

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

## B E G R Ü N D U N G

---

zur 2. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 28  
der Stadt Glinde

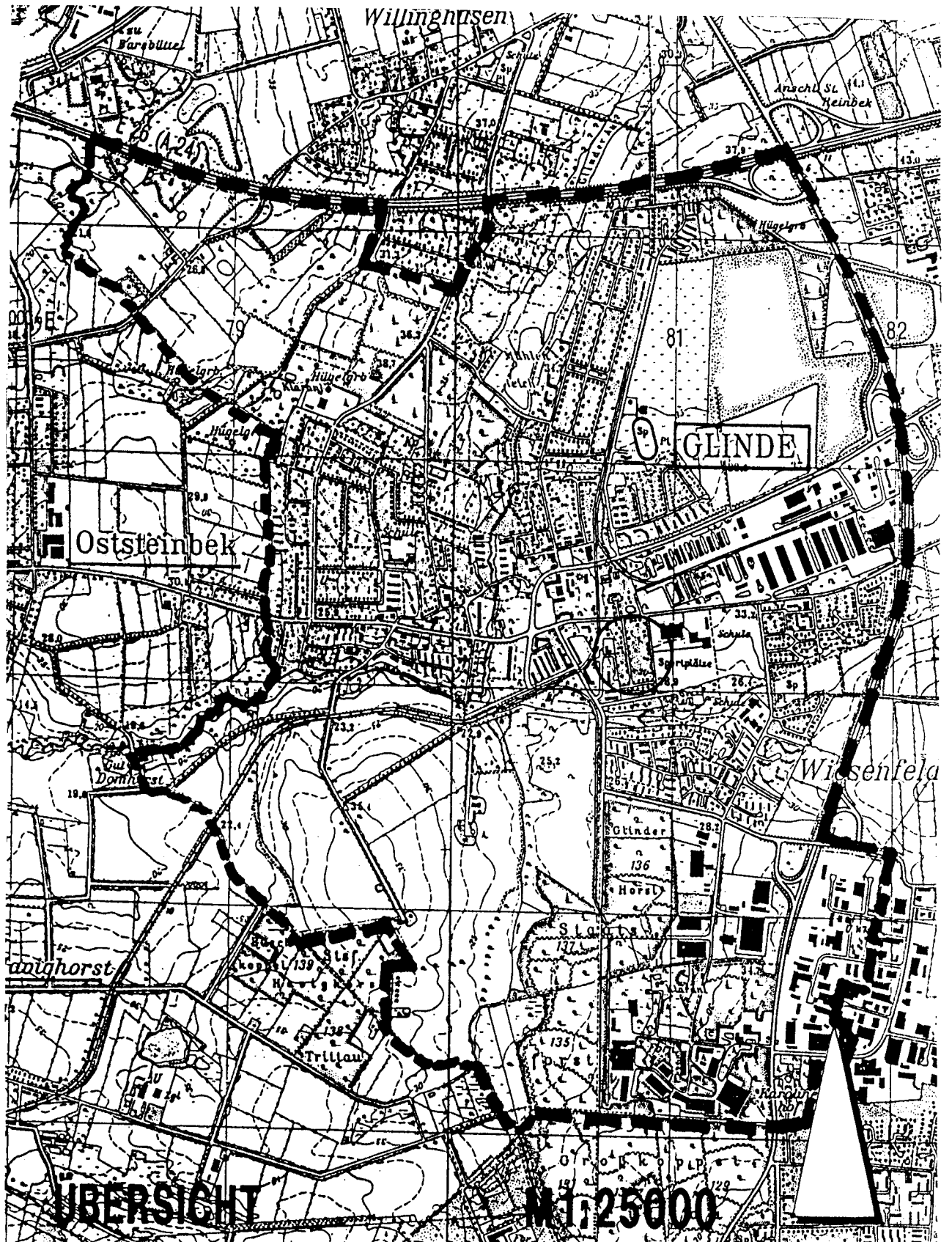
Gebiet:

Westlich "Hirtenweg", Bereiche:  
"Hirtenweg" (Haus-Nrn. 4 - 26),  
nördlich der "Danziger Straße",  
beiderseits der "Königsberger  
Straße" (Haus-Nrn. 1 - 17 und  
2 - 22), östlich des "Stettiner  
Weges" und des Grundstückes der  
Deutschen Bundespost

Stand : 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
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangebietes
  - 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 Grundflächenzahlen
  
- 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 Fernsprekversorgung
  - 7.70 Abfallbeseitigung
  - 7.80 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens/Erschließung
  
- 9.00 Hinweise
  
- 10.00 Beschluß über die Begründung

**1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

---

**1.10 Beschlußfassung**

---

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Glinde ist seit dem 11.12.1976 rechtskräftig. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist eine vereinfachte Änderung durchgeführt worden, die am 14.3.1979 in Kraft getreten ist.

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

Westlich "Hirtenweg", Bereiche: "Hirtenweg" (Haus-Nrn. 4 - 26), nördlich der "Danziger Straße", beiderseits der "Königsberger Straße" (Haus-Nrn. 1 - 17 und 2 - 22), östlich des "Stettiner Weges" und des Grundstückes der Deutschen Bundespost

die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 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. 28 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.

**2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

---

**2.10 Lage**

---

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Glinde befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Glinde, jedoch in weniger als 500 m Entfernung vom Stadtzentrum.

**2.20 Bisherige Nutzung / Bestand**

---

Der Plangeltungsbereich ist bereits vollständig bebaut, jedoch nur teilweise vollständig ausgenutzt nach dem Ursprungsplan. Im Plangeltungsbereich befinden sich ausschließlich eingeschossige Wohngebäude.

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 das Schulgrundstück des Schulzentrums  
Glinde. Nordwestlich angrenzend befindet sich  
das Postgelände.

### 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 28 wird wie folgt begrenzt:

#### Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der "Danziger  
Straße".

#### Im Osten:

Durch die westliche Grenze des "Hirtenweges".

#### Im Norden:

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke  
20/108, 20/19, 20/18, 20/88, 20/10, 20/154.

#### Im Westen:

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke  
20/127, 20/144, 20/129.

### 2.40 Flächenbilanz

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

Reines Wohngebiet	ca. 38.550 m <sup>2</sup>	=	95,1 %
Verkehrsflächen	ca. 2.000 m <sup>2</sup>	=	4,9 %
<hr/>			
Gesamtflächen des Plangeltungsbereiches	ca. 40.550 m <sup>2</sup>	=	100,0 %
		=	4,06 ha

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und  
Inhalt der Planung

---

Grundsätzliche Ziele gemäß Beschluß der Stadtvertretung:

- Anordnung von überbaubaren Grundstücksflächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie Änderung von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage des bislang vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung.
- Festsetzung und Erhaltung von schützenswerten Grünelementen, wie z.B. einzelne Bäume, Baumgruppen, Hecken usw.
- Änderung von Sichtdreiecken.
- Trassenreduzierung "Königsberger Straße".

Der Plangeltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Auf einigen Grundstücken wurden sogar zusätzliche in sich geschlossene Wohneinheiten bereits angebaut. Dies entspricht jedoch nicht dem Wunsch einiger Grundeigentümer. Sie möchten vielmehr separate Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich (Garten) ihrer Grundstücke errichten können. Das ist zwar nach den bisherigen Ausnutzungsziffern des Bebauungsplanes möglich (Anbau), 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 straffere 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.

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.

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 A und B beigelegt ist.

4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der  
baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

---

4.10 Gestaltung

An den übrigen gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes wird festgehalten. Veränderungen sind nicht geplant. Zur Verhinderung einer zu starken Versiegelung sind gestalterische Festsetzungen für die Zufahrten getroffen.

4.20 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des Bestandes ist nur eingeschossige Bauweise zulässig.

4.30 Grundflächenzahlen

An den grundsätzlichen Aussagen des Ursprungsplanes wird festgehalten.

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 "Oher Weg" sowie die Straßen "Danziger Straße", "Hirtenweg" und "Königsberger Straße".

Die Straßen sind voll ausgebaut. Eine detaillierte nachrichtliche Darstellung der Straßen "Königsberger Straße", "Sandweg" in Verlängerung der "Poststraße", "Danziger Straße" und "Hirtenweg" ist im Teil A - Planzeichnung - vorgenommen worden.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr wird das Baugebiet durch diverse Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes über das Zentrum erschlossen sowie zusätzlich noch über die Linie 133 Billstedt zum gemeinsamen Industriegebiet Reinbek/Glinde mit Haltestelle beim Schulzentrum.

Auf eine Verbreiterung der Trasse der "Königsberger Straße" entsprechend dem Ursprungsplan wird verzichtet, dies auch im Interesse der Erhaltung der schützenswerten Bäume und der vorhandenen Hecken in diesem Bereich. Verkehrsprobleme sind in diesem Bereich nicht aufgetreten. Nach Rücksprache mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Stormarn reichen die vorhandenen Trassenbreiten aus. Die Fahrgassenbreite von 4,25 m reicht für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw nur im jetzigen Ausbauzustand aus, da der Gehweg bei einem eventuellen Begegnungsverkehr im Einzelfall zum Ausweichen überfahrbar ist. Bei einem späteren Ausbau ist somit auch sicherzustellen, daß der Gehweg überfahrbar und niveaugleich ausgebaut wird.

## 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 im öffentlichen Straßenraum, insbesondere im "Hirtenweg" an der Grenze zum Schulgrundstück in großzügigem Maße 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 nochmals 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 Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ist seitens des Verbandes geregelt. Ein Anschluß der Bauvorhaben an die Abwasseranlagen des Zweckverbandes ist sichergestellt.

Im Bereich "Königsberger Straße", "Hirtenweg" und "Danziger Straße" ist nur eine Mindestnennweite von DN 300 vorhanden. Eine ordnungsgemäße Entwässerung für die Straßenverkehrsflächen sollte somit innerhalb des Plangeltungsbereiches noch vorhanden sein. Da hier jedoch Bodenverhältnisse anstehen, die eine Versickerung auf den eigenen Grundstücken nicht zu jeder Zeit und in vollem Umfang gewährleisten, kann es erforderlich sein, daß der Zweckverband im Rahmen der erforderlichen Entwässerungsgenehmigung für Bauvorhaben, Regenrückhaltemaßnahmen auf den eigenen Grundstücken fordern muß.

**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 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 **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, fallen bei der heutigen Verkehrsbelastung nicht an. Vorsorglich wird eine Trasse ausgewiesen, zur Anbindung der "Königsberger Straße" an die "Poststraße", um bei steigenden Verkehrszahlen eine weitere Anbindungsmöglichkeit zu haben. Daher wird auf die Ermittlung von Erschließungskosten für diesen Bereich verzichtet, da in den nächsten Jahren voraussichtlich keine Kostenbeteiligungen für die Stadt Glinde anfallen.

9.00 **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.

10.00 **Beschluß über die Begründung**

---

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der  
Stadtvertretung Glinde am

Glinde, den 12.12.1994



Bürgermeister

