

Gemeinde Glinde
Kreis Stormarn

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 A der Gemeinde Glinde

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 4 A ist aufgrund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 entworfen worden. Der Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertretung erfolgte in ihrer Sitzung am 25.11.1965.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes - Siedlungsverband Südstormarn - der mit Erlaß IX 34 - f - 311/5.1.2.4 vom 5.9.1962 vom Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Änderung der baulichen Nutzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 A im wesentlichen nicht berührt, befindet sich z.Zt. im Verfahren.

Als Kartenunterlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein.

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

2. Lagebeschreibung und baulicher Zustand des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich wie aus dem beigefügten Bebauungsplan zu ersehen ist insgesamt ca. 24.570 qm groß und liegt unmittelbar in der Ortsmitte Glindes. Das Gebiet wird umschlossen im Norden durch den Oberweg, im Osten durch die Bahngleisfläche der Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN) und im Westen durch die Bahnhofstraße. Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle in südwestlicher Richtung auf und ist grob als eben zu betrachten. Der Baugrund besteht im nördlichen Teil aus Mittel- bis Feinsanden, im südlichen Teil mit eingelagerten Gytta-Schichten unterschiedlicher Mächtigkeit unterhalb der normalen Gründungstiefe, so daß in diesem Teil mit Bodenauswechslungen bzw. Pfahlgründungen gerechnet werden muß.

Z.Zt. ist das Gebiet besonders im Straßenbereich des Oherweges und der Bahnhofstraße mit mehreren Einfamilienhäusern und deren Nebenanlagen bebaut. Der überwiegende Teil im Süden und Osten wird jedoch z.Zt. in geringem Umfang viehwirtschaftlich genutzt.

3. Städtebauliche Planung

a) Verkehrsflächen

Im Zuge des Ausbaues der Straßenkreuzung Möllner Landstraße / Oherweg, ca. 150 m westlich des Plangebietes gelegen, ist eine Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsflächen des Oherweges erforderlich. Auch der Ausbau der Bahnhofstraße im Planbereich ist vorgesehen. Diese verkehrsplanerischen Maßnahmen wurden bereits mit dem Straßenbauamt Lübeck abgestimmt. Es werden einschließlich noch sonstiger Verkehrsflächen insgesamt ca. 2.545 qm private Grundstücksflächen in Anspruch genommen, davon ca. 1.095 qm für den Oherweg, ca. 1.356 qm für die Bahnhofstraße, ca. 15 qm für die künftige Verbindungsstraße im Süden und ca. 79 qm für die Einmündung der geplanten kerntangierenden Verkehrsstraße im Osten.

Die beteiligten privaten Flurstücke, deren Verwendungszweck und die ca.-Größe der Flächenabtretungen in qm, sind aus nachstehender, tabellarischer Zusammenstellung ersichtlich:

Flur- stück Nr.	Bahnhofstr.	Oherweg	Verbindungs- straße	kerntang. Verk.Str.	Gemeindebedarf (Feuerwehr)
4/1	---	810	---	---	---
4/3	184	---	---	---	---
3/1	172	170	---	---	---
1/3	78	31	---	---	---
1/1	367	51	---	---	1.969
136/20	---	33	---	79	1.290
20/60	327	---	---	---	98
20/58	228	---	15	---	294
Gesamt:	1.356 qm	1.095 qm	15 qm	79 qm	3.651 qm

Die Bestimmung der endgültigen Flächengrößen erfolgt durch die Vermessung.

b) Bauliche Nutzung

Das Plangebiet soll mit Wohnbauten, teilweise mit einem Ladengebäude und darüberhinaus mit Läden im Erdgeschoß in geschlossener Bauweise bebaut werden. Hierfür steht ein Netto-Bauland von ca. 18.374 qm zur

Verfügung. Als Maß der baulichen Nutzung wurde von einer Geschosflächenzahl (GFZ) 1,2 gemäß BauNVO § 17 Abs. 1 ausgegangen. Diese Ausnutzung wird mit der notwendigen Stärkung der Ortsmitte und der damit verbundenen wesentlichen Verbesserung der Verkehrseinrichtungen begründet.

Die zulässige Geschosfläche von ca. 22.895 qm ermöglicht die Errichtung von ca.

227 Wohnungen in 11 Gebäuden (Treppeneinheiten)
mit einer durchschnittlichen Netto-Wohnfläche
von ca. 72 - 78 qm/WE,

6 Läden mit einer Netto-Nutzfläche von ca. 100 qm/LE.

c) Gemeinbedarfsfläche

Für die Feuerwehr Glinde wurde eine ca. 3.651 qm große Fläche aus privatem Grundbesitz, belegen am Oherweg, ausgesondert. Die Zufahrt zum Baugrundstück vom Oherweg stellt eine Übergangslösung dar bis der Ausbau der geplanten östlich gelegenen kerntangierenden Verkehrsstraße durchgeführt ist. Die Zu- und Abfahrt wird dann von diesem Straßenzug aus erfolgen.

d) Stellplatzflächen

Im Plangebiet wurden gemäß GarRi vom 16.5.1968 Flächen ausgewiesen, deren Größen bestimmt wurden

je Wohnung 1 Stellplatz,

je 30 qm Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz.

Als Sichtschutz und zur Abschirmung von Gerüchen wurde eine Baum- und Strauchbepflanzung der ebenerdigen Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die ausgewiesene Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen von der Bahnhofstraße ist als befristet zu betrachten. Mit Inanspruchnahme der Bahngleisflächen für die spätere Erweiterung der Stellplatzflächen erfolgt die Zu- und Abfahrt von der geplanten, im Süden gelegenen Verbindungsstraße. Die rechtliche Sicherung soll im Bebauungsplan des anschließenden Plangebietes vorgenommen werden.

Ausreichende Parkflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Bahnhofstraße sind vorgesehen und stehen nach Durchführung der Straßenausbaumaßnahmen zur Verfügung.

e) Private Kinderspielplätze

Im Plangebiet wurden gemäß § 10 LBO vom 9.2.1967 und § 14 1.VO-LBO vom 25.4.1968 private Kinderspielplatzflächen als Gemeinschaftsanlagen, mindestens je Wohnung 3 qm Grundstücksfläche, ausgewiesen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Wie aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich, ist das Plangebiet im Eigentum von 4 privaten Grundeigentümern.

Die Flurstücke 4/1 und 4/3 werden zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen fast vollständig benötigt. Die Ankaufsverhandlungen sind bereits eingeleitet worden. Es ist beabsichtigt, die verbleibenden Restflächen der o.g. Flurstücke in Größen von ca. 165 qm und 281 qm zur Arrondierung den Baugrundstücken 3/1 und 1/3, die grundbuchlich zusammengelegt werden sollen, zuzuschlagen.

Eine private Grenzregelung zwischen den Flurstücken 3/1 und 1/1 zur Begradigung der Grenzen im Bereich der überbaubaren Flächen soll ferner eine rechtwinkelige Grenzbebauung ermöglichen. Diesbezügliche Verhandlungen hat die Gemeinde Glinde eingeleitet.

Die Übereignung der benötigten Gemeindebedarfsfläche für die Feuerwehr ist gemäß Vertrag vom 12.2.1970 zwischen den Beteiligten vorgenommen worden.

Maßnahmen nach dem V. Teil des BBauG sind nicht in Aussicht genommen.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Netzanschluß an die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) nach Maßgabe der Satzung des Zweckverbandes "Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn" vom 19.6.1969. Die Planung wird von den Hamburger Wasserwerken in Zusammenarbeit mit der Bauabteilung der Gemeinde Glinde aufgestellt und überwacht. Die Leitungen bis zu den Hausanschlüssen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

b) Abwasserbeseitigung

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet ist gemäß Satzung des Zweckverbandes - Siedlungsverband Südstormarn - über die Entwässerung der Grundstücke vom 3.8.1966 geregelt. Z.Zt. sind Kanalisationsleitungen in den Straßen Oherweg und Bahnhofstraße im Trennsystem vorhanden. Sie werden entsprechend der Erfordernisse zu erweitern sein. Die Planung und Durchführung erfolgt vom Zweckverband im Einvernehmen mit der Gemeinde Glinde.

bb) Regenwasserbeseitigung

Ein geordnetes Rohrleitungssystem ist im Bereich der Gemeinde Glinde nicht vorhanden. Die Aufstellung eines entsprechenden diesbezügl. Beseitigungsplanes zur Ableitung der Regenwässer ist vom Zweckverband - Siedlungsverband Südstormarn - in Auftrag gegeben worden. Der Entwurf befindet sich z.Zt. im Abstimmungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde. Die Durchführung wird von der Gemeinde Glinde vorgenommen. Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung werden gemäß einer noch zu beschließenden Satzung geregelt.

Für den Fall, daß die Inbetriebnahme der Regenwasserkanalisation vor Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen des Plangebietes nicht möglich ist, wird eine private Regenwasserleitung zur Glinde Au ca. 260 m vom Plangebiet entfernt und im Süden gelegen erforderlich, so daß für diese Kanalisation eine Vorflut gegeben ist. Eine diesbezügliche Genehmigung zur Einleitung der Regenwässer ist vom Wasserwirtschaftsamt Lübeck rechtzeitig einzuholen.

c) Elektrische Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischem Strom wird über den Anschluß an das bestehende Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen-Stromversorgungs AG. (Schleswag) vorgenommen, die auch die

Planung der Stromversorgung in Abstimmung mit der Gemeinde Glinde selbst bearbeitet. Es ist unterirdische Verkabelung anzustreben.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorstation zu Gunsten der Schlesweg festgesetzt worden. Eine vertragliche Regelung der Nutzungsrechte ist zwischen den Beteiligten zu treffen.

d) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist nach Maßgabe des Versorgungsträgers, der Hamburger Gaswerke GmbH (HGW), die die Maßnahme in Abstimmung mit der Gemeinde Glinde plant, vorzusehen.

e) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr ist gemäß Satzung des Müllbeseitigungsverbandes Stormarn, 2070 Ahrensburg, vom 1.1.1970 geregelt und kann für das Plangebiet als sichergestellt betrachtet werden.

Notwendige Stellplätze sind nach Größe und Anzahl der erforderlichen Mülltonnen bzw. Großraumgefäße im Einvernehmen mit dem Müllbeseitigungsverband und der Gemeinde Glinde durch den jeweiligen Eigentümer zu schaffen.

In den 6- und 8-geschossigen Gebäuden sind zentrale Abwurfanlagen unter Verwendung von Großraumgefäßen vorzusehen.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in Abstimmung zwischen dem Hamburger Wasserwerk GmbH, der Gemeinde Glinde und der örtlichen Feuerwehr.

g) Telefoneinrichtung

Das Plangebiet wird an das bestehende Fernmeldenetz angeschlossen. Die Planung und Durchführung wird von dem zuständigen Fernmeldebaubezirk der Deutschen Bundespost vorgenommen. Leitungstrassierungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der Bauabteilung der Gemeinde Glinde abzustimmen. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen sind Leerrohre entsprechender Dimension zur späteren Verkabelung einzubauen.

h) Fernheizung

Es ist beabsichtigt, das gesamte Plangebiet an ein noch zu errichtendes Fernheizwerk, das privatwirtschaftlich betrieben und unterhalten werden soll, anzuschließen. Der Standort des Fernheizwerkes wird in einem der noch aufzustellenden Bebauungspläne rechtlich gesichert. Das Heizwerk soll das Gesamtgebiet der Ortsmitte mit Raumheizung versorgen.

Den Grundeigentümern des Plangebietes wird empfohlen, die Beheizung ihrer baulichen Anlagen nach Blockheizwerken auszurichten, so daß diese zu gegebener Zeit die Funktion von Übergabestationen erfüllen können. Die Gemeinde Glinde wird im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren entsprechende Richtlinien zur vorsorglichen Durchführung der Heizungsanlagen herausgeben.

6. Öffentliche Einrichtungen etc.

Volksschulen, Kindergarten, Kirchen, Bürgerhaus, Verwaltung, ein großzügig angelegtes Einkaufszentrum und Erholungsflächen sind im Gemeinde-

gebiet vorhanden. Diese Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Plangebietes aufnehmen können. Die Gemeinde Glinde beabsichtigt in naher Zukunft den Bau einer weiteren Volksschule, sowie einer Mittel- und Oberschule im Rahmen eines neuen Schulzentrums am Oherweg durchzusetzen. Die Vorbereitungen sind bereits in Angriff genommen worden. Außerdem sind weitere Gemeindebedarfsflächen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes enthalten.

Die rechtliche Sicherung erfolgt mit der Genehmigung der entsprechenden Bebauungspläne, die von der Gemeindevertretung Glinde bereits beraten worden sind und sich z.Zt. noch in der Bearbeitung befinden.

7. Überschlägige Ermittlung der der Gemeinde Glinde entstehenden Kosten zum Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebietes

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 4 A werden der Gemeinde Glinde Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

1. Kosten des Grunderwerbs und der Freilegung der Flächen für den Ausbau der Verkehrsflächen einschl. Parkanlagen	ca. DM 244.000,-
2. Kosten des Ausbaues der Verkehrsflächen	ca. DM 181.000,-
3. Kosten der Straßenentwässerung	ca. DM 120.000,-
4. Kosten der Straßenbeleuchtung	ca. DM 20.000,-

Summe der Kosten des Erschließungsaufwandes gemäß § 128 BBauG	ca. DM 565.000,- =====
5. Kosten der Wasserversorgung	ca. DM 10.000,-
6. Kosten der Schmutz- und Regenabwasserleitung	ca. DM 120.000,-
7. Kosten der elektrischen Versorgungsanlagen	ca. DM 75.000,-

Summe der Kosten sonstiger Erschließungsanlagen	ca. DM 205.000,- =====

Die ermittelten Kosten zu 1. bis 4. werden weitgehendst auf der Grundlage bestehender Satzungen durch Kostenbeteiligung der Anlieger gedeckt.

Die Kosten zu 6. bezüglich der Schmutzwasserableitung werden vom Zweckverband - Siedlungsverband Südstormarn - erbracht, die Kosten für die Regenwasserableitung von der Gemeinde Glinde. Eine Kostenbeteiligung der Anschlußnehmer richtet sich nach der jeweils verbindlichen Satzung. Die anfallenden Kosten zu 5. und 7. werden anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern des Plangebietes gedeckt.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebietes soll voraussichtlich 1971 durchgeführt werden, jedoch nicht später als 1 Jahr nach Errichtung der geplanten baulichen Anlagen des Bebauungsplangebietes Nr. 4 A.

Glinde, Kreis Stormarn, den 25. 5. 1971



Der Bürgermeister

Lübner