



STADT GLINDE

BEGRÜNDUNG

zur

2.vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 4 C der Stadt Glinde
für das Gebiet:

Begrenzt im Süden durch den "Helenenweg", im Westen durch die "Sönke-Nissen-Allee", im Norden durch den "Oher Weg" und im Osten durch die "Avenue St. Sebastien", sowie die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 9/4, 9/6, 9/8, 5/5 und 5/6 teilweise.



I. Grundlagen, Zweck und Ziel der Planänderung

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 C, der vom Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein mit Erlaß vom 24.10.1972, GZ.: IV 81d-813/04-62.18(4C) genehmigt wurde.

Von der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 21.4.1976 in Kenntnis gesetzt. Diese Änderung ist am 17.4.1976 in Kraft getreten. Sie bezieht sich nur auf den südlichen Teil des gesamten Plangebietes und berührt nicht die Festsetzungen der beabsichtigten 2.vereinfachten Änderung.

Die Aufstellung der vorliegenden 2.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 C wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 27.2.1981 beschlossen.

Diese Änderung umfaßt:

1. die Aufhebung des bisher parallel zur "Sönke-Nissen-Allee" ausgewiesenen 4-geschossigen Kopfes der geschlossenen Bauzeile,
2. die Erhöhung (teilweise) der bisher ausgewiesenen 4-geschossigen Bauzeile an der Ecke "Sönke-Nissen-Allee"/"Oher Weg" auf 6-geschossig,
3. Korrekturen der bisherigen Baulinien und Baugrenzen,
4. die Ausweisung von Kfz-Stellplätzen.

Durch diese Änderungen des Planes werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt. Sie sind für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung. Die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) betrug 1,1. Durch die Planänderung wird diese auf GFZ 0,97 reduziert und dadurch die bisher zulässige Geschoßfläche von ca. 6.339.- m² um ca. 749.- m² vermindert. Darüberhinaus wurde auch die erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, vorerst einen 1. Bauabschnitt - Neubau des 4- und 6-geschossigen westlich gelegenen Baublocks - zu realisieren und anschließend eine Grenzregulierung im Einvernehmen mit den beteiligten Grundstückseigentümern für den östlichen Teil durchzuführen und die verbleibende Baulücke dann bis zur Einmündung des "Helenenweges" in die "Avenue St.Sebastien" (ehemals "Bahnhofstraße") zu schließen.

II. Bauliche Nutzung des Plangebietes

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind 4- bzw. 6-geschossige Gebäude zu errichten. Vorgesehen sind ca. 32 Wohneinheiten sowie Büro- bzw. Lädenräume. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden teilweise ebenerdig eingerichtet. Darüberhinaus ist eine Tiefgarage mit Zufahrt vom "Helenenweg", zur Hälfte der Bauhöhe im Erdreich, geplant. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze und Garagen entspricht den landesrechtlichen Vorschriften mit entsprechenden Reserven. Die erforderlichen Parkplätze sind am "Helenenweg" und an der Straße "Sönke-Nissen-Allee" bereits ausgebaut vorhanden.

Die mit einem Gehrecht ausgestattete Fläche dient der Benutzung durch die Allgemeinheit.



III. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Für Wohnungen und Büroräume sind passive Schallschutzmaßnahmen gegen den von den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgehenden Verkehrslärm vorgesehen. Diesbezügliche Schutzmaßnahmen sind der "Lärmtechnischen Untersuchung" vom Juni 1981 des Ingenieurbüros Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, zu entnehmen, die Anlage dieser Begründung ist. Auszugsweise wird darin empfohlen, insbesondere Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen baulich derart herzustellen, daß die bewerteten Schalldämmmaße auf der Grundlage des Entwurfes zur DIN 4109, Teil 6, 2/1980, eingehalten werden. Beträgt der jeweilige Flächenanteil der Fenster bzw. Außentüren mehr als 60 % der Außenwandfläche, so müssen die Schalldämmmaße für Fenster und Türen auf die entsprechenden Werte für Außenwände angehoben werden.

IV. Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen ("Sönke-Nissen-Allee" und "Helenenweg"). Der Verkehr am Kreuzungspunkt "Möllner Landstraße" / "Oher Weg" / "Sönke-Nissen-Allee" wird durch Ampelanlagen geregelt. Die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenen Fläche für Sichtdreieck in diesem Bereich ist deshalb und auch aus dem Grunde entbehrlich, weil der "Oher Weg" im Einmündungsbereich zur Kreuzung durch eine Verkehrsinsel geteilt ist und den Verkehrsstrom trennt.

Ähnlich verhält es sich im Kreuzungsbereich "Avenue St. Sebastien" (ehemals "Bahnhofstraße") / "Oher Weg". Die Errichtung einer Ampelanlage steht kurz vor dem Abschluß.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Kreisstraße 26 ("Avenue St. Sebastien") insbesondere durch Blendung werden im Randbereich auf dem Kfz.-Stellplatz am "Oher Weg" gegen die Kreisstraße 26 Sichtschutz-Bepflanzungen erforderlich, die im Plan (Teil A) und im Text (Teil B) als Blendschutz-Bepflanzungen festgesetzt wurden.

V. Ver- und Entsorgung der durch die Änderung betroffenen Fläche

- a) Die Regenwasserleitungen werden an das vorhandene Rohrnetz angeschlossen und erhalten Vorflut zur "Glinder Au".
- b) Die Stadt Glinde ist dem "Zweckverband Südstormarn" angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist seitens des Verbandes geregelt. Die Vorflutabgabe erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und des "Zweckverbandes Südstormarn" geschlossenen Abwasser-Übernahmevertrages vom 30.3./12.4.1977 an die Freie und Hansestadt Hamburg.
- c) Die Gasversorgung ist durch die Hamburger Gaswerke G.m.b.H. gewährleistet.
- d) Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Rohrnetz der Hamburger Wasserwerke G.m.b.H. Diese ist jedoch für das im Plan erfaßte Gebiet nur möglich, wenn rechtzeitig vor Beginn der Bebauung den HWW nähere Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, mitgeteilt werden. Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen, Förderbrunnen, Beobachtungsbrunnen usw.) sind zu erhalten.

- e) Die Stromversorgung wird seitens der SCHLESWAG vorgenommen. Für die ausreichende Versorgung des Plangebietes ist eine Fläche für 1 zusätzliche Umformerstation (Transformatorstation) im Plan (Teil A) festgesetzt, deren Fläche durch das Planzeichen vollständig überdeckt wird. Es ist geplant, die Station in Kunststoffgehäuse mit einer Grundfläche von 2,13 m / 2,13 m mit Bedienungsplätzen von je 1,0 m / 2,00 m an 3 Seiten zu errichten. Zur Sicherung der Belange des Versorgungsträgers ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch des betroffenen Grundeigentümers erforderlich.
- f) Müllbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch den "Müllbeseitigungsverband Stormarn", Ahrensburg.
- g) Telefonanschlüsse werden von der Deutschen Bundespost, Fernmeldeamt III, Hamburg, hergestellt.

VI. Empfang der Fernsehprogramme

Der Empfang der Fernsehprogramme wird gemäß Hinweis der Deutschen Bundespost durch die neue Bebauung voraussichtlich beeinträchtigt, insbesondere sind die beiden benachbarten Baugrundstücke an der "Avenue St. Sebastien" betroffen. Der Bauträger, der die Errichtung der Neubauten mit Gemeinschafts-Antennenanlage und Vorverstärker im Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4C vornimmt, hat sich als künftiger Grundeigentümer gegenüber der Stadt Glinde verpflichtet, nach Fertigstellung der Bauvorhaben eine Anschlußmöglichkeit an die Gemeinschafts-Antennenanlage für die Eigentümer der beiden betroffenen Grundstücke herzustellen.

VII. Trinkwasserschutzgebiet

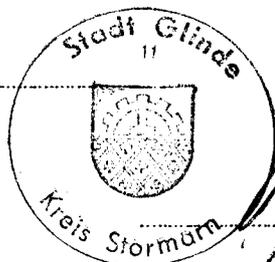
Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Hamburger Wasserwerke G.m.b.H. Bei der endgültigen Festlegung der Bebauung und bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben wegen evtl. erforderlicher Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes, beispielsweise bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten usw. ergeben können, ist die Hauptabteilung Wasserwirtschaft bzw. die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

VIII. Kosten

Der Stadt Glinde werden aus dieser Planänderung keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Diese Begründung, bestehend aus dem Vorblatt und den Seiten 1 bis 3, wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde vom 11.12.1981 gebilligt.

Glinde, den 11.12.1981



Stadt Glinde

(Bürgermeister)