

## **BEGRÜNDUNG**

**zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a für das Gebiet zwischen den Straßen „Schoolmeestersbagen“ und „Am alten Gleis“ im Süden, der Kaposvár-Spange im Osten und dem zentralen Grünzug im Norden**

Stand: 22.04.2010  
(Zum Satzungsbeschluss)

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen und Planverfahren</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Darstellung und Begründung der Festsetzungen</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Abweichende Bauweise	5
3.4	Festsetzung von Baulinien	5
3.5	Festsetzung von Baugrenzen	5
3.6	Gebäudehöhe	5
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	6
3.8	Gestalterische Festsetzungen	6
3.9	Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen	7
3.10	Immissionsschutz	7
<b>4.</b>	<b>Darstellung und Begründung der geänderten Festsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1	Baufelder 5.2, 5.3, 6.1 und 6.2	7
4.2	Baufeld 6.9 (neu)	8
4.3	Baufeld 5.1	9
<b>5.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>9</b>

## **Begründung zur Satzung der Stadt Glinde über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a**

### **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Im Zuge der Grundstücksvermarktung im Erschließungsgebiet B-Plan Nr. 40a hat sich herausgestellt, dass trotz der insgesamt sehr guten Nachfrage die Grundstücke im Änderungsbereich keine Käufer finden. Als Grund hierfür wurden die sehr restriktiven Festsetzungen (zwingende Zweigeschossigkeit, nur Flachdach oder Pultdach bis 30° Dachneigung und Doppelhäuser) ermittelt, die wesentlicher Bestandteil des Städtebaulichen Konzeptes sind. Die vor Satzungsbeschluss geführten Gespräche mit Bauträgern ließen keinen Zweifel an der Vermarktbarkeit der Grundstücke aufkommen, tatsächlich ist aber bis heute kein Grundstück an einen Bauträger veräußert worden.

Da zu befürchten ist, dass es durch eine starke zeitliche Verzögerung bei der Bebauung der Grundstücke zu erheblichen Beeinträchtigungen und Belästigungen der bereits dort lebenden Anwohner kommt, soll durch eine moderate Veränderung der Festsetzungen eine bessere Vermarktung im Sinne der Nachfrage ermöglicht werden, ohne jedoch vom Grundgedanken des Städtebaulichen Konzeptes abzuweichen.

### **2. Planungsvoraussetzungen und Planverfahren**

Die angestrebte Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des gültigen F-Planes (26. Änderung), der die Flächen als Wohnbauflächen darstellt. Der Flächennutzungsplan wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 40a geändert. Im Zuge dieser Planverfahren wurden weitreichende begleitende Untersuchungen durchgeführt.

Die Kontaminationsverdachtsflächen auf dem ehemaligen Depotgelände wurden unter ständiger Begleitung eines Sachverständigen gemäß BBodSchG § 18 zurückgebaut bzw. saniert. Nach Abschluss der umfangreichen Bodensanierungen im Bereich der Wohnbebauung kann nunmehr von einem unbelasteten Grundstück ausgegangen werden. Die Gesamtmaßnahme ist in einem Rückbau- und Sanierungsbericht zusammengefasst worden.

Bedingt durch die Vorbelastung des Plangebietes mit Lärm, war es für die Bauleitplanverfahren notwendig, eine schalltechnische Untersuchung und Bewertung vorzunehmen: einerseits zum Verkehrslärm, ausgehend von der „Möllner Landstraße“, dem „Oher Weg“ und der neuen Querverbindung (sog. Spange), andererseits zum Gewerbelärm, ausgehend von den östlich angrenzenden Gewerbebetrieben. Die notwendigen Maßnahmen sind ermittelt und im Bebauungsplan Nr. 40a entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen differenziert festgesetzt worden, so dass für den räumlichen Geltungsbereich der B-Planänderung die Lärmproblematik als gelöst angesehen werden kann.

Die Erschließung ist gesichert; das Planungsgebiet wird von den Straßen Schoolmesterbagen, Am alten Gleis und der Buernstraat erschlossen. Flächendeckend wird durch die Firma Dalkia Energieservice GmbH eine Nahwärmeversorgung angeboten. Die Wärme wird durch ein Blockheizkraftwerk im B-Plangebiet 40a erzeugt. Es besteht allerdings kein Anschluss- und Benutzungszwang.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird das Planverfahren nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Aufgrund der geringen Auswirkungen der Planänderung wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Behörden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit angemessener Frist beteiligt.

### **3. Darstellung und Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet der 1. Änderung ist Teil eines baulichen Gesamtkonzeptes, welches sich im Bebauungsplan Nr. 40a manifestiert. Dieser bildet somit den Rahmen für die textlichen Festsetzungen im Plangebiet. Aus diesem Grund ist analog zum B-Plan 40a für den Bereich der 1. Änderung als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt worden.

##### Zulässige Nutzungen:

Neben der Hauptnutzung „Wohnen“ sind in WA-Gebieten auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke zulässig, da durch diese keine nennenswerten Beeinträchtigungen - insbesondere keine nennenswerten Lärmemissionen - zu erwarten sind.

Um die Funktion der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen, sind die sonst in einem WA-Gebiet allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften hier nicht zulässig. Die damit ausgeschlossenen Nutzungen ließen außerdem eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs und damit ein Ansteigen des Lärmpegels erwarten.

##### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe und Verwaltungen sind gemäß §1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Einschränkung ist vorgenommen worden, um die Wohnqualität zu sichern.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, liegt bei den Einzel- und Doppelhäusern die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,3 um 0,1 bzw. 25% unter dem maximal möglichen Maß der Baunutzungsverordnung. Bei dem dichteren Bebau-

ungstyp Reihenhäuser (abweichende Bauweise) wird mit 0,4 eine höhere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Die Geschossflächenzahlen bauen in Kombination mit den Geschossigkeiten mit 0,6 bei den Einzel- und Doppelhäusern und 0,8 bei den Reihenhäusern auf den festgesetzten Grundflächenzahlen auf.

Zwingend festgesetzte Geschossigkeiten sollen im Zusammenhang mit Baulinien gezielt eine städtebauliche Raumkante entlang des Grünzuges erzeugen.

### **3.3 Abweichende Bauweise**

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet grundsätzlich zwischen offener und geschlossener Bauweise. Charakteristisch für die offene Bauweise sind der seitliche Grenzabstand und die maximale Gebäudelänge von 50 m, bei der geschlossenen Bauweise muss auf der Grenze gebaut werden und eine Längenbegrenzung der Baukörper ist nicht gegeben. Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um Mischformen zwischen der offenen und der geschlossenen Bauweise.

Für Baufeld 6.9 ist Abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Reihenhausbauweise zu ermöglichen. Es gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise, die Länge der Baukörper ist jedoch auf 50,00 m begrenzt, wobei für Endhäuser zur nicht angebauten Seite die Bestimmungen der offenen Bauweise anzuwenden sind.

### **3.4 Festsetzung von Baulinien**

Um städtebauliche Raumkanten zu erzeugen, werden für prägnante Bereiche Baulinien festgesetzt, auf denen die Gebäude zu errichten sind. Gemäß BauNVO ist ein Vor- und Zurückspringen nur in einem geringen Umfang und nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Diese linienförmige und strenge Anordnung der Gebäude führt zu einer deutlichen Ausbildung des zentralen Grünzuges als eine „grüne Gasse“.

### **3.5 Festsetzung von Baugrenzen**

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der Sicherung einer geordneten Bebauung und verhindert das beliebige - nur durch die LBO geregelte - Heranrücken der Bebauung an die erschließungsseitige und rückwärtige Grundstücksgrenze. Die überbaubaren Grundstücksfelder sind in der Regel 15,00 m tief und ermöglichen genügend Spielraum zur Positionierung der Hausgrundfläche auf dem jeweiligen Grundstück.

### **3.6 Gebäudehöhe**

Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen soll die Anpassung der Gebäude an die Bebauung der Umgebung gewährleisten. Die Höhe der baulichen Anlagen ist daher auf 12,50 m beschränkt worden.

Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens über OK Gelände ist auf 0,50 m festgeschrieben. Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind gem. Festsetzung nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um spätere Nachbarschaftsstreitigkeiten wegen ablaufendem Oberflächenwasser auszuschließen und die Bebauung der natürlichen Topographie des Gebietes anzugleichen.

### 3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Neben der Darstellung von Grünflächen in der Planzeichnung soll durch die im Text -Teil B - getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zu einer zusätzlichen Durchgrünung des Gebietes und somit zu einem ansprechenden Ortsbild beigetragen werden. Zu diesem Zweck sind auch Festsetzungen getroffen worden, die sich auf künftige Privatgrundstücke beziehen. Hier soll auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken jeweils ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Sowohl für die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken als auch für die auf öffentlichen Flächen werden Mindestgrößen und –qualitäten festgesetzt, um das Anwachsen zu gewährleisten und um zügig zu raumbildenden Größen der Bäume zu kommen.

Weil die dem öffentlichen Straßenraum oder den öffentlichen Grünflächen zugewandten Grenzen der Privatgrundstücke eine besondere gestalterische Wirkung auf ein Baugebiet haben, sind auch für diese Übergangsbereiche grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Einfriedungen an diesen Grenzen dürfen nur als lebende Hecke aus heimischen Gehölzen hergestellt werden. Zäune sind hier nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der Hecke zulässig.

### 3.8 Gestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass ein harmonisches, anspruchsvolles Siedlungsbild entsteht, mit dem sich die Bewohner identifizieren können.

Die Dachlandschaft eines Baugebietes prägt entscheidend seine stadträumliche Gesamtgestalt. Um dem Plangebiet eine harmonische städtebauliche Struktur zu verleihen, war es erforderlich, für die Dachgestaltung einen bestimmten Gestaltungsrahmen vorzugeben. Im Bebauungsplan sind deshalb baugestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigung, Hauptgebäuerichtung und Dachaufbauten getroffen, die einerseits dem einzelnen Bauherrn Gestaltungsspielräume lassen, andererseits aber einen abgestimmten, harmonischen Gesamteindruck gewährleisten.

In Begleitung des zentralen Grünzuges soll durch die Festlegung von Dachformen in diesen Bereichen eine bestimmte Raumwirkung erzielt werden, die dem Anspruch nach einer ruhigen Dachlandschaft gerecht wird. Städtebaulich architektonische Zielsetzung ist dabei die Fassung der Gebietsränder durch festgesetzte Dachformen im Gegensatz zu freien Gestaltungsmöglichkeiten in den inneren Bereichen.

Die Größe von Gauben wird begrenzt. Grundsätzlich gilt, dass nur über max. die Hälfte der Breite der jeweils betroffenen Dachfläche eine Gaube gesetzt werden darf. Ziel ist es, eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen, die durch weitestgehend geschlossene Dachflächen gekennzeichnet ist. Die einzelne Gaube darf dabei nicht breiter sein als 3,50 m.

### **3.9 Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen**

Um zu vermeiden, dass der Straßenraum und somit das Siedlungsbild von einer Vielzahl unterschiedlichster Garagen und überdachter Stellplätze gebildet und geprägt wird, statt von den Wohngebäuden, wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze auf Grundstücken für die Einzel- und oder Doppelhausbebauung nur innerhalb der bebaubaren Fläche (Baugrenzen) und in den seitlichen Abstandsflächen gem. LBO zulässig sind. Stellplätze sind - im Vorgarten - erlaubt.

Aufgrund der besonderen Eigenart der Grundstücke ist für Reihenhausgrundstücke die Errichtung von überdachten Stellplätzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze erlaubt. Um hier keine abschottende Wirkung entstehen zu lassen, dürfen die überdachten Stellplätze nur im hinteren Teil geschlossen werden. Zur Erzielung eines abgestimmten Erscheinungsbildes ist es wünschenswert, dass die überdachten Stellplätze von den Bauträgern errichtet werden. Es ist darauf zu achten, dass jeweils zwei Plätze zusammengefasst werden.

Da von einer hohen PKW-Dichte im Geltungsbereich auszugehen ist, wurde mit dem Erschließungsträger geregelt, dass je Grundstück zwei Stellplätze zu errichten sind. Als Stellplatz zählt hier auch die Auffahrt vor einer Garage oder einem überdachten Stellplatz.

Ebenfalls sind, um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ausgeschlossen.

### **3.10 Immissionsschutz**

Die Südseite bzw. die Südostseite des Baufeldes 6.9 wird durch die Außenspielbereiche der östlich direkt angrenzenden Kindertagesstätte tagsüber temporär (nur während der Öffnungszeiten) mit Geräuschen belastet. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind die zur Erholung bestimmten Gärten und Terrassen daher auf der Schallquellen abgewandten Nordwestseite der Wohngebäude anzuordnen. Die Gebäude selbst fungieren somit als Lärmriegel.

## **4. Darstellung und Begründung der geänderten Festsetzungen**

### **4.1 Baufelder 5.2, 5.3, 6.1 und 6.2**

#### **4.1.1 Änderung: Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern an Stelle von nur Doppelhäusern**

##### Begründung:

Die Öffnung der Bauweise auch für Einzelhäuser soll die Vermarktungschancen der Bebauung an der Südgrenze der Grünachse erhöhen. Die Nachfrage nach Einzelhäusern übersteigt bei weitem das Angebot im Quartier. Ziel ist es, möglichst schnell den Grünzug mit einer Raumkante städtebaulich zu fassen. Diese wird durch die Festsetzung einer zusätzlichen Einzelbebauung nicht beeinträchtigt, da Baulinie und Zweigeschossigkeit als Festsetzung erhalten bleiben.

- 4.1.2 Änderung: Festsetzung von Sattel-, Walm- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 10° – 35° an Stelle von Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 0° – 30°

Begründung:

Die Erweiterung des Formenkanons der Dächer zusätzlich auf Walm- und Satteldächer liegt ebenfalls in der Nachfrage begründet. Die Nachfrage nach traditionellen Dachformen ist nach wie vor ungebrochen, nach Pult- und Flachdächern dagegen eher begrenzt. Um das städtebauliche Ziel der Fassung der Parkränder mit einer homogen wirkenden Bebauung nicht aus den Augen zu verlieren, sollen die Dächer über die Festsetzung von möglichst flachen Dachneigungen (10-35 °) in den Hintergrund gerückt werden. Flachdächer werden aus Gründen der Homogenität ausgeschlossen.

- 4.1.3 Änderung: Verschiebung der Baulinien um 2 Meter nach Süden, Erweiterung des Baufeldes durch Verschiebung der südlichen Baugrenze um 5 Meter nach Süden

Begründung:

Über Schattenwurfmodelle konnte nachgewiesen werden, dass eine Verschiebung der Baulinie in Richtung Süden erhebliche Vorteile für die Nutzung der Nordwestgärten mit sich bringt. Nachmittags- und Abendsonne können somit in der warmen Jahreszeit besser ausgenutzt werden. Darüber hinaus besteht über die Änderung die Möglichkeit, die Ausrichtung der zentralen Wohnräume in Richtung Nordwesten mit entsprechender Garten- und Terrassennutzung zu organisieren.

## **4.2 Baufeld 6.9 (neu)**

- 4.2.1 Änderung: Zusammenlegung der Baufelder 6.9 und 6.10 zu einem Baufeld 6.9; Festsetzung eines großen Baufensters mit abweichender Bauweise an Stelle von drei Baufenstern für Doppel-(ehemaliges Baufeld 6.9) und Reihenhäuser (ehemaliges Baufeld 6.10)

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten an einer für die Parkrandbebauung unsensiblen Stelle. Nunmehr wird über die gesamte Fläche des jetzigen Baufeldes 6.9 eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern in Ost-West-Richtung, also parallel zum Grünzug, ermöglicht.

- 4.2.2 Änderung: Festsetzung einer Baugrenze an Stelle der Baulinien parallel zum zentralen Grünzug

Begründung:

Das Baufeld 6.9 befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte im Osten und zum Baustoffhandel im Norden. Auf Grund der heterogen geprägten Lage ist aus städtebaulichen Gründen keine Baulinie notwendig.

- 4.2.3 Änderung: Festsetzung von Sattel-, Walm- Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von  $0^\circ - 35^\circ$  an Stelle von Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von  $0^\circ - 30^\circ$

Begründung:

Die Erweiterung des Kataloges an möglichen Dachformen liegt, wie bereits unter 4.1.2 beschrieben, in der Nachfrage begründet. Im Gegensatz zu den Baufeldern 5.2, 5.3, 6.1 und 6.2 kann hier auf Grund des weniger sensiblen städtebaulichen Umfeldes auf den Ausschluss von Flachdächern verzichtet werden.

#### 4.3 Baufeld 5.1

- 4.3.1 Änderung: Festsetzung einer Baugrenze an Stelle der Baulinie parallel zum zentralen Grünzug, Festsetzung von Sattel-, Walm- und Pultdach mit einer Dachneigung von  $10^\circ - 35^\circ$  an Stelle von Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung von  $0^\circ - 30^\circ$ .

Begründung:

Auf Grund der nicht rechtwinkligen Geometrie des Baufensters im Baufeld 5.1 im B-Plan 40 a in Kombination mit der Festsetzung einer Baulinie, wird die Bebaubarkeit des schmalen Grundstücks unnötig erschwert. Aus diesem Grund soll im Baufeld 5.1 am Beginn des Grünzuges die Baulinie zu Gunsten einer Baugrenze ersetzt und die Bebaubarkeit erleichtert werden.

Die Erweiterung des Kataloges an möglichen Dachformen liegt, wie bereits unter 4.1.2 beschrieben, in der Nachfrage begründet. Negative Auswirkungen sind auf Grund des relativ kleinen Baufeldes nicht zu befürchten.

#### 5. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 22.04.2010

Glinde, den 17.05.2010

