

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18 A " Gutshof " der Gemeinde  
Glinde, Kreis Stormarn

## INHALT

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- V. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
- VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- VII. Kosten

### I. Entwicklung des Planes

Nach dem mit Erlaß vom 5.9.1962 genehmigten Flächen-nutzungsplan des Gebietes "Zweckverband Siedlungsverband Südstormarn" sowie der 7. Änderung dieses Flächennutzungsplanes, der vom Zweckverband beschlossen worden ist, ist eine verstärkte städtebauliche Entwicklung des Raumes Glinde möglich. Die Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen muß jedoch organisch mit der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Wachstum der Gemeinde erfolgen. Die Bemühungen der Gemeinde, die Bautätigkeit insbesondere im Ortskern von Glinde - voranzutreiben, konzentrieren sich vor allen Dingen auf das Gebiet des "Gutshofes Glinde". Dieser Gutshof soll nach den vorliegenden Verträgen zwischen dem Eigentümer des Gutes und der Gemeinde bis Ende 1971 verlegt werden. Die Gemeindevertretung hat deshalb in ihrer Sitzung am 25.11.1965 beschlossen, den B-Plan Nr. 18 A " Gutshof " als selbständigen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Wohnbaugesamtgebiet dargestellt, dementsprechend soll dieses Gebiet mit Mehrwohnungshäusern bebaut werden.

Um eine organische Entwicklung des gesamten Ortskernes, d.h. der Gebiete, die sich um den Bebauungsplan Nr.1 gruppieren, zu ermöglichen, wurden gleichzeitig die Bebauungspläne 20 und 4 sowie 19 bearbeitet.

In dem Gebiet des B-Planes 1, das östlich anschließt, sind bereits Läden für die Versorgung der Bevölkerung vorhanden. Bei einem späteren Bedarf von Ladenflächen ist vorgesehen, nördlich des Hauses 2 in Ost-West-Richtung Flächen auszuweisen.

Wesentliche Grundlage für die Gestaltung des Bebauungsplanes ist die Auflage der Landesplanungsbehörde, eine U-Bahntrasse, die von Billstedt bis Glinde führt, aufzunehmen. Die U-Bahntrasse liegt nördlich des Bebauungsplangebietes. Nach den Vorstellungen der Gemeinde und des Hamburger Verkehrsverbundes soll die Haltestelle von der Mühlenstraße entwickelt werden.

Das Fußgängernetz im Bereich des B-Planes 18 A wird auf diese Haltestelle ausgerichtet, wobei vorgesehen ist, die U-Bahn in diesem Bereich unterirdisch zu führen und sie mit einer Platte abzudecken. Die so überdachte U-Bahntrasse soll später als Einkaufsstraße dem Fußgänger vorbehalten bleiben.

Zur Verbesserung des Straßenverkehrs baut die Gemeinde zur Zeit die Verlegung der L 94 aus. Von der verlegten L 94 erfolgt über eine Stichstraße die Erschließung des Hauses 1 sowie des Hauses 3. Ein durchgehender Kraftfahrzeugverkehr in Ost-West-Richtung durch das Gebiet des B-Planes 18 A wird ausgeschlossen. Im Westen wird für die Erschließung des Gebäudes 2 der vorhandene Sandweg ausgebaut.

Ein wesentliches Gestaltungsmoment des Bebauungsplanes ist das Tal der Glinder Au. Dieser Raum wird von den Häusern 1 und 2 eingeschlossen und soll so gestaltet werden, daß hier ein reiches Angebot für die Freizeit und für das Spielen der Kinder geschaffen werden kann. Es ist vorgesehen, diesen Grünraum in den B-Plan 18 C und 20 in Richtung Norden sowie in den B-Plan 18 B und 4 in Richtung Süden aufzunehmen. Es wird ein durchlaufend öffentlicher Wanderweg in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen. Damit werden die im Bereich des B-Planes 20 großzügig ausgewiesenen Freizeitgebiete im Norden der konzentrierten Wohnbebauung nutzbar gemacht.

Es ist vorgesehen, für den privaten Grünraum einen einheitlichen Gestaltungsplan aufzustellen. Innerhalb dieses Gestaltungsplanes soll festgelegt werden:

- a) die genaue Lage und Größe der Kinderspielplätze
- b) daß die Müllbehälter innerhalb der Gebäude unterzubringen sind
- c) daß keine Wäschetrockenplätze angelegt werden.

Innerhalb des Baugebietes können ca. 430 WE erstellt werden. Für diese Wohneinheiten wurden ca. 465 private Stellplätze und 54 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Für die im Geltungsbereich des B-Planes fehlenden Parkflächen (75 Plätze) wird der Nachweis im Bereich der B-Pläne 18 B und 20 C geführt.

Für Kinderspielplätze wurden ausgewiesen: 1.500 qm für Kinder und rd 600 qm für Kleinkinder, d.h. ca. 4,80 qm/WE.

II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18a ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Bundesbaugesetzes aufgestellt und in dieser Fassung am 19.3.1971 als Entwurf beschlossen worden.

Der Satzungsbeschluß erfolgte am 29.10.1971.

III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1000.

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz enthält.

Die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeindebedarfsflächen an die Gemeinde wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. der §§ 85 ff des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

V. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Als Verkehrsflächen und als Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf werden ausgewiesen:

1. Sandweg
2. Wanderweg an der Glinder Au
3. Flächen für die Wasserwirtschaft im Zuge der Glinder Au
4. Öffentliche Parkflächen
5. Stichstraße 1

Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Flächenfärbung kenntlich gemacht und werden, soweit sie nicht schon im Eigentum der Gemeinde stehen, von dieser übernommen. Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche der heutigen Straße an der Gutshofmauer wird entwidmet und dem Bauträger übertragen. Die Flächen werden mit einem Leitungsrecht ausgestattet, somit brauchen die Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Südstormarn (Schmutzwasserkanal), der Hamburger Wasserwerke, der Hamburger Gaswerke, der Deutschen Bundespost und der Schleswig nicht verlegt zu werden. Im Bereich der Überbauungen dieser Flächen durch das Haus 3 und 1 sind entsprechende Sicherungen vorzusehen.

Zur Anordnung der öffentlichen Parkflächen ist folgendes zu sagen:

Die Häuser 1 und 2 weisen im Erdgeschoß keine Wohnungen auf. Die Anordnung der öffentlichen Parkflächen innerhalb der Abstandsflächen des Gebäudes ist dadurch vertretbar, zumal ein Baumraster vorgesehen ist, das diese Plätze der Sicht aus dem Hochhaus entzieht. Ferner sollen die Stell- und Parkplätze gegenüber dem Terrain abgesenkt werden, um sie möglichst der Sicht zu entziehen.

Die nach LBO § 8 Abs. 6 mögliche Ausnahme, Stellplätze innerhalb der Abstandsflächen anzuordnen wird in Anspruch genommen. Der Abstand in der Größe der Baumreihe wird gewahrt.

Soweit private Stellplätze in den Abstandsflächen angeordnet wurden, werden diese überdacht.

## VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Hamburger Wasserwerke gesichert, das Bauvorhaben wird an das örtliche Netz angeschlossen.

### b) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das Kanalnetz des Zweckverbandes Siedlungsverband Südstormarn angeschlossen.

### c) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Ortsnetz der Schleswig angeschlossen. Transformatoren werden innerhalb der Gebäude angeordnet.

d) Bundespost

Um die mögliche Beeinträchtigung des Fernsehempfanges auszugleichen, wird angestrebt, auf den hohen Gebäuden Gemeinschaftsantennen zu errichten und den betroffenen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben, sich an die Antenne anzuschließen. Einzelheiten sollen im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden.

e) Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist möglich, das Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke tangiert das Gebiet.

VII. Kosten

= ca. 103.800,--DM

Nach § 129 (1) Satz 3 BBauG. trägt die Gemeinde Glinde 10 % vom nachstehenden Erschließungsaufwand zu a, b und d.

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende zu nächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	316.000,--
b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen sowie Regenwasserkanal	DM	700.000,--
c) Kosten der Schmutzwasserkanalisation	DM	340.000,--
d) Beleuchtungsanlagen	DM	22.000,--
e) Wasserversorgung	DM	35.000,--
f) Ausbau der Gliner Au	DM	90.000,--
g) Beitrag für die Verlegung der Möllner Landstraße	DM	210.000,--

DM 1.713.000,--

=====

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung  
Glinde am 29.10.1971

Glinde, den 15. Dez. 1971

Gemeinde Glinde  
Der Bürgermeister

*Q4  
Lubner*

Planverfasser

*[Handwritten Signature]*

.....  
(Henze, Lehnert, Masuch, Peters, Theissen)

