

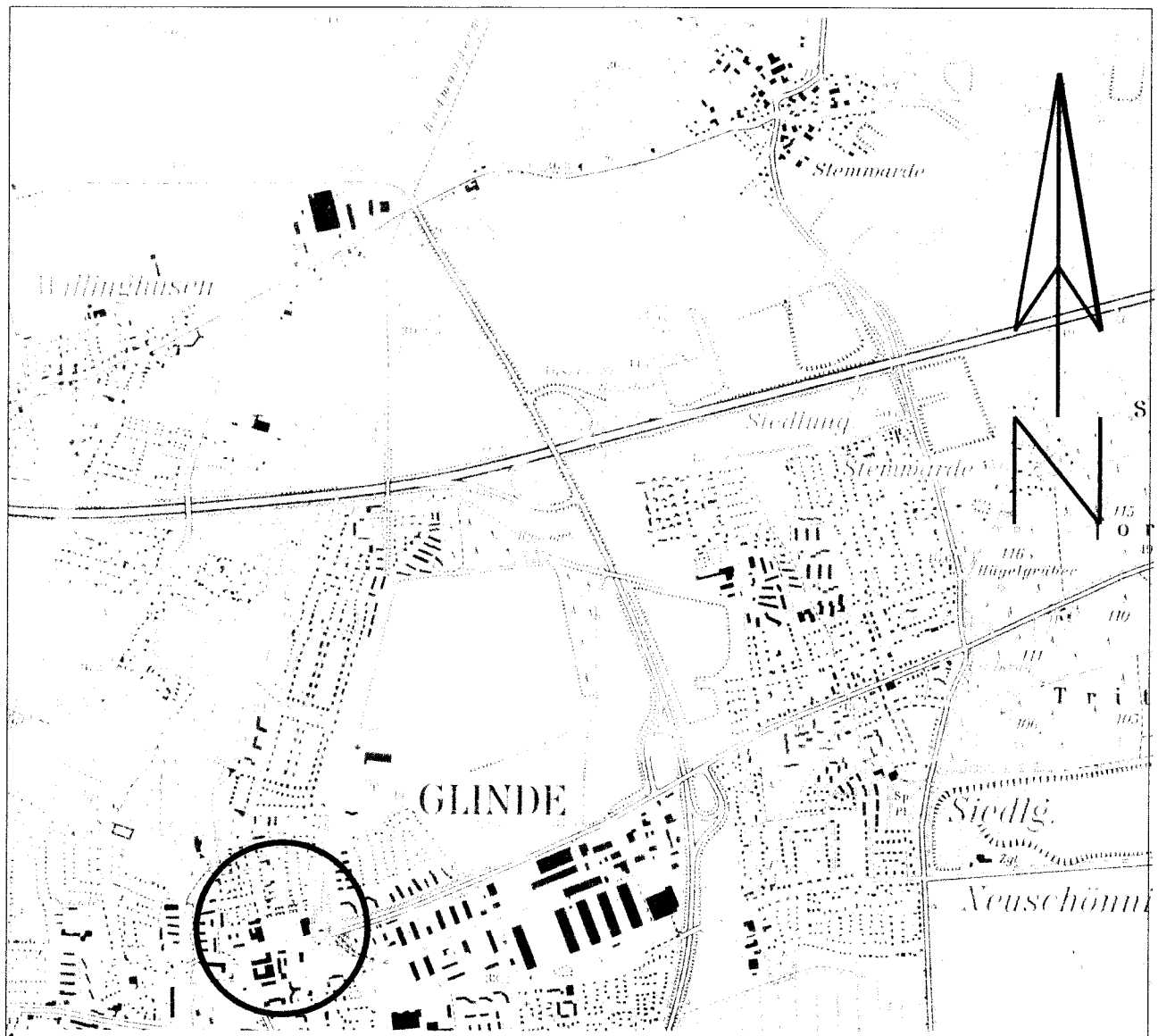
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 38

der Stadt Glinde

(Kreis Stormarn)

Gebiet: Bereich Stadtmitte, nördlich der Möllner Landstraße, östlich der Mühlenstraße, südlich der Straße Schrödersweg, westlich der vorhandenen Wohnanlage
unter gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 E und Teilaufhebungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 E sowie B-Plan Nr. 36 (durch überdeckende Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 38)



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

Satzung

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
zur Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 38
der Stadt Glinde
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38....	Seite	3
2.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38	Seite	3
	Aufhebung und Teilüberplanung bestehender Bebauungspläne		
3.	Lage des Plangebietes.....	Seite	4
4.	Ziele der Landesplanung / Rahmenbedingungen	Seite	4
5.	Ziele und Inhalte der Planung.....	Seite	5
6.	Verkehrerschließung des Planbereiches	Seite	8
7.	Ver- und Entsorgung	Seite	9
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	Seite	10
9.	Altlasten	Seite	11
10.	Immissionsschutz.....	Seite	12
11.	Hinweise	Seite	14
12.	Beschluss über den Begründung	Seite	15
	Arbeitsvermerke.....	Seite	15

Anlage: „Einzelfalluntersuchung zur UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens“ vom
09.09.2003, zuletzt geändert/ergänzt am 24.09.2003.
grünordnerischer Beitrag
Lärmschutzgutachten (nur zur Originalbegründung)

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38.

Die Stadtvertretung der Stadt Glinde beschloss am 26. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die auf der Grundlage von Neuvermessung und örtlicher Aufnahmen des Vermessungsbüros Grob + Teetzmann, ergänzt wurde.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (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. EuroEG<,
- 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 Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Glinde hat für den vorstehenden Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Auf dem ca. 9200 m² großen ehemaligen Sportplatz, der zur Zeit größtenteils als Parkplatz genutzt wird, soll mit dieser Planung durch die Errichtung eines Einkaufszentrums (Festsetzung als „großflächiger Einzelhandel / Ladengebiet“) das innerstädtische Angebot, zentral in der Nähe des Marktplatzes der Stadt gelegen, erweitert und damit die Funktion der Stadt Glinde als Stadtrandkern II. Ordnung unterstützt werden. Diese Nutzung soll auf das Untergeschoss beschränkt bleiben. Die hierzu erforderlichen Stellplätze sind im 1. Obergeschoss vorgesehen.

Ergänzt wird das Vorhaben durch die Schaffung einer durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag begrenzten Zahl von „Wohnungen“, Wohnungen für „betreutes Wohnen“ und „Altenpflege“ in den Obergeschossen einschließlich entsprechender Pflegeeinrichtungen. Diese innenstadtnahe Einrichtung soll, im Gegensatz zu oftmals in Randlagen von Gemeinden angesiedelten Betreuungseinrichtungen, den Kontakt älterer Leute zum normalen Ortsgeschehen aufrecht erhalten und fördern.

Das Vorhaben weicht in seiner Planung von den bisherigen Darstellungen als Wohnbaufläche im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind jedoch die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde durchgeführt.

Die 5. Änderung des Landschaftsplanes wird analog zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und zum Bebauungsplan Nr. 38 wird ein grünordnerischer Beitrag erstellt. Die Feststellung der allgemeinen Vorprüfung gemäß UVPG hat ergeben, dass eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Aufhebung und Teilüberplanung bestehender Bebauungspläne

Durch die Neuüberplanung mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 werden gleichzeitig für den betroffenen Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 E sowie der Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 1 E aufgehoben. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 E ist als „rechtunwirksam“ erkannt worden, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 E gilt als eigenständiger Bebauungsplan.

Ebenfalls werden aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 36, Gebiet: nördlich der Möllner Landstraße, westlich der Mühlenstraße, südlich der Straße „Zur Bek“ und des Bebauungsplanes Nr. 1, Gebiet: Stadtmitte, östlich und südlich der Möllner Landstraße die Verkehrsflächen der Möllner Landstraße und der Mühlenstraße in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 einbezogen.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Bereich Stadtmitte, nördlich der „Möllner Landstraße“, östlich der „Mühlenstraße“, südlich der Straße „Schrödersweg“ und westlich der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnanlage. Es vervollständigt die zentrale Markt- und Einkaufssituation der Stadt Glinde nach Norden und rundet sie damit ab.

4. ZIELE DER LANDESPLANUNG / RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

a) Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Glinde ist im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen und befindet sich auf der Siedlungsachse zwischen Oststeinbek und Reinbek. Dieser Zielsetzung zu Folge soll eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen erfolgen.

Die Stadt Glinde hat eine frühzeitige Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 2001 herbeigeführt. Dazu wurde eine Studie bezüglich der Auswirkungen eines Einkaufszentrums (mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m²) durch das Institut GESA (GESA-Studie) erstellt. Nach Prüfung des geplanten Vorhabens der Stadt Glinde teilte die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 27.02.2002, Az.: VIII 543, folgendes Ergebnis mit:

„Zu der von Ihnen vorgelegten Planung teile ich Ihnen mit, dass diese aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich positiv bewertet werden kann. Zu dieser Bewertung trägt insbesondere die von Ihnen beabsichtigt Arrondierung / Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt bei.

Zwar ist die beabsichtigte Einzelhandelsansiedlung in der Größenordnung von ca. 4.000 m² Verkaufsfläche vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Glinde als Stadtrandkern II. Ordnung als problematisch anzusehen. Jedoch zeigt die gutachterliche Stellungnahme der „GESA“ vom April 2001 auf, dass negative Auswirkungen auf die Entwicklung des nächstgelegenen höherrangigen zentralen Ortes, der Stadt Reinbek, nicht zu erwarten sind.

Auch der Regionalplan für den Planungsraum I sowie das Entwicklungsgutachten Südstormarn sehen den engen Siedlungszusammenhang der Städte Reinbek und Glinde, dem auch die Landesplanung bei dieser Beurteilung besonderes Gewicht beimisst.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorgelegte Planung als landesplanerisch noch vertretbar eingestuft werden kann. Dabei werden allerdings die Spielräume der landesplanerischen Bewertung nach Ziffer 7.5 Landesraumordnungsplan bis an ihre Grenze ausgeschöpft.

Aus diesem Grunde wird auch die Entscheidung der städtischen Gremien begrüßt, eine Bebauung des Depotgeländes mit einem Fachmarktzentrum bis zur Verabschiedung einer Einzelhandelskonzeption für Glinde insgesamt zurückzustellen. Angesichts der jetzt für die Innenstadt ins Auge gefassten Planung würden Ansiedlungswünsche dieser Art den landesplanerisch vorgezeichneten Rahmen sprengen. Zumindest wäre dann eine über den Rahmen der Stadt Glinde hinausgehende Betrachtung erforderlich, die die Stadt Reinbek ausdrücklich einschließt und ggf. die Möglichkeiten einer innerkommunalen Zusammenarbeit aufzeigt.“

In den ergänzenden Landesplanerischen Stellungnahmen vom 01.12.2003 und 18.12.2003 wird auf die notwendige Begrenzung von Verkaufsflächen in den Bereichen „Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Ladenbetriebe“ sowie für „Läden und Shops“ hingewiesen. Diesem Hinweis wurde durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Teiles B -Textgefolgt.

b) Rahmenbedingungen

Der Planungsraum befindet sich im Zentrum der Stadt Glinde und stellt mit Ausnahme der Nutzung als kostenfreie Parkfläche eine innerstädtische Baulücke dar, die vom Kreis Stormarn als eine § 34 BauGB - Fläche beurteilt wird und auf Initiative der Fraktionen und der Verwaltung neu gestaltet werden soll.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die direkte Anbindung an die „Möllner Landstraße“ (L 94) gewährleistet.

5. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 wird nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ein „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt, für die in den einzelnen Geschossen zulässigen Nutzungen werden jedoch gemäß § 9 Abs. 3 BauGB unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die getroffenen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Erdgeschoss >EG<

Die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche mit maximal 4.000 m² entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und begrenzt auch unter Berücksichtigung eines entsprechenden Wirtschaftsgutachtens die für den Bereich der Stadt Glinde noch verträgliche Verkaufskapazität. Dabei wird die maximale Größe eines „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ auf 3.000 m², die Flächen für „Läden und Shops“ insgesamt mit maximal 1.500 m², bei Einhaltung einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 4.000 m² begrenzt.

Die Zulässigkeit von Cafe, Cafeteria und Schnellimbiss im Erdgeschoss mit einer Fläche bis zu insgesamt 300 m² soll einerseits die Attraktivität der Einkaufseinrichtungen vergrößern, andererseits wird durch die Flächenbegrenzung eine Dominanz im Marktbereich verhindert.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) macht die Stadt von der Möglichkeit einer gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der in Abs. 1 genannten Obergrenzen Gebrauch und setzt diese, bezogen auf eine Größe des Baugrundstücks von ca. 9.200 m² und einer überbaubaren Fläche von ca. 8.000 m², mit maximal 0,87 fest.

5.1.2 1. Obergeschoss >1. OG<

Um den Stellplatzbedarf der Verkaufseinrichtungen im Erdgeschoss decken zu können, wird das 1. OG, mit Ausnahme einer Fläche von bis zu 350 m², als Stellplatzgeschoss (Gemeinschaftsstellplätze z.B. des EG) festgesetzt. Nach § 21a Abs. 4 Nr.3 BauNVO bleiben diese Flächen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Eine mit maximal 350 m² begrenzte Grundfläche des 1. OG ist vorgesehen, um Dienstleister, Personal, Büro- und Praxisräume zu schaffen, die sowohl die Bewohner des Erd- und der Obergeschosse („Betreutes Wohnen“, „Altenpflege“ u.a.) betreuen aber auch außerhalb des Gebäudes Wohnende versorgen könnten. Für diesen Bereich werden 350 m² als Geschossfläche (Geschossflächenzahl >GFZ< = 0,04) angerechnet.

5.1.3 2., 3. und 4. Obergeschoss >2., 3. und 4. OG<

Für das 2., 3. und 4. OG wird eine Mischung von „Wohnen“, „betreutes Wohnen“ und „Altenpflege“ angestrebt.

Für die erforderlichen Stellplätze sieht der Bebauungsplan im 2. OG ein „Parkdeck“ vor, das den entstehenden Bedarf ausreichend decken soll. Auch diese Stellplätze bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr.3 BauNVO einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

In diesen Geschossen sind Räume für die medizinische Versorgung und Betreuung einschließlich der erforderlichen Personal- und Büroräume zulässig.

Ergänzend hierzu sind für das 2. OG Räume bis zu insgesamt 300 m², Grundfläche (den Gästen zugänglich) für Gastronomie und Cafeteria, vorwiegend zur Versorgung der Bewohner der Obergeschosse, zulässig. Sie sollen jedoch auch Besuchern sowie anderen Gästen zur Verfügung stehen. Für den Betrieb der Küche ist gegebenenfalls die Herstellung von Speisen zur „Lieferung außer Haus“ (z.B. „Essen auf Rädern“) vorgesehen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen des 2. OG ist, zur Gestaltung der Anlage und für die Freizeitgestaltung der Einwohner, die Anlage von Terrassen sowie Grünanlagen vorgesehen. Dies gilt auch für nicht als Stellplätze genutzte Teilbereiche der Gemeinschafts-Stellplätze.

5.1.4 5. Obergeschoss >5. OG<

Das 5. OG ist als „Staffelgeschoss“ vorgesehen und dient ausschließlich der notwendigen Schaffung von Räumen, die die Bewirtschaftung der Obergeschosse 2, 3 und 4 sicherstellen. Sie dienen vorwiegend der Aufnahme der Wäscherei einschließlich Bügelraum und als Wäschekammer. Ebenso sind den Wohnungen zuzuordnende Abstellräume zulässig sowie Personalräume (Umkleide-, Aufenthalts-, Büro- und Diensträume) und Hausmeister- und Technikräume. Außerdem zulässig sind Räume für die medizinische Versorgung bis zu einer maximalen Größe von 200 m² sowie Therapie-, Gruppen- und Gemeinschaftsräume.

5.2 Ausdrückliche ausgeschlossene Nutzungen

5.2.1 Ausdrücklich ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der bestehenden Kapazitäten an Hotelbetten in Glinde, deren Ausnutzung derzeit nicht gegeben ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung / Ausnahmen / Umfang der Ausnahmen

5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Größe des Baugrundstücks wird eine Fläche von ca. 9.200 m² zugrunde gelegt. Die überbaute Fläche ist mit ca. 8.000 m² vorgesehen. Daraus ergäbe sich eine **Grundflächenzahl von 0,87**. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze auch für „Sonstige Sondergebiete“ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Unter Anwendung des Absatzes 2 wird von der Möglichkeit des Gesetzes Gebrauch gemacht, eine notwendige Überschreitung bis zu 0,87 festzusetzen, um der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt zu entsprechen.

5.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die unterschiedliche Nutzung, die Nichtanrechnung bei der Ermittlung der Geschossfläche von Gemeinschaftsstellplätzen in „Garagengeschossen“ gemäß § 22a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und die differenzierte Überbauung der verschiedenen Obergeschosse führt zu unterschiedlichen (anrechenbaren) Geschossflächen bzw. Geschossflächenzahlen. Eine Zusammenstellung (bezogen auf den mit der Stadt Glinde abgestimmten vorliegenden Entwurf des Büros Herbert Jeske + Partner, 21244 Buchholz) bringt folgendes Ergebnis:

Erdgeschoss (Grundflächenzahl >GRZ<)	0,87
1. Obergeschoss (Geschossfläche = 350 m ²) anrechenbar GFZ =	0,04
2. Obergeschoss (Geschossfläche = 3.710 m ²) anrechenbar GFZ =	0,41
3. Obergeschoss (Geschossfläche = 3.380 m ²)	GFZ = 0,37
4. Obergeschoss (Geschossfläche = 3.380 m ²)	GFZ = 0,37
5. Obergeschoss (Geschossfläche = 2.395m ²)	GFZ = 0,26
somit voraussichtlich gesamtGFZ = 2,40	

Als Ergebnis der Aufrundung dieses ermittelten Wertes setzt der Bebauungsplan eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 2.4** für das gesamte Bauvorhaben fest.

5.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Das Baugrundstück hat eine durchschnittliche Höhe „über NN“ von ca. 30 m (nordwestliche Ecke = 28,64 m ü. NN., nordöstliche Ecke = 31,98 m ü. NN., südöstliche Ecke = 29,85 m ü. NN., südwestliche Ecke = 27,30 m ü. NN.) Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der vorhanden angrenzenden Bebauung setzt die Stadt eine maximal zulässige Höhe des Gesamtgebäudes mit 55 m über NN. fest. Damit wird gewährleistet, dass sich das geplante Bauvorhaben an der bereits vorhandenen Bebauung auch höhenmäßig orientiert.

Lediglich für technisch notwendige Aufbauten auf der Dachfläche des „Staffelgeschosses“ (überbaute Fläche des 5. Obergeschosses) sind z.B. für Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen, Antennenträger usw. zusätzliche Höhen bis zu 10 m zulässig.

Für die Errichtung von Arkaden wird, bezüglich der Durchgangshöhe, lediglich ein Mindestmaß von 4 m festgesetzt. Die Festsetzung eines Mindestmaßes ermöglicht sowohl eine lediglich auf das Erdgeschoss bezogene als aber auch eine über zwei Geschosse reichende Arkade.

5.4 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

5.4.1 Bauweise

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Dabei gelten die Abstandsflächen für die West- und Südfassaden (weiteren „Sonstigen Sondergebieten“ zugewandt) gem. § 6 Abs. 5 Landesbauordnung (LBO) auf 0,5 x H reduzierten Abstände der „offenen Bauweise“. Baulängen über 50 m sind zulässig.

Bezüglich einer Überdachung der Eingangsbereiche zum Schutz gegen Witterungseinflüsse gibt der Bebauungsplan in einem beschränkten Rahmen die Möglichkeit, entsprechende Vordächer auch außerhalb der durch Baugrenzen beschränkten überbaubaren Flächen zu realisieren.

5.5 Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen

5.5.1 Diese Festsetzung sichert den ungehinderten Zugang aller zum Gebäude. Da eine zeichnerische Darstellung der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der äußeren Begrenzung des Baukörpers wegen der Kleinmaßstäblichkeit des Planes nicht möglich ist, werden diese Bereiche durch textliche Festsetzung ebenfalls mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. VERKEHRERSCHLIESSUNG DES PLANBEREICHES

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen sowie über die direkte Anbindung an die „Möllner Landstraße“. Der Anschluss an den ÖPNV ist gewährleistet. Der Planbereich wird durch die direkt an der Kreuzung Möllner Landstraße / Mühlenstraße befindliche Haltestelle „Mühlenstraße“ hervorragend erschlossen. Dort verkehren die MetroBuslinie 11 (U-Billstedt – Glinde – Neuschönningstedt), die Stadtbuslinie 137 (Bf. Bergedorf – Reinbek – Glinde) sowie die Nachtbuslinie 619 (U-Billstedt – Glinde – Neuschönningstedt).

7. VER- UND ENTSORGUNG

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen der „Hamburger Wasserwerke GmbH“ mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des anstehenden Bebauungsplanes Nr. 38 wird an diese Versorgungsleitungen angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Glinde liegt. Im Rahmen der Genehmigung einzelner Bauvorhaben ist über mögliche Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes ergeben können, die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

b) Ableitung des Oberflächenwassers

Die geordnete Ableitung des Oberflächenwassers (Regenwasser) wird durch den Zweckverband Südstormarn sichergestellt. Diesbezüglich ist der Anschluss an vorhandene Leitungen der umgebenden Bereiche vorgesehen.

c) Schmutzwasserbeseitigung

Auch für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Zweckverband Südstormarn mit Sitz in der Stadt Glinde zuständig. Ein Anschluss des geplanten Vorhabens und damit des Geltungsbereichs des vorliegenden Bauleitplanes an vorhandene Leitungen ist sichergestellt.

d) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Glinde wird von der „E.ON Hanse“ mit elektrischer Energie versorgt. Der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist vorgesehen.

e) Gasversorgung

Die „E.ON Hanse“ versorgen das Stadtgebiet auch mit Erdgas. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 wird an das bestehende Netz angeschlossen.

Die E.ON Hanse AG weist vorsorglich darauf hin, dass sich in den angrenzenden Straßen Gas-Hochdruck- bzw. Niederdruckleitungen befinden, die unverzichtbar sind und verbleiben müssen. Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

f) Abfallbeseitigung

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

g) Feuerschutz

Der Feuerschutz in der Stadt Glinde wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Glinde“ sichergestellt. Eine ausreichende Anzahl an Hydranten sind, in Absprache mit der Feuerwehr, vorgesehen.

h) Kommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme. Die Stadt Glinde ist an das Telekommunikationsnetz Hamburg der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 sowie der hierzu in etwa parallel aufgestellten 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 5. Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt. Ob und ggf. in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich sind, hat das Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg, im Rahmen des gleichfalls aufgestellten grünordnerischen Beitrages geprüft. Soweit innerhalb des Plangeltungsbereich planungsrechtlich möglich, sind diese Maßnahmen nach Abwägung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die nicht innerhalb des Planes umsetzbaren Ausgleichs werden außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen.

Als Ersatzflächen (Ausgleichsflächen) sollen geeignete Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung gestellt werden, die auch einen Verbund zu anderen Grünflächen bilden können. Die räumliche Zuordnung dieser Flächen (ca. 1.530 m²) wird durch die Stadt festgelegt und durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB sichergestellt.

Der grünordnerische Beitrag wird Anlage dieser Begründung.

Die allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG wurde ebenfalls durch das Büro H.-R. Bielfeldt + K. Berg, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA, Hamburg, erstellt und ist Anlage dieser Begründung. Das Ergebnis der „Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen“ wird nachfolgend aus dem Prüfbericht übernommen:

Bezogen auf die überschlägig bewerteten Qualitäten des Raumes hinsichtlich natur- und landschaftshaushaltlicher Funktion ist von insgesamt eher geringen aktuellen Bedeutung auszugehen; die Flächen im räumlichen Geltungsbereich stellen insgesamt stark vorbelastete Bereiche dar. Mit Ausnahme der für das Schutzgut Pflanzen, bioklimatische und lufthygienische Funktion sowie das Ortsbild besonders bedeutenden Großbaumbestände und des Jungwuchsbestände als wertvollerem Lebensraum für die Tierwelt ist von einer geringen Empfindlichkeit der übrigen Bereiche gegenüber einer Inanspruchnahme auszugehen.

Hinsichtlich der Belastbarkeit ist einerseits von Bedeutung, dass besonders schützenswerte oder nach gesetzlichen Vorgaben besonders geschützte Bereiche von dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen werden. Dieser Sachverhalt ließe auf eine relativ hohe Belastbarkeit des betroffenen Raumes schließen. Für diese Einstufung sind jedoch weitere Aspekte heranzuziehen:

- Zum einen ist den übergeordneten Flachplanungen, hier z.B. dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 die Vorgabe zu entnehmen, in den Verdichtungsräumen u.a. um Hamburg herum vorsorgend Maßnahmen zur ökologischen Strukturverbesserung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen zu ergreifen sowie nachteilige Auswirkungen der Verdichtung – soweit eingetreten – zu beseitigen oder zu mindern.
- Weiterhin ist auf die Ergebnisse der für die Vorprüfung durchgeführten Lärmuntersuchung hinzuweisen, nach der angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich in Teilbereichen Beurteilungspegel errechnet wurden, die über den Sanierungs-Immissionsgrenzwerten der VLärmSchR 97 liegen und damit eine geringe Belastbarkeit bzw. hohe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Belastungen begründen.
- Nicht zuletzt stellt die derzeit gültige Fassung des Landschaftsplans der Stadt Glinde für die Fläche nördlich des vorhandenen Zentrums Glindes einen Konfliktbereich gegenüber einer Bebauung dar, da in Anbetracht der freiflächenarmen Situation in der Ortsmitte Glindes gliedernde und gut nutzbare Freiflächen für die Bevölkerung anzustreben sind (genannt werden folgende Aspekte: innerstädtisch exponiert gelegener Bereich mit besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung des Stadtbildes; beinahe stadtplatzartiger Charakter; Erforderlichkeit weiterer Grünflächen im Zentrum Glindes, um die unzureichende Grünflächenversorgung der innerstädtischen Bevölkerung zu verbessern und der dichten Bebauung der Innenstadt grüne und gliedernde Elemente entgegenzusetzen).

Zusammenfassend ist somit davon auszugehen, dass bei durchschnittlicher Empfindlichkeit des Raumes den Aspekten der Umweltvorsorge (geringe Belastbarkeit des Schutzgutes Mensch [hier Wohnnutzung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes] sowie des Schutzgutes Landschaft, hier Ortsbild) im Rahmen der weiteren Entwicklung Rechnung zu tragen ist.

Da mit dem Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkung auf den Naturhaushalt keine im Sinne des Gesetzes schweren und / oder komplexen Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt verbunden sind, Neubelastungen des Schutzgutes Mensch – auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zum Lärmschutz – nicht (Schadstoffe) bzw. lediglich in geringem Umfang (Lärm) zu erwarten sind und – trotz der Gehölzverluste – unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Stadt Glinde eine ortsbildgerechte Neugestaltung im zentralen Bereich möglich erscheint, ist vor diesem Hintergrund für das Vorhaben von keiner besonderen Schwere des Eingriffs im Sinne des UVPG auszugehen.

Insgesamt wird im Ergebnis der nach den oben beschriebenen Kriterien durchgeführten Einzelfallprüfung nicht von einer UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens ausgegangen.

9. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 sind keine Altlasten bekannt. In diesem Gebiet sind auch keine Bombenblindgängerverdachtspunkte erkennbar oder bekannt. Mit dem zuständigen Amt für Katastrophenschutz (Innenministerium Schleswig-Holstein) muss Kontakt aufgenommen werden um zu klären, ob aus Sicherheitsgründen eine Flächensondierung für das zu überbauende Gebiet erforderlich ist.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz

Beeinträchtigungen der geplanten zukünftigen Nutzungen durch Verkehrslärm, besonders der Altenpflegeeinrichtungen bzw. des betreuten Wohnens, sind von der „Möllner Landstraße“ sowie, in geringem Umfang, von den angrenzenden Erschließungsstraßen zu erwarten. Andererseits sind die zusätzlich durch das geplante Vorhaben, hier vor allem das Projekt >Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Ladengebiete< („GEB“) mit Parkdeck, entstehenden neuen Lärmemissionen und -immissionen wurden bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes geprüft und die notwendigen Schutzmaßnahmen zu Gunsten der angrenzenden Bebauung und der Seniorenbetreuung festgesetzt.

Das in Auftrag gegebene Lärmschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

10.1 Allgemeines

Die Stadt Glinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Glinde für das Gebiet: - Bereich Stadtmitte – nördlich der Möllner Landstraße, östlich der Mühlenstraße, südlich der Straße Schrödersweg, westlich der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnanlage – die Ausweisung einer Sondergebietsfläche („Alter Sportplatz“) zur Ansiedlung eines Gebäudekomplexes „Einkaufen - Altenwohnen - Stellplätze“.

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16.BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Seit Juli 2002 liegt die Neufassung der DIN 18005, Teil 1 vor, die zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verweist. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Für die angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor oder es handelt sich um Bereiche die als Sondergebiet eingestuft sind. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit wird, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, für alle maßgebenden Bereiche entlang der Möllner Landstraße und der Mühlenstraße „Mischgebiet“ und für die Bebauung am Schrödersweg sowie die vorhandene mehrgeschossige Wohnanlage im Osten „allgemeines Wohngebiet“ zugrunde gelegt.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Masuch + Olbrisch, Juli 2003).

10.2 Gewerbelärm

Für das geplante Einkaufszentrum auf der Sondergebietsfläche erfolgte eine vorweggenommene immissionsschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung auf Grundlage der TA Lärm.

Ziel ist es, die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs einzuhalten. Immissionsschutzrechtlich relevante Vorbelastungen durch Emissionen von benachbarten Gewerbebetrieben sind nicht zu erwarten.

Der detaillierte Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit (Immissionsprognose auf Basis der endgültigen Planung) bleibt – unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; eventuell erforderliche Regelungen können als Auflage zur Baugenehmigung formuliert werden.

10.3 Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung (Masuch + Olbrisch, Juli 2003) ermittelt. Die Berechnung der Emissionspegel und der Beurteilungspegel erfolgt gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Ausgabe 1990, RLS-90).

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung ist bereits heute durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden. Diese Pegelzunahmen liegen unterhalb der sogenannten Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sind im allgemeinen subjektiv nicht wahrnehmbar.

Im Bereich Möllner Landstraße und Möllner Landstraße / Einmündung Mühlenstraße ergeben sich mit Berücksichtigung der zusätzlich durch das Bauvorhaben verursachten Lärmbelastungen im Vergleich zum Vorher - Zustand Pegelzunahmen tags/nachts von 0,2 / 1,5 dB(A). Diese Pegelzunahmen liegen unterhalb der sogenannten Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sind im allgemeinen subjektiv nicht wahrnehmbar. Die Kriterien für eine wesentliche Änderung gemäß § 1 16. BImSchV sind in diesem Bereich nicht erfüllt.

- Im Bereich Mühlenstraße ergeben sich mit Berücksichtigung der zusätzlich durch das Bauvorhaben verursachten Lärmbelastungen Pegelzunahmen tags/nachts von bis zu 1,4 dB(A). Diese Zunahmen resultieren allein aus den Mehrfachreflexionen zwischen den (künftig) parallelen, geschlossenen Gebäudefassaden (Neubau / vorhandene Bebauung) und sind als noch zumutbar einzustufen.
- Im Bereich Schröderweg sowie für die vorhandene Wohnanlage ergeben sich nach Umsetzung des Bauvorhabens durch die Abschirmwirkung des geplanten Baukörpers (*vor dem Verkehrslärm der Möllner Landstraße*) Pegelabnahmen bis zu 7,6 dB(A), so dass sich die künftige Verkehrslärmsituation für die vorhandene Bebauung verbessern wird.

Der Schutz von Wohn- und Büronutzungen *innerhalb* des Plangeltungsgebietes vor Straßenverkehrslärm wird durch passiven Schallschutz erreicht. Aktiver Schallschutz zum Schutz der Sondergebietsfläche ist im vorliegenden Fall nicht angemessen. Zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Lage der maßgeblichen Verkehrslärmquellen eine je nach Orientierung der Gebäudeseiten differenzierte Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Lärmschutzansprüche gemäß 16. BImSchV aus baulichen Maßnahmen „Einbau eines Linksabbiegefahrstreifens in die Möllner Landstraße“ ergeben sich nicht.

10.4 Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt, der Gewerbelärm spielt eine untergeordnete Rolle.

11. HINWEISE

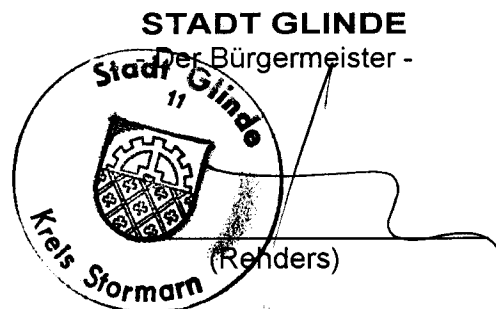
Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Glinde liegt. Im Rahmen der Genehmigung einzelner Bauvorhaben ist über mögliche Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes ergeben können, die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

12. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde am 19.02.2004.

Glinde, den *21.05.2004*



ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:	26.06.2003
Zuletzt geändert am (Stand):	14.07.2003
	18.07.2003
	23.07.2003
	04.09.2003
	09.09.2003
	24.09.2003
	05.01.2004
	07.01.2004
	18.01.2004
	19.02.2004

Lübeck, den

Planverfasser