

BEGRÜNDUNG

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A
der Stadt Glinde

Gebiet, das begrenzt wird:

**„im Osten durch die Wilhelm-Bergner-Straße,
im Norden und im Westen durch den Baumarkt
und im Süden durch die Bebauung Wilhelm-
Bergner-Straße 4“**

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse

- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
 - 5.30 Öffentlicher Personennahverkehr

- 6.00 Versorgungsanlagen
 - 6.10 Wasserversorgung
 - 6.20 Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung
 - 6.30 Energieversorgung
 - 6.40 Fernsprechversorgung
 - 6.50 Gasversorgung
 - 6.60 Abfallentsorgung
 - 6.70 Feuerlöscheinrichtungen

- 7.00 Lärmimmissionschutz

- 8.00 Störfallrichtlinie

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 10.00 Hinweise

- 11.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 25.01.2018 fasste die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluss,
für das Gebiet:

„im Osten durch die Wilhelm-Bergner-Straße, im Norden und im Westen durch den Baumarkt und im Süden durch die Bebauung Wilhelm-Bergner-Straße 4 “

die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A aufzustellen.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 a Abs. 2 + 3, Satz 1 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A wurde nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Sonderbaufläche „Baumarkt“ dar. Mit dem Satzungsbeschluss erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:500 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Sprick aus Glinde/Ahrensburg verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung (13.05.2017).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786).
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.

- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen bebauten Bereich der Stadt Glinde. Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der K 26 und westlich der Wilhelm-Bergner-Straße.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Bürogebäude, mit zwei Betriebsleiterwohnungen im Obergeschoss und ehemaligen Verkaufsflächen, die als Ausstellungs- und Büroräume für den Baumarkt dienten, im Erdgeschoss.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Durch das Flurstücke 716

Im Osten

Durch das Flurstücke 716

Im Süden

Durch das Flurstücke 753

Im Westen

Durch die Mitte der Wilhelm-Bergner-Straße

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Gewerbegebiet	1.725 m ²
Verkehrsflächen	420 m ²
Versorgungsfläche	5 m ²

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	2.1550 m ²
--	-----------------------

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A:

Auf der Sonderbaufläche „Baumarkt“ wurden durch den Umbau des Hauptbaukörpers die erforderlichen Büroräume für den Baumarkt mit einbezogen, sodass Büroräume im Bestand dieses abseits gelegenen Gebäudes nicht mehr erforderlich sind. Auch Verkaufsräume für den Baumarkt sind in der abgesetzten Form wenig sinnvoll. Aus diesem Grunde sollen hier die Möglichkeit geschaffen werden, die bisherigen Büroflächen für den Baumarkt in allgemeine Büroflächen umzunutzen.

Das vorhandene Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen Gebäude, in dem sich auch zwei Betriebsleiterwohnungen im Obergeschoss befinden. Diese Betriebsleiterwohnungen sollen erhalten bleiben. Es ist dringend erforderlich, dass eine Beaufsichtigung auf dem Gelände vorgenommen wird. Das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ist zurzeit frei und ungenutzt und soll vorrangig wieder einer Büronutzung zugeführt werden.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „SO Baumarkt“ ist eine freie Vermietung oder anderweitige Nutzung nicht möglich. Ein Befreiungsantrag wurde bereits versagt. Somit ist hierfür ein Erfordernis zur Ausweisung von Gewerbeflächen, entsprechend des südlich angrenzenden Firmengeländes, vorhanden. Eine Veränderung oder Erweiterung des Gebäudes ist nicht geplant. Jedoch sollen eine Sanierung und eine energetische Verbesserung erfolgen.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Nutzung der vorhandenen Räume als Büroräume ggf. in Verbindung mit Handwerks-/Produktions-/Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i. d. R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, das auch nicht verändert werden soll, sondern nur eine Nutzungsänderung erfolgen soll, werden gestalterische Festsetzungen für nicht erforderlich gehalten.

4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt, entsprechend der zukünftigen Nutzung.

Die Grundfläche wird mit max. 500 m² festgesetzt, genau entsprechend des Bestandes.

Für die Beibehaltung der gepflasterten Flächen und Darstellung der vorhandenen Stellplatzflächen ist eine Ausnahme im Textteil B für die Versiegelung aufgenommen.

Des Weiteren sind Einschränkungen für Verkaufs- und Ausstellungsflächen festgesetzt sowie max. 2 WE für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen entsprechen dem Grundriss des vorhandenen Gebäudes. Eine Ausnahme für geringfügige Bauteile, zur Überschreitung der Baugrenzen, ist im Textteil B enthalten.

4.40 Bauweise

Entsprechend des vorhandenen Gebäudes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Das Bestandsgebäude weist eine zweigeschossige Bauweise auf, die in der jetzigen Form auch erhalten bleiben soll.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Die Stadt Glinde wird von außen weitläufig über die BAB 24 (Hamburg-Berlin) und die BAB 1 (Hamburg-Lübeck) erschlossen.

Das Plangebiet selbst wird über den Reinbeker Weg (K 26) und die Wilhelm-Bergner-Straße erschlossen.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze stehen in der Wilhelm-Bergner-Straße ausreichend zur Verfügung.

Private Stellplätze sind im gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16A ausgewiesen.

5.30 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle Rotdornweg (im Holstenkamp - Linie 137, 237 und 336 (733 und 737)).

6.00 Versorgungsanlagen

6.10 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburg Wasser mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A ist bereits an das bestehende Netz angeschlossen.

6.20 Schmutzwasser-/Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz des Zweckverbandes Südstormarn. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert und kann das anfallende Schmutzwasser des Grundstücks aufnehmen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers hingegen erfolgt über ein privates Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück des anliegenden Baumarkts mit gedrosselter Ableitung in ein Gewässer II. Ordnung. Kapazitäten zur Ableitung des Niederschlagswassers über das öffentliche Kanalnetz sind nicht vorhanden.

6.30 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen des E-Werkes Sachsenwald.

Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A ist bereits an das bestehende Netz angeschlossen.

6.40 Fernsprechversorgung

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz Hamburg der Telekom angeschlossen.

6.50 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der E.ON/Hanse.

Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A ist bereits an das bestehende Netz angeschlossen.

6.60 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

6.70 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz der Stadt Glinde wird wie bisher, über die vorhandenen Hydranten, durch die freiwillige Feuerwehr Glinde sichergestellt

7.00 Lärmimmissionsschutz

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auch den Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A abdeckt.

Die entsprechenden Festsetzungen wurden in Teil a Planzeichnung und Teil B Text übernommen.

8.00 Störfallrichtlinie

Im Umfeld des Bauleitplanes befindet sich kein Störfallbetrieb. Eine überschlägliche Prüfung wurde vorgenommen. Im angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich nur metallverarbeitende Betriebe und Logistikunternehmen. Auf der östlich angrenzenden Fläche befindet sich eine Tankstelle, die aber die Größenordnungen der Störfallrichtlinie nicht überschreiten und somit keine Abstandsregelungen auslösen.

Zur Beurteilung, ob es sich um Störfallbetriebe handelt, wurde der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, hier Anhang 1 Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände (Anlage) wie auch Anhang 1 der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)- Mengenschwellen, herangezogen.

Unter diese Störfallrichtlinie fällt derzeit ein Betrieb im Stadtgebiet der Stadt Glinde. Es handelt sich um einen Betriebsbereich der unteren Klasse (Federal Mogul Bremsbelag GmbH/ Herstellung von sonstigen Teilen und sonstigem Zubehör für Kraftwagen), das heißt es muss kein externer Notfallplan erstellt werden.

Beeinträchtigungen für das ca. 1,0 km entfernte Baugebiet ergeben sich nicht.

Anlage

Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit
Erläuterungen – Achtungsabstände

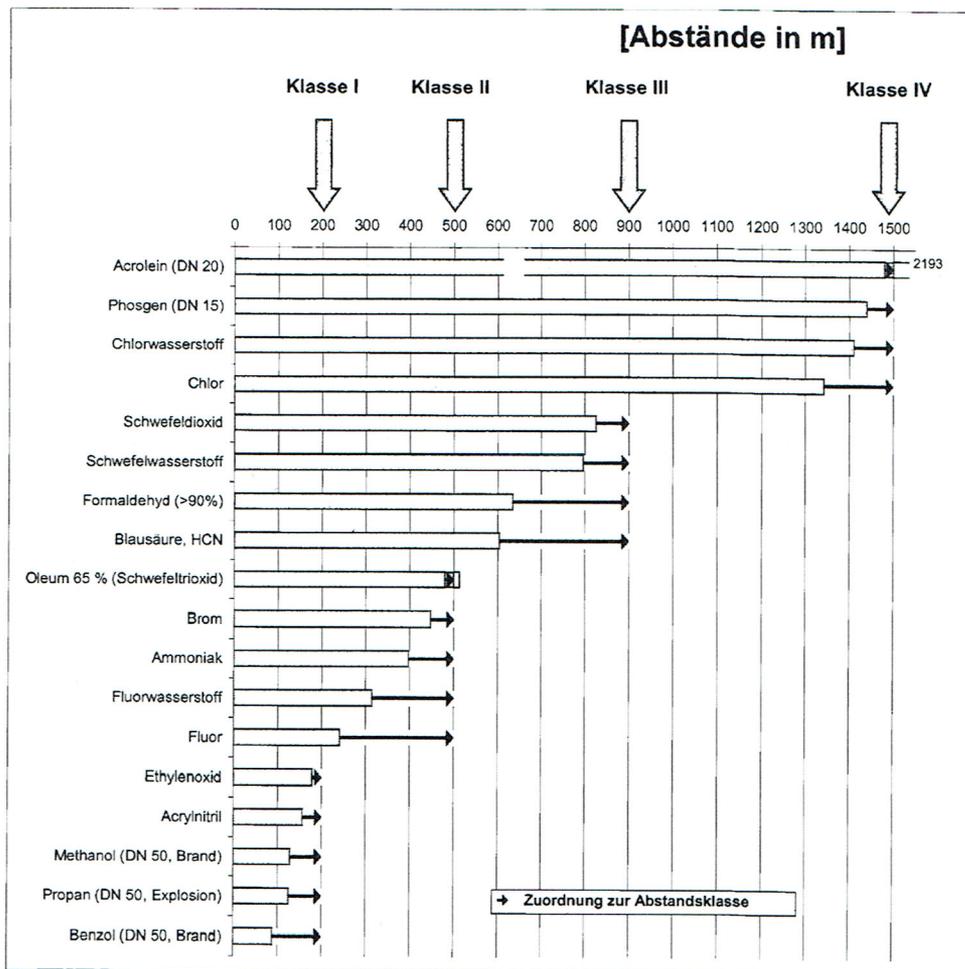


Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Anmerkung:

- a. Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)
- b. Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde im Bild 1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

10.00 Hinweis

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Lärchenweg 17 in 24242 Felde, durchgeführt.
- 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 § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 28.03.2019 gebilligt.

Glinde, den 14.05.2019


Bürgermeister