

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18 B "Südlich Möllner Landstraße"
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 5.9.62 genehmigten Flächennutzungsplan 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 B als selbständigen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan sind in der überplanten Fläche Wohnbaugebiete, Schul- und Sportflächen dargestellt. Dementsprechend soll die östliche Baufläche mit Mehrwohnungshäusern bebaut werden. In den Bauflächen an der Saalbergstraße wurde entsprechend dem Bestand Einzelhausbebauung vorgesehen, ferner werden Flächen für Schul- und Sportplatzanlagen ausgewiesen.

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 18 und 4 bearbeitet.

In dem Gebiet des B-Planes Nr. 1, das nordöstlich anschließt, sind bereits Läden für die Versorgung der Bevölkerung vorhanden, so daß im Geltungsbereich dieses B-Planes keine Flächen für die Ansiedlung von Geschäften vorgesehen sind.

Zur Verbesserung des Straßenverkehrs baut die Gemeinde zur Zeit die Verlegung der L 94 aus. Die verlegte L 94 tangiert das Gebiet des B-Planes 18B nördlich. Zur Erschließung wird eine von der L 94 abzweigende Straße in Nord-Süd-Richtung angelegt.

Die durch das Plangebiet ost-westlich führende Eisenbahntrasse wird im Zuge des Ausbaues der "Südlichen Umgehung Oststeinbek-Willinghusen" durch das Land Schleswig-Holstein nach Süden verlegt. Die bestehenden Bahnparzellen werden aufgehoben und als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Ein wesentliches Gestaltungsmoment des Bebauungsplanes ist das Tal der Glinder Au. Dieser Raum soll so gestaltet werden, daß hier ein reiches Angebot für die Freizeit und für das Spielen der Kinder geschaffen werden kann. Es ist vorgesehen, den Grünraum in den B-Plan 18 A und 20 in Richtung Norden sowie in den B-Plan 4 in Richtung Süden aufzunehmen. Es wird ein durchlaufend öffentlicher Wanderweg in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen. Die Möllner Landstraße soll im Bereich des Wanderweges mit einer Fußgängerbrücke überquert werden.

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.

Außerdem können im WA-Gebiet private Sportanlagen (Tennisplätze und Schwimmbad u.a.) zugelassen werden.

Im Anschluß an den Grünzug im Bereich der Glinder Au werden die für den Gemeinbedarf notwendigen Flächen für den Bau von Schulen sowie für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens und eine Sportplatzanlage ausgewiesen.

Innerhalb des östlichen Baugebietes können ca. 240 WE erstellt werden. Für diese Wohneinheiten wurden ca. 306 private und 97 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Für Kinderspielplätze wurden ausgewiesen: ca. 680 qm für Kinder und ca. 290 qm für Kleinkinder, d.h. ca. 4,0 qm/WE.

II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 B ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Bundesbaugesetzes aufgestellt und in dieser Fassung am 18.6.1971 als Entwurf beschlossen worden.

Der Satzungsbeschluß erfolgte am 5. Juni 1972

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 vorgehene Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen 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.) Möllner Landstraße (L 94)
- 2.) Straße A
- 3.) Saalbergstraße
- 4.) Wanderweg an der Glinder Au
- 5.) Flächen für die Wasserwirtschaft
im Zuge der Glinder Au
- 6.) öffentliche Parkflächen
- 7.) Schulflächen

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.

Zur Anordnung der öffentlichen Parkflächen ist folgendes zu sagen:

Das Hochhaus weist im Erdgeschoß keine Wohnungen auf. Die Anordnung der überdachten Stellplätze innerhalb der Abstandflächen des Gebäudes ist dadurch vertretbar.

Ferner sollen die Stell- und Parkplätze gegenüber dem Terrain abgesenkt werden, um sie möglichst der Sicht zu entziehen.

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.

Westlich der Saalbergstraße besteht ein Brunnenschutzgebiet der Hamburger Wasserwerke. Dieses Gebiet ist nach dem heutigen Bestand in der Planzeichnung ausgewiesen.

b) Abwasserbeseitigung

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

In einer bestehenden Wegparzelle durchquert ein Hauptsammler des Zweckverbandes das Plangebiet. Diese Wegparzelle soll bei Durchführung der Planung aufgehoben werden. Die Sieltrasse ist mit einem befahrbaren, von der Gemeinde herzustellen und zu unterhaltenden Weg zu befestigen.

c) Stromversorgung

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

d) Gasversorgung

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

e) Bundespost

Um eine mögliche Beeinträchtigung des Fernsehempfanges auszugleichen, wird angestrebt, auf dem 13 geschos-sigem Gebäude eine Gemeinschaftsantenne zu errichten und den betroffenen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben sich an die Antenne anzuschließen. Einzelheiten sollen im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden.

VII. Kosten

Nach § 129 (1) Satz 3 BBauG. trägt die Gemeinde Glinde 10 % = ca. 71.500.-- DM vom nachstehendem Erschließungsaufwand zu Ziffer a), b) und d).

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

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	267.800,--DM
b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen sowie Regenwasserkanal	435.200,--DM
c) Kosten der Schmutzwasserkanalisation	204.000,--DM
d) Beleuchtungsanlagen	12.000,--DM
e) Wasserversorgung	40.000,--DM
f) Ausbau der Gliner Au	200.000,--DM
g) Beitrag für die Verlegung der Möllner Landstraße	210.000,--DM
	<u>1.368.750,--DM</u>

rd. 1.369.000,-- DM
=====

Genehmigt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 5. Juni 1972

Glinde, den 1. Aug 1972

Gemeinde Glinde
Der Bürgermeister

J.V.



Planverfasser



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

