

Stadt Glinde
Kreis Stormarn

Begründung -Stand: 29.7.1982-

für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Glinde Kreis Stormarn für das Gebiet: begrenzt durch die Stadtgrenze im Osten, den Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 13 und die Siemensstraße im Süden, die Kreisstraße 80 im Westen und durch die Kreis-straße 26 im Norden.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	Seite 1
2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	Seite 1 + 2
3. Städtebauliche Planung	Seite 3 + 4
4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Seite 4
5. Immissionsschutz	Seite 4
6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 4
7. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	Seite 5
8. Öffentliche Einrichtungen	Seite 5
9. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Stadt Glinde beim Ausbau der Erschließungsanlagen des Bebauungsplangebietes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 entstehen	Seite 6

Planaufsteller: Büro für Projekt- und Bauleitung
Hartmut Peterlein,
Rapsacker 8
2400 Lübeck, Tel. 0451/ 8904 - 0

1. Rechtsgrundlagen

Für den Plangeltungsbereich bestehen zur Zeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Glinde.

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Absatz 3 Bundesbaugesetz hat die Stadt am 27.02.1981 beschlossen, in diesem Teil des Stadtgebietes den B-Plan Nr. 9 zum ersten Mal zu ändern und zu ergänzen.

Verbindlich für die Planänderung und Ergänzung sind der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Glinde und seine erfolgten 7. und 12. Änderung des Flächennutzungsplan^{es} der Stadt Glinde.

Die vorliegende Planänderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Glinde ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979, aufgestellt worden.

Die zur Zeit noch rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 13 sollen im Zuge dieser ¹Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 teilweise aufgehoben und neu überplant werden.

1a. Übrige Grundlagen

Als Kartenunterlagen für die Planänderung und Ergänzung liegt eine Abzeichnung des Lageplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Jörg Kummer, Auf der Heide 26, in 2400 Lübeck, Tel.: 0451/89 27 02, zu Grunde.

Die Kartenunterlage ist vom 06.02.1981 und trägt die Geschäftsbuch Nr. 1342/80.

Die Kartenunterlage enthält keine Höhenangaben bzw. topographische Ergänzungen.

Ein Eigentümerverzeichnis und enggültige Katasterunterlagen liegen zur Zeit vor.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist insgesamt ca. 12,87 ha groß und wird im Planteil "A" durch die Signatur für den Plangeltungsbereich begrenzt.

Grenzen des Plangebietes:

Im Norden durch die südliche Begrenzung der Glinder Straße (Kreisstraße 26)

im Westen durch die östliche Begrenzung der Kreisstraße 80 (Verkehrsfläche für den geplanten Tangentenring um Hamburg)

im Osten durch die Stadtgrenze der Stadt Reinbek

im Süden durch den Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Glinde und durch die ausgebaute Siemensstraße.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und wird durch einen südlichen Ausläufer von der Siemensstraße erschlossen. Im östlichen Teil überqueren vom Süden nach Norden Starkstromfreileitungen das Plangebiet.

Ergebnisse, die zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Höhe von Grundwasserständen im Plangeltungsbereich führen, liegen zur Zeit nicht vor.

Die Geländeoberfläche weist ein Gefälle von Süden nach Norden auf. Die ungefähren mittleren topographischen Höhen sind in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normencharakter aufgenommen worden ^{und} liegen etwa bei + 35,0 m über NN bis +32,0 m über NN.



3. Städtebauliche Planung

Das Plangebiet ist ca. 12,87 ha groß und soll als Gewerbegebiet genutzt werden.

Durch die Änderung wird eine gewerbliche Baufläche einbezogen, die bisher planerisch als Fläche für die Forstwirtschaft entlang der K 26 festgesetzt war. Der Nachweis von Ersatzforstflächen ist erbracht. In diesem Zusammenhang wird auf die Änderungspunkte Nr. 16 in Verbindung mit Nr. 13 des Erläuterungsberichtes zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde verwiesen.

Als Ergänzung zum bisherigen Plangebiet werden einbezogen:

ein 5 m breiter Streifen im Süd-Nord-Richtung an der Ostgrenze der Flurstücke 17/22 und 17/23 (Iversen und Mähl), das östlich daran angrenzende Teilstück aus dem Flurstück 17/33 sowie ein 5,0 m breiter Streifen Südnord-Richtung an der Westgrenze der Flurstücke 17/31 und 17/32 (Schlesweg).

In der Stadt Glinde besteht weiterhin eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Um eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung gleichzeitig zu wahren, wurde die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 am 27.02.1981 beschlossen.

Im Geltungsbereich sollen ausschließlich gewerbliche Anlagen entstehen. Straßenführung und Grundstückszuschnitte ermöglichen die Platzierung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe.

Vorgesehen sind Gebäudehöhen bis zu 20,0 m Höhe. Zugelassen ist eine Geschoßflächenzahl von 2,0 und eine Grundflächenzahl von 0,8.

In Abstimmung mit den Versorgungsträgern sind im Ausschwingungsbereich der Freileitungen die Flächen hinsichtlich der Höhe nur beschränkt bebaubar. Die entsprechenden Schutzvorschriften müssen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Ausschwingungsbereiche und Maststellungen sind in der Planzeichnung unter III "Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen" eingetragen. Im südlichen Bereich und im nördlichen Bereich wurden Leitungsrechte bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Osten (Reinbeker Stadtgebiet) von der vorhandenen Gutenbergstraße aus über eine Haupterschließungsstraße, die im östlichen Bereich im Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Reinbek und im Plangebiet selber als Straße "C" festgesetzt ist.

Unter dieser Voraussetzung ist die Straße "B" nur als Zufahrt für dieses Gebiet für Notfälle bei Nichtbeahrbarkeit der Haupterschließungsstraße von der Gutenbergstraße her vorgesehen. Sie soll - abgesehen von Notfällen - von der Haupterschließungsstraße "C" zur Siemensstraße nur einen Ein-Richtungsverkehr (Einbahnstraße) aufnehmen, was auch den verkehrlichen Erfordernissen genügt. Einen üblichen Verkehr zwischen dem Plangebiet und der Siemensstraße über die Straße "B" wird es im normalen Falle nicht geben, da die Siemensstraße mit einem Wendehammer endet und daher keinen weiterführenden Verkehr ermöglicht. Zusätzlich dient die Straße "B" nur der Aufnahme von Parkplätzen. Um den von den parkenden Fahrzeugen ausgehenden Fußgängerverkehr gesammelt zur Haupterschließungsstraße "C" zu bringen, ist nur ein einseitiger Bürgersteig vorgesehen.

Der Geh- und Radweg in der Straße "C" wird in den Stichstraßen "A 2" und "A 1" nicht fortgesetzt, weil der geringe Verkehr in diesen Straßen dies nicht erforderlich macht. Es ist ausreichend, die Radfahrer auf einem gesonderten Geh- und Radweg bis an die Stichstraßen heranzubringen.



Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Baugrundstücken von den Eigentümern selbst erstellt.

Im Bereich der Zufahrt, die vom Plangebiet in Richtung Süden zur Siemensstraße verläuft - Straße "B" -, werden teilweise beidseitig die erforderlichen öffentlichen Parkflächen in einer Gesamtlänge von ca. 235 m angeordnet.

Diese Anordnung ist deshalb besonders zweckmäßig, weil an der Straße "C" und an den Straßen "A.1 + A.2" nur kleine Gewerbegrundstücke gebildet werden können und durch die im geringen Abstand entstehenden Auffahrten in diesen Bereichen für LKW keine Parkflächen verfügbar sein werden. Solche Flächen stehen aber an der Zufahrtstraße "B" zur Verfügung. Dort sind keine Grundstückserschließungen vorgesehen, die wie es in der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9 unumgänglich gewesen wäre, den Umfang der öffentlichen Parkplätze beeinträchtigen. Von der Ausweisung weiterer öffentlicher Parkflächen an anderer Stelle wurde Abstand genommen, weil die langjährigen Erfahrungen im Bereich des gemeinsamen Gewerbegebietes Reinbek/Glinde gezeigt haben, daß die bisher geschaffenen öffentlichen Parkplätze in den anderen Plangebieten nur in sehr geringem Umfange beansprucht und benutzt werden.

Östlich entlang der Kreisstraße 80 und südlich der Kreisstraße 26 werden auf den gewerblichen Bauflächen in 10 m Breite Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung im Sinne § 39 A Absatz 2 Bundesbaugesetz zur alsbaldigen Durchführung festgesetzt.

Sie dienen der Landschaftsgestaltung und der Einbindung in die umgebende Landschaft unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes entlang der Kreisstraße 26.

Die Bepflanzungsgestaltung entlang der Erschließungsstraßen im Innenbereich des Plangebietes wurden durch Bepflanzungsfestsetzungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorhandenen Baugrenze geregelt.

Im gesamten Gewerbegebiet sind in Form einer festgesetzten abweichenden Bauweise grundsätzlich Längen der Gebäude über 50 m zulässig, gleichzeitig sind jedoch Grenzabstände der offenen Bauweise gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

Hinsichtlich der Traufhöhen, der Fassadengestaltung und der Dachformen wurden ebenfalls aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen getroffen.

Hinsichtlich der zulässigen Betriebe bzw. Anlagen wurden einschränkende Festsetzungen im Text (Teil B) getroffen.

Der Abstand der parallel zur "K 26 + K 80" laufenden Baugrenzen vom Fahrbahnrand (gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) beträgt mind. 15 m.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der vorhandene Knick auf der Stadtgrenze Glinde/Reinbek (Ostrand des Plangebietes) muß im Interesse der gewollten Nutzung des Gebietes (Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt) beseitigt werden, um Betriebsansiedlungen wirtschaftlich optimal zu ermöglichen. Ein Ausgleich wird geschaffen durch ein Anpflanzungsgebot an der Erschließungsstraße, in Sonderheit durch einen 10 m Grünstreifen an der Nord- und Westseite des Gebietes.

Im Gebiet sind einige feuchte Flächen vorhanden, die im Herbst und Winter (Regenzeit) durch Oberflächenwasser zeitweise aufgefüllt werden. Es handelt sich nicht um ständige Wasseransammlungen; Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß keine Grundlage für ständige Teichbildungen vorhanden ist.

5. Immissionsschutz

Zum Schutz gegen übermäßige Schalleinwirkungen, die von den Flächen der (Glinde Straße) K 26 und (des Tangentenringes um Hamburg) K 80 ausgehen, sind für Büroräume und ~~ausnahmsweise~~ zugelassene Wohnräume passive Schallschutzmaßnahmen auf den in der Planzeichnung Teil A mit III, IV und V bezeichneten Flächen (Lärmschutzzonen) erforderlich. Auf den mit III, IV und V bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG besondere bauliche Vorkehrungen an den Außenwänden und Fenstern hinsichtlich der Schalldämm-Maße festgesetzt. Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen für das Gebiet der ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 des Ingenieurbüros Masuch und Olbrisch vom Juli 1981 werden entsprechend gewertet. Die Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.



6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf Grund der Planzeichnung -Teil A- und des Textteils -Teil B- Abtretungen an die Stadt Glinde erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

Erwerber und Erschließer der Grundstücke ist die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS).

7. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

a. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Hamburger Wasserwerke gesichert, das Gewerbegebiet wird an das örtliche Netz angeschlossen.

b. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das Kanalnetz des Zweckverbandes Siedlungsverband Südstormarn angeschlossen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Südstormarn im Rahmen des Überleitungsvertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Abnahmen der Kanäle ist unter Einbeziehung des ALW-Lübeck durchzuführen.

Das öffentliche Gewässer (Vorflut) "Schöningstedter Graben" wird umgelegt und verrohrt. Der Antrag auf Umlegung ist am 24.06.1981 beim Amt für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck gestellt worden.

Der Schöningstedter Graben wird durch die Regenwasserkanalisation in der Straße "C" und "A2" angeschlossen.

Die Regenwasserkanalanlagen des Bebauungsplangebietes Nr. 9 werden zusammen mit den Regenwasserkanalanlagen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Reinbek zusammengeführt und an das Regenrückhaltebecken in der nordöstlichen Schleife Tangentenring/Kreisstraße 26 angeschlossen.

c. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Ortsnetz der Schlesweg angeschlossen.

d. Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist möglich, das Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke tangiert das Gebiet.

e. Telefonversorgung

Das Baugebiet wird an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

f. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn.

g. Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch Buslinien mit Verbindung nach Reinbek, Willinghusen/Kronshorst, Bergedorf und Hbg.-Billstedt. Haltestellen liegen in der Gutenbergstraße.

h. Löschwasserversorgung

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen den zuständigen Hamburger Wasserwerken und der örtlichen Feuerwehr sowie der Stadt Glinde bzw. der Stadt Reinbek.

8. Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen der Stadt Glinde werden die Folgelasten, die sich aus der Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Glinde ergeben, aufnehmen können.

9. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Stadt Glinde beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 voraussichtlich entstehen

A. Grunderwerb	72.000,--	DM
B. Verkehrsflächen	791.000,--	DM
C. Straßenentwässerung	30.000,--	DM
D. Straßenbeleuchtung	35.000,--	DM

Kosten des Erschließungsaufwandes	928.000,--	DM
	=====	

Die ermittelten Kosten zu A - D für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10-%igen Kostenbeteiligung der Stadt Glinde durch die Anlieger gedeckt. Der Stadtanteil der Stadt Glinde wird zu gegebener Zeit im Haushaltsplan eingeplant. Die Erschließung wird durch die Wirtschafts- und Aufbau-gesellschaft Stormarn mbH durchgeführt. Die Finanzierung wird durch Erschließungsvertrag geregelt.

E. Schmutzwasserkanalisation	380.000,--	DM
F. Regenwasserkanalisation	300.000,--	DM
G. Wasserversorgung	210.000,--	DM
H. Stromversorgung	120.000,--	DM
I. Gasversorgung	170.000,--	DM

Kosten des sonstigen Erschließungsaufwandes	1.180.000,--	DM
	=====	

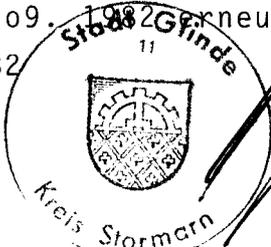
Die anfallenden Kosten von E - I sind nicht Erschließungs-kosten im Sinne § 129 BBauG. Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 2. April 1982 gebilligt.

Glinde, den 2.4.1982


 Stadt Glinde
[Handwritten Signature]
 Bürgermeister

Die Begründung wurde nach Überarbeitung in der Sitzung der Stadtvertretung am 24. 09. 1982 erneut gebilligt.
 Glinde, den 28. 09. 1982


 Stadt Glinde
[Handwritten Signature]
 (Bürgermeister)