

Stadt Glinde
Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
für das Gebiet
des Baustoffhandels südlich der Möllner Landstraße

IPP Ingenieurgesellschaft

Possel u. Partner GmbH & Co.KG
Rendsburger Landstraße 196-198
Stand: Billigung durch Stadtvertretung
am 28.05.2009

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen	3
2	Planvorgaben	3
2.1	Landesraumordnungsplan/ Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht	4
2.4	Angrenzende Bebauungspläne.....	4
3	Abgrenzung und Beschreibung des Plangeltungsbereiches	4
4	Planerfordernis	5
5	Ziele und Zwecke der Planung.	5
6	Inhalt des Bebauungsplanes	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Sonstige Festsetzungen	9
6.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
6.5	Archäologische Funde	10
7	Erschließung	10
7.1	Verkehrliche Erschließung	10
7.1.1	Innere Erschließung.....	11
7.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11
7.2	Ver- und Entsorgung.....	11
7.2.1	Energie	11
7.2.2	Telekommunikationseinrichtungen.....	11
7.2.3	Wasser.....	11
7.2.4	Abwasser	11
7.2.4.1	Schmutzwasser.....	11
7.2.4.2	Regenwasser	12
7.2.5	Abfallentsorgung.....	12
8	Altlasten.....	12
9	Immissionsschutz	12
10.	Umweltbericht.....	15
11.	Beschluss Begründung.....	35

1 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Bauleitpläne sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung (zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 47) in der zur Zeit geltenden Fassung (zuletzt geändert am 01.02.2005 (GVOBl 2005, S 57)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991I S.58)
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsg) vom 10.02.1996 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 232) in der zur Zeit geltenden Fassung (zuletzt geändert am 15.12.2005 (GVOBl. S. 542)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LnatSchG) vom 18.07.2007 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 339) in der zur Zeit geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.01.2005 (GVOBl 2005, S. 21)

2 Planvorgaben

Die Stadtvertretung der Stadt Glinde hat am 21.09.2006 den Aufstellungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans und für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gefasst. Zuvor waren die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung der benachbarten Bebauungspläne Nr. 40 a-d und für die damit verbundene 26. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst worden. Die Planungen sind thematisch miteinander verknüpft, werden aufgrund der Beschlusslage jedoch als eigenständige Verfahren nahezu parallel durchgeführt.

2.1 Landesraumordnungsplan/ Regionalplan

Die Stadt Glinde liegt innerhalb des Verdichtungsraumes um Hamburg und ist dort als Stadtrandkern II. Ordnung den besonderen Siedlungsräumen zugeordnet. Gemäß Ziffer 5.3 des Regionalplanes für den Planungsraum I, sollen die besonderen Siedlungsräume an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus teilnehmen. Weiter ist unter den Ziffern 5.6.3 und 6.9.2 des Regionalplanes die Umnutzung des Depots zur Deckung des erheblichen Flächenbedarfs für Wohnungsbau, Gewerbe, Grünanlagen und Verkehrsentslastungsmaßnahmen vorgesehen.

Gemäß Ziffer 7.5 der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes sind den Stadtrandkernen II. Ordnung in der Regel Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 1.500 bzw. 2.000 m² Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der Größe des Nahberei-

ches vorbehalten. Insofern ist ein erhöhter Anspruch an die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, insbesondere der Stadt Reinbek zu stellen. In Fragen des Handels ist eine Abstimmung des Vorhabens im Rahmen des Einzelhandelsforums für den Raum Reinbek-Bergedorf erfolgt. Das Einzelhandelsforum hat dem Vorhaben zugestimmt.

Die Siedlungsentwicklung der Metropolregion Hamburg ist vorrangig auf die Siedlungsachsen konzentriert. Die Stadt Glinde ist Teil des Achsenraumes Glinde-Oststeinbek, die eine Fortsetzung einer Hamburger Entwicklungsachse darstellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar. In der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieses Gebiet als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Sondergebiet „Großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der jetzige Bebauungsplan setzt für den größten Teil dieser Fläche ein Gewerbegebiet fest. Der Nutzungskatalog ergibt sich aus dem § 8 BauNVO. Auf Grund der geplanten Erweiterung einzelner im Plangebiet ansässiger Betriebe sind Flächenzükäufe getätigt worden, die zum ehemaligen Depotgelände der Bundeswehr gehörten und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Bund dargestellt waren. Diese Flächen sind in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Handelsbetriebe“ ausgewiesen.

2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden grenzt das Änderungsgebiet an das Bebauungsplangebiet Nr. 39 „Olande“. Die West-, Süd- und Ostseite grenzen an den Bebauungsplan 40a, der den größten Teil des Depotgeländes umfasst. Dieser Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums der Stadt Glinde, direkt an der Möllner Landstraße (L 94). Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Depotgelände wird das Gebiet an der West- und Südseite eine Nachbarschaft mit Wohngebäuden erhalten. An der östlichen Seite ist die so genannte „Spange“ geplant, die eine Verbindung zwischen der Möllner Landstraße und dem Oher Weg herstellen wird. Östlich der so genannten „Spange“ ist ein Sondergebiet mit Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. An der Nordseite bildet die Möllner Landstraße eine Zäsur zum angrenzenden Wohngebiet „Olande“. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,2 ha.

4 Planerfordernis

Auslöser und Grundlage zur Aufstellung der Änderungen des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 40a und der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist der „Rahmenplan für das Depot Glinde“, der im Zeitraum 2000 - 2003 erarbeitet und von der Stadtvertretung am 20.02.2003 beschlossen wurde. Der aus dieser „Vorstufe“ gefertigte „Städtebauliche Entwurf“ vom 13.03.2007 bildet die planerische Grundlage zur Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 40a, der das Gebiet des jetzigen Baustoffhandels mit dem Baumarkt und dem Sonderpostenmarkt umschließt. Da im benachbarten Gebiet eine Wohnnutzung erfolgen soll, ist um Nutzungskonflikte zu vermeiden, nur eine abgestimmte Planung möglich. Änderungs- und Erweiterungsabsichten auf dem Gelände der Sacher GmbH & Co.KG erfordern die 27. Änderung des Flächennutzungsplans, aus der die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 entwickelt wird.

5 Ziele und Zwecke der Planung.

Auf dem Gelände der Sacher GmbH & Co. KG, Möllner Landstraße 128, Glinde, befindet sich seit 1984 die Sacher GmbH Glinde Baustoffhandel. Seit den 80er Jahren wird das Angebot durch einen Sonderpostenmarkt (Knüller-Markt) mit ca. 800 m² Verkaufsfläche (lt. Genehmigung Betrieb zum Handel mit Waren aller Art) ergänzt. Ende der 90er Jahre wurde ein hagebau-kompakt-markt als Abteilung der Sacher GmbH Glinde Baustoffhandel eröffnet. Diese Abteilung ist ein kleiner Baumarkt des hagebau-Franchise-Konzeptes (hagebaumarkt etc.) mit ca. 1.000 m² VK-Fläche unter Dach zuzüglich Freilager. Diese drei Betriebseinheiten nutzten die vorhandene Fläche von 15.000 m² voll aus.

Durch Flächenankäufe aus dem umliegenden ehemaligen Bundeswehrdepotgelände konnte die Grundstücksgröße in den letzten zwei Jahren auf 22.000 m² erweitert werden. 2006 wurde die Erweiterung des Kundenparkplatzes und im Januar 2008 die Erweiterung von Lager- und Ausstellungsflächen für den Glinde Baustoffhandel bauordnungsrechtlich genehmigt.

Um dieses Betriebsgelände herum ist nun die Entwicklung von Wohnbauflächen (750 WE) auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände vorgesehen. Die dazu notwendige Bauleitplanung befindet sich zurzeit im Verfahren. Um sich zukünftig neben der neu entstehenden Wohnbebauung moderat sowie Existenz sichernd weiterentwickeln zu können, sollen Expansionsmöglichkeiten durch Planungsrecht gesichert werden. Die Sacher GmbH Glinde Baustoffhandel beabsichtigt den Einzelhandel zu erweitern, um auch zukünftig im Wettbewerb mit den großflächigen Baumärkten der Region bestehen zu können. Diese Erweiterung soll mittelständisch und in Abschnitten über mehrere Jahre hinweg erfolgen. Aus diesem Grund wird eine Angebotsplanung betrieben, die größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung zulässt. Dies ist auch der Tatsache geschuldet, dass es sich bei dem Betrieb um einen Familienbetrieb handelt, der besonderen wirtschaftlichen Bedingungen unterliegt.

Die Besonderheit dieses Vorhabens liegt in der Mischung und Abgrenzung der unterschiedlichen Betriebstypen und deren Flächenanteilen. Wesentlich ist die Unterscheidung zwischen Baumarkt und Baustoffhandel. Der klassische Baustoffhandel gilt seit jeher als Großhandel und findet deshalb keinen Eingang in die planungsrechtliche Beurteilung nach Verkaufsflächen. Trotzdem kann angenommen werden, dass ein Baustoffhandel mit maximal 8.000 m² eine gewisse Außenwirkung entfaltet. Es gilt also die Trennung von Groß- und Einzelhandel, von Baustoffhandel und Baumarkt und deren unterschiedlichen Betriebsstrukturen planerisch umzusetzen.

Dem Planungsrecht eigen ist die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben allein nach ihren Verkaufsflächen. Eine Bewertung über die Umsatzzahlen und den Nutzer/Kunden erfolgt in der Regel nicht. Trotzdem soll hier auf dieses Kriterium eingegangen werden, da er die Besonderheit des Vorhabens deutlicher heraus stellt.

Lediglich 1/5 des Jahresumsatzes in der Sacher GmbH Glinde Baustoffhandel werden derzeit im hagebau-kompakt-markt, also im Einzelhandel erwirtschaftet, hingegen werden 4/5 des Gesamtumsatzes (rd. 250 gewerbliche Kunden) im Baustoffhandel weit überwiegend als Großhandelsumsatz erzielt. Der Einzugsbereich des Großhandels umfasst einen Radius von rd. 30 km. Da die Sacher GmbH der „letzte“ verbliebene Baustoffgroßhandel im östlichen Südholstein (nächste Standorte des Wettbewerbs sind Trittau, Geesthacht und Ahrensburg) ist, wird der überwiegende Teil von Gewerbebetrieben, Kommunen, Facility-Unternehmen sowie im Wesentlichen Handwerksbetrieben und Bauindustrien dieses Einzugsgebietes durch die Sacher GmbH versorgt. Einen kleineren Teil ($\leq 20\%$ p. a.) macht der so genannte „Profi auf Zeit“ aus, also derjenige, der sein Haus in Eigenleistung erweitert und typische Hoch- und Tiefbauprodukte über den Baustoffhandel bezieht, da klassische Baumärkte dieses Fachangebot in der Regel nicht vorhalten.

Organisatorisch und räumlich sind die Abteilungen in der Sacher GmbH getrennt. Für das Baumarktsegment ist eine Erweiterung auf 4.500 m² (Bau- und Gartenmarkt) vorgesehen, womit es deutlich hinter den heute üblichen Größenordnungen von Baumärkten zurück bleibt. Eine Einschränkung für innenstadtrelevante Sortimente erfolgt über die 10% Regelung. Der Einzelhandel wird sowohl überdacht, als auch auf Außenflächen betrieben. Die Gänge sind endverbraucherfreundlich und Marketing unterstützend gestaltet, die Waren sind ausgepreist. Während hier der Endverbraucher den typischen Kassenbereich des Baumarktes als „Grenze“ erlebt, gibt es eine solche Struktur im Großhandelsbereich nicht.

Im Baustoffhandel werden durch Fachkaufleute Lieferscheine vor Warenübernahme erstellt. Der Kunde fährt dann mit seinem Lieferwagen durch ein mittels Schranke abgegrenztes Lagergelände des Baustoffhandels. Dort wird ihm die Ware durch Fachpersonal ausgegeben und der Lieferschein entwertet. Dieses Lagergelände ist deutlich als Baustofflager mittels Schildern gekennzeichnet. Die Zufahrt auf das beschränkte Gelände geschieht in der Regel nur nach Aufforderung und Klärung der Lieferpapiere durch den Fachkaufmann. Üblicherweise betreten unbekannte Privatkunden nicht selbständig das Gelände sowie auch keine Bemusterung durch den

Kunden stattfindet. Insofern entzieht sich dieser gesamte Bereich (geplant 8.000 m²) der Definition einer Verkaufsfläche im (großflächigen) Einzelhandel gem. Baunutzungsverordnung.

Die Erweiterung des Baustoffhandels wird wesentlich durch die sich ändernden Rahmenbedingungen durch die Zulieferer notwendig. Die Abnahme von ganzen Wagenladungen ist erheblich günstiger, erfordert aber auch mehr Lagerfläche. Die heranrückende Wohnbebauung im Depot schränkt den Lieferzeitraum ein und bedingt größere Ladekapazitäten. Hiermit einher geht das Erfordernis nach mehr Bewegungs- und Verkehrsfläche, und nicht zuletzt macht auch die wachsende Nachfrage eine entsprechende Warenavorhaltung notwendig.

Es wird deutlich, dass sowohl flächenmäßig als auch wirtschaftlich das Hauptgewicht des Betriebskonzeptes im Bereich des Baustoff(groß-)handels als Gewerbebetrieb liegt. Eine Erweiterung des Baumarktes dient der Anpassung an den Markt und dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit.

Knüller-Markt Sonderpostenmarkt

Der bereits auf dem Gelände existierende Sonderpostenmarkt wird als solcher im Bestand mit 800 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Eine spätere Umnutzung zu „normalen“ Einzelhandelsflächen mit Sortimenten des täglichen Bedarfs wird durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Sondergebiet „Großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Der Bebauungsplan bildet primär die rechtliche Grundlage zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Art und Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt und im Bebauungsplan differenziert festgesetzt.

Das Sondergebiet „Großflächige Handelsbetriebe“ ist in folgende Teilnutzungen gegliedert:

Teilnutzung 1, Baustoffhandel:

Kennzeichnend ist für den Baustoffhandel, dass er über keinerlei Verkaufsfläche verfügt. Die zu beliefernden Kunden sind überwiegend Baufirmen, die die Baustoffe meist in großen Mengen ordern. Bei den Bau- und Gartenmärkten sind es in der Regel kleinere Mengen an Produkten, die überwiegend von Haus- und Wohnungseigentümern erworben werden.

Teilnutzung 2, Bau- und Gartenmarkt:

Baustoffhandel und Baumarkt haben teilweise gleiche oder ähnliche Sortimente. Aus diesem Grunde ist eine strikte Trennung dieser zwei Bereiche erforderlich, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Des Weiteren sind bei der Nutzung des Bau- und Gartenmarktes die Warensortimente sowie die Verkaufsflächen begrenzt. Bei den Bau- und Gartenmärkten sind es in der Regel kleinere Mengen an Produkten, die überwiegend von Haus- und Wohnungseigentümern erworben werden.

Teilnutzung 3, Sonderpostenmarkt:

Das Warensortiment eines Sonderpostenmarktes umfasst insbesondere Sonderposten aus auslaufenden Produktlinien, die sich im qualifizierten Einzelhandel nicht mehr vermarkten lassen

- Restposten, Warenüberhänge, Lagerräumung,
- Zweitverwertung,
- Versicherungsschäden und Schadenspartien,
- Konkursware,
- Versandhausüberbestände oder
- Importware.

Primär soll verhindert werden, dass der Sonderpostenmarkt mit seinem Warensortiment in starker und übermäßiger Konkurrenz zu den vorhandenen und geplanten Einzelhandelsbetrieben auftritt. Aus diesem Grund soll die Verkaufsfläche nicht erweitert werden. Der Sonderpostenmarkt genießt daher lediglich Bestandsschutz.

Teilnutzung 4, Sonstige Nutzungen:

Innerhalb dieser Teilnutzung sollen insbesondere Betriebe angesiedelt werden, die die Betriebe in den Teilnutzungen 1 - 3 ergänzen und unterstützen. Durch die Begrenzung der Grundfläche bzw. der Geschossfläche soll die rein unterstützende Funktion dieser Nutzungen manifestiert werden.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Die Festlegung der max. Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die deutliche Unterordnung der Wohnfunktion an dieser Stelle planungsrechtlich zu regeln. Diese Wohnungen sollen nur für Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber errichtet werden. Im gesamten Sondergebiet sind nur zwei Wohnungen zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um für den Betreiber des Sondergebietes eine möglichst flexible Anpassung an die jeweiligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen und seine begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten voll ausnutzen zu können, ist für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0.8 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse wurden aufgrund der vorhandenen und geplanten Gewerbenutzung nicht festgesetzt. Die Gebäudehöhen wurden zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche in einem 30,00 m breiten Streifen auf 10,00 m und im übrigen Gebiet auf 12,00 m begrenzt.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Bauweise

Nach der Baunutzungsverordnung gibt es zwei grundsätzlich unterschiedliche Bauweisen und zwar die offene Bauweise und die geschlossene Bauweise. Charakteristisch für die offene Bauweise sind der seitliche Grenzabstand und die maximale Gebäudelänge von 50 m. Bei der geschlossenen Bauweise muss auf der Grenze gebaut werden und eine Längenbegrenzung der Baukörper ist nicht gegeben. Bei der hier festgesetzten abweichenden Bauweise handelt es sich um Mischformen zwischen der offenen und der geschlossenen Bauweise, die Gebäudelängen über 50,00 Meter zulässt.

Baugestalterische Festsetzungen

Auf baugestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da es sich in der Regel um Gewerbebauten in einem abgeschlossen Gebiet handelt.

Grünordnerische Festsetzungen

An der Landesstraße 94 sind am nördlichen Rand erhaltenswerte und prägende Bäume vorhanden. In der Planzeichnung ist diese Fläche durch ein Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot gesichert.

Festsetzung von Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Fläche fest, die durch eine Baugrenze gefasst ist. Die Baugrenzen wurden im Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen angeordnet und berücksichtigen somit den Grenzabstand einer Bebauung nach Landesbauordnung. Ausnahmen von diesem Grundsatz erfolgten an der Nordseite, da die Anbaufreiheit gemäß §29 Straßen- und Wegegesetz zu berücksichtigen ist und an der so genannten Spange. In dem letzten Fall besteht die Möglichkeit in einem Teilbereich bis an die Straßenbegrenzungslinie heranzubauen.

Eine Ausnahme besteht für die Errichtung von Lärmschutzwänden, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig sind.

Festlegung von Zu- und Abfahrtsbereichen

An der L94 ist eine Zu- und Abfahrt vorhanden. Weitere Zu- und Abfahrten dürfen aufgrund der Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes nicht angelegt werden. An der so genannten Spange sind zwei Zu- und Abfahrtsbereiche festgelegt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Satzung handelt, erfolgt die Festlegung des Geltungsbereichs.

Nutzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde ist die Nutzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotszone gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein) entlang der Möllner Landstraße für Ausstellungsflächen der Sondergebietsnutzungen zulässig.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Im Planungsprozess sind Fachgesetze zu berücksichtigen. Das Anbauverbot nach §29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein sowie das Wasserschutzgebiet Zone III nach §19 Abs. 1 WHG sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

6.5 Archäologische Funde

Im Nahbereich der Bauflächen wurden archäologische Funde gemacht. Auf § 15 DSchG wird hingewiesen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet wird über die Möllner Landstraße (L94) sowie über die neue Nord-südverbindung („Spange“) zwischen der Einmündung der Straße Olande in die Möllner Landstraße und der Einmündung des Holstenkamp in den Oher Weg erfolgen. Die beiden Knotenpunkte werden dazu jeweils als Kreisverkehrsplätze ausgebildet. Vom Kreisverkehrsplatz in Richtung Stadtzentrum wird in der Möllner Landstraße ein Linksabbieger als Zufahrt zum Sondergebiet geschaffen. Im Bereich der Spange sind zwei Zu- und Ausfahrten geplant. Bei der Möllner Landstraße handelt es sich um die Landstraße 94, für die die Anbauverbotszone gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein zu beachten ist.

7.1.1 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung erfolgt keine Festsetzung in der Planzeichnung. Die Anschlusspunkte an das öffentliche Straßennetz sind in der Planzeichnung dargestellt. Der Anbindungspunkt in der Möllner Landstraße bildet auch den Zugang für Fußgänger und Radfahrer.

7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch mehrere Hauptbuslinien tangiert und ist durch Haltestellen in der Möllner Landstraße an das Busliniennetz angeschlossen. Die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG und der Hamburger Verkehrsverbund sind an der Planung beteiligt.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Energie

Die Versorgung mit Strom und Gas wird von der Eon Hanse vorgenommen.

7.2.2 Telekommunikationseinrichtungen

Die Einrichtungen zur Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom oder durch einen anderen Anbieter hergestellt.

7.2.3 Wasser

Die Wasserversorgung wird durch die Firma Hamburg Wasser gewährleistet.

7.2.4 Abwasser

Die Ableitung, des aus dem künftigen Erschließungsgebiet anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers, erfolgt im Trennsystem über Freigefälleleitungen zu den vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungseinrichtungen. Träger der Entwässerung ist der Zweckverband Südstormarn.

7.2.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in die Kanalisation des benachbarten B-Planes 40 a eingeleitet. Der Anschluss ist bereits erfolgt.

7.2.4.2 Regenwasser

Verkehrsflächen und befestigte Grundstücksflächen

Das von befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser wurde in der Vergangenheit über Einrichtungen des Depots abgeleitet und kann künftig über die Regenwasserbeseitigungsanlagen des Bebauungsplans Nr. 40a abgeleitet werden.

Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Sickerschächte vor Ort auf dem Grundstück versickert

7.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt (AWS).

8 Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde auf den Altlastenverdacht auf dem Gelände hingewiesen. Es erfolgte eine Untersuchung, die den Altlastenverdacht nicht bestätigte. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Altlastensituation des Umweltberichts im Kapitel „Schutzgut Mensch“ wird hingewiesen.

9 Immissionsschutz

Schallschutz

Anlass für die schalltechnische Bearbeitung ist die Absicht der Stadt Glinde, auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots im Osten des Gliner Stadtzentrums Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen zu entwickeln. Um mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, sowie Änderungs- und Erweiterungsabsichten der ansässigen Unternehmen zu berücksichtigen, wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Teil 1 der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 88905ge04 vom 8.10.2007) wurden die Geräusche des im Plangebiet ansässigen Baumarktes und Baustoffhandels Sacher, sowie eines Sonderpostenmarktes Knüller, detailliert untersucht. Dazu wurden Betriebsbeschreibungen für den Zustand vor (Planungsfall 0+1) und nach einer geplanten Erweiterung (Planungsfall 1) erhoben.

Der Ausbauzustand des Planungsgebietes hat sich über den Planungsfall 0+1 hinaus sukzessive weiterentwickelt und ist durch ein ergänzendes Gutachten vom 16.11.2007 durch die Ingenieurgesellschaft M+O aus lärmtechnischer Sicht abgesichert worden. Der im folgenden Absatz beschriebene aktuelle Ausbauzustand genießt Bestandsschutz:

Planungsfall 0+1/ aktueller Ausbauzustand

- Der PKW-Parkplatz auf der Westseite des Betriebsgeländes wurde auf ca. 153 Stellplätze erweitert. Die Zu- und Ausfahrt für Fahrzeuge erfolgt weiterhin von der Möllner Landstraße.
- Auf der Ostseite wurde das Betriebsgelände erweitert und an die „Querspange“ mit zwei Zu- und Abfahrten angeschlossen.
- Auf die Nachtanlieferung mit schallrelevanten Emissionen wird in diesem Planungsfall verzichtet.
- LKW- und PKW-Umfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze.

Planungsfall 1/ Prognostizierter Endzustand

Der Planungsfall 1 umfasst den Endzustand nach Abschluss der Erweiterung. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche steigt der Ziel- und Quellverkehr an. Dies betrifft sowohl den PKW-Verkehr als auch den LKW-Verkehr. Des Weiteren ist mit erhöhten Lärmpegeln bedingt durch die wachsende Be- und Entladetätigkeit zu rechnen.

Auf Grundlage der Betriebsbeschreibungen sowie der vor Ort durchgeführten Messungen wurden die Beurteilungspegel bei umliegenden geplanten und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Um die Entwicklung der mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 a heranrückenden Wohnbebauung zu ermöglichen, wird im Plangebiet auf Nachtbetrieb mit relevanten Schallimmissionen verzichtet. Details hierzu finden sich im Abschnitt 7.1 des o. g. Gutachtens.

Ferner wurden die folgenden Schallschutzmaßnahmen bei den heranrückenden Wohngebäuden im Plangebiet des Bebauungsplanes 40 a festgesetzt:

- Errichtung einer mindestens 8,50 m hohen geschlossenen Riegelbebauung westlich der Betriebsgrundstücke Sacher und Knüller sowie einer 4,00m hohen Lärmschutzwand in Richtung Westen
- An den nördlichen und westlichen Fassaden der Riegelbebauung mit Sichtverbindung zum Betriebsgelände wird auf schutzbedürftige offenbare Wohnraumfenster verzichtet. Die Frischluftversorgung wird ggf. mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sichergestellt.
- Die o. g. Außenfassaden werden zusätzlich mit passivem Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 versehen.

Im Lärmgutachten der Akustik Busch GmbH wird weiterhin dargestellt, dass durch einen mindestens 4,00 m hohen Schallschirm an der südlichen Grenze des Plangebietes der Schutz der westlich und südlich an das Plangebiet heranrückenden Wohnhäuser sichergestellt werden kann. Das Vorhaben ist damit aus schalltechnischer Sicht im Rahmen der Anforderungen der TA Lärm /1/ bzw. der DIN 18005 /5/ grundsätzlich umsetzbar.

Im Bebauungsplan wird die Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,00m an der südöstlichen Grundstücksgrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Der Text Teil B erhält in dem betreffenden Teil folgende Fassung:

Emissionsschutz

Die an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu errichtende Schallschutzwand muss ein Schalldämmmaß von >24 dB im Sinne der ZTV-LSW 2006 erbringen. Die Schallschutzwand ist fugendicht an die im Bebauungsplan Nr. 40a festgesetzte Schallschutzwand anzuschließen. Von dieser Festsetzung kann aufgrund von Einzelnachweisen abgewichen werden, sofern die Einhaltung der TA Lärm sichergestellt ist.

Durch diese Festsetzung im Text Teil B sind angepasste Immissionsschutzmaßnahmen für den jeweils erforderlichen Schutzzweck möglich, zumal die endgültige Nutzung noch nicht feststeht. Somit entsteht ein flexibler Handlungsrahmen, der auf mögliche veränderte Marktbedingungen organisatorisch und baulich reagieren kann.

Hinweis:

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Baumarkterweiterung mit der im Umfeld geplanten Wohnbebauung kann nur gewährleistet werden, wenn die in den Bebauungsplänen Nr. 40a und Nr. 14, 5. Änderung festgesetzten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden. Dies kann erst im Baugenehmigungsverfahren nach Vorlage der entsprechenden Nachweise abschließend geprüft werden. Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Regionaldezernat Lübeck, ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, damit ggf. weitergehende immissionsschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt werden können.

Verkehrslärm

Büroräume und ähnliche Arbeitsräume gehören gemäß DIN 4109 zu den schutzbedürftigen Räumen. Südlich der Möllner Landstraße werden daher als Schutz gegen den Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Lärmpegelbereich vier gemäß DIN 4109 in einem Abstand von 40m zur nördlichen Grundstücksgrenze und für den verbleibenden Geltungsbereich durch Festsetzung von Lärmpegelbereich drei.

10. Umweltbericht

Gemeinsamer Umweltbericht (§ 2a BauGB) zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 der Stadt Glinde

Einleitung

Anlass

Der in Glinde südlich der Möllner Landstraße gelegene Baumarkt grenzt an drei Seiten an das Depotgelände an. Im Zuge der Umnutzung des Depots soll die derzeit als Gewerbe ausgewiesene Fläche nach Westen und Osten erweitert und als Sondergebiet „Großflächige Handelsbetriebe“ ausgewiesen werden. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Glinde die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 vorzunehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Glinde (Gebiet des Baustoffhandels südlich der Möllner Landstraße) wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2007 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges erfolgte dieser Verfahrensschritt gleichzeitig und gemeinsam auch für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der B-Pläne 40 a+b (Gebiet des Depots). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in schriftlicher Form und anhand von Plänen über das Vorhaben informiert und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Am 12.07.2007 fand im Rathaus der Stadt Glinde ein Scopingtermin statt, zu dem alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der Verschickung der Unterlagen eingeladen wurden. Bei diesem Termin wurden Bestand und Planungsabsicht erläutert und den Anwesenden Gelegenheit gegeben, sich dazu zu äußern.

Die aufgrund der schriftlichen Beteiligung und beim Scopingtermin geäußerten Anregungen und Hinweise wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Lage, Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des derzeitigen Baustoffhandels, die im Flächennutzungsplan als GE-Fläche ausgewiesen ist, sowie westlich und östlich jeweils Erweiterungstreifen des bisherigen Depotgeländes. Das Gebiet wird im Norden

durch die Möllner Landstraße (L 94), im Westen, Süden und Osten durch Flächen des ehemaligen Depots begrenzt.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha.

Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächige Handelsbetriebe“ vor. Durch die Vergrößerung der Betriebsflächen des Baustoffhandels und des Bau- und Gartenmarktes sowie durch die Aufnahme ergänzender Betriebe soll eine Sicherung und Stärkung des vorhandenen Standorts erreicht werden. Das Aufstellungsverfahren für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 werden von der Stadt Glinde nahezu parallel betrieben.

Bedarf an Grund und Boden

Die unterschiedlichen Nutzungen gliedern sich bei einer Grundflächenzahl von 0,8 wie folgt auf:

Sondergebiet:	ca. 2,2 ha
davon: überbaubare Fläche:	ca. 1,8 ha
Freifläche:	ca. 0,4 ha

Voruntersuchungen, Grundlagen

Dem Umweltbericht liegen somit die Ergebnisse folgender Gutachten, Daten und Planungen zugrunde:

- Bestandsplan; Biotoptypenkartierung / Baumkataster (LEG ENTWICKLUNG GMBH/INGENIEURGESELLSCHAFT POSSEL & PARTNER GMBH & CO KG, KIEL 2006/2007)
- Landschaftsplan der Stadt Glinde (BIELFELDT+BERG;1993)
- Flächennutzungsplan Stadt Glinde 2006
- Baumschutzsatzung der Stadt Glinde; Stand November 2001 (STADT GLINDE – DER BÜRGERMEISTER – BAUAMT/UMWELTSCHUTZ)
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 (1) BNatSchG (BIOPLAN, 2006)
- Schalltechnisches Gutachten (INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK BUSCH GMBH, 2007)
- Landesverordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Glinde (vom 30.7.1985)
- Umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung (SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE GMBH, 2007)
- Schalltechnisches Gutachten (M + O IMISSIONSSCHUTZ GmbH, 2007)

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z. B.:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit...
- Die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z. B.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);
- Als weitere Umweltziele sind zu nennen:
- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – NNatG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

Die Art und Weise, in der die oben genannten Ziele des Umweltschutzes bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichts zu entnehmen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg) stellt das Depotgelände in Glinde als Sondergebiet Bund dar. Zu der Fläche des bestehenden Baumarktes werden keine Aussagen gemacht.

Ferner ist das großflächige Wasserschutzgebiet Glinde dargestellt, innerhalb dessen sich sowohl das Depotgelände, als auch die Fläche des Baumarktes befindet. Dieses Wasserschutzgebiet ist per Verordnung vom 30.07.1985 (geändert 19.11.1993) festgesetzt worden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Glinde wurde in der Zeit von 1986 bis 1993 aufgestellt.

Die Fläche des B-Planes Nr. 14 ist im Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, die Fläche des Depots als Sondergebiet.

Zu einer möglichen Entwicklung bzw. Umnutzung des Depotgeländes macht der Landschaftsplan keine Angaben.

Alternativenprüfung

Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine B-Plan-Änderung bzw. die Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelt, erübrigt sich die Frage nach alternativen Standorten. Der bestehende Baustoffhandel soll beibehalten bzw. erweitert werden.

Schutzgebiete

Das Depotgelände wie auch weite Teile des nördlichen Stadtgebietes von Glinde liegen im Wasserschutzgebiet, Zone III, der Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde. Dies sind Vorranggebiete, in denen andere Nutzungen nur zulässig sind, wenn sie mit diesem festgelegten Vorrang vereinbar sind (vgl. Kap. 2.7.1.4).

Landschaftsschutzgebiet

Nördlich der Möllner Landstraße und südlich der Ortslage von Glinde befinden sich Bereiche, die Bestandteil des „Landschaftsschutzgebiet Glinde“ sind. Dieses wurde am 29.05.1968 ausgewiesen und am 26.09.1978 geändert.

Der Geltungsbereich des B-Planes sowie der F-Plan-Änderung liegen außerhalb des LSG.

Geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 LNatSchG kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Glinde bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB dargestellt und bewertet.

Ausgangslage für die Beurteilung ist der gültige B-Plan Nr. 14 mit der gemäß einer Ausweisung als Gewerbegebiet zulässigen Nutzung. In der vorliegenden Umweltprüfung wird demzufolge untersucht, ob und in wieweit die Ausweisungen der 5. Änderung sich im Vergleich zu den Ausweisungen des rechtskräftigen B-Planes auf Natur und Umwelt auswirken. Dies gilt auch für die Erweiterungsflächen westlich und östlich der derzeitigen Gewerbefläche.

Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die nachstehende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen bei Durchführung der Planung
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die zusammenfassende Bewertung erfolgt schutzgutbezogen in Form einer Tabelle (Kap. 7.3.3).

Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Momentan wird die Fläche überwiegend als Baustoffhandel genutzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Sonderpostenmarkt mit einer dazugehörigen Lagerhalle.

Beide Betriebe werden von privaten Nutzern frequentiert. Beim Baustoffhandel kommen gewerbliche Nutzer hinzu, so dass von bereits vorhandenen Lärmimmissionen durch diesen Verkehr auszugehen ist. Da an die bestehende Gewerbefläche keine Wohnbauflächen angrenzen, kam es hier bislang zu keinen Nutzungskonflikten.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Kreises darauf hingewiesen, dass im nördlichen Bereich der Gewerbefläche entlang der Möllner Landstraße ein Altlastenverdacht besteht. Dieser ergibt sich aus der vorherigen Nutzung dieses Bereiches (Selbstverbrauchertankstelle, Kerzenfabrik). Es wurde eine orientierende Untersuchung dieser Fläche gefordert.

Zur Bestätigung oder Entkräftung des festgestellten Altlastenverdachtes wurde eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt (SACHVERSTÄNDIGENRING DIPL. ING. H.-U. MÜCKE GMBH, 2007). Diese Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die bei der durchgeführten Untersuchung nachgewiesenen Schadstoffgehalte insgesamt als sehr gering zu klassifizieren sind und weitestgehend deutlich die relevanten Prüfwerte unterschreiten. Lediglich in einer Sondierung wurde ein leicht erhöhter PAK-Gehalt von 3,88 mg/kg TS ermittelt, der den unteren LAWA-Prüfwert leicht überschreitet. Der gemessene PAK-Gehalt ist vermutlich auf Fremdbestandteile (teerhaltige Substanzen [z. B. Asphalt etc.]) in den ansonsten sensorisch völlig unauffälligen Auffüllungen zurückzuführen. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden – Grundwasser geht von den Bodensedimenten mit den inerten und sehr schwach eluierbaren Schadstoffbestandteilen nicht aus. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass auf der untersuchten Teilfläche des Grundstückes keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) §2 Abs. 3 oder Altlasten, die schädliche Bodenveränderungen hervorrufen, vorliegen. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden beim Bau der Erweiterungsgebäude und der Erschließungsanlagen auf dem Grundstück auftreten. Im Zuge dieser Arbeiten werden durch den Baustellenverkehr zusätzliche Lärmimmissionen und Abgase entstehen. Je nach Witterung kommt es bei der Flächenentsiegelung und während der Erschließungsarbeiten zu einer erhöhten **Staubentwicklung**. Abfuhr und Anlieferung von Materialien erzeugen eine erhöhte **Verkehrsbelastung**. Durch den Zu- und Anlieferverkehr, sowie Baumaschinen und Transporte auf der Baustelle selber, werden zusätzliche **Abgase** emittiert.

Auf der westlichen Erweiterungsfläche sind bereits Stellplatzanlagen gebaut worden. Für weitere Stellplatzanlagen liegt eine Baugenehmigung vor.

Die vorhandenen Flächenbefestigungen auf der östlichen Erweiterungsfläche bleiben zunächst bestehen. Die Fläche wird künftig, gemäß der Vorgaben des B-Planes, in das Nutzungskonzept integriert.

Die oben genannten Beeinträchtigungen sind auf die Dauer der Bauzeit begrenzt.

Da im unmittelbaren Umfeld des Baustoffhandels (noch) keine Wohnbauflächen vorhanden sind, sind die während der Bauphase entstehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind für die vorgesehene B-Plan-Änderung vor allem die Erweiterungsflächen zu betrachten. Die westlich gelegene Erweiterungsfläche ist bereits in die Nutzung des Baustoffhandels übergegangen. Hier wurden bereits Stellplätze gebaut. Wie diese ist auch die östliche Erweiterungsfläche Bestandteil der ehemaligen Depotfläche. Somit ist diese Erweiterung im Zusammenhang mit der Konversion der gesamten Depotfläche zu sehen. Bislang nicht zugängliche Bereiche werden einer neuen Nutzung zugeführt und Bestandteil eines Baustoffhandels. Dadurch werden sie Teil eines Betriebes mit Versorgungsfunktion und kommen damit auch der umliegenden Bevölkerung zugute.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Erweiterung des Baustoffhandels bewirkt eine Zunahme sowohl des durch Kunden verursachten Verkehrs, als auch des Verkehrs durch gewerbliche Zulieferer. Des Weiteren ist von einer Zunahme der Aktivitäten im Gebiet selber und damit von einer Zunahme der Lärmimmissionen auszugehen.

Um die Auswirkungen dieser **Schallimmissionen** zu ermitteln, wurde durch die Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH die schalltechnische Untersuchung Nr. 88905ge04 vom 08.10.2007 durchgeführt. In dieser Untersuchung sind Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt.

Um die Entwicklung der mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 a heranrückenden Wohnbebauung zu ermöglichen, wird im Plangebiet auf Nachtbetrieb mit relevanten Schallimmissionen verzichtet. Details hierzu finden sich im Abschnitt 7.1 des o. g. Gutachtens.

Im Gegenzug wird eine Erweiterung der Betriebe im Plangebiet durch Flächenverkauf ermöglicht. Ferner werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen bei den heranrückenden Wohngebäuden im Plangebiet des Bebauungsplanes 40 a festgesetzt:

- Errichtung einer mindestens 8,50 m hohen geschlossenen Riegelbebauung westlich der Betriebsgrundstücke Sacher und Knüller sowie einer 4,00m hohen Lärmschutzwand.

- An den nördlichen und westlichen Fassaden der Riegelbebauung mit Sichtverbindung zum Betriebsgelände wird auf schutzbedürftige offenbare Wohnraumfenster verzichtet. Die Frischluftversorgung wird ggf. mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen sichergestellt.
- Die o. g. Außenfassaden werden zusätzlich mit passivem Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 versehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 selbst werden keine Maßnahmen zum Schallschutz vor Gewerbelärm festgesetzt. Eine gesundheitsverträgliche Planung wird im Baugenehmigungsverfahren anhand eines schalltechnischen Gutachtens sichergestellt.

Im Zuge der Planaufstellung hat eine schalltechnische Untersuchung der Akustik Busch GmbH ergeben, dass durch einen mindestens 4,00 m hohen Schallschirm an der südlichen Grenze des Plangebietes der Schutz der westlich und südlich an das Plangebiet heranrückenden Wohnhäuser sichergestellt werden kann. Das Vorhaben ist damit aus schalltechnischer Sicht im Rahmen der Anforderungen der TA Lärm /1/ bzw. der DIN 18005 /5/ grundsätzlich umsetzbar.

Büroräume und ähnliche Arbeitsräume gehören gemäß DIN 4109 zu den schutzbedürftigen Räumen. Südlich der Möllner Landstraße werden daher als Schutz gegen den Verkehrslärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Lärmpegelbereich vier gemäß DIN 4109 in einem Abstand von 40m zur nördlichen Grundstücksgrenze und für den verbleibenden Geltungsbereich durch Festsetzung von Lärmpegelbereich drei.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Baustoffhandel in seiner derzeitigen Größe bestehen bleiben. Dieser würde im Hinblick auf die Konversionsmaßnahme des Depots als Bestand bewertet. Bei der Bauleitplanung des Depotgeländes wäre dieses auch in den schalltechnischen Untersuchungen entsprechend zu bewerten. Ein Handlungsbedarf für den Baustoffhandel bestünde in diesem Fall nicht.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind folgende Lärminderungsmaßnahmen erforderlich:

- Festlegung von aktiven Schallschutzmaßnahmen für die Fläche des Baustoffhandels

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Flora

Die zentrale Fläche des Geltungsbereiches ist als GE-Fläche ausgewiesen, auf der ein Baustoffhandel und ein Sonderpostenmarkt bestehen. Der Nutzung gemäß ist der Versiegelungsgrad durch Überbauung, Zufahrten, Lagerhallen und Stellplätze hoch. Der überwiegende Teil des Geländes ist mit Betonsteinpflaster bzw. Asphalt versiegelt.

Bäume an der nördlichen Grenze zur Möllner Landstraße stellen die einzigen Vegetationsbestände dar. Es handelt sich um Birken, Spitzahorn und vereinzelt Kastanien. Der überwiegende Teil dieses Baumbestandes befindet sich seitlich der Möllner Landstraße (Birken) außerhalb des Baustoffhandel-Geländes. Im nordwestlichen Bereich steht auf der Fläche des Baustoffhandels eine Baumgruppe aus Birken und Spitzahorn, um die herum eine Ausstellungsfläche (Gartenhäuser, Pflaster) angeordnet ist.

Die östliche Erweiterungsfläche wird bereits vom Baustoffhandel genutzt. Im nördlichen Bereich ist eine Ausstellungsfläche (auf Rasen) entstanden, im westlichen Teil sind Stellplätze gebaut worden, für weitere Stellplätze liegt die Genehmigung vor. Die östliche und südliche Erweiterungsfläche ist zu über 80% mit Betonsteinpflaster versiegelt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 25 LNatSchG kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Streng bzw. besonders geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die standörtlichen Voraussetzungen fehlen.

Fauna

Die intensive Nutzung als Baustoffhandel, der hohe Versiegelungsgrad und die starke Frequentierung durch gewerbliche und private Kunden bewirken ein sehr geringes faunistisches Lebensraumpotential. Lediglich in den Bäumbeständen ist mit dem Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG).

Mit dem Vorkommen gefährdeter Arten bzw. Arten der Roten Liste der Brutvögel ist angesichts der Standortverhältnisse nicht zu rechnen. Gleiches gilt für das Vorkommen gefährdeter Arten anderer Tierartengruppen.

Mit dem Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Tierarten ist im Geltungsbereich nicht zu rechnen, da zum einen die standörtlichen Voraussetzungen fehlen, zum anderen die intensive Nutzung ein beträchtliches Störungspotential darstellt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind aufgrund des nicht vorhandenen Potentials nicht zu erwarten. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und ist über die Baumschutzsatzung von Glinde geschützt. Sollte es im Zuge von Bauarbeiten zu Störungen von Brutvögeln in den vorhandenen Bäumen kommen, kann ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden.

Auch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind aufgrund des nicht vorhandenen Potentials nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Baustoffhandel in seiner derzeitigen Dimension erhalten bleiben. Bezogen auf Schutzgut Flora und Fauna wären die Flächen nach wie vor nicht von Bedeutung.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die vorhandenen Baumbestände zu erhalten. Wie die derzeitige Situation zeigt, lassen sich diese in Ausstellungsflächen integrieren.

Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das geologische Ausgangsmaterial im Geltungsbereich besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen, d.h. Schmelzwassersanden, die sich in der Warthe-Eiszeit gebildet haben („Glinger Sander“). Somit liegen sandig-kiesige Bodenverhältnisse vor.

Auf dem derzeitigen Gelände des Baustoffhandels, der die westliche Erweiterungsfläche beinhaltet ist ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die östliche und südliche Erweiterungsfläche ist nahezu vollständig versiegelt, so dass derzeit bezogen auf den gesamten Geltungsbereich von einem Versiegelungsgrad von über 80% auszugehen ist. Es kann unterstellt werden, dass das natürliche Bodengefüge flächendeckend verändert und überformt ist.

Wie in Kap. 7.2.1.2 erwähnt wurde zur Bestätigung oder Entkräftung eines Altlastenverdacht es eine umwelttechnische Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind (vgl. oben).

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Baustoffhandels wird der derzeitige Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nicht erhöht. Der Bebauungsplan legt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest, die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO auch durch Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Somit dürfen maximal 80% der Fläche versiegelt werden, womit im Vergleich zum derzeitigen Zustand im Geltungsbereich von einer Verringerung des Versiegelungsgrades auszugehen ist.

Demzufolge wird es anlagebedingt zu einer geringfügigen Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können durch verkehrsbedingte Schadstoffeinträge aus der Luft erfolgen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich für das Schutzgut Boden keine Veränderungen ergeben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichsmaßnahmen sind für das Schutzgut Boden nicht erforderlich, da in der Gegenüberstellung von Planung und Bestand der Versiegelungsgrad reduziert wird.
- Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind weiterhin folgende Punkte zu berücksichtigen:
- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau, soweit möglich im B-Plangebiet (z. B. für Verwallungen, Grünflächen)
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf den Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubboden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.

Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

- Der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III, für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde.
- Wasserschutzgebiete sind Vorranggebiete, in denen andere Nutzungen nur zulässig sind, wenn sie mit dem festgelegten Vorrang vereinbar sind.

In der Zone III des Wasserschutzgebietes ist es gemäß Verordnung u. a. verboten,

- Wohngebäude, Krankenhäuser, Heilstätten oder Gewerbebetriebe zu errichten oder wesentlich zu ändern, wenn das Schmutzwasser sowie das von Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen abfließende Niederschlagswasser nicht in dichten Leitungen oder Behältern gesammelt und zu einer zentralen Abwasseranlage geleitet oder transportiert wird,
- Erdaufschlüsse vorzunehmen, durch die die das Grundwasser abdeckenden Bodenschichten wesentlich vermindert werden,
- Wasser gefährdende Stoffe (§ 19 g Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes) abzulagern oder durch Einbringen, Einleiten oder Vergraben in den Untergrund zu beseitigen,
- Schmutzwasser sowie das von Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen abfließende Niederschlagswasser zu verregnen, im Untergrund zu verrieseln oder zu versickern, soweit nicht bei Inkrafttreten dieser Verordnung rechtmäßig errichtete oder genehmigte Anlagen vorhanden sind und die erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse vorliegen,
- Wärmepumpenanlagen zu errichten, bei denen als Wärmequelle die Benutzung von Grundwasser oder Erdwärme vorgesehen ist,
- Wassergefährdende, auswasch- oder auslaugbare Materialien im Erd-, Straßen- oder Wasserbau zu verwenden.

Derzeit wird von befestigten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser über das südlich angrenzende Depotgelände abgeleitet. Über ein unterirdisches Leitungssystem wird dies in die an der südlichen Grenze des Depots gelegenen Regenrückhaltebecken abgeleitet. Von den Rückhaltebecken gibt es einen Überlauf, der unter dem Oher Weg hindurch in die Vorflut führt.

- Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- Der Grundwasserstand liegt ca. 5 m unter Flur.
- Eine erhebliche Vorbelastung für das Schutzgut Wasser ist der hohe Versiegelungsgrad, durch den der natürliche Wasserkreislauf unterbunden wird. Derzeit wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück über Sickerschächte versickert. Das Oberflächenwasser der übrigen versiegelten Flächen wird über das Depotgelände abgeleitet.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase besteht ein erhöhtes Gefährdungspotential für Schadstoffeinträge in das Grundwasser. Diese resultiert zum einen aus der hohen Durchlässigkeit des Bodens, zum anderen aus der Lage im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzgebiet, Zone III).

Das von befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser wurde in der Vergangenheit über Einrichtungen des Depots abgeleitet und kann künftig über die Regenwasserbeseitigungsanlagen des Bebauungsplans Nr. 40a abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann nicht unbegrenzt abgenommen werden. Ggf. sind auf dem Grundstück entsprechende Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

Anlagebedingt wird sich die Verringerung des Versiegelungsgrades positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken. Das Dachflächenwasser soll vor Ort versickert werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste die Ableitung des Regenwassers dennoch neu geregelt werden, da eine Ableitung über das ehemalige Depotgelände nicht mehr möglich ist.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind insbesondere in der Bauphase erforderlich, in der für das Schutzgut Grundwasser ein erhöhtes Gefährdungspotential besteht. Es ist verstärkt darauf zu achten, dass Baufahrzeuge keine Leckagen aufweisen. Auch das Betanken der Fahrzeuge ist mit Sorgfalt und ausschließlich auf befestigten Flächen durchzuführen.

Baubedingte Verdichtungen des Bodens sind zu beseitigen, um eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zu beeinträchtigen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Vergleich zur derzeitigen Situation gering, so dass diesbezüglich kein Ausgleichsbedarf besteht.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Versickerung von Dachflächenwasser auf dem Grundstück.

Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich lt. Landschaftsplan im Bereich ozeanischen Klimas, das sich durch feucht-kühle Sommer und trockenere, relativ milde Winter auszeichnet. Die Niederschläge betragen ca. 725-750 mm/Jahr. Der Wind weht überwiegend aus westlicher Richtung. Die relative Häufigkeit der Windstille beträgt nur ca. 5%, so dass gemeinhin von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann.

Zwischen dem Umland und den dichter bebauten Flächen sind kleinklimatische Unterschiede feststellbar. Im Geltungsbereich zeichnen sich diese durch allgemein höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchtigkeit aus, die aus dem hohen Maß der Bebauung und der starken Versiegelung resultieren. Als weitere Vorbelastungen sind Emissionen des Verkehrs auf der Möllner Landstraße zu nennen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge möglicher Abrissarbeiten und der anschließenden Baumaßnahmen wird die Luftqualität im näheren Umfeld durch Staubentwicklung belastet. Zusätzlich werden bei dem Einsatz von Baumaschinen Abgasemissionen freigesetzt. Diese zeitlich befristeten Beeinträchtigungen sind jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingt sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Die geringe Reduzierung des Versiegelungsgrades wird sich nicht merkenswert auf das Schutzgut Klima/Luft auswirken.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

Als Minderungsmaßnahmen sind nicht versiegelte Flächen mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen.

Empfohlen wird eine Dachbegrünung bzw. die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen.

Spezielle Ausgleichsmaßnahmen für dieses Schutzgut sind nicht erforderlich, da die Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet werden.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der vorhandene Baustoffhandel ist derzeit vom Gelände des Depots umgeben. Die Fläche selber ist von Bebauung, Ausstellungs- und Lagerflächen geprägt und zeigt somit das typische Bild eines Gewerbebetriebes. Zur Möllner Landstraße wird das Gelände durch eine Baumreihe aus Birken abgegrenzt. Durch das nicht zugängliche Depotgelände war der Baustoffhandel bislang nur von der Möllner Landstraße aus einsehbar.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit den vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen wird sich das Erscheinungsbild der Fläche nicht maßgeblich verändern. Die Erweiterungsflächen werden in das Nutzungskonzept des Baustoffhandels integriert und zeigen künftig das gleiche, von Baukörpern, Ausstellungs- und Lagerflächen geprägte Bild.

Allerdings wird der Baustoffhandel künftig von allen Seiten einsehbar sein, so dass sich insbesondere zu den Wohnbauflächen im Westen und der öffentlichen Grünfläche im Süden das Erfordernis einer entsprechenden Abgrenzung/Eingrünung ergibt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Baustoffhandel in seiner derzeitigen Form bestehen bleiben. Die Erweiterungsflächen würden in dem Fall in das Konversionskonzept des Depots integriert.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vor allem an der Nordgrenze ist der vorhandene Baumbestand entlang der Möllner Landstraße zu erhalten, um weiterhin als transparente Eingrünung für den Baustoffhandel sowie als Begrünung der Straße zu fungieren. Diese Bäume sind über die Baumschutzsatzung von Glinde geschützt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Denkmale oder sonstige Kulturgüter bekannt.

Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter werden durch die Planung somit nicht hervorgerufen.

Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kennnislücken
Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse und Aussagen von Fachplanungen und Gutachten herangezogen, die im Zuge der Planung erarbeitet worden sind bzw. bereits vorlagen. Diese sind in Kap. 1.5 aufgelistet.

Auf diese Fachgutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich der Stadt, den Genehmigungsbehörden sowie dem Erschließungsträger. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einhaltung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Fristen für den Artenschutz (Erschließungsträger)
- Beachtung und Überwachung der fach- und zeitgerechten Umsetzung der im Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich (Erschließungsträger, Stadt, Genehmigungsbehörde).
- Umsetzung der gemäß Schallschutzgutachten vorgesehenen Maßnahmen (Erschließungsträger, Stadt, Genehmigungsbehörde)

Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet.

Es werden die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

Umweltverträglich:

Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige Umweltauswirkungen. Ggf. führt die Planung sogar zu einer Verbesserung des betreffenden Schutzgutes

Erhebliche Auswirkungen:

Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich:

Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Schutzgut Mensch	
Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmimmissionen durch Möllner Landstraße und Oher Weg • Lärmimmissionen durch Lieferverkehr, Zu- und Abfahrten privater und gewerblicher Kundschaft
Auswirkungen	
baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Temporär Immissionen durch Lärm, Staub und Abgase infolge der Bautätigkeiten (Hochbau, Erschließung) • Temporär Immissionen durch Baustellenverkehr
anlagebedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Steigerung des Angebotes an Versorgungseinrichtungen
betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme von Individualverkehr
Vermeidungsmaßnahmen	
Ausgleichs-; Ersatzmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäß Lärmschutzgutachten erforderliche Maßnahmen werden umgesetzt
Bewertung	<p>Die Erweiterung des Baustoffhandels wirkt sich auf das Schutzgut Mensch durch die Benachbarung zu Wohnbauflächen aus. Gemäß Lärmschutzgutachten sind Maßnahmen an der westlichen und südlichen Grenze erforderlich.</p> <p>Bei Einhaltung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen wird die Maßnahme in Bezug auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich eingestuft.</p>

Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Versiegelungsanteil • Naturferne Strukturen
Auswirkungen	
baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der hohen Vorbelastung nicht zu erwarten
anlagebedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der hohen Vorbelastung nicht zu erwarten
betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der hohen Vorbelastung nicht zu erwarten
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Gehölzbeständen (Baumschutzsatzung)
Ausgleichs-; Ersatzmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzmaßnahmen auf den Freiflächen • Ersatzpflanzungen für entfernte Bäume (gemäß Baumschutzsatzung)
Bewertung	<p>Die im Geltungsbereich bereits vorhandenen Nutzungen stellen eine hohe Vorbelastung für dieses Schutzgut dar. Infolge dieser Bedingungen ist nur ein sehr geringes faunistisches Lebensraumpotential vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind demnach nicht zu erwarten. Somit wird die Maßnahme diesbezüglich als umweltverträglich eingestuft.</p>

Schutzgut Boden	
Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Versiegelungsgrad • Bodenverunreinigungen
Auswirkungen	
baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Freilegung versiegelten Bodens • Bodenverdichtung durch Bautätigkeit
anlagebedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Verringerung des Versiegelungsgrades
betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Schadstoffeinträge aus der Luft
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Begleitung der Bodensanierung durch einen Altlasten-Sachverständigen • Trennung Ober- und Unterboden; fachgerechter Wiedereinbau • Fachgerechte Lagerung des Oberbodens • Vermeidung von Verdichtungen auf künftigen Grünflächen
Ausgleichs-; Ersatzmaßnahmen	Infolge der hohen Vorbelastung und der geringfügigen Reduzierung des Versiegelungsgrades nicht erforderlich
Bewertung	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund der hohen Vorbelastung als umweltverträglich eingestuft.

Schutzgut Wasser	
Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Versiegelungsgrad • Geringe Versickerungsrate • Oberflächenwasser wird über naturferne Rückhaltebecken abgeleitet
Auswirkungen	
baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Gefahr von Einträgen ins Grundwasser während der Bauphase
anlagebedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Flächenversiegelungen • Steigerung des Versickerungsgrades und damit der Grundwasserneubildung • Anlage von Versickerungsmulden
betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Steigerung der Versickerungsrate
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung des anfallenden Dachwassers auf dem Grundstück • Beseitigung von baubedingten Versiegelungen
Ausgleichs-; Ersatzmaßnahmen	Nicht erforderlich
Bewertung	<p>Das Schutzgut Wasser hat aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eine besondere Bedeutung. Aufgrund der Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und über Kanäle in das nördlich der Möllner Landstraße gelegene Regenrückhaltebecken geleitet. Im Vergleich zur heutigen Situation ergibt sich somit für dieses Schutzgut keine Veränderung.</p> <p>Insofern werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als umweltverträglich eingestuft.</p>

Schutzgut Klima / Luft	
Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Abstrahlung an versiegelten und bebauten Flächen • Geringe Verdunstungsrate • Emissionen durch Straßenverkehr auf Möllner Landstraße
Auswirkungen	
baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Staubentwicklung während der Bauphase • Emissionen durch Baustellenfahrzeuge • Emissionen durch Zulieferverkehr
anlagebedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Reduzierung der Flächenversiegelung
betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen durch Heizungsanlagen • Emissionen durch Individualverkehr
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünung von Freiflächen im Geltungsbereich • Pflanzung von Bäumen bei Stellplatzanlagen
Ausgleichs-; Ersatzmaßnahmen	<p>Spezielle Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich; Bepflanzungen und langfristige Sicherung von Grünflächen wirken positiv auf das Kleinklima</p> <p>Empfehlung von Dachbegrünung bzw. Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen</p>
Bewertung	<p>Die kleinklimatischen Verhältnisse sind aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungs- und Bebauungsgrades im Geltungsbereich bereits vorbelastet.</p> <p>In Anbetracht der vorangehenden Entsiegelung der Erweiterungsfläche wird die Erweiterung des Baustoffhandels bezüglich der Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft als umweltverträglich eingestuft.</p>

Schutzgut Landschaftsbild	
Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelungen • Gewerbliche Struktur • In weiten Teilen fehlende Durchgrünung
Auswirkungen	
baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • keine
anlagebedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Fläche des Baustoffhandels • Reduzierung versiegelter Depotfläche
betriebsbedingt	Keine Auswirkungen zu erwarten
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen an der Möllner Landstraße
Ausgleichs-; Ersatzmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • keine
Bewertung	<p>Das Erscheinungsbild der als Baustoffhandel genutzten Gewerbefläche wird sich infolge der Erweiterung nicht erheblich verändern. In Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung und der damit verbundenen Vorbelastung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering und somit als umweltverträglich bezeichnet werden.</p>

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind vom Eingriff nicht betroffen.

Zusammenfassende Beurteilung

Der Umweltbericht zeigt die Auswirkungen der vorgesehenen Erweiterung des Baustoffhandels auf die verschiedenen Schutzgüter auf. Ausgangsbasis der Betrachtung ist die heutige Nutzung, die zum einen aus dem vorhandenen Baustoffhandel, zum anderen aus Teilbereichen des Depots besteht. Diese an den heutigen Baustoffhandel angrenzenden Erweiterungsflächen sind zum überwiegenden Teil versiegelt.

In Anbetracht der vorliegenden Nutzung und der damit verbundenen Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering einzustufen.

Zusammenfassend wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 5. Änderung des B-Planes Nr. 14 der Stadt Glinde als **umweltverträglich** eingestuft.

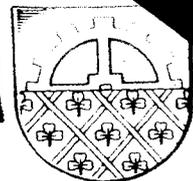
11. Beschluss Begründung

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.05.2009 gebilligt.

Glinde, den. 08.09.2009

.....
- Bürgermeister





Amtliche Bekanntmachung Nr. 36 / 2009 der Stadt Glinde

Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Glinde für das Gebiet des Baustoffhandels südlich der Möllner Landstraße

Die Stadtvertretung der Stadt Glinde hat in ihrer Sitzung am 28.05.2009 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Glinde für das o. g. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde die Begründung gebilligt. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 tritt mit Beginn des 17.09.2009 in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu in der Stadtverwaltung Glinde, 21509 Glinde, Markt 1 (Rathaus), Zimmer 233, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für etwaige nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Glinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Glinde, den 09.09.2009

Stadt Glinde
Der Bürgermeister

Verfügung
Eingestellt www.glinde.de / Amtliche Bekanntmachungen
Ausgehängt in den Bekanntmachungskästen Rathaus (Markt und Oher Weg)
Vom 09.09.2009 bis einschl. 17.09.2009

(Rehders)
Bürgermeister