

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zur 2. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 23
der Stadt Glinde

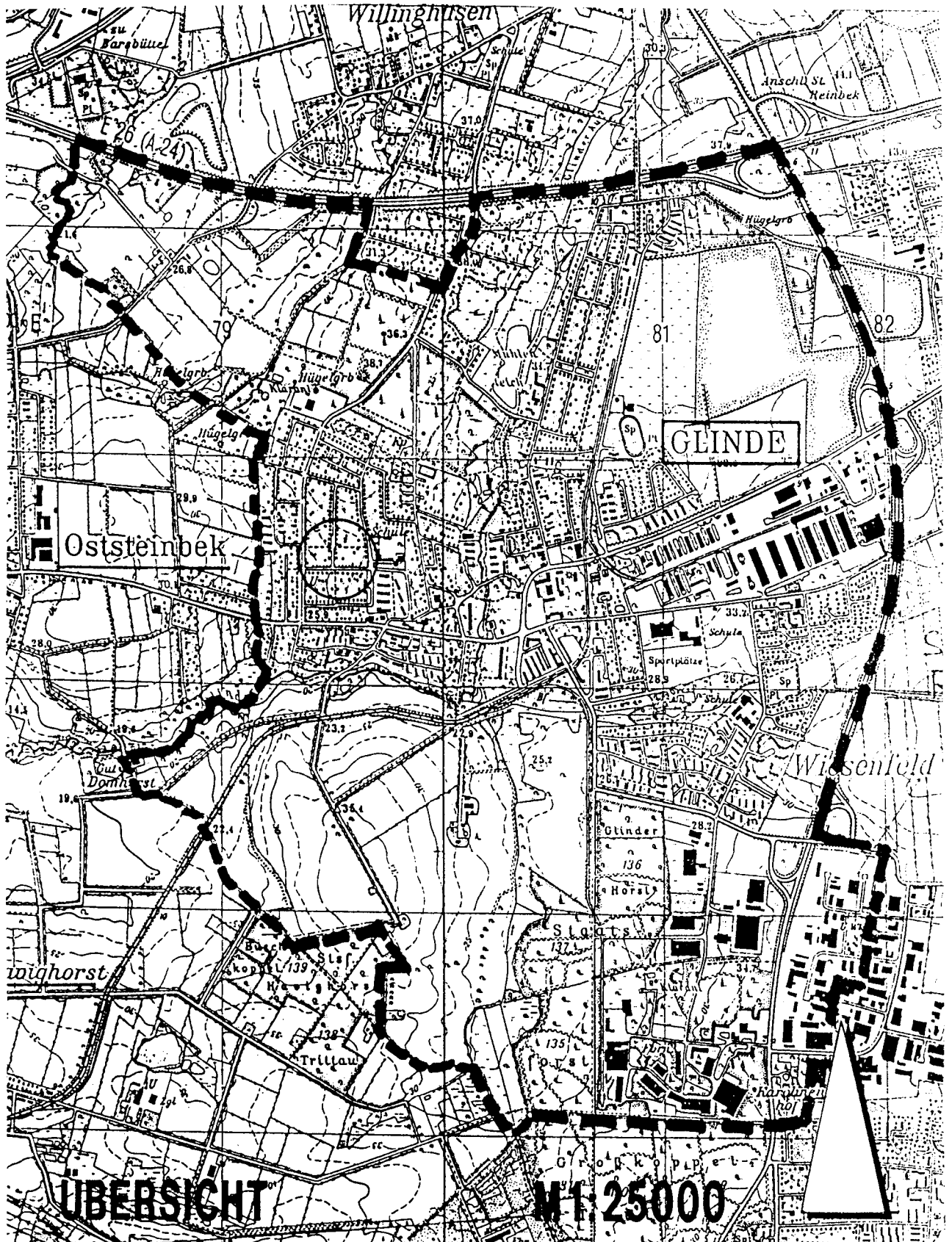
Gebiet:

Westlich "Tannenweg", nördlich
"Blockhorner Allee", östlich
"Papendieker Redder", südlich der
Flurstücke 58/1 (Papendieker Redder
Nr. 26), 422/58 (Gr. Glinder Berg
Nr. 9), 447/53 (Gr. Glinder Berg
Nr. 10), 50/34 (Tannenweg Nr. 19B)
und 50/32 (Tannenweg Nr. 19 A)
(im Abstand von 3,00 m)

Stand : Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 25000



I n h a l t s ü b e r s i c h t

- 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 Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Zahl der Vollgeschosse
- 4.30 Grund- und Geschößflächenzahl

- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
- 7.10 Wasserversorgung
- 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
- 7.30 Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwasser)
- 7.40 Versorgung mit elektrischer Energie
- 7.50 Gasversorgung
- 7.60 Fernsprechversorgung
- 7.70 Abfallbeseitigung
- 7.80 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 8.00 Lärmschutz

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens/Erschließung

- 10.00 Hinweise

- 12.00 Beschluß über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Der Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Glinde ist seit dem 13.2.1980 rechtskräftig. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist eine Änderung durchgeführt worden, die am 10.4.1989 in Kraft getreten ist.

Am 7.10.1993 faßte die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluß, für das Gebiet:

Westlich "Tannenweg", nördlich "Blockhorner Allee", östlich "Papendieker Redder", südlich der Flurstücke 58/1 (Papendieker Redder Nr. 26), 422/58 (Gr. Glinder Berg Nr. 9), 447/53 (Gr. Glinder Berg Nr. 10), 50/34 (Tannenweg Nr. 19 B) und 50/32 (Tannenweg Nr. 19 A) (im Abstand von 3,00 m),

die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde, verwandt.

Als Rechtsgrundlage für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.4.1993.

- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVObI. SH 86).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90 -) vom 18.12.1990.
- e) Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, Art. II, (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert am 22.4.1993.

1.40 Sonstige Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde im Auftrage der Stadt Glinde von der Ingenieur-Gesellschaft Masuch und Olbrisch eine Lärmuntersuchung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 durchgeführt. Die Lärmuntersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen beigelegt. (Siehe hierzu auch 'Lärmschutz')

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Glinde befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Glinde, in weniger als 1 km Entfernung vom Stadtzentrum.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Der Plangeltungsbereich ist bereits bebaut, jedoch nur teilweise vollständig ausgenutzt nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Im Plangeltungsbereich befinden sich überwiegend eingeschossige Wohngebäude. Im südöstlichen Bereich befinden sich drei Grundstücke mit zweigeschossiger Bebauung.

Die Dachgeschosse sind überwiegend ausgebaut, auch sind schon diverse Anbauten, bis hin zu neuen Wohneinheiten, erstellt worden.

Die Grundstücke sind unterschiedlich groß und beinhalten teilweise große Gartenflächen.

Im Umfeld befindet sich überwiegend weitere Einfamilienhausbebauung.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Grundschule Tannenweg.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der "Blockhorner Allee".

Im Osten:

Durch die westliche Grenze des "Tannenweges".

Im Norden:

Durch die südlichen Grenzstücke der Flurstücke 58/1, 422/58, 447/53, 50/34 und 50/32 im Abstand von 3,00 m zur Einbeziehung des Bauwichts der vorgenannten Flurstücke.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze des "Papendieker Redders" (K 109).

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende aus-
gewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Reines Wohngebiet	ca. 37.700 m ²	=	89,7 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.800 m ²	=	4,3 %
Verkehrsflächen	ca. 2.510 m ²	=	6,0 %

Gesamtflächen des Plangeltungsbereiches	ca. 42.010 m ²	=	100,0 %
		=	4,20 ha

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Grundsätzliche Ziele gemäß Beschluß der Stadtver-
tretung:

- Änderung von festgesetzten überbaubaren Grund-
stücksflächen auf der Grundlage des bislang
vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung für
den überwiegenden Teil.
- Trassenreduzierung des Wohnweges "A" (Schul-
verbindungsweg) zwischen "Tannenweg" und
"Papendieker Redder" auf die tatsächlichen
Grundstücksgrenzen.
- Neufestsetzung und Erhaltung von schützens-
werten Grünelementen wie z.B. Einzelbäume,
Baumgruppen, Hecken usw.

Der Plangeltungsbereich ist bereits voll-
ständig bebaut. Auf einigen Grundstücken
wurden sogar zusätzliche komplette Wohnein-
heiten bereits angebaut. Dies entspricht je-
doch nicht dem Wunsch mancher Grundeigentümer.
Sie möchten vielmehr separate Wohneinheiten
im rückwärtigen Bereich (Garten) ihrer Grund-
stücke errichten können. Das ist zwar nach
den bisherigen Ausnutzungsziffern des Be-
bauungsplanes möglich, jedoch nicht nach der

Anordnung der überbaubaren Flächen. Daher werden durch die Planänderung die straßenseitigen überbaubaren Flächen reduziert und im rückwärtigen Bereich separate überbaubare Flächen festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen als sog. 'Briefmarkenfestsetzungen', um eine strafere Ordnung des Baugebietes zu erhalten und um der vorhandenen Grünsubstanz mehr Schutz zu bieten. Die Erschließung der hinteren Grundstücksteile erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die ausnahmsweise auf 3,00 m reduziert werden können, falls bei Vordergebäuden der Abstand des Wohngebäudes zur Grundstücksgrenze nur 3,00 m beträgt.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 23 vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte und angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen lassen sich im wesentlichen ohne eine ordnende Planänderung nicht mehr realisieren, weil zwischenzeitlich einige Grundstückseigentümer ihre Grundstücke so bebaut haben, daß eine Bodenordnung nicht mehr durchgeführt werden kann.

Durch diese Bebauungsplanänderung kann kurzfristig zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, da auf die privaten und bestehenden Randbedingungen mehr Rücksicht genommen wird. Insofern findet das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Anwendung.

Ein Ausbau als Straße des "Weges A" wird für nicht mehr erforderlich gehalten. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß der "Weg A" als sicherer Schulweg zur Grundschule Tannenweg von großem Nutzen ist. Daher wird auf einen Straßenausbau verzichtet. Dadurch erfolgt auch eine praktikablere Aufteilung neuer Grundstücke, bei Überarbeitung und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Ursprungsplan wurde entlang des "Weges A" aufgrund der Inanspruchnahme der Verkehrsflächen die Grund- und Geschoßflächenzahl erhöht, um den Grundeigentümern bei reduzierter Grundfläche gleiche Gebäudegrößen zubilligen zu können wie im Umfeld. Diese erhöhten Grund- und Geschoßflächenzahlen können jetzt, da keine Grundstücksflächen für Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, wieder entfallen und dem Umfeld angeglichen werden.

Weiter sind aufgrund der vorhandenen Verkehrswege und verkehrsordnenden Maßnahmen die Sichtdreiecke neu festgesetzt worden.

Die künftige Anordnung der Wohngebäude wird auch aufgrund der vorhandenen Grünsubstanz praktikabler durchgesetzt. Hierzu ist auch eine Untersuchung durchgeführt worden, die unter dem Punkt 'Grünordnerische Belange' näher erläutert wird und der Begründung als Anlage beigelegt ist.

4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

An den übrigen gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes wird festgehalten. Die Festsetzung der Dachneigung entspricht dem baulichen Bestand im Plangeltungsbereich. Die vorher zulässigen Flachdächer werden ausgeschlossen, da sich Baukörper mit Flachdächern hier wie Fremdkörper innerhalb des Baugebietes darstellen würden.

4.20 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des Bestandes ist überwiegend nur eingeschossige Bauweise zulässig. Nur in der südöstlichen Ecke des Plangeltungsbereiches, wo sich drei zweigeschossige Gebäude befinden, ist weiterhin eine Zweigeschossigkeit festgesetzt worden.

4.30 Grund- und Geschoßflächenzahlen

An den grundsätzlichen Aussagen des Ursprungsplanes wird festgehalten. Eine Reduzierung der Ausnutzungsziffern im Bereich des "Weges A" wird entsprechend Ziff. 3.00 vorgenommen.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 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 Gebiet selbst wird erschlossen über den "Papendieker Redder", die "Blockhorner Allee" und den "Tannenweg". Zusätzlich dient zur Erschließung noch der "Große Glinder Berg".

Die Straßen sind voll ausgebaut. Eine detaillierte nachrichtliche Darstellung der Straßen "Großer Glinder Berg", "Weg A", "Papendieker Redder", "Blockhorner Allee", "Tannenweg" ist im Teil A - Planzeichnung - vorgenommen worden.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr wird das Baugebiet durch diverse Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes auf der "Möllner Landstraße" erschlossen sowie zusätzlich noch über die Linie 237 Reinbek - Glinde - Willinghusen - Stellau - Kronshorst - Trittau mit Haltestelle im Willinghusener Weg.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten und auch in ausreichendem Maße vorhanden.

Öffentliche Parkplätze bzw. Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind am "Großen Glinder Berg" sowie den umliegenden Straßen ausreichend vorhanden.

6.00 Grünordnerische Belange

Vor dem Aufstellungsbeschluß wurde zur Findung des Plangeltungsbereiches seitens der Stadt Glinde eine Untersuchung des gesamten Plangeltungsbereiches des Ursprungsplanes durchgeführt. Hierbei wurde auch gleichzeitig bereits eine

Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen. Die Ergebnisse dieser UVP sind in Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - eingeflossen.

Desweiteren hat man sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv mit dem vorhandenen Baumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung beschäftigt und festgestellt, daß durch die Veränderung der überbaubaren Flächen (Briefmarkenfestsetzungen) erheblich mehr Bäume geschützt werden können, als nach den Ausweisungen des Ursprungsplanes. Hierzu werden der Begründung als Anlage beigefügt:

- Aufstellung und Anlage A zeigen die Bäume auf, die sich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Straßenverkehrsflächen befinden gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Ursprungsplan), so daß die Eigentümer ein Recht zum Fällen dieser Bäume haben.
- Aufstellung und Anlage B zeigen die Bäume auf, die durch die Veränderung des Bebauungsplanes gefällt werden können sowie die Bäume, die gegenüber dem bisherigen Recht als erhaltenswert festgesetzt und damit gesichert werden können.

Um den Charakter des Gebietes zu erhalten, sind die vorhandenen schützenswerten Bäume festgesetzt worden. Dies gilt auch für die straßenseitigen Einfriedigungen, die ortstypischen Hecken.

Als Ausgleich für die durch zukünftige Bebauung fortfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen in doppelter Anzahl festgesetzt.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

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

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

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

7.30 Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Die Stadt Glinde ist dem Zweckverband Südstormarn angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist seitens des Verbandes geregelt. Ein Anschluß der Bauvorhaben an die Abwasseranlagen des Zweckverbandes ist sichergestellt. Ein Regenwasserkanal und somit eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung ist nicht vorhanden. Hierfür ist in Zukunft Sorge zu tragen. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Versickerungsfähiger Boden steht in diesem Bereich an. Um eine zu starke Versiegelung durch neue Zufahrten zu verhindern, wurden in Abstimmung mit dem Zweckverband nur Spurplattenwege bzw. Spuren von Rasengittersteinen zugelassen.

7.40 Versorgung mit elektrischer Energie

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

7.50 Gasversorgung

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

7.60 Fernsprechversorgung

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

7.70 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch den "Abfallwirtschaftsverband Stormarn/Lauenburg" mit Sitz in 22926 Ahrensburg.

7.80 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte haben eine Mindestbreite von 3,20 m und dürfen ausnahmsweise reduziert werden auf 3,00 m, um eine rückwärtige Erschließung zu ermöglichen; und zwar für den Bereich bestehender Wohngebäude in einem Bauwisch von 3,00 m.

8.00 Lärmschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Deshalb hat die Stadt Glinde die Ingenieur-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek beauftragt, eine lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Glinde aufzustellen. Von der Kreisstraße 109 ("Papendieker Redder") gehen geringfügige Lärmemissionen aus. Die Festsetzungen sind in Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - eingeflossen.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens/Erschließung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ausbau und Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A der

Satzung, sind nicht erforderlich. Erschließungs-
kosten fallen somit nicht an, so daß auch keine
Kostenbeteiligungen für die Stadt Glinde anfallen.

10.00 Hinweise

- a) Die Stadt Glinde legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser und das sonstige unbelastete Oberflächenwasser, im Interesse des natürlichen Wasserhaushaltes, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit, auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern.
- b) 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.
- c) Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.

11.00 Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der
Stadtvertretung Glinde am

Glinde, den 12.12.1994



Bürgermeister

