

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

## **B E G R Ü N D U N G**

---

zur 2. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 20 B  
der Stadt Glinde

Gebiet:

Nördlich der "Schulstraße", zwischen  
der "Glinder Au" im Westen und der  
Reihenhauszeile "Schulstraße Nr. 16  
bis 24" im Osten

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 25000



---

## Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlußfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
  - 1.40 Sonstige Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangebietungsbereiches
  - 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Verkehrserschließung
  - 4.10 Innere und äußere Erschließung
  - 4.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
  
- 5.00 Grünordnerische Belange
  
- 6.00 Versorgungsanlagen
  - 6.10 Wasserversorgung
  - 6.20 Feuerlöscheinrichtungen
  - 6.30 Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwasser)
  - 6.40 Versorgung mit elektrischer Energie
  - 6.50 Gasversorgung
  - 6.60 Fernsprechversorgung
  - 6.70 Abfallbeseitigung
  
- 7.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 8.00 Realisierung des Bebauungsplanes
  
- 9.00 Hinweise
  
- 10.00 Beschluß über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 2.4.1992 faßte die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluß, für das

Gebiet:

Nördlich der "Schulstraße", zwischen der "Glinde Au" im Westen und der Reihenhäuserzeile "Schulstraße Nr. 16 bis 24" im Osten

die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 B aufzustellen.

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 7 des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926) i.V.m. § 13 BauGB wird eine vereinfachte Bebauungsplanänderung durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung einer vereinfachten Planänderung, obwohl die Grundzüge der Planung berührt werden, liegen vor, weil in diesem Falle einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen wird.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 B entwickelt sich auf der Grundlage der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde, die am 9.7.1981 unter dem Aktenzeichen IV 810 c - 512.111 - 62.18 - genehmigt wurde.

Im Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Glinde (Plan Nr. 1 - Bestand - und Plan Nr. 4 - Entwicklung -) ist dieser Bereich als Wohngebiet erfaßt bzw. vorgesehen.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und

topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 500 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde, verwendet.

Als Rechtsgrundlage für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 B gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVOBl. SH 86).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90 - ) vom 18.12.1990.
- e) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, Art. II, (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926).

#### 1.40 Sonstige Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde durch die Stadt Glinde eine Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 B der Stadt Glinde - Gebiet:

Nördlich der "Schulstraße", Flurstück  
34/115

erstellt (kommunale UVP/WUV).

#### 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 B der Stadt Glinde befindet sich zentrumsnah westlich der Stadtmitte im Bereich der Wendeanlage der "Schulstraße".

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Grundstück wurde bisher als private Grünfläche genutzt. Der östliche Teil besteht aus einer Zierrasenfläche, der westliche Teil besitzt einen naturnahen Charakter mit diversen Sträuchern und Bäumen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 B wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der "Schulstraße" und die nördliche Grenze des Flurstückes 28/55.

Im Osten:

Durch die westliche Grenze des Flurstückes 34/114 ("Schulstraße 16 bis 24").

Im Norden:

Durch die südliche Grenze des Flurstückes 34/27.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze des Flurstückes 34/124 (Niederungsbereich der "Glinder Au").

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende  
ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Reines Wohngebiet	730 m <sup>2</sup>	=	65 %
Private Grünflächen	393 m <sup>2</sup>	=	35 %
<hr/>			
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	1.123 m <sup>2</sup>	=	100 %

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt  
der Planung

In Glinde besteht ein dringender Wohnraum-  
bedarf.

Zur Zeit sind bei der "Kommunalen Wohnungsvermittlungs-  
stelle" der Stadt ca. 320 Familien bzw. Einzel-  
personen als Wohnungssuchende eingetragen.

Der latente Wohnungsbedarf wird noch weiter durch  
den ständigen Zuzug bzw. die Zuteilung von Aus-  
siedlern und Asylanten verstärkt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll  
hier in kleinem Rahmen dazu beigetragen wer-  
den, die Wohnungsnot zu lindern. Der Schaf-  
fung von Wohnraum ist daher Vorrang einzu-  
räumen gegenüber der Erhaltung privater  
Grünfläche.

Die detaillierten Festsetzungen sind städte-  
baulich ausdrücklich gewollt und in Abstimmung  
mit dem Grundstückseigentümer bzw. dem von ihm  
beauftragten Architekten erfolgt.

Die Festsetzungen dienen in erster Linie  
zur Freihaltung des Niederungsbereiches  
der "Glinde Au" und zur Einfügung bzw.  
möglichst geringen Beeinträchtigung des  
Landschaftsbildes in diesem Bereich.

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung  
der östlich und südlich angrenzenden  
Gebäude getroffen.

Durch den Aufstellungsbeschluß der Stadt Glinde werden für das Gebiet insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- a) Umwidmung einer im Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 B planungsrechtlich als "Grünfläche - Parkanlage/Freizeit und Erholung" festgesetzten Fläche in "Reines Wohngebiet" (gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt).
- b) Festsetzungen: offene Bauweise, eingeschossig, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe der baulichen Anlage, gestalterische Festsetzungen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungsgebote.
- c) 4 Wohneinheiten:  
Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf vier Wohneinheiten festgesetzt. Das naturnahe Erholungsgebiet an der Glinde Au soll geschützt werden und durch ein Übermaß von Anwohnern nicht unnötig gestört werden. Hierzu wird auch ein erheblicher Grundstücksanteil als private Grünfläche/Brachfläche festgesetzt.  
Hauptgrund der maximalen Begrenzung auf vier Wohneinheiten ist die Einschränkung der anzulegenden Stellplätze. Im Einvernehmen mit dem Bauherrn werden nur 2 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet (2 Stellplätze werden abgelöst und durch die Stadt im Nahbereich hergerichtet), um eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes soweit wie möglich einzuschränken.

4.00 Verkehrerschließung

4.10 Innere und äußere Erschließung

Das Stadtgebiet der Stadt Glinde wird von außen insbesondere über die BAB A 24 Hamburg - Berlin sowie die Kreisstraße 80, weitläufig auch über die BAB A 1 Hamburg - Lübeck erschlossen.



Das Baugebiet selbst wird erschlossen durch die "Schulstraße". Die Straße ist voll ausgebaut mit 6,00 m breiter gepflasterter Fahrgasse sowie niveaugleichem gepflasterten Gehweg, farblich abgesetzt, in 2,00 m Breite.

#### 4.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

---

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der "Schulstraße" in ausreichender Zahl vorhanden.

Private Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst (2 Stück) festgesetzt. Die weiteren erforderlichen Stellplätze (2 Stück) sollen bei der Stadt Glinde entsprechend § 48 Abs. 6 LBO abgelöst werden. Die Stadt Glinde wird hierfür im öffentlichen Verkehrsraum der "Schulstraße" in der Nähe des Baugrundstückes 2 zusätzliche Parkplätze schaffen.

#### 5.00 Grünordnerische Belange

---

Auf dem Grundstück befindet sich teilweise ein alter Baumbestand.

Der alte Baumbestand über 15 cm Durchmesser, gemessen in 1,30 Höhe, wurde im Teil A Planzeichnung festgesetzt, mit Ausnahme von 4 Bäumen, die innerhalb der überbaubaren Fläche liegen bzw. durch Bauarbeiten stark beeinträchtigt würden. Für diese Bäume ist eine Ersatzpflanzung festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume und die künftig fortfallenden Bäume sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Der gesamte östliche Bereich wurde als "Private Grünfläche" festgesetzt, davon der überwiegende Teil als "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Brachfläche".

Weiter sind die festgesetzten Stellplätze einzugrünen und Festsetzungen über Einfriedigungen getroffen worden.

Während der gesamten Bauausführung sind die zu erhaltenden Gehölze nach Maßnahmen gemäß DIN 18920 i.V.m. RAS-LG 4 vor Schäden zu schützen.

Die zu erhaltenden Bäume sind zusätzlich am Rand der Kronentraufe mit einem stabilen Bauzaun abzugrenzen. Bodenauf- und -abträge sind in diesem Bereich unzulässig. Ebenso das Befahren mit schwerem Gerät.

Durch die Stadt Glinde wurde eine Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit erstellt (Kommunale UVP/WUV). Die vorgenannten Festsetzungen erfolgten in Abstimmung bzw. Anlehnung an die Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit.

Das geplante Bauvorhaben/die Ausweisung von Wohngebietsflächen befindet sich teilweise im Erholungsschutzstreifen gemäß § 40 Abs. 1 LPflegG. Eine Ausnahme wird hiermit gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 5 b LPflegG beantragt.

6.00 Versorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke bleiben bestehen und werden durch die Änderung der Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

6.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Glinde.

6.30 Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Die Stadt Glinde ist dem Zweckverband Südstormarn angeschlossen. Die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ist seitens des Verbandes geregelt. Ein Anschluß der Bauvorhaben an die Abwasseranlagen des Zweckverbandes ist sichergestellt.

6.40 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG. Zur Abstimmung der Baumaßnahme soll das Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten unterrichtet werden.

6.50 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch das vorhandene Netz der Hamburger Gaswerke sichergestellt.

6.60 Fernsprechversorgung

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

6.70 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch den "Abfallwirtschaftsverband Stormarn/Lauenburg" mit Sitz in 2070 Ahrensburg.

7.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau und Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A der Satzung, sind nicht erforderlich. Erschließungskosten fallen somit nicht an, so daß auch keine Kostenbeteiligung für die Stadt Glinde anfällt.

8.00 Realisierung des Bebauungsplanes

Die durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 B ermöglichten Bauvorhaben sollen sobald wie möglich durchgeführt werden.

9.00 Hinweise

a) Die Stadt Glinde legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser und das sonstige unbelastete Oberflächenwasser, zumindest teilweise im Interesse des natürlichen Wasserhaushaltes, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit, selbst zu versickern.

b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche" Brennstoffe, z.B. Erdgas, zu verwenden.

- c) Es wird darauf hingewiesen, daß der gesamte Bereich des Bebauungsplanes im Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Glinde liegt. Die entsprechenden Vorschriften der "Wasserschutzgebietsverordnung Glinde" vom 30.7.1985 sind zu beachten.
- d) Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.

10.00 Beschluß über die Begründung

---

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde am 22.4.1993.

Glinde den, 12.5.1993



# ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

34/27 Flur 1

Flur 9

34/124

Wälder Grabenverlauf

Firsthöhe 31.02

Kinderhorthaus

34/115

Schulstraße

59/26

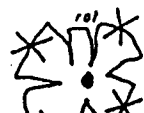
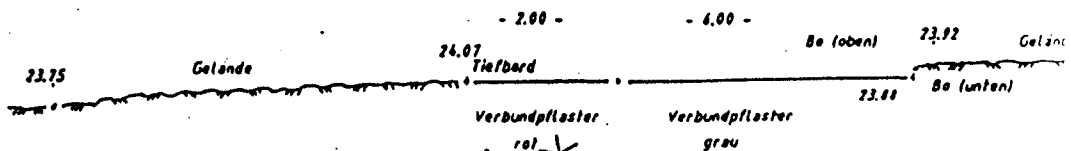
28/55

34/135

Firsthöhe 32.39

Firsthöhe 32.30

Schnitt Schulstraße



KÜNFTIG FORTFALLENDE BÄUME