

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Glinde

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 22.....	Seite	3
2.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	3
3.	Lage des Baugebietes.....	Seite	3
4.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	4
5.	Altlasten.....	Seite	6
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wohnungs- markt.....	Seite	7
7.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes.....	Seite	8
	a) Wasserversorgung.....	Seite	8
	b) Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	8
	c) Gasversorgung.....	Seite	8
	d) Fernwärme.....	Seite	8
	e) Fernsprechversorgung.....	Seite	8
	f) Beseitigung von Schmutzwasser.....	Seite	8
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite	8
	h) Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite	9
	i) öffentlicher Personen-Nahverkehr (OPNV).....	Seite	9
8.	Verkehrliche Erschließung.....	Seite	9
9.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	11
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	12
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	13
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	13
13.	Realisierung des Bebauungsplanes.....	Seite	13
14.	Hinweise.....	Seite	14
15.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	15
	Arbeitsvermerke / Stand der Begründung.....	Seite	15

ANLAGEN: Lärmtechnische Untersuchung vom 08. Mai 1995
Ergänzende Stellungnahme vom 27. Februar 1997

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Südstormarn in der Fassung der 11. Änderung sowie der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde. Die Fassung der 11. Änderung wurde am 02. Juni 1978 unter dem Aktenzeichen IV 810c-512.111-62.18 und die 15. Änderung wurde am 30. Juli 1997 unter dem Aktenzeichen IV 810a - 512.111-62.18 durch den Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg / Glinde, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Übernahme der Höhenschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wurde verzichtet, da wesentliche Höhenunterschiede lediglich im Grenzbereich der bisherigen Kiesabbauflächen zur nicht ausgebeuteten westlichen Fläche bestehen. Eingemessene Höhenpunkte wurden jedoch aufgenommen.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 22 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902, Art. 4, S. 2903),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 - LBO '94 (GVOBl. Seite 321) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll das bereits bestehende Gewerbegebiet im Osten der Stadt, das sich südlich der Möllner Landstraße (L 94) befindet, nunmehr nördlich der L 94 erweitert werden, um den bereits seit längerer Zeit bestehenden Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken.

Hierbei ist vornehmlich an die Bedürfnisse, z.B. Erweiterungsabsichten, Verlagerungen, am Ort bestehender Betriebe gedacht. Aber auch neuen Betrieben soll die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 26,2 ha. Dadurch entstehen rund 16,6 ha Netto-Gewerbeflächen.

3. LAGE DES BAUGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Glinde liegt im Nordosten der Stadt, nördlich der "Möllner Landstraße (L 94)", westlich der "Kreisstraße 80" (K 80), die die Grenze zur Nachbarstadt Reinbek, Ortsteil Neuschönningstedt, bildet.

Im Norden grenzen Kiesabbauflächen an den Bereich des Bebauungsplanes sowie der südliche Ausläufer des "Spitzwaldes", im Osten die K 80.

Im Süden grenzt, durch die Möllner Landstraße vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 getrennt, das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Der westliche Abschluß wird durch zur Zeit brachliegende landwirtschaftliche Flächen gebildet.

Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 für den gesamten Plangeltungsbereich festgesetzt; die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,2. Lediglich für den Bereich im Nordosten des Gewerbegebietes soll durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 eine verdichtete bzw. konzentriertere Bebauung ermöglicht werden.

Die zulässigen maximalen Höhen der zu errichtenden Gebäude werden im westlichen Bereich, mit Rücksicht auf das im Westen befindliche Wohngebiet sowie im Interesse eines besseren Überganges vom Baugebiet zur freien Landschaft, mit einer Traufhöhe von 9 m festgelegt. Für den übrigen Bereich gelten entsprechende Traufhöhen bis zu 12 m. Bezugshöhe für diese Höhenfestsetzung bildet nach Ziffer 2.2 des Textes die mittlere Höhe der Straßenkrone des zugehörigen Abschnittes der Erschließungsstraße.

In einigen Wirtschaftsbereichen machen erforderliche Produktions- und Lagertechniken größere Höhen der Baukörper notwendig. Um auch diese betriebsnotwendigen höheren Produktions- und Lagergebäude zulassen zu können, läßt der Bebauungsplan ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bis zu 3,00 m zu. Dabei dürfen maximal 20% der überbauten Fläche hierfür genutzt werden. Diese Ausnahme gilt jedoch nur für den Bereich der mit 12 m zulässigen Höhenfestsetzung.

Bei den festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen läßt der Bebauungsplan bei der Herstellung von Fassaden- und Dachbegrünung ausnahmsweise Überschreitungen zu. Um eine Begrünung von Fassaden und Dächern attraktiver zu machen, können bei einer Begrünung von jeweils mehr als 60% von Fassaden oder Dachflächen Überschreitungen der Geschoßflächenzahl von je 0,1 zugelassen werden.

Das Gewerbegebiet gliedert sich in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Höhenlage. Der östliche Bereich wird durch eine ehemalige Kiesabbaufläche gebildet, die zwischenzeitlich wieder verfüllt wurde. Bei der Planung von baulichen Anlagen und bei Erschließungsmaßnahmen sowie bei Gründungsarbeiten sollten jedoch zuvor Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden um Aufschlüsse über die Tragfähigkeit des Bodens im jeweiligen Bereich erhalten zu können.

Der vorgenannte Bereich wurde bis zu einer Höhe von mindestens 34,00 m über NN verfüllt und abgedeckt.

Der westliche Bereich wurde nicht mehr ausgebeutet. Hier sind Höhen an der östlichen Bruchkante zum Abbaugebiet von ca. 36,50 m über NN. vorhanden. Bis zum westlichen Abschluß des Gewerbegebietes reduziert sich die Geländehöhe auf Maße zwischen 34 m (im Norden) und 35 m (im Süden) über NN.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Ausbau des jetzigen Einmündungsbereiches der "Berliner Straße" in die "Möllner Landstraße" zu einem "Kreisverkehrsplatz". Ebenfalls sind im Einmündungsbereich Haltebuchten für den Busverkehr vorgesehen.

Die innere Erschließung wird durch einen Ring gebildet, an den sich im Nordosten eine kurze Stichstraße anbindet. Die Fahrbahnbreiten sind mit 6,50 m für den LKW-Verkehr geplant. An diese Verkehrsfläche werden im Wechsel beidseitig LKW-Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m angeordnet.

Die Breiten der beidseitig angeordneten Gehwege sind mit jeweils 1,75 m vorgesehen. Lediglich entlang der an die "Möllner Landstraße" anbindenden neuen Erschließungsstraße wird beidseitig, getrennt durch 2 m breite Grünstreifen sowie am Südrand der von hier aus nach Westen verlaufenden südlichen inneren Straße wird bis zum Rad-/Wanderweg im Bereich des Regenrückhaltebeckens ein kombinierter Rad-/Gehweg mit einer Breite von 2,50 m hergestellt.

An diesen Rad-/Wanderweg, der vorerst nur bis zur westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs geführt wird, schließen Wanderwege, an den Abwasserbehandlungsanlagen entlang, nach Norden und Süden an. Die Abwasseranlage stellt sich innerhalb der Grünflächen als "Teichfläche" dar.

Bei der Beurteilung des ca. 10 ha großen Untersuchungsgebietes gehen die Gutachter von der Ausgangssituation aus, daß vorliegende chemische Analysen an Bodenproben lediglich an einer Probe eine Erhöhung des Bleigehaltes belegen und Methangehalte bei den früheren Messungen in der Bodenluft nicht festgestellt wurden. Im übrigen wurde der durchgeführte Untersuchungsumfang mit dem Umweltamt des Kreises Stormarn im Vorwege der Untersuchung abgestimmt.

Es wurden Rammsondierungen abgeteuft und Bodenproben entnommen; zusätzlich wurden Oberbodenproben entnommen und Bodenluftmessungen vorgenommen. An ausgewählten Bodenproben aus Rammkernsondierungen und an allen Oberbodenproben wurden Schadstoffuntersuchungen in der Trockensubstanz und z.T. im Eluat vorgenommen.

Die erstellten Gutachten vom 25. August 1995 und 12. Juni 1996 kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Die überwiegende Mehrzahl der ermittelten Schadstoffkonzentrationen liegen unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze bzw. unterhalb der relevanten Prüfwerte/Orientierungswerte für unbedenkliche Schadstoffkonzentrationen.
- Vereinzelt treten leicht erhöhte Schwermetallkonzentrationen auf, die die Orientierungswerte nur geringfügig überschreiten.
- Leicht erhöhte Kohlenwasserstoffkonzentrationen können u.U. auf die z. T. vorhandenen organischen Bestandteile in den Auffüllungsböden zurückzuführen sein.
- Erhöhte PAK-Konzentrationen liegen, mit einer Ausnahme, im Bereich der Prüfwerte. Bei dieser v.g. Ausnahme ist jedoch nach Aussage des Gutachtens ein Meßfehler nicht auszuschließen.
- Insgesamt können die an den Bodenproben ermittelten Schadstoffkonzentrationen als unauffällig bezeichnet werden und stellen für eine geplante gewerbliche Nutzung keine Nutzungseinschränkung dar.
- Die Analysenergebnisse der Bodenluft belegen insgesamt unauffällige Schadstoffkonzentrationen. Auf der Grundlage der Bohrergebnisse wird die örtlich gemessene Methangaskonzentration auf Abbauprozesse von natürlichen humusen Anteilen der aufgefüllten Böden zurückgeführt.

Die Gutachten werden Anlage dieser Begründung.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DEN WOHNUNGSMARKT

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes geht die Stadt davon aus, daß etwa 450 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Diese Arbeitsplätze werden nicht nur durch Arbeitskräfte aus Glinde oder der näheren Umgebung zu besetzen sein; es ist vielmehr damit zu rechnen, daß Zuzüge nach Glinde erfolgen werden.

Der u.a. damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum wird bereits seit vielen Jahren von der Stadt durch die zwischenzeitlich erfolgte Ausweisung neuer Baugebiete und die Bereitstellung von Wohnraum begegnet. Dabei wird besonders auf die kontinuierliche Bautätigkeit in den innerörtlichen Bereichen sowie auf die Baugebiete für die Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung verwiesen. Auch hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaues werden derzeit rund 100 Wohneinheiten errichtet.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 wird an das bestehende Netz angeschlossen.

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

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Glinde wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Ein entsprechender Standort wird innerhalb des Gewerbegebietes (unter Einschluß einer Gas-Druckreglerstation) festgesetzt.

Sollten zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, werden entsprechende Festlegungen nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger getroffen.

c) Gasversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Anschluß des Gewerbegebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsenergien vorgesehen. Die Stadt Glinde ist bemüht, daß sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Betriebe des Gewerbegebietes anschließen. Bezüglich der Versorgung mit "Heizenergie" sowie der Versorgung mit Heiß- und Warmwasser wird auf Absatz 7 d "Fernwärme" dieser Begründung verwiesen.

d) Fernwärme

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

e) Fernsprechversorgung

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost -Telekom- angeschlossen. Die Telekom soll ca. 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

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

g) Beseitigung von Oberflächenwasser

Das in dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser muß im östlichen Bereich über offene Mulden nach Westen abgeleitet werden. Diese Mulden müssen abgedichtet hergestellt werden, da sich das Baugebiet innerhalb der Wasserschutzzone III nach der "Wasserschutzgebietsverordnung Glinde" befindet.

Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes wird das anfallende Oberflächenwasser durch ein zu erstellendes Regenwassersiel zusammen mit dem aus den Mulden zulaufenden Oberflächenwässern dem innerhalb der westlichen Grünzone gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Eine Vorbehandlung des Regenwassers durch Ölabscheider, Sandfang usw. ist innerhalb des südlichen Teiles des Rückhaltebeckens vorgesehen.

Bei der Ableitung des "unbelasteten" Dachflächenwassers sollte die Möglichkeit einer Versickerung geprüft werden. Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Stadt Glinde empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Größe des jeweiligen Baugrundstückes eine Versickerung auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.

Auch innerhalb der zuvor genannten Wasserschutzzone III sind entsprechende Ausnahmen nicht ausgeschlossen. Sie bedürfen jedoch der Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde sowie des "Zweckverbandes Südstormarn".

Auch die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Dachflächenwassers, z.B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Einzelheiten sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.

h) Feuerschutzeinrichtungen

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

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Zusätzlich steht das Regenrückhaltebecken als Reservoir zur Verfügung. Hier muß jedoch eine frostsichere Entnahme möglich sein.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen eine Fläche für eine Löschwasserentnahmestelle mit ausreichendem Volumen im Rahmen des Erschließungsvertrages sichergestellt. Der Ausbau einschließlich Zufahrt erfolgt entsprechend den geltenden Richtlinien. Bei der Standortwahl wird darauf geachtet, daß eine zentral gelegene Anlage die Löschwasserversorgung insgesamt sicherstellt (Höchstabstand jeglicher Bebauung von den Entnahmeschächten maximal 300 m).

i) Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestellen an der "Möllner Landstraße" am Einmündungsbereich der "Berliner Straße" und der neuen Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebietes werden von der Bus-Linie 133 des HVV angefahren. Diese Linie bedient die Strecke Reinbek-Neuschönningstedt / Glinde / Oststeinbek / Hamburg - "Steinfurth Allee". Hier besteht eine Anschlußmöglichkeit an das U-Bahn-Netz der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Linie U 3 verkehrt zwischen dem Stadtteil "Mümmelmansberg" und dem Stadtteil Barmbek.

8. VERKEHRLICHE ERSCHLISSUNG DES BAUGEBIETES

a) Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Um das neue Gewerbegebiet an das überörtliche Straßennetz anschließen zu können, wird der bisherige Einmündungsbereich der "Berliner Straße" in die "Möllner Landstraße" in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt Lübeck als Kreisverkehrsplatz ausgebildet. Diese Lösung wird von der Stadt einem Kreuzungsbauwerk vorgezogen, weil die Erfahrungen mit "Kreisverkehrsplätzen" an vielbefahrenen Knotenpunkten zu positiven Ergebnissen hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und des Verkehrsflusses gezeigt haben. Der Außendurchmesser wurde mit 30,00 m angesetzt. Gleichzeitig sollen zwei neue Bushaldebuchten im Rahmen dieses Ausbaues östlich des Kreisverkehrsplatzes hergestellt werden.

Der am Nordrand der "Möllner Landstraße" bestehende Rad- und Gehweg wird im Kreisbereich geringfügig verlegt. Für die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer sind Trenninseln in den Zufahrten angeordnet. Die Inseln sind $\geq 2,50$ m breit und um eine Fahrzeuglänge vom Kreisverkehr abgerückt. Der Rad-/Gehweg wird in den westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 weitergeführt.

b) Innere Erschließung des Baugebietes

Vom Einmündungsbereich "Möllner Landstraße" führt eine etwa 90m lange 2-spurig ausgebaute Straße in das neue Baugebiet. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 6,50. Die beidseitigen kombinierten Geh- und Radwege werden durch mit Einzelbäumen zu bepflanzende Grünstreifen vom Fahrverkehr getrennt. Diese Straße erhält keine Zu- bzw. Abfahrten zu den Gewerbegrundstücken.

Die Gewerbegrundstücke werden über die ringförmig gestaltete innere Erschließungsstraße sowie über eine nach Norden hiervon abzweigende kurze Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Die Fahrbahn erhält eine Ausbaubreite von 6,50 m. Diese Breite ist ausreichend, um einen ungefährdeten Begegnungsverkehr zweier LKW zuzulassen. Öffentliche Parkplätze auch für LKW werden wechselseitig dieser Fahrbahn zugeordnet. Diese sehr langen Parkstreifen werden durch Anpflanzungen von Einzelbäumen mit einem maximalen Abstand von 29 m unterbrochen. Jeweils am Ende einer Parkplatzreihe sind Pflanzinseln mit Einzelbäumen vorgesehen.

Dieser Erschließungsring erhält, ebenso, wie die nach Norden abzweigende Stichstraße, beidseitig 1,75 m breite Gehwege. Der südwestliche Teilbereich zwischen der neuen Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet und dem Rad-/Wanderweg im Südwesten wird abweichend hiervon an seiner Südseite mit einem kombinierten Rad-/Gehweg von 2,50 m Breite ausgestattet.

Die geplante Wendeanlage im Norden wird mit einem Wendekreis-durchmesser von 24 m hergestellt.

Im südwestlichen Kurvenbereich des Erschließungsringes wird durch die Planung ein Rad- und Wanderweg angebunden. Er führt über die festgesetzte öffentliche Grünfläche und (über einen Damm) das Regenrückhaltebecken nach Westen. Der Ausbau ist vorerst nur bis zur Grenze des Bebauungsplanbereiches vorgesehen. Er soll jedoch später über den im Westen angrenzenden, bisher nicht überplanten Bereich zum Wohngebiet "Groothagen / Auf dem Brink" fortgeführt werden. Diese Wegetrasse dient gleichzeitig als Zufahrt für Wartungsfahrzeuge zum Rückhaltebecken und soll die Leitungstrasse der Entwässerungsleitung aufnehmen.

Von dieser Wegetrasse werden an der Westseite der Regenrückhaltebecken Wanderwege nach Süden und Norden angeschlossen. Auf eine direkte Festsetzung als Verkehrsfläche nach § 9 (1) 11 BauGB, also die Festlegung auf eine bestimmte Wegetrasse, wird verzichtet. Die "Darstellung ohne Normcharakter" als "mögliche Führung von Wanderwegen innerhalb öffentlicher Grünflächen" soll eine bessere Einbindung des Wanderweges in die spätere Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ermöglichen.

Dieser Wanderweg soll im Süden an den Rad-/Gehweg entlang der "Möllner Landstraße" angeschlossen werden. Nach Norden soll eine spätere Weiterführung nach endgültiger Rekultivierung der jetzigen Kiesabbauflächen ermöglicht werden.

c) Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt wechselseitig entlang des Erschließungsringes 2,50 m breite Parkbuchten fest. Durch zu bepflanzende Bauminseln, die in einem maximalen Abstand von 29 m angeordnet werden, entstehen ausreichend bemessene Flächen, die ebenfalls für LKW-Gespanne ausreichend dimensioniert sind. Mit der Festsetzung dieser Parkplätze steht somit für den öffentlichen LKW- und PKW-Verkehr eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) im Straßenraum zur Verfügung. Stellplätze für den privaten Bedarf sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Landschaftsschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gemäß der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Glinde" (Amtsblatt S-H vom 26. 09. 1978). Die beabsichtigte Nutzung dieses Gebietes widerspricht den Schutzziele dieser Verordnung. Während des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat die Stadt Glinde einen entsprechenden Antrag auf Entlassung der von der Planung betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz beantragt.

Landschaftsplan

Die Stadt Glinde hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Bei dem Vergleich des jetzigen Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 22 und seiner geplanten Nutzung sind Abweichungen festzustellen.

Die westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Fläche ist entsprechend dem Landschaftsplan als Grünfläche zu entwickeln. Für die davon westlich gelegenen Flächen des Plangeltungsbereiches ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sind Knickanpflanzungen geplant.

Durch diese Abweichungen ist gleichzeitig eine Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt worden.

Grünordnungsplan

Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu umgehen. Es sind daher Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, diese erforderlichen Eingriffe zu minimieren und möglichst vollständig auszugleichen. Gleichzeitig soll durch landschaftspflegerische Planung das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und gestaltet werden.

Das Büro "Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA", Hamburg, hat im Auftrage der Stadt Glinde zu dem Bebauungsplan Nr. 22 einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A - Planzeichnung- und im Teil B -Text-, soweit planungsrechtlich möglich, überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 22 übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinem Teil A -Planzeichnung- unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahme:

- die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB des entlang der "Möllner Landstraße" vorhandenen Knicks gemäß § 15 b LNatSchG,
- die Schaffung öffentlicher Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB im Süden als Schutzfläche zu den vorgenannten Knicks, im Westen zusammen mit dem naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken als Gestaltungselement der Planung, im Nordosten eine knickbegleitende Schutzfläche, die gleichzeitig den Abschluß des Baugebietes bildet,
- eine Fläche mit Anpflanzgeboten nach § 9 (1) 25a BauGB im Norden des Geltungsbereiches als "Kompensationsfläche" mit einem Anpflanzgebot für einen starken Knick einschließlich "Maßnahmenflächen" zum Schutz dieser Anpflanzungen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB (Maßnahmenflächen) als "Sukzessionsflächen" als Begrenzung des Planbereiches nach Südosten zur "Möllner Landstraße" und als östliche Begrenzung des Plangeltungsbereiches zur Kreisstraße 80 (K 80),

- die Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum der neuen Erschließungsstraßen.

Der Teil B -Text- trifft hierzu ergänzend die Festsetzungen über die Arten der zu verwendenden Pflanzungen, über die Pflanzqualität und -dichte sowie über die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Herstellung, Pflege und zeitliche Umsetzung.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Gemäß § 243 (2) BauGB iVm Ziffer 9 (Überleitungsregelungen) des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 -IV 63- 510.335/X33-5120- ("Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht") wird der Bauleitplan nach den alten Vorschriften zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu Ende geführt.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind negative Einwirkungen auf benachbarte Baugebiete nicht vollständig auszuschließen. Gegebenenfalls sind Schutzvorkehrungen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB vorzusehen. Gleichfalls zu berücksichtigen sind die Schutzansprüche der nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei sind neben den Lärmemissionen aus den Gewerbebetrieben auch die der angrenzenden, hochfrequentierten Verkehrsachsen zu berücksichtigen. Ebenfalls sind die bereits aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet "Berliner Straße" resultierenden Lärmbeeinträchtigungen zu beachten.

Zur Prüfung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen, wurde durch das Büro "Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen", Oststeinbek, eine "Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Glinde" am 08. Mai 1995 erstellt. Dieses Gutachten wurde durch ergänzende Aussagen am 27.02.1997 abschließend bestätigt. Das Ergebnis der Untersuchung wird Anlage zu dieser Begründung und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, im Westen der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Glinde (Baugebiet "Groothegen"), im Osten der Ortsteil "Neuschönningstedt" der Stadt Reinbek, werden die Emissionen von den innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Gewerbeflächen - soweit erforderlich - begrenzt. Hierzu werden maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, wobei der Plangeltungsbereich in Teilflächen unterschiedlicher Emissionen unterteilt wurde".

Zur Ermittlung erforderlicher Emissionsbegrenzungen für die neuen Flächen wurden die gesamten Flächen, also einschließlich der Vorbelastung, berücksichtigt und die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel ermittelt. Diese Ermittlung ergibt, daß

- tags keine Einschränkungen auf den neuen Gewerbeflächen erforderlich sind, so daß von einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm ausgegangen wird.
- nachts bereits die Orientierungswerte im Bereich der angrenzenden Bebauung durch die zulässigen Emissionen der vorhandenen Gewerbeflächen überschritten werden. Daher muß eine Emissionsbegrenzung so gewählt werden, daß sich keine nennenswerten Verschlechterung der Situation ergibt.

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms ist als Ergebnis festzuhalten, daß die in einem Gewerbegebiet zulässigen Orientierungsrichtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) mit Ausnahme eines kleineren Bereiches im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße eingehalten werden. Für die betroffenen Bereiche wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

14. HINWEISE

A. zu Ziffer 6.4 des Teiles B (-Text-)

Grundlage für das Nachweisverfahren ist § 1 Absatz 4 Satz 1, Ziffer 2 der BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachgeprüft werden kann.

Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens wie folgt durchzuführen:

- a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach den DIN - Richtlinien 2714 und 2720,
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 2058, Blatt 1 mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

B. Hinweise zum Nachweis der Standsicherheit baulicher Anlagen

- a) Der östliche Bereich des Bebauungsplanes, gekennzeichnet als "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind" wird durch eine ehemalige Kiesabbaufläche gebildet, die zwischenzeitlich wieder verfüllt wurde. Bei der Planung baulicher Anlagen und bei Gründungsarbeiten sowie auch für die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Straßen- und Wegebau, Versorgungsleitungen usw.) ist die Standsicherheit des entsprechenden Bereichs zu überprüfen. Eine Bodengefährdung ist auf Grund erstellter Gutachten ökologisch nicht gegeben.
- b) Obwohl die bisherigen Untersuchungen an dieser Fläche keinen weiteren Handlungsbedarf erkennen lassen, nur bei einem Auffüllungskörper jedoch ist nicht vollständig auszuschließen, daß Verunreinigungen im Boden vorliegen können. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist ein Sachverständiger einzuschalten und das Umweltamt zu benachrichtigen.
- c) Die Verfüllung der Altablagerung Nr. 169 ist Anfang 1994 offiziell abgeschlossen worden. Es ist nicht auszuschließen, daß Teilbereiche dieser Fläche relativ jung verfüllt sind, so daß davon auszugehen ist, daß Setzungs- und Abbauvorgänge im Auffüllungskörper noch nicht abgeschlossen sind. Es wird daher empfohlen, die Gebäude so zu errichten und zu sichern, daß Bodengase nicht in die Gebäude gelangen können.

C. Allgemeine Hinweise

- a) Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Glinde gemäß der "Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde" (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985. Die entsprechenden Auflagen sind bei der Realisierung von Bauvorhaben und bei der Erschließung des Gebietes zu beachten.
- b) Die Stadt Glinde empfiehlt, anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen bei geeigneten Bodenbeschaffenheiten und ausreichender Grundstücksgröße zur Versickerung zu bringen. Desweiteren wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser aufzufangen und für die Bewässerung von Pflanzflächen oder im sanitären Bereich der Gebäude wiederzuverwenden. Aufgrund der Restriktionen des Wasserschutzgebietes ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

- c) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche" Energien zu verwenden.
- d) Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.
- e) Den Bauherren wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten.


15. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde am 22. Oktober 1998 gebilligt.

Glinde, den 20.11.1998.....



STADT GLINDE


Der Bürgermeister

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung-
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:	24.08.1995
zuletzt geändert / Stand:	04.09.1995
	21.09.1995
	25.08.1996
	16.10.1996
	22.11.1996
	26.02.1997
	14.03.1997
	28.09.1998

Lübeck, den17. Nov. 1998.....


Planverfasser