

S T A D T G L I N D E - K R E I S S T O R M A R N

B E G R Ü N D U N G -Stand: 1o.1.1983-

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

TEILGEBIETE : "ZWISCHEN 'MÖLLNER LANDSTRASSE' UND 'AN DER AU', ECKE 'HAVIGHORSTER WEG (A)'; 'AN DER AU', FLURSTÜCKE 87/29, 87/33, 87/34, 87/35, 87/36, 87/39 (B)"

AUFGESTELLT : OWE FEDDERSEN, ARCHITEKT BDA, 2000 HAMBURG 74,
STEINBEKER MARKTSTRASSE 9, TEL. : 712 53 60

Stadt Glinde
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 2/4. Änderung

Teilgebiete: "Zwischen 'Möllner Landstraße' und 'An der Au', Ecke 'Havighorster Weg' (A); 'An der Au', Flurstücke 87/29, 87/33, 87/34, 87/35, 87/36, 87/39 (B)"

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Glinde

1. Ziel der Änderung

Die bis heute noch nicht verwirklichtten Planungsabsichten, die im vorliegenden Bebauungsplan und seinen Änderungen festgesetzt wurden, lassen sich in der beabsichtigten Form nicht realisieren, weil z.T. die Grundstücke nicht zum Verkauf freigegeben werden und auch die Anzahl der vorgesehenen Geschosse nicht mehr erwünscht ist.

Um eine Ausgewogenheit im Plangebiet herzustellen, werden verschiedene Umplanungen in 2 Teilbereichen erforderlich.

2. Inhalt

Im Teilbereich "A" wird die Geschossigkeit eines Mehrfamilienhauses von 5 auf 3 verringert. Im südlichen Bereich dieser tiefen Parzelle wird ein 2-geschossiges Doppelhaus festgesetzt. Die hier entfallende Tiefgarage, die auch z.T. für das östlich angrenzende Mehrfamilienhaus galt, wird ersetzt durch eine Tiefgarage, die auf dem westlich angrenzenden Flurstück 73/18 zu schaffen ist. Der Zugang zu diesem mit "3" und "4" bezeichneten Grundstück erfolgt über das Nachbargrundstück, auf dem Geh- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Am Kopf des 4-geschossigen Mehrfamilienhauses ("5"), parallel zur Möllner Landstraße, werden 10 Garagen angeordnet, die durch eine Grünkulisse zur Straße abgeschirmt sind und um 80 cm unter dem Bürgersteig liegen sollen.

Zum Teil befinden sich auch Garagen für die bereits vorhandenen, mit "6", "7" und "8" bezeichneten Mehrfamilienhäuser in Form einer Tiefgarage auf dem außerhalb liegenden Flurstück 72/5.

Die beiden östlichen Parzellen dieses Planbereiches erhalten erweiterte Baugrenzen, damit hier eine Erweiterung der bereits vorhandenen Versorgungsanlagen erfolgen kann. Auf die Überwegrechte für das angrenzende Mehrfamilienhaus kann verzichtet werden. Ein Überfahrtsrecht zu Gunsten der Stadt Glinde als Feuerwehrezufahrt ist an anderer Stelle geschaffen worden.

Im Teilbereich "B" ist durch eine Erweiterung der Baugrenzen auf einem sehr großen Endhausgrundstück die Möglichkeit der Vergrößerung des dort vorhandenen Hauses geschaffen worden.

Außerdem ist auf dem Flurstück 87/34 die festgesetzte GFZ von 0,5 auf 0,7 erhöht worden bei gleichzeitiger Festsetzung einer GRZ von 0,26 anhand der tatsächlichen Bebauung. Die Erhöhung der GFZ ist aus städtebaulichen Gründen unter Einhaltung der städtebaulichen Verhältnismäßigkeit sinnvoll. Es handelt sich bei der Erhöhung der GFZ lediglich um die Legalisierung von vorhandenen Räumen zu den vorhandenen Wohnungseinheiten, ohne daß weitere Wohnfolgeeinrichtungen geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Vorstehende Änderungen machen eine Ergänzung oder Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die Grundzüge der vorhandenen Planung werden nicht verändert; das Verkehrsaufkommen wird das gleiche sein.

Die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von den §§ 45 ff bzw. 85 ff des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

4. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Zusätzlich zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die vorhandenen baulichen Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (z.B. Rohrleitungen, Förderbrunnen, Beobachtungsbrunnen usw.) sind zu erhalten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Hamburger Wasserwerke. Diese Zone beinhaltet Nutzungsbeschränkungen u.a. für Abwasserversenkung, Ablagerung von Stoffen, Öl, Teer, Chemikalien, Gifte u.ä., erdverlegte Treibstofftanks und 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. Der Einbau von unterirdischen Öl- und Treibstoffbehältern ist bei Erfüllung besonderer Sicherheitsvorkehrungen gem. BOA 4/59, 13.11 bis 13.12 zulässig. Zu beachten ist die vorläufige Schutzzone im Sinne von § 13 BBauG der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBL. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schl.-H. S. 612).

Unter der vorhandenen 30.000-Volt-Freileitung ist im Ausschwenkbereich ein Mindestabstand von 4 m von den Leiterseilen - auch unter Berücksichtigung des Ausschwingens der Leiterseile bei Wind - einzuhalten.

Außerdem hat der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen unter besonderer Vorsicht zu erfolgen. Mit diesen Einrichtungen ist der vorgenannte Mindestabstand von 4 m ebenfalls einzuhalten.

Vor Baubeginn evtl. Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der SCHLESWAG (Ahrensburg, Tel.: 04102/73250) zu erfragen.

5. Schallschutz

Das Teilgebiet "A" dieses Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Möllner Landstraße. Aus dem dieser Begründung als Anlage beigefügten lärmtechnischen Gutachten des Ing.-Büros Masuch + Olbrisch vom Juni 1979 ergibt sich sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit ein äquivalenter Dauerschallpegel, der über dem nach der DIN 18005 (Ausgabe Mai 1971) für ein WA-Gebiet zulässigen Planungsrichtpegel liegt.

Ein aktiver Schallschutz ist wegen der beengten Lage des Plangeltungsbereiches nicht möglich.

Zur Erfüllung der Forderung nach § 1, Abs. 6, BBauG sind daraufhin passive Schallschutzmaßnahmen, wie im anliegenden lärmtechnischen Gutachten aufgezeigt, am Gebäude erforderlich.

6. Kosten

Der Stadt Glinde entstehen durch diese Planänderung keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde vom 26.9.1980 gebilligt.

Glinde, den 26.9.1980

Stadt Glinde

(L.S.)

gez. Unterschrift

Bürgermeister

Die Begründung wurde nach Überarbeitung in der Sitzung der Stadtvertretung am 28. Januar 1983 erneut gebilligt.

Glinde, den 10.2.1983



Stadt Glinde

Bürgermeister