

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 20c "Nördlich Dorfstraße" der Gemeinde
Glinde, Kreis Stormarn

Inhalt

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlage
- 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 Flächen-
nutzungsplan des Gebietes "Zweckverband Siedlungsverband
Südstormarn" sowie der 7. Änderung dieses Flächennutzungs-
planes, 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 wirt-
schaftlichen Entwicklung und dem Wachstum der Gemeinde
erfolgen. Die Bemühungen der Gemeinde, die Bautätigkeit
- insbesondere im Ortskern Glinde - voranzutreiben, kon-
zentrieren sich vor allen Dingen auf zentrumsnahe Flächen.
Die Gemeindevertretung hat deshalb in ihrer Sitzung
am 25.11.1965 beschlossen, den B-Plan 20c "Nördlich
Dorfstraße" als selbstständigen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Wohn-
baugebiet dargestellt, dementsprechend soll dieses Ge-
biet mit Mehrwohnungshäusern bebaut werden. Ferner sind
Flächen für ein Kindertagesheim und einer U-Bahnlinie
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 Be-
bauungspläne 18, 4 und 19 bearbeitet.

In dem Gebiet des B-Planes 1, das süd-östlich anschließt, sind bereits Läden für die Versorgung der Bevölkerung vorhanden.

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

Das Fußgängernetz um Bereich des B-Planes 20c 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. Der Flächenbedarf für den Bahnhof und die Trasse wurde mit dem Hamburger Verkehrsverbund abgestimmt.

Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt von der vorhandenen Dorfstraße bzw. von der Mühlenstraße. Ein Anschluß an die, das Plangebiet im Norden tangierende Straße in Verlängerung der Gerhard-Hauptmann-Straße ist nicht vorgesehen, um die hier angrenzenden Wohngebiete nicht durch den Verkehr aus den Wohnhochhäusern zu belästigen. Zur Abschirmung gegenüber dem westlich angrenzenden Einzelhausgebiet wird eine öffentliche Grünfläche angeordnet.

Ein wesentliches Gestaltungsmoment des Bebauungsplanes ist das Tal der Glinder Au. Dieser Raum wird von den Häusern 2 und 3 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 20 in Richtung Norden sowie in den B-Plan 18 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 Grünraum einen einheitlichen Gestaltungsplan aufzustellen. Innerhalb dieses Gestaltungsplanes soll festgelegt werden, daß die Müllbehälter innerhalb der Gebäude unterzubringen sind sowie daß keine Wäschetrockenplätze angelegt werden. Außerdem ist die genaue Lage und Größe der Kinderspielplätze anzugeben.

Innerhalb des Baugebietes können ca. 434 WE erstellt werden. Für diese Wohneinheiten wurden ca. 474 private und 144 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Für Kinderspielplätze wurden ausgewiesen: ca. 1500 qm für Kinder und ca. 600 qm für Kleinkinder, d.h. ca. 5,0 qm/WE.

II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 20c ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff des Bundesbaugesetzes aufgestellt und in dieser Fassung am 19.3.71 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 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.) Stichstr. 1
- 2.) Stichstraße 2
- 3.) Fläche für Untergrundbahn
- 4.) Verlängerte Schulstraße
- 5.) Wanderweg an der Glinder Au
- 6.) Flächen für die Wasserwirtschaft im Zuge der Glinder Au
- 7.) Öffentliche Parkflächen

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.

Für die vorhandenen Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes Südstormarn, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchqueren, werden Leistungsrechte eingetragen.

Zur Anordnung der Stellplatzflächen ist folgendes zu sagen:

Die Häuser 2 und 3 weisen im Erdgeschoß keine Wohnungen auf. Die Anordnung der Stellplatzflächen innerhalb der Abstandsflächen des Gebäudes ist dadurch vertretbar, da ein Baumraster vorgesehen ist, das diese Plätze der Sicht aus den Hochhäusern entzieht. 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.

b) Abwasserbeseitigung

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

c) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Ortsnetz der Schlesweg angeschlossen. Transformatoren werden in den Kellern 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 den Gebäuden 2 und 3 je eine Gemeinschaftsantenne zu errichten und den Betroffenen Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben, sich an die Antennen anzuschließen. Einzelheiten sollten im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden.

VII. Kosten:

Nach § 129 (1) Satz 3 BBauG. trägt die Gemeinde Glinde 10 % = ca. DM 153.550,-- vom nachstehenden Erschließungsaufwand zu den Ziffern 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	656.000,-- DM
b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen sowie Regenwasserkanal	834.500,-- DM
c) Kosten für Schmutzwasserkanalisation	294.000,-- DM
d) Beleuchtungsanlagen	45.000,-- DM
e) Wasserversorgung	49.000,-- DM
f) Ausbau der Gliner Au	90.000,-- DM
	<hr/>
	1.968.500,-- DM
	=====

Genehmigt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.10.1971

Glinde, den 2. Aug. 1972

Gemeinde Glinde
Der Bürgermeister



Planverfasser

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