

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23
der Stadt Glinde

Gebiet:

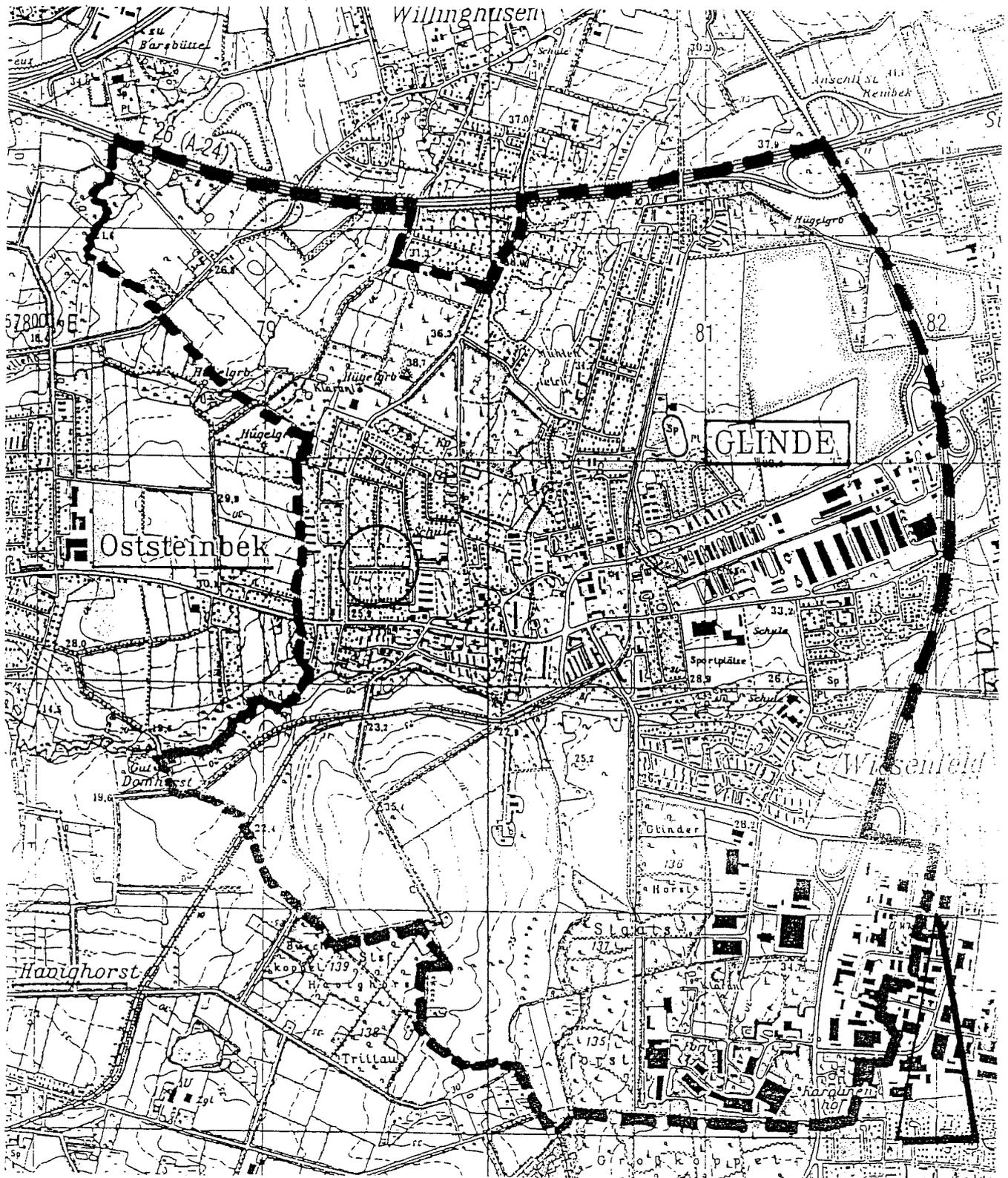
westlich „Tannenweg“
südlich „Kleiner Glinder Berg“
östlich „Papendieker Redder“
nördlich der Flurstücke 58/2, 423/58,
448/42, 50/66 und 50/67

Stand : Originalausfertigung

- 1. Ausfertigung -

Übersicht

M 1 : 25000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche 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 Grundflächenzahl
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Grünordnerische Belange
- 7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 7.30 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
 - 7.40 Stromversorgung
 - 7.50 Gasversorgung
 - 7.60 Fernsprechversorgung
 - 7.70 Abfallentsorgung
 - 7.80 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 8.00 Lärmschutz
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 10.00 Hinweise
- 11.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 27.06.2002 hat die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, für das Gebiet:

westlich „Tannenweg“
südlich „Kleiner Glinder Berg“
östlich „Papendieker Redder“
nördlich der Flurstücke 58/2, 423/58,
448/42, 50/66 und 50/67

gefasst.

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 von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Teetzmann, Sprick, Urban, Ahrensburg/Glinde, verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997(BGBl. I S. 2142), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung,

c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 -LBO 2000-
(GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. 213),

d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -
PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt im westlichen Bereich der Stadt Glinde, in ca. 1 km Entfernung vom Stadtzentrum.

2.20 Bisherige Nutzung/Bestand

Der Plangeltungsbereich ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Er ist bereits mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut, jedoch nicht überall vollständig ausgenutzt, nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

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.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Süden:</u>	Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 58/2, 423/58, 448/42, 50/66 und 50/67
<u>Im Osten:</u>	Durch die westliche Grenze der Straße „Tannenweg“
<u>Im Norden:</u>	Durch die südliche Grenze der Straße „Kleiner Gliner Berg“
<u>Im Westen:</u>	Durch die östliche Grenze der Straße „Papendieker Redder“

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Reines Wohngebiet	ca. 58.850 m ²	=	96,8 %
Verkehrsflächen	ca. 1.910 m ²	=	3,2 %
	<hr/>		
Gesamtfläche	60.760 m ²	=	100 %

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Stadt Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 :

- Änderung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage des bislang vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung;
- Festsetzung und Erhaltung von schützenswerten Grünelementen, wie z.B. Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken;

- Regelung über die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den Grundstücken.

Der Plangeltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Auf einigen Grundstücken wurden schon zusätzlich komplette Wohneinheiten angebaut. Dies entspricht jedoch nicht dem Wunsch mancher Grundeigentümer. Sie möchten vielmehr separate Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich (Garten) ihrer Grundstücke errichten können. Das ist zwar nach den bisherigen Ausnutzungsziffern des Bebauungsplanes möglich, jedoch nicht nach der Anordnung der überbaubaren Flächen. Daher werden durch die Planänderung die straßenseitigen überbaubaren Flächen reduziert und im rückwärtigen Bereich überbaubare Flächen festgesetzt.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksteile erfolgt über private Wegeflächen sowie 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.

4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

An den gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes wird grundsätzlich 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 zum Erhalt des Siedlungscharakters nur eingeschossige Bauweise zulässig.

4.30 **Grundflächenzahl**

Wie im Ursprungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

5.00 **Verkehrerschließung**

5.10 **Innere und äußere Erschließung**

Die Stadt Glinde wird von außen weitläufig über die BAB 24 (Hamburg-Berlin) und die BAB 1 (Hamburg-Lübeck) erschlossen.

Das Gebiet selbst wird erschlossen über den „Papendieker Redder“, den „Kleinen Gliner Berg“, den „Großen Gliner Berg“ und den „Tannenweg“.

Eine nachrichtliche Darstellung der Straßenprofile „Großer Gliner Berg“, „Tannenweg“, „Kleiner Gliner Berg“ und „Papendieker Redder“ ist im Teil A - Planzeichnung - vorgenommen worden.

An den Darstellungen des Ursprungsplanes werden keine Veränderungen vorgenommen.

5.20 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Plangeltungsbereich der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 23 wird durch diverse Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes auf der „Möllner Landstraße“ erschlossen, sowie zusätzlich noch über die Linie 237 Reinbek - Glinde - Willinghusen - Stellau - Stapelfeld mit Haltestelle im Willinghusener Weg.

5.30 **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 im südlichen Abschnitt des „Großen Gliner Berges“ sowie den umliegenden Straßen ausreichend vorhanden.

6.00 Grünordnerische Belange

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 3 UVPG ist nicht erforderlich, weil die entsprechenden Kriterien hier nicht erfüllt sind. Das Gebiet ist bereits bebaut, und das Maß der baulichen Nutzung soll nicht erhöht werden.

Die Aufstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da grünordnerische Belange bei der zukünftigen Planung nicht berührt werden.

Um den Charakter des Gebietes zu erhalten, sind die vorhandenen schützenswerten Bäume festgesetzt worden. Weiter sind zur Eingrünung straßenseitige Hecken anzupflanzen.

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

7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

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 in der Stadt Glinde wird durch die Freiwillige Feuerwehr Glinde sichergestellt.

7.30 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise bei einigen Grundstücken am „Großen Glinder Berg“ und am „Tannenweg“ eine private Abwasserhebeanlage erforderlich wird, aufgrund der bestehenden Höhenlagen.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden, soweit versickerungsfähiger Boden ansteht. Um eine zu starke Versiegelung durch neue Zufahrten zu verhindern, werden nur Spurplattenwege bzw. Spuren von Rasengittersteinen zugelassen.

7.40 **Stromversorgung**

Die Stadt Glinde wird durch die E-ON Hanse mit elektrischer Energie versorgt.

7.50 **Gasversorgung**

Die Stadt Glinde wird durch die E-ON Hanse mit Erdgas versorgt.

7.60 **Fernsprechversorgung**

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

7.70 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger durch Satzung geregelt.

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 auf 3,00 m reduziert werden, um eine rückwärtige Erschließung zu ermöglichen; und zwar für den Bereich bestehender Wohngebäude in einem Bauwich 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. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde durch die Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch / Oststeinbek, eine lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt.

Von der Kreisstraße 109, „Papendieker Redder“, gehen Lärmimissionen aus, die Teile des Plangeltungsbereiches belasten. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zur Reduzierung der Lärmbelastung sind in den Teil A - Planzeichnung und Teil B -Text eingeflossen.
Die lärmtechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen somit nicht an, so dass auch keine Kostenbeteiligung für die Stadt Glinde erforderlich wird.

10.00 Hinweise

Die Stadt Glinde legt den Bauherrn 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass der gesamte Bereich des Bebauungsplanes im Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes Glinde liegt. Die entsprechenden Vorschriften der „Wasserschutzgebietsverordnung Glinde“ vom 30.07.1985 sind zu beachten.

Den Bauherrn wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.

Hinweis des Amtes für Katastrophenschutz - Kampfmittelräumdienst: Es wird darauf hingewiesen, dass für die gesamte Stadt Glinde bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt und die Verdachtspunkte im gesamten Stadtgebiet vom Kampfmittelräumdienst SH im Jahre 2000 überprüft worden sind.

Den Bauherrn wird empfohlen, aus Sicherheitsgründen, eine Sondierung der neu zu bebauenden Flächen vorzunehmen. Vor Beginn der Sondierungsmaßnahmen sollte eine Bodenerkundung (Probesondierung) durchgeführt werden, damit eventuell weitere erforderliche Maßnahmen gleich vor Ort entschieden werden können. Voraussetzung für eine Sondierung ist, dass sich keine magnetischen Störquellen, wie Stahlteile oder eisenhaltige Baustoffe im Erdreich befinden und der Verlauf von Versorgungsleitungen gekennzeichnet ist.

11.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 10.06.2004 gebilligt.

Glinde, den 14. 06. 2004

Bürgermeister

