

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 A der Stadt Glinde

1. Allgemeine Grundlage

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNP Glinde

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes sowie seiner genehmigten 12. Änderung entwickelt worden. Die Genehmigung der 12. Änderung wurde am 13.08.1981 amtlich bekanntgegeben.

BBauG 1976

BBauG 1979

Grundlage für den B-Plan ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

BauNVO 1977

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757).

PlanZV 1981

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

1.2 Bestand

Gebietsabgrenzung

Nördliche Grenze : Kreisstraße 26
östliche Grenze : Kreisstraße 80

Die Änderung umfaßt folgende Teilgebiete:

- A1) südlich der geplanten Umgehung Oststeinbek - Glinde in einer Tiefe von ca. 300 m im westlichen und von ca. 150 m im östlichen Bereich / östlich der Wilhelm-Bergner-Straße / westlich der K 80
- A2) südlich der geplanten Umgehung Oststeinbek - Glinde in einer Tiefe von ca. 80 m / westlich der Wilhelm-Bergner-Straße / östlich Forstfläche
- A3) südlich Kleingartenanlage "Waldfrieden" / westlich und nördlich der Wilhelm-Bergner-Straße / östlich Forstfläche

Nutzung

Die überplanten Grundstücke werden bereits als gewerbliche Baugrundstücke genutzt bzw. sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

2.1 Planungsanlaß

Teilgebiet A1)

Änderung einer bisher planerisch festgesetzten Fläche für die Forstwirtschaft sowie einer kleinen Wegefläche südlich der Kreisstraße 26, westlich der Kreisstraße 80, begrenzt im Westen durch die Wilhelm-Bergner-Straße, in Gewerbegebiet für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes und Einbeziehung dieser Fläche in das bereits vorhandene Gewerbegebiet. Die Fläche wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung an die Planfeststellungsunterlagen für die Kreisstraße 80 sowie für die geplante Umgehung Oststeinbek-Glinde.

Teilgebiete A2) und A3)

Bereits im Jahre 1977 ist von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH. als Verkäufer für diese Grundstücke eine Reduzierung des bisher nach dem Bebauungsplan Nr. 16 A festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GFZ bzw. GRZ) beantragt worden. Diesen Anträgen haben sich die derzeitigen Grundstückseigentümer jetzt angeschlossen. Begründet werden die Anträge mit der bisherigen bzw. noch zu beabsichtigenden Bebauung der Grundstücke, deren Umfang die bisher festgesetzten max. Grenzen nicht erreichen wird. Die Grundstückseigentümer haben die Erklärungen abgegeben, daß auf Entschädigungs- bzw. Ersatzansprüche wegen der Herabzonung verzichtet wird bzw. diese nicht in Betracht kommen.

2.2 Planungsziele

2.2.1 Städtebauliche Ziele

Für das Teilgebiet A1):

Es soll dem ansässigen Gewerbebetrieb als Eigentümer dieser Fläche die Möglichkeit der Erweiterung gegeben werden.

Damit liegen u.a. auch die Voraussetzungen vor, daß bei Realisierung neue Arbeits- und Ausbildungsplätze für Gliner Bürger geschaffen werden, die zur Minderung des noch erheblichen Auspendleranteiles beitragen. Durch das Heranrücken des

Gewerbegebietes an die nördl. der K 26 vorhandene Wohnbebauung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dem erforderlichen Schutz der Wohnbebauung wird durch die gem. § 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsgliederungen i.V. mit Gewerbelärmbeschränkungen im Teilgebiet A1) (s. Planzeichnung und Text) auf der Grundlage einer durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung Rechnung getragen: näheres hierzu siehe Ziff. 5 dieser Begründung.

Für die Teilgebiete A2) und A3):
Durch die von den Grundstückseigentümern gewollte und gebilligte Minderung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GFZ bzw. GRZ) wird auf den betreffenden Eckgrundstücken eine stärkere Massierung des Bauvolumens vermieden (mehr Freiflächen).

Berücksichtigung
des Ergebnisses
der Bürgerbeteiligung
§ 2 a Abs. 2 BBauG

Aufgrund des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich keine Veränderungen bei den beabsichtigten Festsetzungen ergeben.

2.2.2 Landschaftsplanerische Ziele

Grünflächenplanung
Bepflanzung

An der Oststeite der Wilhelm-Bergner-Straße - außerhalb des Planänderungsgebietes - besteht ein wertvoller durchgehend bepflanzter Grünstreifen mit Baumbestand, der bis auf die Zufahrten zu den Stellplätzen erhalten bleibt. Dieser Grünstreifen ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 A (1. + 2. Änderung) als solcher Bestandteil der im Eigentum der Stadt stehenden Wilhelm-Bergner-Straße (s. Straßenquerschnitt A - B).

Als sinnvolle Ergänzung und Fortführung dieses Grünstreifens wird mit der jetzigen Planänderung entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen im Teilgebiet A1) durchgehend eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung festgesetzt, die gleichzeitig der optischen und zusätzlichen Abschirmung der Gewerbebauflächen zum nördl. gelegenen Wohngebiet dienen soll.

3. Städtebauliche Daten

Maß der Nutzung

In den Teilgebieten A1) - A3) werden festgesetzt für:

Teilgebiet A1)	GFZ 1,6 (neu)
	GRZ 0,52 (")
Teilgebiet A2)	GFZ 0,5 (bisher 2,0)
	GRZ 0,5 (" 0,8)
Teilgebiet A3)	GFZ 0,8 (" 1,6)
	GRZ 0,8 (unverändert)

Darüberhinaus bleiben u.a. unverändert die Traufhöhen für Verwaltungsgebäude bis max. 25,00 m und für Produktionsgebäude bis max. 15,00 m als Festsetzung bestehen.

4. Erschließung

4.1 Fahrverkehr

Übergeordnetes
Straßennetz

Die Teilgebiete werden erschlossen (äußere Erschließung) durch die Kreisstraßen 26 und 80.

Zur inneren Erschließung dient die Wilhelm-Bergner-Straße, die bereits ausgebaut ist.

4.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze

Für die Teilgebiete sind die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Westseite der Wilhelm-Bergner-Straße in Längsaufstellung vorhanden. Die westl. an die Wilhelm-Bergner-Straße angrenzenden Gewerbebetriebe haben auf ihren eigenen Grundstücken in erheblichem Umfang befestigte Stellplatzflächen ausgebaut, so daß von hier weder von Betriebsangehörigen noch von Besuchern, Kunden etc. die vorhandenen öffentlichen Parkplätze in Anspruch genommen werden.

Das gilt auch für den östl. der Wilhelm-Bergner-Straße angrenzenden alleinigen Grundstückseigentümer, die Firma Alfa-Laval. Die Firma verfügt z.Z. über eine befestigte Kfz-Stellplatzanlage auf eigenem Grundstück mit ca. 620 markierten Stellplätzen. Diese (nicht voll ausgelastete) sowie die neu hinzukommende Stellplatzanlage mit ca. 200 Stellplätzen werden von den Betriebsangehörigen, Kunden, Besuchern etc. genutzt; die öffentlichen Parkplätze entlang der

Wilhelm-Bergner-Straße sind in der Regel gar nicht bzw. nur vereinzelt belegt. Sie sind somit für den sonst ruhenden Verkehr in ausreichender Anzahl vorhanden, zumal sich im Bebauungsplangebiet Nr. 16 A aufgrund der ausreichend vorhandenen privaten Stellplatzanlagen der Betriebs- und Anliegerverkehr mit dem ruhenden Verkehr mehr oder weniger vermischt.

5. Immissionsschutz

Gemäß der dieser Begründung als Anlage beiliegenden lärmtechnischen Untersuchung des Büros Masuch + Olbrisch - Stand: Okt./Nov. 1984 - werden folgende Festsetzungen getroffen

- Festsetzung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen als Stellplatzflächen und Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel für diese Fläche auf $L_{WA} = 55/40$ dB(A)/m²,
- Festsetzung einer "Sozialzone" in einem an die Stellplatzfläche nach Osten anschließenden ca. 50 m tiefen Streifen innerhalb der Teilfläche A1,
- Festsetzung der Nutzung "Lagerhalle" im nördlichen ca. 70 m tiefen Teil des an die "Sozialzone" östlich anschließenden Bereichs der Teilfläche A1 mit Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel auf $L_{WA} = 55/40$ dB(A)/m².
- Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im südlich an die "Lagerhalle" angrenzenden Teilbereich der Teilfläche A1 auf $L_{WA} = 60/45$ dB(A)/m².
- Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bereich der Teilfläche A2 auf $L_{WA} = 60/45$ dB(A)/m².

6. Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Strom

Die Versorgung der Betriebe im Plangebiet mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke, Hamburger Gaswerke und Schlesweg.

Entwässerung

Für die Entwässerung des Gebietes besteht eine Trennkanalisation.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene Sielleitungen des Zweckverbandes Südstormarn.

Für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Teilgebiet A1) ist die Herstellung eines neuen Schmutzwasserkanals in der Wilhelm-Bergner-Straße bis zur Kreisstraße 26 (ca. 100 m Länge) erforderlich. Die hierfür entstehenden Kosten werden lt. Aussage des Zweckverbandes über Beiträge des Grundstückeigentümers abgedeckt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Sielleitungen mit Anschluß an die Glinder Au.

Da nach dem Generalentwässerungsplan für das Teilgebiet A1) seinerzeit nur ein landwirtschaftlicher Abfluß zugrunde gelegt wurde, sind für diese Grundstücksflächen Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regenwasserrückhaltebecken) erforderlich. Die zu treffenden Rückhaltemaßnahmen richten sich nach der durchzuführenden Bebauung sowie nach der Befestigung z.B. der Kfz-Abstellflächen und sind zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Zweckverband Südstormarn abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllbeseitigung des Zweckverbandes "Müllbeseitigungsverband Stormarn-Lauenburg".

7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

8.1 Kosten der Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und brauchen nicht ausgebaut zu werden.

Für die Stadt Glinde werden demnach keine Erschließungskosten entstehen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Glinde vom 19.6.1986 gebilligt.

Glinde, den 19.6.1986



Stadt Glinde

Bürgermeister