

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4 A
der Stadt Glinde

Gebiet:

Nordöstlicher Eckbereich "Oher Weg"/
"Avenue St. Sebastien"

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 25000



In h a l t s ü b e r s i c h t

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
 - 1.40 Sonstige Grundlagen

- 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

- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 7.30 Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwasser)
 - 7.40 Versorgung mit elektrischer Energie
 - 7.50 Gasversorgung
 - 7.60 Fernsprechversorgung
 - 7.70 Abfallbeseitigung

- 8.00 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 10.00 Realisierung des Bebauungsplanes

- 11.00 Hinweise

- 12.00 Beschluß über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Der Bebauungsplan Nr. 4 A der Stadt Glinde ist seit dem 21.5.1971 rechtskräftig.

Am 16.5.1991 faßte die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluß, für das Gebiet:

Nordöstlicher Eckbereich "Oher Weg"/"Avenue St. Sebastien"

die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A aufzustellen.

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 7 des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926) i.V.m. § 13 BauGB wird eine vereinfachte Bebauungsplanänderung durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung einer vereinfachten Planänderung, obwohl die Grundzüge der Planung berührt werden, liegen vor, weil in diesem Falle einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen wird.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A entwickelt sich auf der Grundlage des übergeleiteten Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Südstormarn in der Fassung der 11. Änderung, die am 2.6.1978 unter Az.: IV 810 c - 512. 111 - 62.18 genehmigt wurde.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 500 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde, ver-
wandt. (Aufgrund der differenzierten Fest-
setzungen in diesem Innenstadtbereich wurde
auf den üblichen Maßstab 1 : 1000 verzichtet.)

Als Rechtsgrundlage für die 1. vereinfachte
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986
(BGBl. I S. 2253).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der
Fassung der Neufassung vom 23.1.1990
(BGBl. I S. 132).
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein
vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVObI. SH 86).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990
- PlanzV. 90 -) vom 18.12.1990.
- e) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, Art. II,
(BauGB-MaßnahmenG) vom 17.5.1990 (BGBl.
I S. 926).

1.40 Sonstige Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplan-
änderung wurde im Auftrage der Stadt Glinde
von der Ingenieur-Gesellschaft Masuch und
Olbrisch eine Lärmuntersuchung zur 1. ver-
einfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 A
durchgeführt. Die Lärmuntersuchung ist Bestand-
teil der Begründung und wird den Originalen
beigefügt. (Siehe hierzu auch Ziff. 8.00)

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 1. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4 A der Stadt Glinde be-

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	5.179 m ²	=	81,7 %
Verkehrsflächen	860 m ²	=	13,6 %
Öffentliche Grünflächen	300 m ²	=	4,7 %
<hr/>			
	6.339 m ²	=	100,0 %
Gesamtfläche des Planungsbereiches	0,6 ha		

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

In Glinde besteht ein dringender Wohnraumbedarf. Zur Zeit sind bei der "Kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle" der Stadt ca. 300 Familien bzw. Einzelpersonen als Wohnungssuchende eingetragen.

Der latente Wohnungsbedarf wird noch weiter durch den ständigen Zuzug bzw. die Zuteilung von Aussiedlern und Asylanten verstärkt.

Da sich unter den Wohnungssuchenden auch eine erhebliche Anzahl von Seniorinnen und Senioren befindet, kam der Antrag der Grundstückseigentümer der Flurstücke 3/7 und 4/5, mit dem Wunsch nach Errichtung von insgesamt ca. 82 Wohneinheiten, davon vorgesehen 76 Wohneinheiten für "betreutes Wohnen" (Altenwohnungen), der Entwicklung und dem Bedarf der Stadt Glinde entgegen.

Außerdem wird in diesem Falle erwartet, daß durch Umzug pp. Wohnungen in Glinde frei werden, die dann wiederum anderen Glindeer Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen würden. Sollten andererseits die vorgesehenen Neubauwohnungen nicht der geplanten Nutzung ("betreutes Wohnen") zugeführt werden, sind es dennoch insgesamt ca. 82 Wohneinheiten, die zur Minderung der Glindeer Wohnungsnot beitragen könnten.

Die bisher im Bebauungsplan ausgewiesenen Ladenflächen sind städtebaulich nicht mehr erwünscht, weil solche bereits nördlich des "Oher Weges" im Einkaufszentrum am Glinde Markt in einer geschlossenen Anlage großzügig und ausreichend geschaffen worden sind. Die Beibehaltung der Ausweisung von Ladenflächen südlich des "Oher Weges" ist aus v.g. Gründen nicht mehr erstrebenswert, zumal zum Erreichen dieser Ladenflächen vom Einkaufszentrum aus jedesmal die Überquerung des "Oher Weges" erforderlich wäre.

Dem entgegen besteht jedoch ein erheblicher Bedarf an Wohnraum.

Die gesamte Bebauungsplanänderung wurde u.a. auf den Antrag der beiden Eigentümer zugeschnitten, um auch eine abgestaffelte, stark gegliederte interessante Fassade im Innenstadtbereich zu erhalten. Um die v.g. Gestaltung zu gewährleisten, werden differenzierte Festsetzungen in Teil A - Planzeichnung - und in Teil B - Text - vorgenommen.

Die detaillierten Festsetzungen sind städtebaulich ausdrücklich gewollt und in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erfolgt.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 A sieht eine gradlinige flächige Fassade und eine einfache Gebäudeform vor, die nicht mit den heutigen städtebaulichen Planvorstellungen der Stadt entsprechen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgte - wie bereits ausgeführt - u.a. auf der Grundlage eines Antrages der beiden Grundstückseigentümer, von denen einer - nämlich der des größeren Grundstückes Furstücke 3/7, 1/15 und 1/10 - zwischenzeitlich bereits einen entsprechenden Bauantrag (Antrag eingegangen bei der Stadt Glinde am 11.5.1992) bei der zuständigen Unteren Bauaufsicht des Kreises Stormarn eingereicht hat. Das gemeindliche Einvernehmen wurde durch die Stadt bereits hergestellt. Die zukünftigen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A wurden durch die Eigentümer mit Schreiben vom 27.4.1992 ausdrücklich anerkannt.

Eine befürchtete Übermaßfestsetzung kommt nicht in Betracht. Gemäß Kommentar zum Baugesetzbuch (neueste Fassung) kommt - wie in diesem Falle vorgesehen - eine Baukörperfestsetzung nur in Betracht, wenn städtebauliche Gründe vorliegen. Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes treffen die städtebaulichen Gründe in diesem Fall zu. Besonders zu betonen ist die Lage der Grundstücke in der Stadtmitte sowie die Einschränkung der Festsetzungen auf nur zwei Grundstücke im zentralen Bereich. Eine besondere Berücksichtigung der direkt angrenzenden

Bebauung erfordert auch detailliertere Festsetzungen, um das künftige Bauvorhaben städtebaulich eingliedern und realisieren zu können. Gemäß Kommentar zur Bau-nutzungsverordnung (neueste Fassung) ist eine Bau-linienfestsetzung - wie in diesem Falle vorgesehen - nur geeignet, wenn die Abmessungen des festzusetzenden Gebäudes vorher festliegen (z.B. wenn eine größere Fläche in der Hand eines Bauträgers liegt und dieser seine Typengenehmigung mit der Gemeinde abstimmt) oder wenn städtebauliche Gründe die Einhaltung bestimmter Gebäude-abmessungen zwingend erfordern. Die vorgenannten Sachver-halte treffen hier eindeutig zu.

Der gesamte Bereich der Planänderung wird - wie bisher im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4 A - als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt mit dem ausdrücklichen Ziel, daß hier vorwiegend - und zwar in der Stadtmitte - weiterer Wohnraum er-stellt wird.

Aus v.g. Gründen wird eine Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Flurstück 3/7 ausnahmsweise für vertretbar gehalten, da sich das Grundstück auch im Bereich der Stadtmitte befindet. Die Überschrei-tung der Geschoßflächenzahl auf dem Flurstück 3/7 wird teilweise ausgeglichen durch eine geringere Geschoßflächenzahl auf dem Flurstück 4/5, die jedoch als Einheit zu betrachten sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Um möglichst viel Wohnraum im zentrumsnahen Be-reich schaffen zu können - dies ist das Ziel der Stadt Glinde -, wurden auch im Interesse der Wohn-umfeldverbesserung die Stellplätze überwiegend in Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt.

Um trotz hoher Ausnutzung einen größtmöglichen Anteil an Grün auf dem Grundstück zu erhalten, wurden außer der Sicherung der öffentlichen Grün-fläche der Stadt Glinde auch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen sowie zur Grüngestaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ge-troffen. Hierzu, sowie im Hinblick auf die wegen der geplanten Bauvorhaben zu beseitigenden Bäume, wurde vom Vermessungsingenieurbüro Grob und Teetzmann ein Baumbestandsplan gefertigt, der der Begründung als Anlage beigefügt wird.

Auf die Ausweisung von Spielplatzflächen wird ver-zichtet, da betreutes Wohnen (Altenwohnungen) ge-plant ist. Sollten diese Altenwohnungen nicht zur Ausführung kommen, ist im Rahmen des Bauantrags-verfahrens ein Spielplatz nachzuweisen.

4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen
Anlagen sowie Festsetzungen

Eine durchgreifende Veränderung der städtebaulichen Gestaltung wird mit der Planänderung nicht angestrebt. Die Festsetzungen zielen auf eine Anpassung und Eingliederung an den vorhandenen Bestand.

Um eine interessante aufgelockerte - und wie auch von der Stadtvertretung gewünschte - Fassade auf jeden Fall zu gewährleisten, wurden auch die Gebäudefronten zum "Oher Weg" und zur "Avenue St. Sebastien" durch Baulinien festgesetzt. Die Straßenansichten des geplanten Bauvorhabens sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Um eine Anbindung an die vorhandenen Gebäude "Oher Weg" und "Avenue St. Sebastien" zu erhalten und um eine interessante Abstufung des gesamten Gebäudekörpers zu erreichen, wurde die Anzahl der einzelnen Geschosse zwingend festgesetzt. Zuzüglich wurden noch die Anschlußpunkte an die vorhandenen Gebäude in der Traufhöhe über NN im Text festgesetzt. Die weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehen sich, hinsichtlich Fassade und Dachneigung sowie bei den zu verwendenden Materialien in Art und Farbe, auf den Bestand des Umfeldes.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Stadtgebiet der Stadt Glinde wird von außen insbesondere über die BAB A 24 Hamburg - Berlin sowie die Kreisstraße 80, weitläufig auch über die BAB A 1 Hamburg - Lübeck erschlossen.

Das Baugebiet selbst wird erschlossen durch die Kreisstraße 26 "Avenue St. Sebastien" und die Gemeindestraße "Oher Weg". Die Straßen sind voll ausgebaut. Eine detaillierte nachrichtliche Darstellung der Straßen ist in Teil A - Planzeichnung - vorgenommen worden.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr wird das Baugebiet erschlossen durch die nachfolgend aufgeführten Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes:

"Oher Weg":

Linie 133 von Hamburg - Steinfurther Allee - zum
Gewerbegebiet Glinde und zurück.

Linie 237 von S-Bahn Reinbek über Glinde
nach Willinghusen und Brunsbek und zurück.
Ein Schulbus.

Linie 333 von Hamburg - Steinfurther Allee -
über Glinde nach Trittau und zurück.

"Avenue St. Sebastien":

Linie 137 von S-Bahn Bergedorf nach Glinde
und zurück.

Werksverkehr zum Gewerbegebiet.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften
der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf
den eigenen Grundstücken zu errichten. Auf den
Grundstücken wurden Stellplätze in der Größen-
ordnung 1 Stellplatz je Wohnung nachgewiesen.
Da hier "altenbetreutes" Wohnen durchgeführt
werden soll, könnte bei Realisierung eine Redu-
zierung um 50 % vorgenommen werden. Durch die
Ausweisung im Verhältnis 1 : 1 ist jedoch sicher-
gestellt, daß bei anderweitiger Wohnnutzung die
Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Stell-
plätzen gewährleistet ist.

Aus gestalterischen und grünordnerischen Belangen
wurde der überwiegende Teil der Stellplätze in
Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Zusätzlich
wurde aus gleichen Gründen noch die Anlage von
Stellplätzen zwischen Baulinie und Straßenbe-
grenzungslinie für zusätzliche Stellplätze aus-
geschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Stadt-
mitte in ausreichender Zahl vorhanden (z.B.
"Avenue St. Sebastien", am Marktplatz).

6.00 Grünordnerische Belange

Auf dem Grundstück befindet sich teilweise ein
alter Baumbestand. Zur Beurteilung dieses Baum-

werden durch die Änderung der Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Glinde.

7.30 Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwasser)

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.

7.40 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG. Zur Abstimmung der Baumaßnahme soll das Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten unterrichtet werden.

7.50 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch das vorhandene Netz der Hamburger Gaswerke sichergestellt.

7.60 Fernsprechversorgung

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost/Telekom angeschlossen.

7.70 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch den "Abfallwirtschaftsverband Stormarn/Lauenburg" mit Sitz in 2070 Ahrensburg.

8.00 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Das Baugebiet wird von Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm auf dem "Oher Weg" und auf der "Avenue St. Sebastien" sowie durch die Stellplatz- und Parkplatzanlagen im Innenhof und gegenüberliegend teilweise vom Einkaufszentrum beeinträchtigt.

Die Stadt Glinde hat daher die Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, mit einer Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 A, 1. vereinfachte Änderung, beauftragt. (Siehe hierzu auch Ziff. 1.40.)

Die Ergebnisse der Lärmuntersuchung sind in Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - eingeflossen.

Die Festsetzungen enthalten differenzierte Einteilungen in die Lärmpegelbereiche II bis V, mit Aufgliederung der einzelnen Fassadenteile, bis hin zu einer differenzierten Unterteilung der einzelnen Geschosse.

In diesen Bereichen sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen und beim Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Zusätzlich sind Aussagen getroffen zur Grundrißgestaltung zur Anordnung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlaf- und Kinderzimmer, bis hin zu Festsetzungen von schallgedämpften Lüftungen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Kernlage der Grundstücke sowie aus gestalterischen Gründen nicht möglich, so daß hier nur passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt werden können.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau und Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A der Satzung, sind nicht erforderlich. Erschließungskosten fallen somit nicht an, so daß auch keine Kostenbeteiligung für die Stadt Glinde anfällt.

10.00 Realisierung des Bebauungsplanes

Die durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A ermöglichten Bauvorhaben sollen sobald wie möglich durchgeführt werden. Der Bauantrag eines der beiden Grundeigentümer ist bereits eingereicht worden.

11.00 Hinweise

- a) Die Stadt Glinde legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser und das sonstige unbelastete Oberflächenwasser, zumindest teilweise im Interesse des natürlichen Wasserhaushaltes, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit, selbst zu versickern.
- 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 Überlegung der Bauherren einbezogen werden.

- d) Es wird darauf hingewiesen, daß der gesamte Bereich des Bebauungsplanes im Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Glinde liegt. Die entsprechenden Vorschriften der "Wasserschutzgebietsverordnung Glinde" vom 30.7.1985 sind zu beachten.
- e) Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.

12.00 Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde am 27.8.1992

Glinde den, 9.9.1992



Bürgermeister



Aufgestellt:



Hans-Jörg Johannsen
Architekt