

Begründung zur 1.-vereinfachten-Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 4 B-Gebiet: Begrenzt im Norden durch die Poststrasse, im
Osten durch die Stichstrasse 3 und die westlichen Grundstücke-
grenzen der Flurstücke 20/38, 20/111, 20/112, im Süden durch
den Gellhorn-Park und im Westen durch die Osttangente.

1.) Ziel der Änderung:

Durch Veräußerung des Plangebietes und damit verbundene, andere Vorstellungen der Bebauungsmöglichkeit, wurde in Übereinstimmung mit dem neuen Grundstückseigentümer eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B aufgestellt.

Die im o.a. B-Plan ausgewiesene Bebauung des Plangebietes mit einem 8-geschossigen Großblock erscheint marktwirtschaftlich nicht realisierbar.

Die jetzt vorliegende Planung sieht eine Bebauung in aufgelockerter Form, von drei Wohnblocks vor. Gleichzeitig wurde eine Herabzonung auf vier Geschossen vorgenommen.

Der Wohnwert für die künftigen Bewohner dürfte durch diese planerische Maßnahme erheblich gesteigert sein.

2.) Inhalt:

Im Zuge der Änderung wurde ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Dieser Weg in 2,00 m Breite verbindet die Stichstraße 3 mit der Osttangente, sowie der Danziger Strasse. Der vormals im Süden des Plangebietes festgesetzte Weg entfällt und die Fläche wird dem Gesamtgrundstück zugeschlagen.

Das Leitungerecht zu Gunsten des Zweckverbandes Siedlungsverband Südstormarn ist in einer Breite von 10,00 m festgesetzt. Die Trasse verläuft im Süden des Plangebietes und an der östlichen Seite bis hin zur Stichstraße 3. An den beiden Baukörpern verengt sich das Leitungerecht auf 6,00 m Breite; an den Kopfseiten der beiden Baukörper ist die Fundamentierung derart zu sichern, daß eine später erforderliche Aufgrabung innerhalb der festgesetzten Leitungerechtsfläche bis 3,00 m Tiefe ab OK.-Gelände ohne Gefährdung der Gebäude durchgeführt werden kann.

Ebenso ist die Lage der Garagen und Stellplatzflächen unverändert geblieben. In einer Tiefgarage sind ca. 44 Plätze geplant, auf der Garage sind ca. 46 Plätze vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt zu dieser Anlage erfolgt von der Stichstrasse 3.

Die Fläche für die Umformerstation verbleibt an der alten Stelle.

Durch die Herabzonung verringert sich die Geschossflächenzahl auf 0,90, die Grundflächenzahl erhöht sich auf 0,25.

Es sind ca. 85 - 90 WE. zu erstellen.

Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ist zentral auf dem Grundstück, am Ende der Stichstrasse 3, vorgesehen. Ein zweiter, ausreichend großer Spielplatz ist im Anschluß an die Garagen und Stellplatzfläche an der Stichstraße 3 geplant. Die Verlegung ist durch die neue Planungskonzeption begründet. Der Spielplatz liegt nunmehr, bezogen auf die geplante Osttangente, in einem ruhiger gelegenen Bereich des Plangebietes.

3.) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht notwendig; die Bebauungsplan-Änderung entspricht dem Flächennutzungsplan.

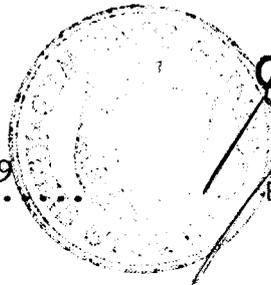
4.) Die Westseite der geänderten Fläche im B-Plan-Gebiet 4' B, vereinfachte Änderung, grenzt an die geplante Osttangente. Aus dem dieser Begründung als Anlage beigefügten lärmtechnischen Gutachten des Ing.-Büro Masuch & Olbrisch vom März 1979 ergibt sich sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit ein äquivalenter Dauerschallpegel, der über dem nach der DIN. 18005 (Ausgabe Mai 1971) für ein WA.-Gebiet zulässigen Planungsrichtpegel liegt. Ein aktiver Schallschutz ist wegen der beengten Lage des Plangeltungsgebietes nicht möglich. Zur Erfüllung der Forderung nach § 1 Abs. 6 BBauG. sind daraufhin passive Schallschutzmaßnahmen, wie im anliegenden lärmtechnischen Gutachten aufgezeigt, am Gebäude erforderlich.

5.) Kosten:

Zusätzliche Kosten, gemäß § 128 BBauG. entstehen der Gemeinde Glinde durch die Bebauungsplan-Änderung nicht.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am
..... 22.2.1979 gebilligt.

Glinde, den 13.3.1979



Gemeinde Glinde

[Handwritten Signature]
Bürgermeister