

▪ **Stadt Glinde**

▪ **Kreis Stormarn**

BEGRÜNDUNG

**zur 5. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 16 A**

der Stadt Glinde

Gebiet:

**Nördlicher Bereich des Gewerbegebietes an der
Wilhelm -Bergner-Straße mit dem Knotenpunkt
Reinbeker Weg (Kreisstraße 26/K26),
Wilhelm-Bergner-Straße,
Holstenkamp und einen Teilbereich der Trasse
der K 26 bis zur östlichen Grenze des Waldstückes
„Gliner Horst“**

Stand : Originalausfertigung

Übersicht

M 1 : 25000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Landesraumordnungsplan und aus dem Regionalplan
 - 1.30 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
 - 1.40 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage und Topographie
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Gründe für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.30 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze
- 6.00 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
und zur Kompensation von Eingriffen
 - 6.10 Landschaftsplan
 - 6.20 Grünordnerischer Beitrag mit integrierter Umweltverträglichkeits-
untersuchung/Umweltbericht
- 7.00 Lärmschutz
- 8.00 Altlasten
- 9.00 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 9.10 Wasserversorgung
 - 9.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 9.30 Schmutzwasserentsorgung
 - 9.40 Regenwasserentsorgung
 - 9.50 Stromversorgung
 - 9.60 Gasversorgung
 - 9.70 Abfallentsorgung
 - 9.80 Fernsprechversorgung
- 10.00 Erschließung des Bebauungsplangebietes
- 11.00 Realisierung des Bebauungsplanes
- 12.00 Hinweise
- 13.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 20.02.2003 hat die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A, für das Gebiet:

Nördlicher Bereich des Gewerbegebietes an der Wilhelm-Bergner-Straße mit dem Knotenpunkt Reinbeker Weg (Kreisstraße 26/K 26), Wilhelm-Bergner-Straße, Holstenkamp und einen Teilbereich der Trasse der K 26 bis zur östlichen Grenze des Waldstückes „Glinde Horst“

gefasst.

1.20 Entwicklung aus dem Landesraumordnungsplan und aus dem Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I sagt aus, dass der Raum Reinbek/Glinde zum Verdichtungsraum Hamburg zählt. Er hat eine starke siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik. Er wird durch eine enge Verzahnung der Siedlungsgebiete, durch Nutzungskonkurrenzen und durch nicht eindeutig zugeordnete Versorgungsbeziehungen bestimmt. Die Stadt Glinde ist Stadtrandkern II. Ordnung und soll sich entsprechend weiter entwickeln.

In Nr. 7.5 des Landesraumordnungsplanes sind als Ziele folgende Aussagen enthalten:

Einkaufseinrichtungen - entweder größeren Umfangs oder solche im räumlichen Verbund, sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Größflächigkeit hinein und Dienstleistungszentren - sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorgesehen oder diesen zugeordnet werden, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren vermieden wird. Geeignete zugeordnete Standorte sind insbesondere die Stadtrandkerne und die Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.

In soweit müssen Art und Umfang solcher Einrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereiches angemessen sein. Danach kommen für Einkaufseinrichtungen mit über 3000 qm Verkaufsfläche nur Oberzentren und zentrale Orte der mittelzentralen Ebene in Betracht. Für Einrichtungen in einer Größenordnung bis 3000 qm Verkaufsfläche können auch Unterzentren in Frage kommen. Sonstige Standorte sind in der Regel für Einkaufseinrichtungen von über 800 qm Verkaufsfläche nicht geeignet.

Zur Begründung der Zielaussagen wird im Landesraumordnungsplan ausgeführt:

In allen anderen Gemeinden sollen grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung im Rahmen des örtlichen Bedarfs vorhanden sein oder entstehen können; dabei sind ländliche Zentralorte, Stadtrandkerne II. Ordnung und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in der Regel für Einkaufseinrichtungen von über 800 qm Verkaufsfläche nicht geeignet.

Der OBI Bau- und Heimwerkermarkt Frank Ahrendt GmbH, ein seit vielen Jahren in Glinde ansässiger Betrieb, hat seit Ende der 80 er Jahre bis heute seine Verkaufsflächen auf den aktuellen Bestand von rd. 6000 qm Verkaufsfläche erweitert.

Die Landesplanungsbehörde hat bisher keine Bedenken gegen die jeweiligen Erweiterungen, die weit über die Regelgrenze von 800 qm Verkaufsfläche hinausgegangen sind, erhoben.

Der Bau- und Gartenmarkt liegt in einem Hauptsiedlungsgebiet auf der Achse zwischen Glinde und Reinbek. Wesentliche negative Auswirkungen, insbesondere auf das im zentralörtlichen System höher eingestufte Reinbek waren nicht zu befürchten.

Von der nunmehr beabsichtigten Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes im Gartenbereich, sind hinsichtlich der vorgesehenen Sortimentsstruktur keine wesentlichen negativen Auswirkungen, insbesondere auf die Innenstadt von Glinde und den Stadtrandkern I. Ordnung Reinbek, zu erwarten.

Die bisher geplante Erweiterung um rd. 3000 qm Verkaufsfläche auf eine Gesamtverkaufsgröße von rd. 9000 qm ist für einen Stadtrandkern II. Ordnung allerdings überdimensioniert.

Obwohl sich das Vorhaben bereits weit über der eigentlich für ein Stadtrandkern II. Ordnung zulässigen Flächengröße bewegt, werden bestehende landesplanerische Bedenken aber zurück gestellt und einer Erweiterung um höchstens 2500 qm Verkaufsfläche auf insgesamt 8500 qm Verkaufsfläche, inklusive einer Freifläche von 1000 qm Verkaufsfläche, als mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vereinbar, zugestimmt. Das Sortiment an Gartenmotorgeäten ist zu beschränken, der Handel mit Landmaschinen ist ausgeschlossen, Randsortimente sind auf 500 qm zu begrenzen.

Die landesplanerischen Bedenken können zurückgestellt werden, weil auch die Stadt Reinbek, als nächstgelegener zentraler Ort höherer Stufe im Verflechtungsbereich der Stadt Glinde, keine durchgreifenden Bedenken gegen die Erweiterung erhebt. Im Übrigen sind von der geplanten Erweiterung im Gartenbereich, hinsichtlich der Sortimentsstruktur, geringe Auswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus wird die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs 3 BauNVO mit der Bezeichnung „Baumarkt“ und Festschreibung der Verkaufsflächengröße auf max. 8500 qm inkl. 500 qm für Randsortimente für notwendig erachtet, da trotz einer überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimentsstruktur allein schon die beabsichtigte Größe die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO begründet.

Mit einer Verkaufsfläche von 8500 qm ist aus landesplanerischer Sicht, für den Bau- und Gartenmarkt des Stadtrandkerns II. Ordnung Glinde, die maximal mögliche Größenordnung erreicht.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben damit in soweit nicht entgegen, als die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 2500 qm begrenzt wird.

1.30 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Glinde weist für den südlichen Plangeltungsbereich Gewerbefläche aus, für den nördlichen Bereich Verkehrsfläche, für die geplante Südumgehung Wald und Verkehrsfläche für die K 26. Weiter befindet sich im östliche Plangeltungsbereich noch Verkehrsfläche für die Wilhelm-Bergner-Straße.

Der Landschaftsplan weist für den südlichen Bereich ebenfalls Gewerbefläche aus, für den nördlichen Bereich Brachfläche und Verkehrsfläche für die K 26 und im östlichen Bereich Verkehrsfläche für die Wilhelm-Bergner-Straße.

Parallel zur Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A der Stadt Glinde wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit dem Ziel der Ausweisung von Sonderbauflächen für die bisher ausgewiesene Gewerbefläche, Herausnahme der Verkehrsflächen der Südumgehung und des Waldstreifens zwischen Südumgehung und K 26, bei Beibehaltung der Verkehrsflächenausweisung für die K 26 und Wilhelm-Bergner-Straße. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst auch das weiter westlich gelegene Waldgebiet. In diesem Bereich wird ebenfalls die geplante Trasse der Südumgehung herausgenommen und umgewidmet in Wald.

Parallel wird ebenfalls die 4. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Glinde durchgeführt, bei Umwidmung der Gewerbefläche und der Brachfläche in Sonderbaufläche und bei Beibehaltung der vorhandenen Verkehrsflächen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung der Änderungen sich die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan entwickelt.

1.40 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 500 von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Teetzmann, Sprick, Urban, Ahrensburg/Glinde/Ludwigslust, verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 A gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I, S 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) > 10. Euro-Einführungsgesetz - 10. Euro EG<,
 - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I., S. 466).
 - c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47),
- sowie
- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

Zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A der Stadt Glinde wurde eine lärmtechnische Untersuchung durch die beratenden Ingenieure Masuch & Olbrisch / Oststeinbek durchgeführt.

Zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A der Stadt Glinde wurde ein grünordnerischer Beitrag mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung durch die Landschaftsarchitekten Bielfeldt & Berg / Hamburg durchgeführt.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage und Topographie

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 A liegt im südlichen bebauten Bereich der Stadt Glinde. Er begrenzt das bestehende Gewerbegebiet nach Norden. Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der K 26 und westlich der Hauptzufahrtsstraße zum Gewerbegebiet, der Wilhelm-Bergner-Straße. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die K 26 und weiter dahinter Wohnbebauung. Östlich und südlich grenzt vorhandenes Gewerbe an, westlich befindet sich der nördliche Teil des Waldstückes „Glinde Horst“.

Der Plangeltungsbereich ist vom Grundsatz her eben mit einer leichten Muldung im Bereich der nördliche Grünfläche.

2.20 Bisherige Nutzung/Bestand

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16A mit seinen nachfolgenden Änderungen weist für den Plangeltungsbereich, für den südlichen Bereich in einer Tiefe von ca. 80 m Gewerbefläche aus, daran anschließend in ca. 50 m Breite eine Verkehrsfläche für die Trasse der geplanten Ortsumgehung Oststeinbek-Glinde und einen Grünstreifen in einer mittleren Breite von ca. 15 m zur K 26. Die Erweiterung des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung beinhaltet die Verkehrsflächen der K 26 zur Darstellung des neuen Kreuzungsbereiches K 26 - Wilhelm-Bergner-Straße.

Genutzt wird der Plangeltungsbereich, einschließlich der Hälfte der Verkehrsfläche der geplanten Ortsumgehung Oststeinbek-Glinde, durch den Bau- und Heimwerkermarkt OBI. Die Gebäude befinden sich auf der Gewerbefläche. Auf der Verkehrsfläche sind die erforderlichen Stellplätze sowie ein Folien-gewächshaus errichtet. Auf dem Gelände befinden sich zur Zeit ca. 6000 qm Verkaufsfläche, davon 5000 qm innerhalb der Gebäude und 1000 qm freie Verkaufsfläche. Das Betriebsgelände ist überwiegend versiegelt durch Pflasterung. Im westlichen Bereich befinden sich einige Flächen in wassergebundener Decke. Im südwestlichen Plangeltungsbereich befindet sich eine Wasserfläche, bestehend aus einem Wasserbecken das als Regenrückhaltebecken dient und gleichzeitig als Löschteich für die vorhandene Sprinkleranlage. Der nördliche Restbereich ist überwiegend Grünfläche/Brachfläche und wird außerdem als Standort für Obdachlosen-Container genutzt. Diese werden im Frühjahr 2004 entfernt. Die Baugenehmigung ist bis November 2004 befristet.

Die nördlichen und östlichen Flächen beinhalten die Verkehrsflächen der K 26 und der Wilhelm-Bergner-Straße.

Zur Anbindung der geplanten neuen Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 7, südlich des jetzigen Plangeltungsbereiches, wurde eine Verkehrsuntersuchung des Knotenpunktes K 26 - Wilhelm-Bergner-Straße durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass hier Aufweitungen und zusätzliche Abbiegespuren bzw. Verlängerungen von Abbiegespuren erforderlich sind. Diese Planung wurde vorgezogen; die entsprechenden Baumaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Sie ist inhaltlich in die Planung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 A eingeflossen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 A wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Süden:</u>	Durch die südliche Grenze des Flurstückes 36/7 (OBI Gelände)
<u>Im Osten:</u>	Durch die östliche Grenze der "Wilhelm-Bergner-Straße"
<u>Im Norden:</u>	Durch die nördliche Grenze der Kreisstraße 26 (Reinbeker Weg)
<u>Im Westen:</u>	Durch die östliche Grenze des Waldgebietes „Gliner Horst“

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Sonderbaufläche „Baumarkt“	31.840 qm
Verkehrsflächen	9.880 qm
Wasserfläche	625 qm
(betriebsbezogene Versorgungsanlagen)	
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)	5 qm
	<hr/>
Gesamtfläche	42.340 qm

3.00 Gründe für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Stadt Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.
Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 A :

Der OBI Bau- und Heimwerkermarkt Frank Arendt mbH in Glinde, Wilhelm-Bergner Straße 2, hat einen Antrag gestellt zur Vergrößerung seiner Verkaufsflächen, speziell im Gartenbereich, um rd. 3000 qm.

In dem geplanten Erweiterungsbau für das Gartencenter sollen Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Gartenzubehör, sowie Bastelbedarf und Seidenblumen (Eingliederung des bisherigen Kreativmarktes mit ca. 500 qm Verkaufsfläche) angeboten werden. Die derzeitige Freifläche von 1000 qm Verkaufsfläche soll in gleicher Größe erhalten bleiben und vor dem geplanten Neubau für das Gartencenter plaziert werden. Insgesamt würde mit der Planung eine Verkaufsfläche von rd. 9000 qm erreicht werden. Derzeit verfügt der Markt, nach Auskunft des Eigentümers, über rd. 5000 qm Verkaufsflächen unter Dach inkl. Holzhandel und rd. 1000 qm Verkaufsflächen im Freien.

Mit Schreiben vom 14.09.2001 hat die Stadt Glinde die Landesplanungsbehörde um eine Stellungnahme zu den Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes gebeten. Nach Prüfung stehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegen, wenn die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 2500 qm begrenzt wird. Die geplante Erweiterung um 3000 qm Verkaufsfläche, auf eine Gesamtverkaufsgröße von rd. 9000 qm ist für einen Stadtrandkern II. Ordnung überdimensioniert. Obwohl sich das Vorhaben bereits weit über der eigentlichen für einen Stadtrandkern II. Ordnung zulässigen Flächengröße bewegt, werden bestehende landesplanerische Bedenken zurückgestellt und der Erweiterung um höchstens 2500 qm Verkaufsfläche auf insgesamt 8500 qm Verkaufsfläche, inkl. einer Freifläche von 1000 qm als Verkaufsfläche, zugestimmt. Dabei ist das Sortiment an Gartenmotorgeräten zu beschränken und der Handel mit Landmaschinen auszuschließen, Randsortimente sind auf 500 qm zu begrenzen. Nachträglich wurde durch die Landesplanung noch die weiße Ware (Haushaltsgroßgeräte) ausgeschlossen

Grundlage der Zustimmung durch die Landesplanung ist die erforderliche Umwidmung der vorhandenen ausgewiesenen Gewerbefläche, sowie der geplanten Straßentrasse der Südumgehung, einschließlich des Grünstreifens, in Sonderbaufläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“.

Diese Maßgaben sind in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung eingeflossen.

Durch die geplante Ansiedlung von Logistikbetrieben im Bereich des östl. angrenzenden B-Planes Nr. 16A (Gewerbe), sowie durch die Aufstellung des südl. angrenzenden B-Planes Nr. 7 wurde, auf der Grundlage einer von einem Ing. Büro erstellten Verkehrsstudie und einer mit den Straßenbaulastträgern und Fachbehörden abgestimmten Verkehrsknotenpunktvariante, der Ausbau und die Umgestaltung der vorhandenen Knotenpunktsform K 26 - Wilhelm-Bergner-Straße - Holstenkamp, mit Überarbeitung der Lichtsignalanlage, erforderlich.

Durch diese Umgestaltung ist auch gewährleistet, dass in Zukunft die durch die Betriebserweiterung zu erwartende Verkehrszunahme und deren Abwicklung im angrenzenden Straßennetz bewältigt werden kann. Die Maßnahmen sind bereits fertiggestellt worden.

4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung

Es wurden Festsetzungen getroffen für

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen, mit Ausnahmen für Schornsteine, hier wurde eine Abstufung gegenüber den bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen vorgenommen.
- Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume zur straßenseitigen Abgrenzung zur K 26, zur Erhaltung des Knicks mit seinen großen Überhängen entlang der Wilhelm-Bergner-Straße und zur Aufgliederung der gesamten Stellplatzanlage.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wurde festgesetzt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“. Die Gesamtverkaufsfläche wurde begrenzt auf 8500 qm, wobei Einschränkungen vorgenommen worden sind, dass innerhalb dieser 8500 qm auch die 1000 qm Freifläche als Verkaufsfläche unterzubringen sind, sowie eine Fläche von 500 qm für Randsortimente.

Die Kernsortimente sind in Teil B Text festgesetzt, auch die zulässigen Randsortimente, einschließlich einer Cafeteria, sind im Teil B Text festgesetzt.

Braune Ware (Unterhaltungselektronik, Multi Media, Mobile Kommunikationstechnik), Spielwaren und sonstige Bekleidung, weiße Ware (Haushaltsgeräte), sowie der Handel mit Landmaschinen ist unzulässig und durch den Teil B Text ausgeschlossen.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden für den Bestand übernommen und weisen nach Norden die gewünschten Erweiterungsflächen aus.

4.40 Bauweise

Für den Plangeltungsbereich ist abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise beinhaltet vom Grundsatz her die Festsetzung der offenen Bauweise, zusätzlich sind auch Gebäudelängen größer 50 m zulässig.

5.00 Verkehrerschließung

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.

Die direkte verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die K 26 und die Wilhelm-Bergner-Straße mit vorhandenen Zufahrten über die Wilhelm-Bergner-Straße.

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ing. Büro Masuch & Olbrisch vorgenommen. Durch die geplante Ansiedlung von Logistikbetrieben im Bereich des östl. angrenzenden B-Planes Nr. 16A (Gewerbe), sowie durch die Aufstellung des südl. angrenzenden B-Planes Nr. 7 wurde, auf der Grundlage einer von einem Ing. Büro erstellten Verkehrsstudie und einer mit den Straßenbaulastträgern und Fachbehörden abgestimmten Verkehrsknotenpunktvariante, der Ausbau und die Umgestaltung der vorhandenen Knotenpunktform K 26 - Wilhelm-Bergner-Straße - Holstenkamp, mit Überarbeitung der Lichtsignalanlage, erforderlich.

Der Ausbau dieses Knotenpunktes ist in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern bereits durchgeführt worden.

5.20 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A wird durch folgende Buslinien erschlossen:

Linie 137 von HH-Bergedorf (S-Bahnhof) über Reinbek nach Glinde und Oststeinbek nach U-Bahn Steinfurther Allee und zurück.

Linie 237 von Reinbek (S-Bahnhof) über Glinde, Willinghusen, Stellau nach Stapelfeld und zurück.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen Wiesenfeld (im Holstenkamp - Linie 137 und 237) und Wilhelm-Bergner-Straße (in der Wilhelm-Bergner-Straße - Linie 137).

5.30 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze

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

Private Stellplätze sind im Bauantragsverfahren je nach Erweiterung des Gebäudebestandes entsprechend des Stellplatzerlasses nachzuweisen.

6.00 **Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Kompensation von Eingriffen**

6.10 Landschaftsplan

Die Stadt Glinde hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Parallel zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird die 4. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Glinde durchgeführt, die Darstellungen des Landschaftsplanes entsprechen den Darstellungen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A.

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A kann nach Abschluss der 4. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Glinde als aus dem Landschaftsplan entwickelt angesehen werden.

6.20 Grünordnerischer Beitrag mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung/Umweltbericht

Die Erstellung eines grünordnerischen Beitrages erfolgt für den Plangebietsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A, die parallel durchgeführt wird, da durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, diese erforderlichen Eingriffe zu minimieren und möglichst vollständig auszugleichen. Gleichzeitig soll, soweit möglich, durch landschaftspflegerische Maßnahmen das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und gestaltet werden.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG - vom 21.02.1990, letzte Änderung 27.07.2001) Anlage 1 Nr. 18.6 ist außerdem aufgrund der Art des Vorhabens eine UVP-Pflichtigkeit gegeben.

Die Stadt Glinde hat daher sowohl den grünordnerischen Beitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 A erarbeiten lassen, als auch die , für den Inhalt des grünordnerischen Beitrages notwendigen Inhalte aufbereiten lassen, die über den Inhalt des grünordnerischen Beitrages hinaus gehen. Die erarbeiteten Sachverhalte wurden in den grünordnerischen Beitrag integriert, sodass ein durchgängiger Text mit den umweltrelevanten und grünordnerischen Belangen erstellt wurde.

Der grünordnerische Beitrag mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung, sowie Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird als Anlage beigelegt.

7.00 Lärmschutz

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungen im Planbereich (unter anderem Kundenparkplatz) und zum Schutz der nördlich vorhandenen Wohnbebauung war es erforderlich, durch ein Ingenieurbüro ein lärmtechnisches Gutachten erstellen zu lassen. Die Inhalte dieses Gutachtens fließen ebenfalls in die gesamte Planung ein. Festsetzungen im Teil A Planzeichnung und im Teil B Text werden übernommen und zum Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung, sowie Büronutzung werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Erweiterung des Bau- und Heimwerkermarktes im Bereich der benachbarten Wohnbebauung untersucht. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der TA Lärm.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags im Einwirkungsbereich Eichloh/Ellernholz und der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Bereich Rotdornweg eingehalten werden. Der Betrieb des OBI-Marktes ist damit aus Sicht des Schallschutzes mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich. Eine Absicherung, der im lärmtechnischen Gutachten zugrunde gelegten Nutzungszeiten, erfolgt über eine Verpflichtungserklärung des Grundeigentümers/ Betreibers.

Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1.

Die Verkehrsbelastungen in der Umgebung des Plangebietes wurden einer vorangegangenen Lärmuntersuchung entnommen. Die Daten beziehen sich auf den Prognosehorizont 2015/20.

Durch die Erweiterung des Baumarktes ist kein wesentlicher Kundenzuwachs zu erwarten, so dass mit der Maßnahme keine relevanten Zunahmen von Verkehrsemissionen auf öffentlichen Straßen verbunden ist. Dementsprechend ist eine Untersuchung der Belastungen durch Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes nicht Teil der vorliegenden Untersuchung.

Für den Schutz des Plangebietes vor Straßenverkehrslärm lassen sich folgende Aussagen treffen:

Der Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005/1, Beiblatt 1 von 65 dB (A) tags wird im wesentlichen Bereichen des Plangebietes eingehalten, lediglich in einem nördlichen und östlichen Randbereich sind Überschreitungen zu erwarten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird in einem nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Die lärmtechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird der Originalbegründung als Anlage beigelegt.

8.00 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsstandorte sind in diesem Änderungs- und Erweiterungsbereich nicht bekannt.

9.00 Ver- und Entsorgungsanlagen

9.10 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Bereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A ist bereits an das bestehende Netz angeschlossen.

Hinweis:

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

9.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz in der Stadt Glinde wird durch die Freiwillige Feuerwehr Glinde sichergestellt.

Für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16A in Glinde ist der Brandschutz nach dem Regelwerk DVGW W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) während der Bauantragstellung nachzuweisen.

Im Rahmen des Nachweises ist gegebenenfalls der vorhandene Löschwasserteich/Regenrückhaltebecken zu erweitern oder gegebenenfalls weiteres Löschwasser über andere Rückhalteinrichtungen vorzusehen.

9.30 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

Die vorhandenen Anlagen des Verbandes sind ausreichend dimensioniert und können das anfallende Schmutzwasser des Gebietes aufnehmen.

9.40 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung der Straßenverkehrsflächen erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

Die vorhandenen Anlagen des Verbandes sind ausreichend dimensioniert und können das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen aufnehmen.

Die derzeitige Regenentwässerung des bestehenden Baumarktes erfolgt über ein vorhandenes Regenrückhaltebecken, mit Überlauf in den westlich angrenzenden Waldgraben (Gewässer Nr. 1.3.1.1.1). Für die Erweiterung kann die Regenentwässerung nur durch Ergänzung und Erweiterung der privaten Einrichtungen auf dem Baumarktgrundstück mit anschließender Ableitung in das Gewässer 2. Ordnung, des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au-Wandse, Waldgrabengewässer Nr. 1.3.1.1.1 erfolgen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich bereits ein Regenwasser-rückhaltebecken für die bestehenden Hallen und Gebäude, sowie Außenbereichsflächen. Für die Erweiterung ist im Rahmen der Entwässerungsantragsstellung eine Erweiterung vorzusehen oder gegebenenfalls andere Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen.

9.50 Stromversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die E-ON Hanse mit elektrischer Energie versorgt.

Die Erweiterungen sollen an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

9.60 Gasversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die E-ON Hanse mit Erdgas versorgt.

Die Erweiterungen sollen an das vorhandene Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

9.70 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger durch Satzung geregelt.

9.80 Fernsprechversorgung

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

Die Erweiterungen sollen an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

10.00 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Somit fallen auch keine Erschließungskosten für die Stadt Glinde an.

11.00 Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach in Kraft treten des Bebauungsplanes erfolgen.

Gegebenenfalls soll dabei von den Möglichkeiten des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung) Gebrauch gemacht werden.

12.00 Hinweise

- 12.1 Dem Bauherrn wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten. Des Weiteren wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser aufzufangen und für die Bewässerung von Pflanzflächen oder als Löschwasser wiederzuverwenden.
- 12.2 Die dauerhafte Ableitung von Grundwasser durch z.B. Kellerdrainagen bei Bauwerken ist aus Sicht der Unteren Wasserbehörde zu verhindern.
- 12.3 Dem Bauherrn wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Immissionsschutz) zum Heizen der Gebäude nur „umweltfreundliche“ Energien zu verwenden.
- 12.4 Dem Bauherrn wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.
- 12.5 Hinweis des Amtes für Katastrophenschutz - Kampfmittelräumdienst: Es wird darauf hingewiesen, dass für die gesamte Stadt Glinde bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt und die Verdachtspunkte im gesamten Stadtgebiet vom Kampfmittelräumdienst SH im Jahre 2000 überprüft worden sind. Den Bauherrn wird empfohlen, aus Sicherheitsgründen, eine Sondierung der neu zu bebauenden Flächen vorzunehmen. Vor Beginn der Sondierungsmaßnahmen sollte eine Bodenerkundung (Probesondierung) durchgeführt werden, damit eventuell weitere erforderliche Maßnahmen gleich vor Ort entschieden werden können. Voraussetzung für eine Sondierung ist, dass sich keine magnetischen Störquellen, wie Stahlteile oder eisenhaltige Baustoffe im Erdreich befinden und der Verlauf von Versorgungsleitungen gekennzeichnet ist.

13.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 10.06.2004 gebilligt.

Glinde, den 14.06.2004

Bürgermeister

