

Gemeinde Glinda
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 25
Gebiet : "Oher Weg"

B E G R Ü N D U N G zum Bauungsplan Nr. 25
der Gemeinde Glinda

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung von Glinda hat beschlossen, für das Gebiet "Oher Weg" einen Bauungsplan auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes "Siedlungsverband Süd-Stormarn, 7. Änderung, aufzustellen. Der Beschluß ist am ~~15.2.1974~~ 13.6.1975 gefaßt worden.

Der Bauungsplan Nr. 25 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 entworfen worden.

Der Beschluß des Planes erfolgte in der Gemeindevertretersitzung am 13.6.1975. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 9.12.74 bis 9.1.1975 vorgenommen.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Besitzverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

2. Grundstückmerkmale

Das Gebiet, auf das sich die Planung erstreckt, liegt zwischen dem Teilstück des Tangentenringes um Hamburg (K 80) im Osten und dem

verlängerten Holstenkemp im Westen. Im Norden bildet der Oher Weg die Grenze, im Süden der geplante Wanderweg zwischen Gliner Au und dem Wohngebiet von Neuschönningstedt.

Das Plangebiet weist ein relativ starkes Gefälle nach Süden auf; über die ganze Grundstückstiefe vom Oher Weg zum Wanderweg sind das 18 - 35 %.

Folgende Grundstücke gehören zum Plangebiet : 6/1, 8, 9, 25/10, 11,
26/10, 1/17 und Teil
21/1

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 23,0 ha. Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich bzw. als Verkehrsflächen genutzt.

3. Planung

a) Flächennutzung :

Die Gemeinde Glinde hat infolge ihrer Randlage zur Stadt Hamburg nach wie vor einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das Plangebiet soll deshalb einer Wohnbebauung zugeführt werden. Ergänzend zu dem vorhandenen und zukünftigen Angebot an Geschosswohnungen im neuen Ortszentrum sollen im Gebiet südlich des Oher Weges vorwiegend Wohnungen und Häuser für Familien mit Kindern errichtet werden.

Die Verteilung der Dichte, Geschossigkeit und Wohnformen orientiert sich an der Lage zum Ortszentrum und den besonderen Topographischen Verhältnissen des Geländes (ausgeprägte Südneigung).

b) Bauliche Nutzung der Wohngebiete :

Bei der vorgesehenen Anzahl der Geschosse, Verteilung der Wohnformen und einer ϕ Wohnungsgröße von 75 qm Wohnfläche können

etwa 670 Einwohner in dem Gebiet untergebracht werden; rund 60 % in Einfamilienhäusern, rund 40 % in Etagenwohnungen.

c) Verkehr :

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt vom Oher Weg aus. Hierbei werden die vorhandenen Knicks (NS-Richtung) aufgenommen und als gliederndes Element neben den öffentlichen Straßen erhalten. Ein abgeknickter Straßenzug verbindet die Quartiere im Innern.

Der Bedarf an Parkplätzen (rd. 1/3 der Anzahl der Stellplätze) ist gesichert.

Im Rahmen der Verkehrsverbesserung des gemeindlichen Straßennetzes wird der Ausbau des Oher Weges mit beidseitigem Geh- und Radweg erforderlich. Der vorliegende Plan berücksichtigt diese Maßnahme und weist die notwendigen Verkehrsflächen aus. Die angrenzenden privaten Grundstücksflächen sollen aus Schutzgründen in einer Tiefe von 20 m - gemessen von der Straßengrenzungsline - dicht eingegrünt werden und einen Lärmschutzwall erhalten. Westlich der geplanten K 60, die nachrichtlich im Plan eingetragen ist, ist ebenfalls ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Den Geschößwohnungen sind Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet. Für jede Wohnung ist 1 Stellplatz vorgesehen.

d) Wohnfolgeeinrichtungen, Grünflächen:

Als Folgeeinrichtung sieht der Plan einen Kindergarten der Ev. Kirchengemeinde vor. Für die Einrichtung ist eine Fläche von 4.000 qm ausgewiesen.

Außerdem sind 3 öffentliche Kinderspielflächen, davon einer als Bolzplatz, festgesetzt worden.

Die Versorgung der Vor- und Grundschüler ist durch die Schule Wiesenfeld sichergestellt.

Die schulische Versorgung in den weiterführenden übrigen Bereichen durch das Schulzentrum gewährleistet.

e) Restriktionen:

Trinkwasserschutz :

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III B der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW). Diese Zone beinhaltet Nutzungsbeschränkungen u.a. für Abwasserverseuchung, Ablagerung von Stoffen, Öl, Teer, Chemikalien, Gifte u.ä., erdverlegte Treibstoff- und Ölleitungen, abwassergefährliche Betriebe, Abwasserverregnung, Behälter für Heizöl und Treibstoffe von mehr als 10 cbm Inhalt und, im Falle fehlender zusätzlicher Sicherheitsmaßnahmen, auch solche bis zu 10 cbm Inhalt ohne Betonwanne o.ä., Tankstellen, Müllkippen, Sickergruben etc. Einbau von unterirdischen Öl- und Treibstoffbehältern von bis zu 10 cbm Inhalt bei Erfüllung besonderer Sicherheitsforderungen gem. BOA 4/59 13.11 bis 13.12 zulässig.

4. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes sind in Händen weniger Eigentümer, so daß voraussichtlich besondere Maßnahmen nicht erforderlich werden.

5. Versorgungsmaßnahmen

Die Ver- und Entsorgungspläne werden vorbereitet und, soweit erforderlich, mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke GmbH nach Maßgabe der Satzung des Zweckverbandes "Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn".

Schmutzwasser:

Die Ableitung erfolgt durch den Zweckverband "Siedlungsverband Südstormarn".

Oberflächenentwässerung:

Die Beseitigung erfolgt über den Verteiler südlich des Plangebietes zur Glinder Au.

Elektrische Versorgung:

Die Planung der Stromversorgung wird mit Abstimmung mit der Gemeinde von der SCHLESWAG vorgenommen.

Die Transformatorstationen sind nach Abstimmung mit der SCHLESWAG festgesetzt worden. Die genauen Flächengrößen werden zwischen den Beteiligten festgestellt.

Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr erfolgt gemäß Satzung durch den "Müllbeseitigungsverband Südstormarn".

Gas:

Die Planung der Gasversorgung liegt bei den Hamburger Gaswerken in Abstimmung mit der Gemeinde Glinde. Es ist vorgesehen, in diesem Gebiet eine Beheizung der Gebäude durch Erdgas vorzunehmen.

Feuerlöscheinrichtungen :

Die Anlage von Hydranten erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in Abstimmung zwischen den Hamburger Wasserwerken, der Gemeinde Glinde und der zuständigen Feuerwehr.

Telefon :

Die Planung und Durchführung wird von dem zuständigen Fernmeldebaubezirk der Bundespost in Abstimmung mit der Gemeinde Glinde vorgenommen.

Fernsehen :

In den Baugebieten mit Geschößbauten hat der evtl. Verursacher von Störungen des FS-Empfangs in der Umgebung auf seine Kosten trotz zwingender Geschößfestsetzung Maßnahmen zur Überwindung der Empfangsstörungen zu treffen.

6. Kosten

Für die Realisierung des Bebauungsplanes werden folgende Kosten entstehen :

a) Erschließung

A) Verkehrsflächen	DM 2.350.000,00
B) Erschließungsgrün	DM 30.000,00
C) Straßenbeleuchtung	DM 150.000,00
D) Entwässerung (Regenwasser)	DM 637.000,00
E) Grunderwerb	DM 1.014.000,00
	<hr/>
	DM 4.181.000,00

Die Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsumfang gem. § 128 BBauG werden abzüglich der 10%igen Kostenbeteiligung durch die Gemeinde auf der Grundlage bestehender Satzungen durch die Anlieger gedeckt.

4.491.000,-- DM

=

449.100,-- DM

b) Folgeeinrichtungen :

Spielplätze für Schulpflichtige

Gründer-
werb

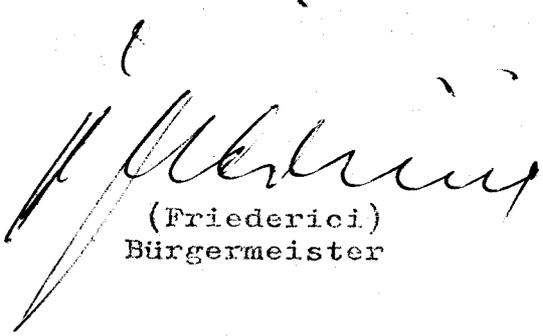
Herstellung bzw.
Gebühren

185.000,-- 125.000,-- DM

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.6.1975 gebilligt.

18. JUN 1975

Glinde, den


(Friederici)
Bürgermeister