

Gemeinde Glinde
Kreis Stormarn
Bebauungsplan Nr.1
Neuaufstellung

H. AUSFERTIGUNG für 60/22

B e g r ü n d u n g

Mit Erlaß vom 15. August 1962 wurde der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Glinde für das Gebiet Ortsmitte genehmigt. Bei der Realisierung dieser Planung stellte sich heraus, dass im Laufe der Jahre mehrere Änderungen erforderlich wurden. Bei den Bauvorhaben wurden zuerst Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, soweit dieses im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten lag. Jedoch wurden später so gravierende Änderungen erforderlich, dass die Durchführung von Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr.1 zwingend notwendig wurden. Die Gemeindevertretung hat deshalb in ihrer Sitzung am 10.3.1967 die Ausweisung des nördlichen Teiles des ehemaligen engelschen Parkes südlich der Möllner Landstrasse als Baugebiet beschlossen. Für diese Fläche waren im genehmigten Bebauungsplan Nr.1 keine Festsetzungen getroffen. Die Ausweisung dieser Fläche als Baugebiet wurde notwendig, weil die Gemeinde eine grössere Teilfläche des engelschen Parkes erwerben konnte. Diese grössere Teilfläche, die südlich der ausgewiesenen Baufläche liegt, ist in dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes Nr.1 als Grünfläche gekennzeichnet.

Weiter ergab sich, dass bei der Durchplanung der verlegten Möllner Landstrasse Schwierigkeiten auftraten. Die Gemeindevertretung hat deshalb in ihrer Sitzung am 23.2.1968 eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 beschlossen, die eine Verlegung der geplanten Trasse der Möllner Landstrasse in weiter nördliche Richtung beinhaltet. Durch die Verlegung der Möllner Landstrasse in den rückwärtigen Teil der Grundstücke an der alten Möllner Landstrasse soll die Bebaubarkeit der betroffenen Restgrundstücke vergrössert werden. Ausserdem sollte den Grundeigentümern die Möglichkeit gegeben werden, gemäss dem Bebauungsplan Neubauten zu errichten unter Erhaltung des alten Baubestandes während der Bauzeit.

Bei der Einreichung der Bauanträge nach dem Bebauungsplan Nr.1 ergab sich - wie anfangs schon erwähnt -, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 zu eng gefasst waren und dass bei einzelnen Baukörpern die Baukörperausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht eingehalten wurde. Im Zusammenhang mit den Planungen um die Ortsmitte herum (Bebauungspläne Nr.18 und Nr. 4), die während dieser Jahre laufend umgestellt wurden und sich zwischenzeitlich so weit konkretisiert haben, dass die Einwirkung dieser Planung auf die Planung des Ortszentrums sichtbar wird, wurde seitens der Planverfasser vorgeschlagen, dass im Bebauungsplan Nr.1 konzipierte Rathausgebäude auf 12 Geschosse vorzuschauen. Die Erhöhung des geplanten Rathauses von 5 bis auf 12 Geschosse wurde seitens der Gemeindevertretung begrüsst, da sich zwischenzeitlich herausgestellt hatte, dass der erforderliche Flächenbedarf für die Verwaltung für die nächsten Jahrzehnte nicht abgesehen werden kann. Falls das Rathaus in absehbarer Zeit gebaut wird, wird die Gemeinde die nicht benötigten Geschosse vorläufig vermieten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1 ist im östlichen Planbereich noch eine Umplanung vorgenommen worden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1 waren hier keine Festsetzungen getroffen. Jetzt soll das Gelände als Fläche für einen Kirchenbau bzw. für ein kirchliches Zentrum vorgehalten werden. Ausserdem ist für zentrumsnahe Wohnungen noch kein dreigeschossiger Baublock mit geplant.

Nachdem die Gemeinde die 1. und 2. Änderung verfahrensmässig durchgeführt hatte und die 1. und 2. Änderung in einer Planfassung zusammengefasst dem Herrn Innenminister zur Genehmigung vorgelegt hatte, stellte der Herr Innenminister fest, dass es zweckmässiger sei, die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 als Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 zu beschliessen und gleichzeitig das Verfahren für die Aufhebung des mit Erlass vom 13. August 1962 genehmigten Bebauungsplanes Nr.1 in die Wege zu leiten. Die Gemeindevertretung hat deshalb in ihrer Sitzung am 24. 1. 72 einen diesbezüglichen Beschluss gefasst.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 1 deckt sich nicht mit dem Geltungsbereich des mit Erlass vom 15. August 1962 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1. Er ist jedoch mit den anschliessend im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen 4, 18 und 1 - Ergänzung - abgestimmt, so dass die gesamte Fläche der Ortsmitte mit Bebauungsplänen überdeckt ist.

Der mit Erlass vom 15. August 1962 genehmigte Bebauungsplan Nr. 1 berücksichtigte noch nicht die Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962. Die Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 ist zwischenzeitlich wieder geändert worden und gilt für den jetzt vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung vom 26. November 1968. Da der grösste Teil der Bebauung innerhalb der Ortsmitte bereits nach dem alten Bebauungsplan genehmigt wurde, ist eine Angleichung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 68 in dem neuen Bebauungsplan Nr. 1 schwierig. Die Bebauung in der Ortsmitte der Grundstücke überschreitet zum grössten Teil die gemäss § 17 Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Geschossflächenzahlen. ~~Diese Überschreitung wird~~
~~weitere Freiflächen im Gemeindeeigentum als Verkehrsflächen verbleiben~~
~~sollen, so dass die einzelnen Grundstücksflächen jeweils nur die voll~~
~~überbaute Fläche einhalten.~~ Die gemäss Landesbauordnung erforderlichen Abstände und Freiflächen bleiben bei der Planung des Bebauungsplanes Nr. 1 gewahrt, so dass die Gemeinde deshalb eine entsprechende Festsetzung in dem Bebauungsplan Nr. 1 dahingehend aufgenommen hat, dass die Bestimmungen des § 17 (9) Baunutzungsverordnung für das im Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesene Gebiet Anwendung finden. Die besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen eine Überschreitung der Höchstzahlen des § 17 (1). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt, da genügend Freiflächen in öffentlicher Hand um die Gebäude herum zur Verfügung stehen.

Die erforderlichen bodenordnenden Massnahmen für die Durchführung der Planung insbesondere für die Verlegung der Strassentrasse sind zwischenzeitlich durchgeführt.

Das Bebauungsplangebiet wird durch zentrale Versorgungsanlagen wie folgt versorgt:

Wasserversorgung - Hamburger Wasserwerke
Elektrizität - Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG
Ga - Hamburger Gaswerke

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisationsanlagen des Zweckverbandes Siedlungsverband Südstormarn. Die Telefonversorgung erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz der Hansestadt Hamburg.

Die Kosten für die Durchführung der Planung sind grösstenteils bereits aufgebracht worden, da ein grosser Teil auch der öffentlichen Anlagen zwischenzeitlich hergestellt ist. Die Kosten für die Verlegung der Strasse sind wie folgt aufgeteilt:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Ausbau Innenhof | DM 100.000,-- |
| Ausbau Erschliessungsstrasse | DM 75.000,-- |
| Ausbau Parkplätze | <u>DM 600.000,--</u> |
| | DM 775.000,-- |
| | ----- |
| davon trägt die Gemeinde 10% = | DM 77.500,-- |
| | ===== |

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21. 1. 72

Glinde, den 13. 7. 72



Handwritten signature
1. stellv. Bgm.

Zusatz:

gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schlesw.-
Holst. vom 7. 4. 72 § 2: IV 81 d-813/04-62.18(1)

wird der letzte Satz auf Seite 3 der Be-
gründung wie folgt ergänzt:

"Mit der Herstellung der Erschließungs-
straßen würde auf Grund der Festsetzun-
gen des früheren B-Planes Nr. 1 bereits
begonnen."

gebilligt in der Sitzung des Gemeinderates
am 5.6.72.

Genehmigt, den 13.7.72



[Handwritten Signature]
1. stellv. Bgm.