

Stadt Glinde
Der Magistrat

B e g r ü n d u n g
=====

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der
STADT GLINDE

für das Gebiet: Begrenzt im Westen durch den Betriebshof der VHH, im Süden und Osten durch die "Berliner Straße" und im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 32

1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird aufgestellt auf der Grundlage des übergeleiteten Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Südstormarn in der Fassung der 11. Änderung, die mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 2.6.1978 AZ: IV 810c-512.111-62.18, genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 4.11.1973 - AZ: IV/81d-813/04-62.18 (14) - genehmigt und nach Bekanntgabe der Genehmigung vom 15.12.1973 rechtsverbindlich. Eine 1. - vereinfachte - Änderung ist am 20.7.1979 und eine 3. - vereinfachte - Änderung am 25.3.1988 in Kraft getreten. Die Aufstellung einer 2. Änderung wurde am 26.4.1990 beschlossen.

Als Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986; in Kraft getreten am 1.7.1987 (BGBl. I S. 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

2. Lage des Baugebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt im Osten des Stadtgebietes an der Grenze zur Stadt Reinbek. Das Gebiet der Planänderung erstreckt sich lediglich auf einen kleinen Teilbereich (3 gewerblich genutzte Grundstücke), das begrenzt wird im Westen durch den Betriebshof der HVV, im Süden und Osten durch die "Berliner Straße" und im Norden durch die südl. Grundstücksgrenze des Flurstücks 32.

3. Gründe zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt u.a. für das Gebiet östl. des östl. Teilstücks der "Berliner Straße" (Kleingewerbe-Betriebe) eine offene Bauweise fest. Die dort bisher vorhandenen Baulichkeiten sind entsprechend vorgenannter Festsetzungen errichtet worden.

Sinnvolle bauliche Erweiterungen, die von einigen Gewerbebetrieben beabsichtigt werden, sind nur noch möglich, wenn eine Änderung der festgesetzten offenen Bauweise mit der Möglichkeit einer - zumindest teilweisen - Grenzbebauung erfolgt. Nach dem Ergebnis einer Befragung der Grundstückseigentümer (Kleingewerbe-Betriebe) im Bereich östl. des östl. Teilstücks der "Berliner Straße" sind für 3 Grundstückseigentümer auf dem eigenen Grundstück Erweiterungen unbedingt erforderlich, um den künftigen betrieblichen Bedürfnissen Rechnung tragen zu können.

Da ein Zuerwerb von Grundstücksflächen ausscheidet und ansonsten nur die Alternative für - von der Stadt nicht gewollte - Betriebsverlagerungen besteht, hält es die Stadt im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für geboten, durch Änderung der bisher festgesetzten Bauweise entsprechende Betriebserweiterungen auf den in Frage kommenden Grundstücken zu ermöglichen.

4. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Für die Grundstücke Berliner Straße Nr. 5, Flurstück 29, Berliner Straße Nr. 7, Flurstück 30 und Berliner Straße Nr. 9, Flurstück 31, wird für den Bereich zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und einer um 25 m in östlicher Richtung verschobenen parallelen Linie eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für den übrigen Bereich der Grundstücksteile gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Des Weiteren wird für vorgenannte Grundstücke ein Bepflanzungsstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie der "Berliner Straße" festgesetzt. Bezüglich der Festsetzungen hierzu wird auf den Satzungstext verwiesen.

In dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Flurkartenauszug (M. ca. 1 : 1000) ist der Geltungsbereich der von der Änderung betroffenen Grundstücke entsprechend gekennzeichnet.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" 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 Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Flächen für notwendige Einrichtungen zum Anschluß des Baugebietes stehen zur Verfügung.

c) Gasversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Gebietes ist bereits gesichert.

d) Fernwärme

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

e) Fernsprechversorgung

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

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird durch den Zweckverband Südstormarn vorgenommen. Das Baugebiet ist an die zentralen Entwässerungsleitungen des Zweckverbandes angeschlossen.

g) Beseitigung von Oberflächenwasser

Das in dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird durch bestehende Sielleitungen des Zweckverbandes Südstormarn aufgenommen und abgeleitet. Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Stadt Glinde empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Stadt wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Glinde" sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Der Bereich wird - unverändert - durch die "Berliner Straße" erschlossen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind vorhanden; die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

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

Als Ausgleichsmaßnahme für die beabsichtigte Inanspruchnahme von Bauflächen wird auf den Grundstücken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Berliner Straße hin ein 4 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten ist.

8. Maßnahmen zum Schutz von Immissionen

Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind durch die vorgesehenen Änderungen für das Baugebiet nicht erforderlich.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen nach dem BauGB zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

10. Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht. Die "Berliner Straße" ist bereits seit Jahren in vollem Umfange ausgebaut.

11. Verschiedenes/Hinweise

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird auf folgendes besonders hingewiesen:

- a) - In der Stadt Glinde besteht eine Baumschutzsatzung ("Satzung der Stadt Glinde zum Schutze des Baumbestandes" vom 13.11.1985.)
- b) - Die Stadt Glinde legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit auf den Baugrundstücken selbst zu versickern.
- c) - Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche Brennstoffe" (z.B. Erdgas) zu verwenden.

- d) - Aus Gründen des Kleinklimas, des Wasserhaushaltes und zum Ausgleich für erhöhten Versiegelungsgrad und Flächenverbrauch wird eine Dachbegrünung für Dächer von 0° - 30° Neigung empfohlen. Für Hallenaußenwände wird eine Fassadenbegrünung mit einheimischen Rank- und Kletterpflanzen empfohlen.
- e) - Der an der Westseite der Grundstücke verlaufende Knick ist zu erhalten und zu fördern.

12. Sonstiges


Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 einschließlich seiner Änderungen bleiben unberührt.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde am **24.04.1991** gebilligt.

Glinde, den **29.04.1991**




STADT GLINDE
Bürgermeister

14. Arbeitsvermerk

Aufgestellt durch: Stadt Glinde - Bauamt -

Stand: 24.09.1990

geändert: 26.11.1990