wohngebietes „Olande“.

6. Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB`07)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Planungsbereich liegt innerstädtisch und umfasst eine baulich vorgeprägte Teilfläche innerhalb des in Realisierung befindlichen Wohngebietes „Olande“

Auch unter Anwendung des § 13a BauGB `07 ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.



Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall und -wand“ wird, das Plangebiet betreffend, aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen und entsprechend der örtlich gefundenen Situation (vgl. **Abb. 5** auf Seite 11) festgesetzt. Der Erhalt der Gehölzkulisse auf dem Lärmschutzwall und die dauerhafte Begrünung des Lärmschutzwalles werden ebenfalls aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39 unverändert übernommen. Pflege und Unterhaltung obliegen dem Grundstückseigentümer.

Zur Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes in diesem Teilabschnitt der Straße „Olande“ werden die Pflanzgebote von Einzelbäumen auf privatem Grund aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen und sind durch den Grundstückseigentümer entsprechend den Hinweisen und Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39 umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich geplanten Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Lärmtechnischen Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Glinde“ mit Planungsstand vom 22.09.2008 in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive (vgl. **Abb. 5** auf dieser Seite) und passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt.

Die Berechnungsannahmen und die Untersuchungsergebnisse zu den einzelnen Emissionslagen sind der lärmtechnischen Untersuchung als Anlage dieser Begründung zu entnehmen.



Abb. 5 Ansicht und Profil der im Einmündungsbereich der Wohngebieterschließungsstraße „Olande“ in die L 94 errichteten Lärmschutzwand, die innerhalb des Plangebietes steht (P. Scharlibbe 30.07.2008)

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Olande“ als innere Erschließungsstraße des Wohngebietes und mit der „Möllner Landstraße“ (L 94) als äußere Erschließung vorhanden.



Die Grundstückerschließung ist bereits im Zuge der Wohngebieterschließung vorbereitet und in Verbindung mit dem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System entsprechend der Erschließungsplanung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39 trassiert worden (vgl. **Abb. 6** auf Seite 13).

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Plangebietes durch den Vorhabensträger nachzuweisen.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB`07)

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche innerhalb des Plangebietes ist an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Olande“ anzuschließen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Grundstück bzw. das Plangebiet ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Auf Hinweis des Zweckverbandes Südstormarn, dass das Grundstück (= Plangebiet) zur Zeit keinen eigenen Schmutzwasser-Hausanschluss hat und der Bau eines Schmutzwasserkanals in der Straße „Olande“ in diesem Teilbereich aufgrund der vorher festgesetzten Nutzung nicht erforderlich war, wurde durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn ein Leitungsrecht auf dem westlich angrenzenden Reihenhausgrundstück (Flst. 438) gesichert, so dass die Schmutzwasserbeseitigung als gesichert angesehen werden kann.

9.2 Frischwasserversorgung

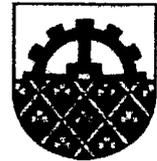
Das Plangebiet ist an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteile bzw. Gebäudeteile anzuschließen. Ggf. vorhandene bauliche Einrichtungen (z. B. Rohrleitungen usw.) der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Regen- und Oberflächenwassermengen werden über ein in den öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge der Plangebieterschließung hergerichtetes Mulden-Rigolen-System (s. **Abb. 6** auf Seite 13) gesammelt und im Untergrund zur Versickerung gebracht, wobei alle Wasser, die von Park- oder Verkehrsflächen stammen, vor dem Zulauf zum Rigolensystem durch eine belebte Bodenzone geführt werden.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten.

Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.



Der rechnerische Nachweis des Mulden-Rigolen-Systems ist im Rahmen der Erschließungsplanung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 39 durch das beauftragte Ing.- Büro durchgeführt worden. Zur Sicherung einer hinreichenden Muldenlänge und einer Reduzierung von flächenhaften Querungen (durch Einzelzufahrten und / oder private Wohnwege) der Mulde wurden in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 und im Erschließungsvertrag entsprechende textliche Festsetzungen getroffen, die die Oberflächenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet abschließend regeln, da ansonsten die Erschließungsfähigkeit des Plangebiets langfristig nicht als gesichert anzunehmen ist.

Diese planungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Lage des Plangebiets und den Aussagen der o. g. Erschließungsplanung in dieses Änderungsverfahren übernommen und sind durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung einer geordneten Sammlung, Ableitung usw. des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücksflächen sind ggf. Leitungsrechte unter den dann Betroffenen durch privatrechtliche Regelungen zu sichern. Dies erfolgt durch den Vorhabenträger.

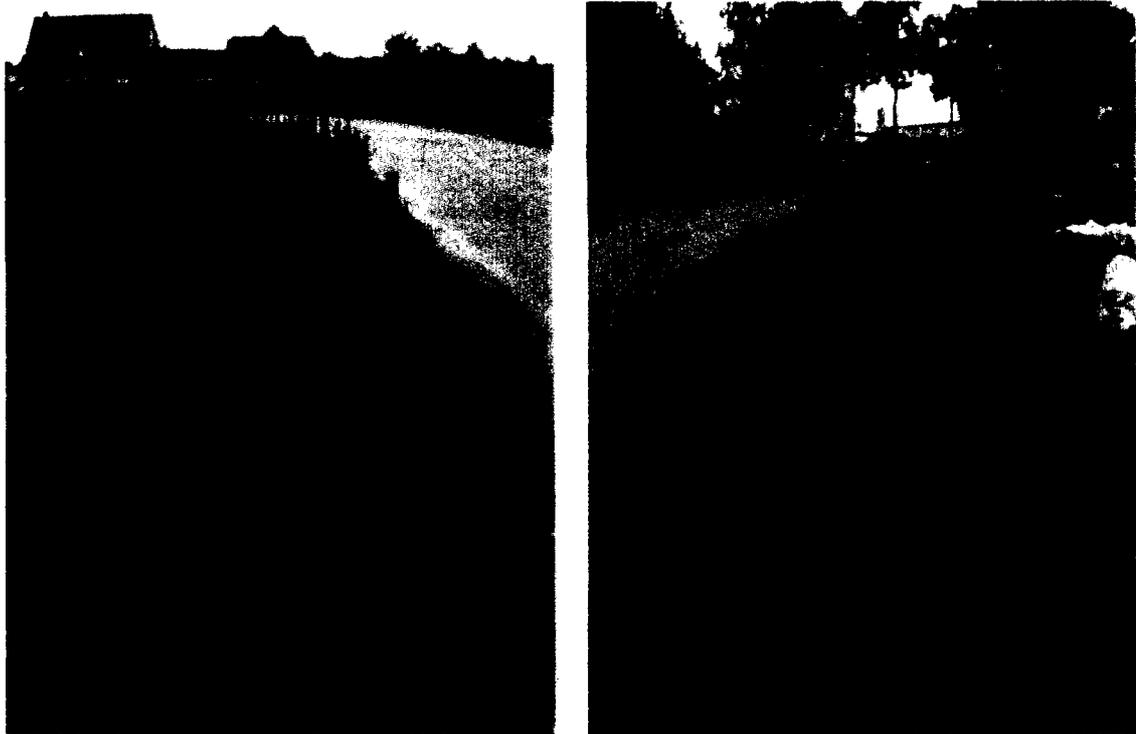
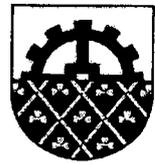


Abb. 6 Mulden-Rigolen-System entlang der westlichen Seite der Wohngebieterschließungsstraße „Olande“ mit Blick nach Norden (links) und nach Süden (rechts), wobei die Grundstückszufahrt zum Plangebiet bereits hergestellt ist (P. Scharlibbe 30.07.2008)



9.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Strom und Gas.

Ggf. bestehende Versorgungsleitungen des Versorgungsträgers oder seiner Rechtsnachfolger sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

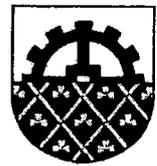
Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang auch für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung sind innerhalb des Plangebietes zur öffentlichen Straße hin Abfallbehälterstandorte vorzusehen, sofern keine anderen Regelungen mit dem Entsorgungsunternehmen getroffen werden.

Ggf. erforderlich werdende Gemeinschaftsanlagen und dem zufolge erforderliche Überwegungsrechte unter den dann Betroffenen Eigentümern sind durch privatrechtliche Regelungen zu sichern. Dies erfolgt durch den Vorhabenträger bzw. durch den Grundstückseigentümer.



**10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Wohngebietser-
schließungsstraße „Olande“ vorhanden.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende bauliche Maßnahmen im Zuge der Grundstücks-
erschließung sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens unter
Bezugnahme auf die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 durch den Vor-
habensträger nachzuweisen und nach den anerkannten Regeln der Technik entspre-
chend der städtischen Beschlusslage, soweit hierfür erforderlich, durch den Vorha-
benträger zu seinen Lasten zu erstellen.

Glinde, den 18.06.2009

- Der Bürgermeister



Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe