

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Glinde

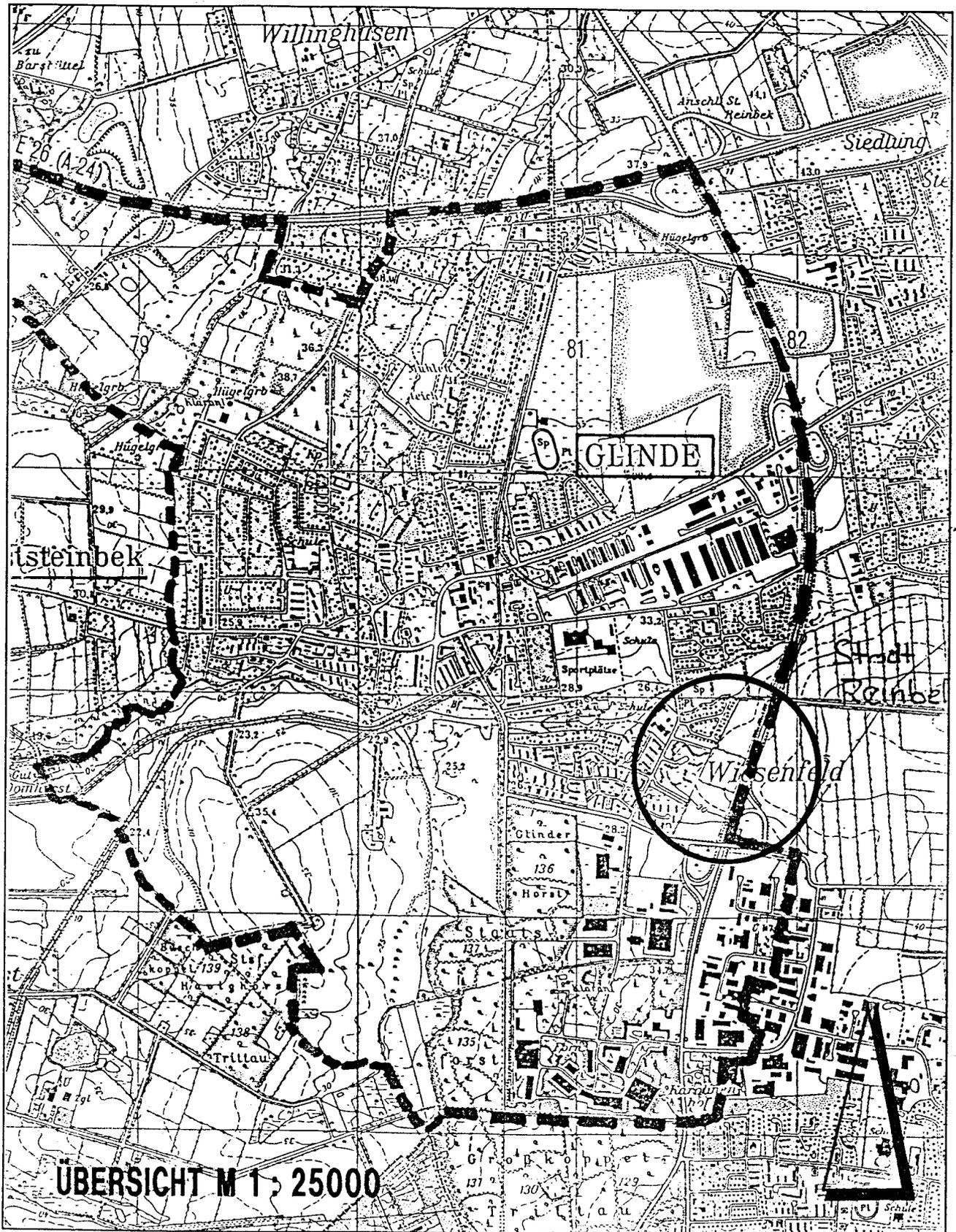
Gebiet:

Südlich des Bummereiweges,
westlich der Kreisstraße 80 (K 80),
nördlich des Reinbeker Weges (K 26),
östlich der vorhandenen Wohnbebauung
Rotdornweg, Weißdornweg, Ahornweg
und Stormarnring

Stand : Originalausfertigung 3. Ausfertigung

Übersicht

M 1 : 25000



ÜBERSICHT M 1 : 25000

1.00 Grundlagen für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Am 22.10.1998 fasste die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes für das Gebiet:

Südlich des Bummereiweges,
westlich der Kreisstraße 80 (K 80),
nördlich des Reinbeker Weges (K 26),
östlich der vorhandenen Wohnbebauung
Rotdornweg, Weißdornweg, Ahornweg
und Stormarnring.

Parallel wird zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für das gleiche Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 A durchgeführt.

Als Kartengrundlage für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes dienten maßstabsgetreue Kopien von Messtischblättern im Maßstab 1 : 5000 vom Katasteramt Bad Oldesloe.

Zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 A ist eine Fortschreibung der 2. Änderung des Landschaftsplanes sowie die Neuaufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich.

2.00 Entwicklung aus dem Regionalplan

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich aus dem Regionalplan. Die Neufassung des Regionalplanes für den Planungsraum I weist Glinde als Stadtrandkern II. Ordnung aus, als besonderen Eignungsraum, auf den sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig konzentrieren soll.

Gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein (LEG) werden 219 Wohneinheiten im Plangebiet neu errichtet. Daraus ergibt sich folgende Prognose für den Einwohnerzuwachs :

219 WE x 2,2 Einwohner = 482 Einwohner

3.00 Lage und Umfang der Fläche der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Fläche der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im östlichen Randbereich der Stadt Glinde, Ortsteil Wiesenfeld, südlich des Bummereiweges, westlich der Kreisstraße 80 (K 80), nördlich des Reinbeker Weges (K 26), östlich der vorhandenen Wohnbebauung Rotdornweg, Weißdornweg, Ahornweg und Stormarnring.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 403, 404 und 405 sowie eine Teilfläche der Kreisstraße 26.

Die überplante Fläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 12,5 ha.

4.00 Bestand / gegenwärtige Nutzung

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Auf den westlich angrenzenden Flächen befindet sich Wohnbebauung in ein- und mehrgeschossiger Bauweise. Auf den südlich angrenzenden Flächen sind Gewerbeflächen ausgewiesen, die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen.

An den südlichen Grenzen der Flurstücke 403 und 404 und an den nördlichen Grenzen der Flurstücke 404 und 405, sowie an der westlichen Grenze des Flurstückes 405 und teilweise 404 befinden sich erhaltenswerte Knicks.

5.00 Flächenbilanz

Die überplanten Flächen umfassen folgende ca.-Größen :

Wohnbauflächen	6,5 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,7 ha
Straßenverkehrsfläche	1,4 ha
Grünfläche	3,6 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,3 ha
Gesamtfläche	<u>12,5 ha</u> =====

6.00 Gründe für die Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Glinde benötigt dringend Erweiterungsmöglichkeiten, um den Bedarf an örtlichem Wohnraum abzudecken.

Bereits im Jahre 1993/1994 hat sich die Stadt Glinde mit der Möglichkeit befasst, Glinde Bürgern preiswerte Baugrundstücke anzubieten. Es kamen drei mögliche Siedlungsflächen in Betracht :

- a) ca. 15 ha Wohngebietsfläche östlich der Straße Am Sportplatz, wobei eine Inanspruchnahme jedoch nur langfristig gesehen wurde, weil dieser Bereich als wiederverfüllte Kies- und Sandabbaufläche vom Kreis Stormarn als Ablagerung Nr. 190 aufgenommen wurde,
- b) ca. 18 ha Wohngebietsfläche auf dem westl. Teil des Bundeswehrgeländes, Gerätedepot Glinde,
- c) ca. 6 ha Wohngebietsfläche nördl. der Möllner Landstraße, östl. Siedlungsgebiet Groothegen. Diese Fläche befindet sich in Privateigentum und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die evtl. Bereitstellung der Fläche b) für private Nutzungen ist voraussichtlich frühestens ab dem Jahre 2005 zu erwarten. Die dann durchzuführende Verkehrsplanung wird auch Auswirkungen auf die Fläche c) haben, die Erschließung dieser Fläche kann nicht isoliert gesehen werden, insbesondere die Anbindung an die Möllner Landstraße.

In der Stadt Glinde besteht ein erheblicher Bedarf an bezahlbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Insbesondere Grundstücke für Einfamilienhäuser können in Glinde nur noch in Einzelfällen durch private Eigentümer, z.B. durch Grundstücksteilung, zur Verfügung gestellt werden und sind unverhältnismäßig teuer. Dies führt dazu, dass insbesondere junge Familien, die den Wunsch haben, ein Einfamilienhaus zu errichten, Glinde verlassen, weil sie derartige Grundstückspreise nicht bezahlen können.

Ebenso besteht ein erheblicher Bedarf an öffentlich-geförderten, aber auch an frei finanzierten Mietwohnungen. In den Jahren 1951 - 1977 sind in Glinde insgesamt 1.691 Sozialwohnungen, bzw. steuerbegünstigte Wohnungen errichtet worden. Inzwischen wurden hiervon 968 Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, die öffentlichen Mittel wurden abgelöst. Dies hat zur Folge, dass die Bindung an die Kostenmiete bereits in vielen Fällen beendet hat, bzw. bei 2 Wohnanlagen spätestens 2006 enden wird. Darüber hinaus sind bei 91 öffentlich geförderten Wohnungen die öffentlichen Mittel inzwischen planmäßig getilgt worden, mit der Konsequenz, dass eine Bindung an die Kostenmiete nicht mehr gegeben ist. Dem Fortfall von insgesamt 1.000 ehemals geförderten Wohnungen stehen lediglich 137 Wohnungen gegenüber,

die in den letzten Jahren mit öffentlichen bzw. nichtöffentlichen Mitteln gefördert worden sind. Aufgrund des Wegfalls der Preisbindung bei den ehemals geförderten Wohnungen ist zu befürchten, dass die Zahl der Wohnungssuchenden noch weiterhin erheblich ansteigen wird.

Aus den genannten Gründen beabsichtigt die Stadt Glinde, kostengünstige Baugrundstücke zur Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern bereitzustellen.

Da im Bereich der bestehenden Bebauungspläne der Stadt Glinde keine derartigen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind, wurde untersucht, inwieweit die Möglichkeit besteht ein zusätzliches Baugebiet auszuweisen.

Unter Berücksichtigung der zu den Flächen a) - c) gemachten Ausführungen sowie städtebaulicher und erschließungsrelevanter Gesichtspunkte ergibt sich, dass die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke östlich der Wohnbebauung Rotdornweg, Weißdornweg, Ahornweg und Stormarnring als Ergänzung im Bereich des OT Wiesenfeld grundsätzlich für eine Umwidmung in Wohnbaufläche geeignet sind und eine entsprechende Realisierung auch kurzfristig möglich ist.

7.00 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Plangeltungsbereich soll entsprechend der bestehenden umliegenden Nutzung und der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Es sollen Erweiterungsmöglichkeiten zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum geschaffen werden, zur Errichtung von Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Weiterhin werden öffentliche Grünflächen festgesetzt im östlichen und südlichen Teil zur Abschirmung gegenüber der Kreisstraße 80 und der Kreisstraße 26.

Es soll für die Bürger eine Gemeinbedarfsfläche im südwestlichen Bereich festgesetzt werden, für Gebäude und Einrichtungen die sozialen Zwecken dienen.

Außerdem soll eine Versorgungsfläche für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens und ein Blockheizkraftwerk im südwestlichen Bereich festgesetzt werden.

8.00 Grünordnerische Belange

Zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 A ist eine Fortschreibung der 2. Änderung des Landschaftsplanes sowie die Neuaufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Die Aussagen der 2. Änderung des Landschaftsplanes sind in die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen.

9.00 Erschließung

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes 21 A der Stadt Glinde wurde durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen. Es wurden dabei vier verschiedene Varianten zur Gebietsanbindung betrachtet :

- über den Bummereiweg an den Holstenkamp,
- über den Stormarring an den Holstenkamp,
- über die Stellplatzanlage Holstenkamp an den Holstenkamp,
- an den Reinbeker Weg.

Um eine verkehrliche Mehrbelastung in bestehenden Wohngebieten und in dem als sensibel einzustufenden Bereich der Schule, Tages- und Begegnungsstätte zu vermeiden, wurde entschieden, dass die Erschließung über den südlich angrenzenden Reinbeker Weg erfolgen soll.

Es wird aus verkehrstechnischer Sicht empfohlen, die Anbindung über einen signalgeregelten vierarmigen Knotenpunkt zu regeln.

Das gesamte Gebiet wird durch eine Erschließungsstraße von Süden nach Norden verlaufend erschlossen. Es ist vorgesehen, im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Geschosswohnungsbauten eine Tempo 30 Zone und im nördlichen Bereich der Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser eine verkehrsberuhigte Zone auszuweisen.

Für Rettungsfahrzeuge sind Zufahrtsmöglichkeiten an den Holstenkamp, Ahornweg und Stormarring vorgesehen.

Die Erschließung der Fußgänger- und Radverkehre erfolgt über die verkehrsberuhigte Erschließung selbst sowie über zusätzliche Rad- und Fußweganbindungen in den Grünzügen mit Anbindungsmöglichkeiten an den Bummereiweg, Stormarring, Ahornweg, Holstenkamp und die K 26.

10.00 **Lärmschutz**

Zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes 21 A der Stadt Glinde wurde ein Lärmschutzgutachten vom Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch erstellt. Die Aussagen des Lärmschutzgutachtens sind in die Planung eingeflossen.

11.00 **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

11.10 **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich der 19. Flächennutzungsplanänderung wird an das bestehende Netz angeschlossen.

Die Hamburger Wasserwerke GmbH weisen darauf hin, dass eine Wasserversorgung des Baugebietes nur möglich ist, wenn rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten nähere Angaben über den zu erwartenden Bedarf mitgeteilt werden.

11.20 **Feuerlöscheinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Stadt Glinde wird durch die freiwillige Feuerwehr Glinde sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Zusätzlich steht das Regenrückhaltebecken als Reservoir zur Verfügung.

11.30 **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn. Die vorhandenen Anlagen des Verbandes sind ausreichend dimensioniert, und können das anfallende Schmutzwasser des Gebietes aufnehmen.

Zur Schmutzwasserentsorgung des Plangeltungsbereiches ist der Bau von Schmutzwasserkanälen in der Erschließungsstraße vorgesehen. In den Straßen Stormarnring, Ahornweg, Weißdornweg und Rotdornweg schließen alle Schmutzwasserkanäle an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz an.

11.40 Regenwasserentsorgung

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Flächen der 19. Änd. des Flächennutzungsplanes ist der Bau von Regenwasserkanälen in der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Kanäle leiten das Oberflächenwasser einem geplanten Regenrückhaltebecken im Geländetiefpunkt im Südwesten des Baugebietes zu. Dort wird das Regenwasser gereinigt und gedrosselt dem Schönigstedter Graben zugeleitet. Das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen ist nach Möglichkeit zu versickern. Für Grundstücksflächen, auf denen eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, ist ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen.

11.50 Stromversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Baugebiet wird an die vorhandenen Anlagen angeschlossen. Für eine evtl. erforderliche Trafostation ist nördlich des Regenrückhaltebeckens eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

11.60 Gasversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Baugebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsennergien vorgesehen. Die Stadt Glinde ist bemüht, dass sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Haushalte an das Gasversorgungsnetz anschließen.

11.70 Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) vorgesehen. Damit soll die Versorgung mit Fernwärme sowie mit Heiß- und Warmwasser sichergestellt werden.

11.80 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH, mit Sitz in Bad Oldesloe. Im Bereich der Reihenhaufestsetzungen sollen Mülltonnenstandplätze für die wöchentliche Abholung auf den Flächen mit Geh- und Leitungsrechten direkt angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen eingerichtet werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens Gemeinschaftsanlagen nachzuweisen.

11.90 Fernsprechversorgung

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Telekom angeschlossen. Das Baugebiet soll an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Die Telekom soll ca. 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden. Durch den Bau- und Erschließungsträger ist zu prüfen, ob weitere Telekommunikationseinrichtungen durch die Versorgungsträger eingebaut werden können, oder auch Leerrohre für zukünftige Maßnahmen eingebaut werden sollten.

Der Erläuterungsbericht wurde gebilligt, gemäß Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Glinde vom 10.02.2000.

Glinde, den 11.2.2000

Bürgermeister

