

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 B "Östlich der Bahnhofstraße"
der Gemeinde Glinde, Kreis Stormarn

INHALT

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- IV. Städtebauliche Maßnahmen
- V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- VII. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
- VIII. Kosten

I. Entwicklung des Planes

Die Gemeinde Glinde hat in ihrer Sitzung am 25.11.1965 beschlossen, den Bebauungsplan 4 B als selbständigen B-Plan aufzustellen. Der B-Plan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, 7. Änderung, des Zweckverbandes Siedlungsverband Südstormarn entwickelt worden.

Im F-Plan sind im Geltungsbereich Flächen für reine Wohngebiete, für Anlagen der Deutschen Bundespost, für die Feuerwehr sowie für ein Kindertagesheim ausgewiesen. Ferner verläuft durch das Gebiet des B-Planes 4 B die geplante Osttangente der Gemeinde Glinde sowie Gleisanlagen der AKN. Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Ortskern der Gemeinde Glinde an. In dem Ortskern sind alle Einrichtungen für die Versorgung der Wohnbevölkerung vorhanden.

Gleichzeitig mit dem B-Plan 4 B wurden die B-Pläne 4 A 4 C und 4 D entwickelt. All diesen Plänen liegt eine einheitliche städtebauliche Konzeption zugrunde.

II. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 B ist nach den §§ 1, 2 + 8 ff des BBauG. vom 23.6.1960 aufgestellt und in dieser Fassung am 2.6.1971 als Entwurf beschlossen worden.

Der Satzungsbeschluß erfolgte am 29.9.1972

III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage und Umfang des B-Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung i.M. 1:1000

IV. Städtebauliche Maßnahmen

Die überplanten Flächen werden heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf der Parzelle 186/20 besteht ein Gütergleis der AKN. Diese Gleisanlage wird, im Zusammenhang mit der geplanten südlichen Umgehung Oststeinbek - Willinghusen, in süd-nördliche Richtung verlegt.

Im B-Plangebiet wird an der Bahnhofstraße ein Mehrwohnungs- haus mit teilweise 7 bzw. 8 Geschossen und ca. 82 WE, östlich der geplanten Osttangente ein 8-geschossiger Baukörper mit ca. 120 WE ausgewiesen. Durch das städtebauliche Gesamtkonzept ist diese Bebauung der Beginn einer verdichteten Wohnbebauung des Ortskernes Glinde.

Neben der Wohnbebauung sind Flächen für Anlagen der Bundespost, der Feuerwehr sowie für ein Kindertagesheim ausgewiesen. Die Ausweisung für das Kindertagesheim wird im Bereich des anschließenden B-Planes 4 D fortgeführt. Die Bundespost beabsichtigt, auf den ausgewiesenen Flächen ein Fernmeldeamt und ein Postamt zu erstellen. Für die Feuerwehr ist im angrenzenden B-Plan 4 A ein Feuerwehrgerätehaus bereits errichtet worden.

Zur Unterbringung der Kfz sind im Plangeltungsbereich 71 öffentliche Parkplätze, 120 private Stellplätze sowie zwei Tiefgaragen mit 118 Einstellplätzen ausgewiesen. Der Abstand der Stellplätze zu den Wohngebäuden beträgt rund 1 h = ca. 23,00 bzw. 20,00 m.

Für das Haus 1 sind je WE ca. 9,4 qm Spielplatzfläche mit insgesamt 1130 qm, für das Haus 2 sind je WE ca. 4,9 qm Spielplatzfläche mit insgesamt ca. 400 qm ausgewiesen. Die genaue Lage und Größe der Kinderspielplätze werden im Rahmen der Grünplanung ausgewiesen.

Die nördlich der Stichstraße 2 liegenden Stellplätze werden als Erweiterungsflächen für das WA-Gebiet des angrenzenden B-Planes 4 A ausgewiesen.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz enthält.

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

VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Hamburger Wasserwerke gesichert. Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet III B. ~~Zur Sicherung dieses Gebietes sind im Teil B-Text Festsetzungen getroffen worden.~~

b) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die vom Zweckverband Siedlungsverband Südstormarn betriebene Vollkanalisation angeschlossen.

Im südwestlichen Plangeltungsbereich besteht bereits eine Schmutz- und Regenwasserkanalisationsleitung. Nach Auflagen des Zweckverband Siedlungsverband Südstormarn ist diese Leitungstrasse mit einem 5 m breiten öffentlichen Weg sowie mit einem 5 m breiten Leitungsrecht gesichert worden.

c) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Ortsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen. In der Planzeichnung wurden 2 Flächen für Transformatorstationen ausgewiesen.

d) Bundespost

Um die mögliche Beeinträchtigung des Fernsehempfanges auszugleichen, wird angestrebt, auf den hohen Gebäuden Gemeinschaftsantennen zu errichten und den betroffenen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben, sich an den Antennen anzuschließen. Einzelheiten sollen im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden.

e) Eisenbahn

Die Detailplanung und Sicherung der Bahnanlage wird im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens aufgestellt.

VII. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Als Verkehrsflächen und als Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf werden ausgewiesen:

1. geplante Osttangente
2. Stichstraße 1
3. Fläche für ein Gütergleis
4. Fläche für die Bundespost
5. Flächen für einen Kindergarten
6. Stichstraße 2
7. Stichstraße 3
8. Oher Weg
9. Bahnhofstraße
10. Fläche für Feuerwehr

Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend kenntlich gemacht und werden, soweit sie nicht schon im Eigentum der Gemeinde stehen, von dieser übernommen. Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

VIII. Kosten

Durch die im vorliegenden B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

| | |
|--|---------------|
| a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen | DM 134.000,-- |
| b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen sowie RW-Kanalisation | 578.500,-- |
| c) Beleuchtungsanlagen | 22.000,-- |
| d) Schmutzwasserkanalisation | 178.000,-- |
| e) Wasserversorgung | 40.500,-- |
| | DM 953.000,-- |
| | ----- |

Nach § 129 (1) Satz 3 BBauG. trägt die Gemeinde Glinde 10 % = ca. 73.450,-- DM vom vorstehenden Erschließungsaufwand zu a, b und c.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Glinde am: 29.9.1972

Planverfasser :

.....
(Henze, Lehnert, Masuch, Peters, Theissen)



Glinde, den
Gemeinde Glinde
Der Bürgermeister
In Vertretung

stellv. Bürgermeister