

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 43
der Stadt Glinde

Gebiet:

„südlich der Straße Am Bogen, nördlich der Möllner Landstraße, westlich des Schrödersweg, östlich der Grundstücke an der Mühlenstraße“

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht



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 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse

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

- 6.00 Versorgungsanlagen
 - 6.10 Wasserversorgung
 - 6.20 Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung
 - 6.30 Energieversorgung
 - 6.40 Fernsprechversorgung
 - 6.50 Gasversorgung
 - 6.60 Abfallentsorgung
 - 6.70 Feuerlöscheinrichtungen

- 7.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 8.00 Störfallrichtlinie

- 9.00 Hinweise

- 10.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 12.10.2017 fasste die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluss, für das Gebiet:

„südlich der Straße Am Bogen, nördlich der Möllner Landstraße, westlich des Schrödersweg, östlich der Grundstücke an der Mühlenstraße“

den Bebauungsplan Nr. 43 aufzustellen.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 a Abs. 2 + 3, Satz 1 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 43 wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich als Wohnbaufläche dar.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:500 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Sprick aus Glinde/Ahrensburg verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 43 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786).
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- 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

Das Gebiet des Bebauungsplanes der Stadt Glinde befindet sich direkt nördlich der Ortsmitte, westlich des Schrödersweg.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Der Plangeltungsbereich ist bebaut mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern bis hin zu einem Wohngebäude mit vier Wohneinheiten im südlichen Bereich. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden als Ziergärten und in geringem Ausmaß auch als Nutzgärten genutzt.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Durch die Flurstücke 12/34 und 12/4

Im Osten

Durch die Mitte der Straße Schrödersweg

Im Süden

Durch die Flurstücke 352, 357 und 350

Im Westen

Durch die Flurstücke 12/104, 12/106, 12/68, 454, 12/86, 12/1, 12/110, 12/119, 12/84, 12/114.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	14.300 m ²
Verkehrsflächen	900 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	15.200 m ² = 1,5 ha

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

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

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43:

- Schaffung von Wohnraum

Entsprechend der Ziele des § 13 a BauGB soll hier eine Innenentwicklung ermöglicht werden. Für diesen Stadtteil stellt der Schrödersweg noch eine Enklave dar, bei der die Hintergrundstücke noch nicht bebaut sind. Im übrigen Umfeld, insbesondere weiter westlich, befindet sich eine weitaus dichtere Bebauung.

Auf den Privatgrundstücken befinden sich überwiegend Ziergärten, in geringem Ausmaß auch noch Nutzgärten, mit grenznaher Bepflanzung von Büschen und Sträuchern. Bäume befinden sich in geringer Anzahl im Grenzbereich auf der Westseite sowie vereinzelt Bäume im rückwärtigen Bereich. Erhaltenswerte ortsbildprägende Bäume im Straßenbereich sind nicht vorhanden. Die Gartenanlagen, einschließlich der Baumpflanzungen, wurden von den Eigentümern in früheren Zeiten selbst vorgenommen. Mit ihnen ist eigenverantwortlich umgegangen worden. An dieser Maßgabe soll weiterhin festgehalten werden.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden im Umfeld angleichen. Es werden Sockelhöhen, Trauf- und Firsthöhen und Dachneigungen festgesetzt.

4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend des Umfeldes und der tatsächlichen Nutzung.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 festgesetzt um eine Bebauung, wie im östlichen und nördlichen Umfeld vorhanden, durchführen zu können. Südlich und westlich ist eine dichtere Bebauung vorhanden.

Um die Herstellung von Zufahrten und mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit herstellen zu können, wird die GRZ für Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten auf 0,6 angehoben (§ 19 BauNVO).

4.30 Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet sind die Baugrenzen so gewählt, dass den zukünftigen Bauherrn größtmöglicher Spielraum gegeben wird,. Jedoch werden die überbaubaren Flächen als Briefmarken festgesetzt, um eindeutig die offene Bauweise zu dokumentieren und ein zukünftiges Zusammenschmelzen von Grundstücken zur baulichen Verdichtung zu verhindern.

4.40 Bauweise

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung -wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Für die mögliche Neubebauung ist eine eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der überwiegend vorhandenen und umliegenden Bebauung.

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 Plangebiet selbst wird über die Möllner Landstraße, die Mühlenstraße und den Schrödersweg erschlossen. Der Schrödersweg ist voll ausgebaut. Veränderungen sind nicht erforderlich bzw. geplant.

Für die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche wird den Eigentümern empfohlen, gemeinsame Zufahrten anzulegen.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind im öffentlichen Raum nicht mehr herstellbar. Zusätzlicher Parkraum ist nicht vorhanden. Insbesondere im südlichen Bereich, beim 4-Familienwohnhaus, gibt es durch fehlende private Stellplätze Parkraumnot.

Für die Verdichtung werden daher Festsetzungen getroffen, die der Herstellung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit entsprechen. Festsetzung von zwei Stellplätzen je WE und Anhebung der GRZ (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 50 LBO)

5.30 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen an der Möllner Landstraße/Glinde Markt. Die Haltestellen werden derzeit von den Buslinien 133, 137, 237,333 und dem Nachtbus 619 sowie den primär dem Schülerverkehr dienenden Linien 733 und 737 bedient. Hierdurch werden insbesondere Verbindungen zu den Schnellbahn-Haltestellen U-Steinfurther Allee, U-Mümmelmannsberg und S-Reinbek sowie zu den umliegenden Schulstandorten hergestellt. Weiter wird das Gebiet erschlossen durch die nächstgelegene fußläufig gut erreichbare Bushaltestelle Glinde „Mühlenstraße“ mit den Buslinien 133, 137, die dem Schülerverkehr dienende Linie 776 sowie die Nachtbuslinie 619. Damit ist das Plangebiet überdurchschnittlich gut durch den ÖPNV.

6.00 **Versorgungsanlagen**

Hinweis: Es handelt sich um ein bebautes Gebiet

6.10 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburg Wasser mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

6.20 Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung sowie die Regenwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

Für die neuen Bauvorhaben im Bereich der Hintergrundstücke ist die Regenwasserentsorgung, da hier Sandboden vorliegt, über Versickerung (Rigolen) oder über die belebte Bodenzone vorzunehmen.

6.30 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen des E-Werkes Sachsenwald.

6.40 Fernsprechversorgung

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

6.50 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der E.ON/Hanse.

6.60 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

6.70 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz der Stadt Glinde wird wie bisher, über die vorhandenen Hydranten, durch die freiwillige Feuerwehr Glinde sichergestellt

7.00 **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

8.00 **Störfallrichtlinie**

Im Umfeld des Bauleitplanes befindet sich kein Störfallbetrieb. Eine überschlägliche Prüfung wurde vorgenommen. Im Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich eine Bäckerei, das Mühlenzentrum und Einzelhandel kleineren Umfanges.

Zur Beurteilung, ob es sich um Störfallbetriebe handelt, wurde der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, hier Anhang 1 Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände (Anlage) wie auch Anhang 1 der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)- Mengenschwellen, herangezogen.

Unter diese Störfallrichtlinie fällt derzeit ein Betrieb im Stadtgebiet der Stadt Glinde. Es handelt sich um einen Betriebsbereich der unteren Klasse (Federal Mogul Bremsbelag GmbH/ Herstellung von sonstigen Teilen und sonstigem Zubehör für Kraftwagen), das heißt es muss kein externer Notfallplan erstellt werden.

Beeinträchtigungen für das ca. 2,5 km entfernte Baugebiet ergeben sich nicht.

Anlage

Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen – Achtungsabstände

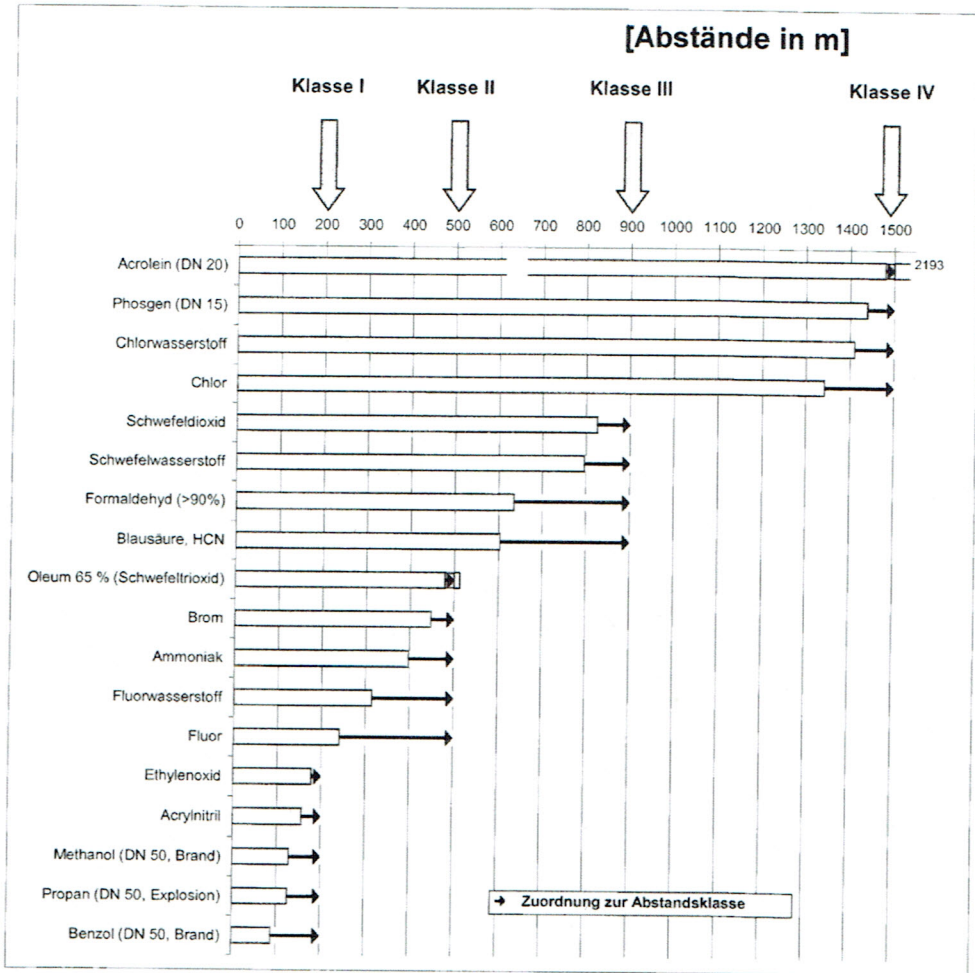


Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Anmerkung:

- Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)
- Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde im Bild 1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

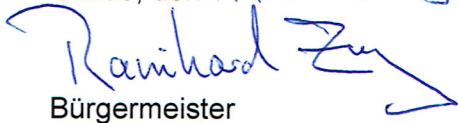
9.00 Hinweis

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Lärchenweg 17 in 24242 Felde , durchgeführt.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Für die Stadt Glinde hat seit Mai 2018 eine Baumschutzsatzung

10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 28.03.2019 gebilligt.

Glinde, den 14.05.2019


Bürgermeister