

# STADT GLINDE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 39

FÜR DAS GEBIET :

NÖRDLICH „MÖLLNER LANDSTRASSE“,  
ZWISCHEN DEM WESTLICH ANGRENZENDEN WOHNGBIET „GROOTHEGEN“  
UND DEM ÖSTLICH ANGRENZENDEN GEWERBEGEBIET „BIEDENKAMP“

### BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

*1. Ausfertigung*

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Bauausschuss vom 07.03.2005 und  
Stadtvertretung vom 17.03.2005  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Aufgestellt :  
Planungsstand vom 01.03.2005

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planerfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 6. Änderung des Landschaftsplanes
  - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und überschlägige Kostenermittlung
13. Altlasten
14. Nachrichtliche Übernahmen
  - 14.1 Anbaufreie Strecke
  - 14.2 Landschaftsschutzgebiet
  - 14.3 Wasserschutzgebiet
15. Hinweise

**Anlagen :**

- "Grünordnungsplan" zum Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Glinde mit Planungsstand (§ 6 (3) LNatSchG) vom 30.11.2004
- "Einzelfalluntersuchung zur Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens" zum Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Glinde mit Planungsstand vom 16.09.2004 (ohne Änderungen)
- "Verkehrstechnische Stellungnahme" zum Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Glinde vom 23.08.2004
- "Lärmtechnische Untersuchung" für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Glinde mit Planungsstand vom 30.11.2004
- "Betrachtung zur zentralen Wärmeversorgung" zum Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Glinde vom 10.02.2005
- Baugrunduntersuchung und Beurteilung der generellen Bebaubarkeit für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Glinde vom 13.04.2004

**Quellen :**

- Grundlagen für ein Stadtentwicklungskonzept für Glinde, Endbericht im Oktober 2003

**Anmerkung :**

Die städtischen Gremien beraten seit Ende 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 und der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und können nach Durchführung aller Verfahrens- und Beteiligungsschritte sowie der Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutz davon ausgehen, die Planaufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB zu Ende zu führen und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau beachten.

**Verfahrensübersicht**

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB a.F.
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss a.F.
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadtvertretung beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 für den Bereich zwischen dem Wohngebiet „Groothegen“ und dem Gewerbegebiet „Biedenkamp“ nördlich der „Möllner Landstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 8,0 ha (netto Baulandfläche) großen Wohnbaugebietes mit 150 Wohneinheiten zu schaffen.

Mit dieser größeren Wohngebietsplanung will die Stadtvertretung der Nachfrage nach Häusern und Wohnungen in Glinde Rechnung tragen und bezieht sich in ihrer Entscheidung nicht nur auf die aktuelle Nachfragesituation in der Stadt, sondern insbesondere auf die gutachterlichen Ausführungen zur Siedlungsentwicklung von Glinde unter besonderer Berücksichtigung der Realisierungszeiträume für das Depotgelände.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines Grünordnungsplanes mit UVP-Vorprüfung und einer Änderung des festgestellten Landschaftsplanes, jeweils mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG, soll die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen bei dieser anspruchsvollen Planungsaufgabe gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die frühzeitige tiefbautechnische Erschließungsplanung einschließlich Entwässerungsplanung sowie eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung alle auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das städtebauliche Konzept frühzeitig einfließen lassen und somit eine gemeinsame und auf einander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Der von der Stadtvertretung am 17.03.2005 beschlossene Bebauungsplan Nr. 39 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (Planungsstände siehe Anlagen - Übersicht) und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzverbände sowie die landesplanerische Stellungnahme entsprechend der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung ist entsprechend der Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt worden.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die ehemaligen und nunmehr verfüllten Sandabbaugebiete, im Osten durch die Flächen der Regenrückhaltung innerhalb des Gewerbegebietes „Biedenkamp“ (Bebauungsplan Nr. 22), im Süden durch die „Möllner Landstraße“ (L 94), im Westen durch das Wohngebiet „Groothegen“ und die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Auf dem Brink“ und im Nordwesten durch die Sportanlagen des TSV Glinde.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst mit Einbeziehung der Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen im Nordwesten und Süden des Plangebiets auf Grundlage einer ersten überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von ca. 10,56 ha, davon :

79.480 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete (WA)
11.400 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung (innere Plangebietserschließung)
540 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (Einmündung L 94)
90 m <sup>2</sup>	Flächen für die Ver- und Entsorgung
14.090 m <sup>2</sup>	Grünflächen, öffentlich und privat (unterschiedlicher Zweckbestimmungen)

### 4. Planungsvorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgt entsprechend dem Regionalplan, Planungsraum I, und den Empfehlungen aus dem Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg. Das Plangebiet ist dort mit der Realisierungskategorie 1 belegt.

Die Abweichungen von der Umsetzung eines ca. 125 m breiten Grünzuges aus dem o.g. Entwicklungsgutachtens werden für die in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne wie folgt begründet :

- Entsprechend den gutachterlichen Ausführungen im Endbericht zu den Grundlagen für ein Stadtentwicklungskonzept (Oktober 2003) wurde ein Bedarf und eine Nachfrage an Geschosswohnungsbau und anderen verdichteten Bauweisen mit einer höheren GFZ nicht ermittelt, sondern vielmehr die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken sowie Reihenhäusern für den örtlichen Bedarf. Ein weitergehender Wohnungsbedarf wird dann auf dem frei werdenden Depot-Gelände nachgewiesen, so dass die Stadtvertretung derzeit nicht von einem vermehrten Druck auf Aussenbereichsflächen ausgehen kann.

- Im Bebauungsplan Nr. 22, östlich an den Änderungsbereich direkt angrenzend, ist ein rd. 80 m breiter Grünzug (einschließlich der erforderlichen Regenklär- und Regenrückhaltebecken) planerisch vorgesehen, planungsrechtlich abgesichert und in der Örtlichkeit realisiert. Dieser Grünzug steht der Öffentlichkeit mit dem vorhandenen Gehweg und der durchgeführten Bepflanzung zur Verfügung und übernimmt die Funktionen eines Puffers zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet.

Daher sind die Darstellungen des Stormarn/Hamburg-Gutachtens konzeptionell und prinzipiell umgesetzt worden. Da der innerörtliche Grünzug aus Sicht der Stadtvertretung keine eigene Aufenthaltsqualität haben soll, sondern das Erreichen der offenen Landschaft im Norden ermöglichen soll, ist auch eine Verbreiterung des Grünzuges in das Plangebiet hinein nicht erforderlich.

#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden. Die für die Ausweisung des geplanten Wohngebietes einschließlich der für Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Flächen sind im geltenden Ursprungs-Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Stadtvertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 39 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugleich die Aufstellung einer 6. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes nach § 6 Abs. 1 LNatSchG beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die betreffenden Planungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 39 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 39 erst nach Rechtskraft der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Glinde unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen :

- Die Stadt Glinde übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Stadtrandkernes II. Ordnung. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Glinde aufgefordert, durch eine der zukünftigen Entwicklung (vgl. hierzu die Ausführungen des Gutachtens zu den Grundlagen für ein Stadtentwicklungskonzept für Glinde, Endbericht im Oktober 2003) angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Flächen der Funktion eines Siedlungsschwerpunktes gerecht werden zu können.

- Danach sind auch über den örtlichen Bedarf hinaus geeignete und hinreichende Wohnbauflächen im Rahmen der „Angebotsplanung“ für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten.

Die Funktion eines Stadtrandkernes II. Ordnung beinhaltet somit keine Beschränkung der wohnbaulichen Entwicklung in Bezug auf die Wohneinheiten für den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010, sondern ist gemäß Landesraumordnungsplan 1998 unter anderem an eine landschaftsplanerisch und städtebaulich geordnete und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Stadtgebiet gebunden.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 23.11.2004 wird bestätigt, dass die vorgelegten städtischen Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung nicht entgegen stehen.

Die Abweichungen von den Empfehlungen des Entwicklungsgutachtens Stormarn / Hamburg wurden unter Ziffer 4 dieser Begründung dargelegt. Auf eine erneute landesplanerische Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die Abteilung Landesplanung verzichtet.

#### **4.3 6. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 und der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Stadt Glinde sind Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Glinde verbunden. Aufgrund der Änderungen der Planungsziele des Landschaftsplanes der Stadt Glinde ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde eine Änderung des Landschaftsplanes für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 und der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für diese Änderung ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 LNatSchG erforderlich.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen Grünordnungsplanung wurden begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption und nunmehr zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt und entsprechend der Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss modifiziert.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes bereits innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 39 konzeptionell berücksichtigt und entsprechend der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 Bau-GB a.F. inhaltlich vollständig in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 aufgenommen, sofern hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht. Ansonsten wird die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen durch Aufnahme in den Erschließungsvertrag und einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a Abs. 1 „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) als unselbständiger Teil durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu). Aufgrund der Flächengröße des geplanten Wohngebiets ist eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht vorzunehmen. Diese erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes (siehe Anlage dieser Begründung). Ein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde hierbei nicht festgestellt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

#### 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

## 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung, den vorher beschriebenen Bereich als Wohngebiet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und tiefbautechnischen Belange und Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baumbestandes, der vorhandenen Lärmschutzwälle, der Geländesituation, der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in den ersten Entwurfsphasen gemeinsam daraufhin gearbeitet, die ortstypischen Merkmale in die Entwurfsidee einzubinden. Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt charakterisieren :

- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Baugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur über ein Wegesystem in Ost-West- sowie in Nord - Süd - Richtung
- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Möllner Landstraße“ / L94)
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb des städtischen Siedlungsbereiches und zugleich im Übergangsbereich zur offenen Landschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener Landschaftselemente
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes in Nachbarschaft zum östlich gelegenen Grünzug
- Aufwertung des östlich gelegenen Grünzuges im Rahmen der Wohngebietsrealisierung
- Bereitstellung und vertragliche Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im GOP vom 30.11.2004)
- Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der „Möllner Landstraße“ aus überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich „Spielstraße“
- Beachtung vorhandener Leitungssysteme (SW- und RW-Leitungen) innerhalb des Plangebiets
- Fortführung des Wegesystems zwischen dem Wohngebiet „Groothegen“ / Sportanlagen und dem Gewerbegebiet „Biedenkamp“
- Gliederung der Straßenräume und der Park- und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen entsprechend den Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm durch ein kombiniertes Maßnahmenkonzept aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen
- Vollständige Versickerung des auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers durch ein Mulden-Rigolen-System als Voraussetzung für die Erschließungsfähigkeit des Plangebiets
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen und zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung dieses baulich vorgeprägten Raumes sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den immissionsschutzrechtlichen und tiefbau- bzw. verkehrstechnischen Belangen und unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Als bestimmendes Entwurfsprinzip wird mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 39 das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Dies wird durch das städtebauliche Gesamtkonzept, das der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 zugrunde liegt, vorbereitet und durch die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung planungsrechtlich umgesetzt und durch den Erschließungsvertrag / städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 6. **Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen textlich derart festgesetzt, dass der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die jeweils für die Teilgebiete festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl beinhaltet auch die Grundfläche für notwendige Terrassen einschließlich deren (Stütz-) Mauern.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Stadtvertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung keinen Gebrauch gemacht. Die Stadtvertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen, die sich aus der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Um eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses bei den geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern zu ermöglichen, ohne jedoch die Zahl der Vollgeschosse generell auf zwei Geschosse zu erhöhen bzw. die Wandhöhen unverhältnismäßig zu erhöhen, wird bei der Errichtung größerer Dachgauben, die zu einer Überschreitung der 3/4 Regelung im Dachgeschoss führen würde, eine Ausnutzung der Dachgeschossfläche bis zu 85% ausnahmsweise zugelassen. Mit dieser Ausnahmeregelung kann das Erscheinungsbild des „klassischen“ Einfamilienhauses, wie in der direkten Nachbarschaft, bei gleichzeitiger Erhöhung der Ausnutzung des Dachgeschosses beibehalten werden.

### Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten Baugrundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach dürfen die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen (der Hauptgebäude) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden.

### Höhe baulicher Anlagen :

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zu gewachsenen Siedlungsstrukturen und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft unter dem Gebot des sich „Einfügen“ wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sollen für die geplanten eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für die zweigeschossigen Reihenhäuser einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Der Höhenbezugspunkt wird für die überbaubaren Flächen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante bezogen. Die Höhenbezugspunkte werden in der nachgeordneten Erschließungsplanung in einem fortlaufenden Intervall eingetragen, so dass seitens der zukünftigen Bauherren keine Missverständnisse auftreten sollten.

#### Bauweise :

In Fortführung der vorhandenen Reihenhausbebauung südlich der Straße „Groothegen“ wird für die geplante Reihenhausbebauung, Teilgebiet WA 1, eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt dann durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes in offener Bauweise festgesetzt.

#### Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Siedlungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dächer, Dachfarbe, Dacheindeckung, Dachneigung, Außenfassade usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen, Zuwegungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen. Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äusseren Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

### **7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 15 und 20 BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des parallel in Aufstellung befindlichen Grünordnungsplanes verbunden (siehe Anlage dieser Begründung mit Planungsstand vom 30.11.2004). Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich ausserhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG parallel zum Bebauungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 39 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Inhalte und Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 39, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem Grünordnungsplan als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf (Planungsstand vom 30.11.2004) wird auf einer externen Ausgleichsfläche, die sich auf den ehemaligen und heute verfüllten Sandabbauflächen direkt nördlich an das Wohngebiet anschließt, nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen, da ein flächenhafter Ausgleich innerhalb des geplanten Wohngebietes aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen sowie ökologischen Gründen nicht sinnvoll erscheint und wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Die ausserhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den allgemeinen Wohngebieten, den Verkehrsflächen und den Grünflächen (Lärmschutzwälle, Spielplatz) als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet.

Hinweise und Empfehlungen :

Entsprechend dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept werden als Übernahmen aus dem Grünordnungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes geben :

- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind zu den benachbarten privaten Grundstücken und zur geplanten Trafostation hin leichte Verwallungen zu errichten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten (keine Arten mit giftigen Bestandteilen) zu bepflanzen. Gleichfalls sind andere Flächen des Spielplatzes mit Gehölzen zu strukturieren.
- Die privaten Grünflächen sollten mit landschaftsgerechten, einheimischen Gehölzarten begrünt werden. Vorhandene Gehölzpflanzungen sollten erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Nebenanlagen sind nicht zulässig.
- Für die Bäume in den Straßenräumen sind bevorzugt die Arten der Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Es wird empfohlen, für jeden Baum eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10 - 12 m<sup>2</sup> zu schaffen, zu begrünen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Gering geneigte Dächer (< 15°, z.B. von Garagen) sollten extensiv begrünt werden.
- Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der Inanspruchnahme zu nehmenden Fläche abzuschieben und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden kann, seitlich auf Mieten zusetzen.
- Die öffentlichen Grünflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Die zum Landschaftsraum gerichteten Grundstücksgrenzen sollten mit Hecken eingegrünt werden. Die Anlage eines Zaunes, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, ist zulässig.
- Pflanzauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten :

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betula	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

## 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Möllner Landstraße“ (L 94) und vor dem Gewerbelärm der südlichen gelegenen Gewerbebetriebe sowie vor Sportlärm werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Glinde“ mit Planungsstand vom 30.11.2004 in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt.

Die Berechnungsannahmen und die Untersuchungsergebnisse zu den einzelnen Emissionslagen sind der lärmtechnischen Untersuchung als Anlage dieser Begründung zu entnehmen.

### Sportlärm :

Nach Rückfrage beim TSV Glinde kann davon ausgegangen werden, dass das angesetzte Szenario einen Extremfall darstellt, der im üblichen Spielbetrieb kaum erreicht wird.

Eine Ausnahme vom üblichen Spielbetrieb stellt jedoch das jährliche stattfindende "Ferkeltturnier" dar, zu dem ca. 500 Zuschauer erwartet werden. Zur Berücksichtigung des Turniers in der Schalltechnischen Berechnung muss ein um 3,8 dB(A) höherer Schalleistungspegel auf dem Fußballfeld angesetzt werden. Nach der Berechnung der Beurteilungspegel ergeben sich dann jedoch keine weiteren Überschreitungen als bisher, da das Turnier als seltenes Ereignis im Sinne der 18. BImSchV anzusehen ist und die Grenzwerte dann um 10 dB(A) höher sind.

### Gewerbelärm :

Zur Stützung der getroffenen Annahmen, insbesondere der Schallimmissionen der Kerzenfabrik wurden Messungen durchgeführt. Diese Meßergebnisse bzw. die daraus abgeleiteten Rückschlüsse wurden in die Überarbeitung des Lärmgutachtens eingearbeitet, um den Bezug zu den getroffenen Annahmen herzustellen.

Des Weiteren werden in dem Gutachten auch die durch die Auflösung des Bundeswehrdepots entstehenden Gewerbegebiete berücksichtigt. Eine Veränderung des aktiven Lärmschutzes wird nicht erforderlich werden. Die Lage und die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind, soweit planungsrechtlich relevant, in der Satzung entsprechend der überarbeiteten Lärmuntersuchung angepasst worden, um den passiven Schallschutz zu gewährleisten.

Mit Anordnung des Bundesministeriums der Verteidigung vom 20.11.2000, entsprechend dem Schreiben vom 05.12.2000, ist die Schließung des Gerätehauptdepots Glinde, südlich des Plangebiets, zum 31. Dezember 2005 entschieden worden. Die Stadtvertretung geht daher davon aus, dass die zuvor vorgetragenen immissionsschutzrechtlichen Bedenken der Wehrbereichsverwaltung Nord für die Realisierung des geplanten Wohngebiets nicht mehr planungsrechtlich relevant sind.

Sollten Teilflächen des Gerätehauptdepots umgenutzt werden, werden Bauanträge innerhalb des dann nicht mehr gewidmeten Bundeswehrgeländes als uneingeschränkte gewerbliche Bauflächen nach § 34 BauGB n.F. beurteilt.

Auf diesen zukünftigen planerischen Umstand wurde die o.g. Lärmuntersuchung entsprechend überarbeitet.

Geruchsimmissionen :

Durch einen anerkannten Gutachter wurde die Erheblichkeit der Geruchsimmissionen durch die Kerzenfabrik untersucht. Die Stadtvertretung bezieht sich in ihrem Abwägungsergebnis auf den Zwischenbericht vom 21.02.2005, wonach aufgrund einer überschlägigen Abschätzung sowie der durchgeführten Begehungen keine signifikanten Geruchsbelästigungen im Sinne der GIRL zu erwarten sind und auf eine Geruchsausbreitungsberechnung nach Aussage des Gutachters verzichtet werden kann. Diese Ausführungen werden durch die positive Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Aussenstelle Lübeck, vom 08.02.2005 in ihrer Aussage gestützt.

Zudem ist es nach Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt Glinde in Bezug auf Geruchsbelästigungen durch die Kerzenfabrik bisher zu keinen Beschwerden gekommen ist.

Daher geht die Stadtvertretung davon aus, dass die Geruchsimmissionen unerheblich sind.

**9. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)**

Äussere Plangebietserschließung :

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Möllner Landstraße“ (L 94) als äussere Erschließung am südlichen Plangebietsrand vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die „Möllner Landstraße“ mittels eines unsignalisierten 3-armigen Knotens. Die Leistungsfähigkeit und die verkehrliche Abwicklung im Einmündungsbereich wurde durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen (siehe Anlage dieser Begründung) und durch die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren bestätigt.

Der Einmündungsbereich ist entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger und dem Straßenbauamt Lübeck auszubauen.

Die für die erforderlich werdenden verkehrstechnischen Maßnahmen notwendigen Unterlagen werden durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung in Rückabstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck erarbeitet und in dem erforderlichen Umfang zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Bevor die Bauarbeiten an dem Knotenpunkt durchgeführt werden, ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Lübeck zu schließen.

An der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die „Möllner Landstraße“ (L 94) sind Sichtfelder entsprechend der RAS-K-1 nachzuweisen. Die Sichtfelder selbst kommen ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der L 94 zu liegen und führen zu keinen Nutzungseinschränkungen innerhalb des Plange-

biets. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Bauantragsunterlagen für den Einmündungsbereich durch das beauftragte Ing.- Büro und als textliche Festsetzung in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39.

#### Innere Plangebietserschließung :

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt, wie beschrieben, ausschließlich von der „Möllner Landstraße“ aus, dann über eine Länge von ca. 240 m in das geplante Wohngebiet hinein und wird parallel zur „Möllner Landstraße“ in Höhe der Straße „Groothegen“ geführt. Hier wird seitens der Stadt Glinde eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgesehen. Dieser Straßenabschnitt endet in einer Wendeanlage (Typ 4 mit  $R = 6,0$  m für Lieferwagen) im südwestlichen Planbereich.

An diese Erschließungsstraße schließt an zwei Punkten eine Ringstraße mit einer Länge von ca. 600 m an, die konstruktiv als Mischfläche ausgebildet wird und die Ausbaumerkmale einer Spielstraße erhält.

Die zu erreichende Fahrgeschwindigkeit von 7 km/h innerhalb der Spielstraße wird durch zum Teil wechselseitig angeordnete Parkbuchten (Fahrbahnversatz) erreicht, die durch Baumpflanzungen begrenzt werden.

Die genaue Anordnung dieser Parkbuchten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. mit Festsetzung der Grundstückszufahrten und der privaten Wohnwege. Innerhalb der vorgenannten öffentlichen Verkehrsflächen werden 50 öffentliche Parkplätze nachgewiesen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Art und Umfang der notwendigen und erforderlich werdenden Stellplätze sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanträgen entsprechend den gültigen landesrechtlichen Regelungen nachzuweisen.

Auf eine flächengenaue Festsetzung von Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen wird mit Ausnahme der geplanten Reihenhausbebauung im Süden des Plangebiets verzichtet. Dies geschieht mit der planerischen Absicht, die Aufteilung und die Bebauung der einzelnen Teilbaugebiete möglichst offen und flexibel zu halten.

Die Feuerwehzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

#### ÖPNV :

Die Feststellung der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG, dass das geplante Wohngebiet rund 500 m bis 600 m zuzüglich der Wege mit einer maximalen Entfernung von nochmals 500 m innerhalb des geplanten Wohngebiets nicht ausreichend und angemessen an den ÖPNV angeschlossen ist und somit den allgemeinen städtebaulichen Empfehlungen nicht entspricht, hat die Stadtvertretung im Rahmen der Abwägung aufgenommen.

Die Anregung, dieser Unangemessenheit durch zusätzliche Bushaltestellen im Bereich der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die Möllner Landstraße zu begegnen, soll in der weiteren Projektentwicklung berücksichtigt werden.

Die Bushaltestellen, auf beiden Seiten der Möllner Landstraße, sollen in Verbindung mit der Realisierung des geplanten Wohngebiets jeweils am Fahrbahnrand der Möllner Landstraße angeordnet und im Rahmen der parallelen Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 durch das beauftragte Ing.- Büro mit den Beteiligten und den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

## **10. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)**

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

### **10.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die SW-Entsorgung erfolgt durch Anschluss an den von Osten nach Westen durch das Plangebiet verlaufenden Vorflutkanal.

Innerhalb des Plangebiets ist entsprechend den Ergebnissen aus der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 ein Standort im Bereich der geplanten Reihenhausbauung am Zwischenwendeplatz in der erforderlichen Flächengröße für eine Pumpstation festgesetzt worden.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

### **10.2 Frischwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

### **10.3 Regenwasserbeseitigung**

Die im Plangebiet anfallenden Regen- und Oberflächenwassermengen werden über ein in den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenes Mulden-Rigolen-System (s. Planzeichnung) gesammelt und im Untergrund zur Versickerung gebracht, wobei alle Wasser, die von Park- oder Verkehrsflächen stammen, vor dem Zulauf zum Rigolensystem durch eine belebte Bodenzone geführt werden.

Entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen im Rahmen einer zuvor durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe Anlage dieser Begründung) ist der Boden im Plangebiet unter Berücksichtigung der ATV Richtlinie A 138 geeignet für die Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser.

Im Bereich der nördlichen Baugrundstücke, Teilgebiete WA 8 und WA 9, ist aufgrund von Stauwasserbildung der oberhalb des Baugebietes befindlichen Kiesgrubenverfüllungsflächen am Fuße der Böschung eine Mulde zur Fassung und Versickerung oder Ableitung des Quellwassers auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Die Unterhaltung und Pflege der Mulde obliegt jeweils den privaten Grundstückseigentümern.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten.

Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Der rechnerische Nachweis des geplanten Mulden-Rigolen-Systems ist durch das beauftragte Ing.- Büro durchgeführt worden. Zur Sicherung einer hinreichenden Muldenlänge und einer Reduzierung von flächenhaften Querungen (durch Einzulfahrten und / oder private Wohnwege) der Mulde werden in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 und im Erschließungsvertrag entsprechende textliche Festsetzungen getroffen, die die Oberflächenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet abschliessend regeln, da ansonsten die Erschließungsfähigkeit des Plangebiets langfristig nicht als gesichert anzunehmen ist.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn und der unteren Wasserbehörde durch das beauftragte Ing.-Büro erarbeitet und vorgelegt.

#### **10.4 Telekommunikation**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Versorgungsträger, die Deutsche Telekom AG, die Versorgungssituation geprüft und mitgeteilt, wo die Leitungstrassen innerhalb des inneren Erschließungssystems geführt werden sollen.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

#### **10.5 Stromversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Strom.

Der Hinweis zum Erfordernis einer zusätzlichen Trafostation im Bereich des geplanten Spielplatzes mit Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde in der angegebenen Flächengröße in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 am südlichsten Rand der Grünfläche Standort planzeichnerisch festgesetzt und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro in Verbindung mit der Freiflächengestaltung in dem erforderlichen Maße berücksichtigt.

Die Koordinierung und eine Einweisung vor Ort erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro. Die Sicherung der Belange des Versorgungsträger in Bezug auf die zusätzliche Trafostation erfolgt zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorgungsträger.

### **10.6 Gasversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 39 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

### **10.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

### **10.8 Blockheizkraftwerk (BHKW)**

Entsprechend den Anregungen aus den städtischen Gremien wurden während des Planaufstellungsverfahrens die Möglichkeiten für die Errichtung und den Betrieb eines BHKW innerhalb des geplanten Wohngebiets geprüft.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis (siehe Anlage zu dieser Begründung), dass eine Fernwärmeversorgung mittels eines Blockheizkraftwerkes zur Zeit die technisch sinnvollste Lösung darstellt. Bei der montären Betrachtung ist ihre Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu herkömmlichen Wärmeerzeugung jedoch für dieses Projekt nicht nachweisbar.

**11. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Glinde und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser kann entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH vom 27.01.2005 aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden.

**12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äussere Erschließung mit der „Möllner Landstraße“ und der Straße „Groothegen“ vorhanden. An vorhandene Leitungen innerhalb und ausserhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung des Plangebiet erforderlich werdenden Maßnahmen für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen sowie den Ausbau des Einmündungsbereiches in die „Möllner Landstraße“ einschließlich der zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden Bushaltestelle werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanungen durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage aus einem zu schließenden Erschließungsvertrag durch den Erschließungsträger zu seinen Lasten erstellt.

<b>Kostenschätzung "Straßenbau" (vom 18.02.2005) :</b>	€	brutto
Herstellungskosten Straßenbau	€	723.00,--
Lärmschutzwall (ausserhalb des Plangebiets)	€	38.000,--
2 Bushaltestellen	€	16.000,--
Bepflanzung der nördl. Lärmschutzwälle	€	19.000,--
Bepflanzungsmaßnahmen	€	27.000,--
Spielplatz	€	72.000,--
Ablösekosten Einmündung L 94	€	27.000,--
Ablösekosten Lärmschutzeinrichtungen	€	56.000,--
Ablösekosten Bushaltestellen und Gehweg	€	5.700,--
Schlussvermessung	€	13.000,--
Ing. - Honorar Straßenbau / Planung örtl. Bauüberwachung	€	65.000,--
Ing.- Honorar Freiraumgestaltung	€	17.000,--
Gesamtkosten	ca.	<u>€1.078.700,--</u>

**Kostenschätzung "Wasserbau" (vom 18.02.2005) :**

Herstellungskosten Straßenbau	€	360.000,--
-------------------------------	---	------------

Für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ist eine Widmung erforderlich.

### 13. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand, auch auf Grundlage des festgestellten Landschaftsplanes, sind innerhalb des Plangebiets keine Altlastenstandorte bzw. -verdachtsflächen bekannt.

### 14. Nachrichtliche Übernahmen

#### 14.1 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen ausserhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Landesstraße L 94 („Möllner Landstraße“) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 94 („Möllner Landstraße“) nicht angelegt werden.

Die Errichtung der Lärmschutzwälle und -wände innerhalb der anbaufreien Strecke bedarf der Genehmigung durch das Straßenbauamt Lübeck und ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den hierfür notwendigen Unterlagen zu beantragen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die anbaufreie Strecke innerhalb des Plangeltungsbereiches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Hinweis des Kreises Stormarn zur Festsetzung der anbaufreien Strecke innerhalb des Plangeltungsbereiches als eine "für die Bebauung frei zu haltende Fläche" nach § 9 (1) 10 BauGB wurde aufgrund der Überlagerung mehrerer Flächennutzungen durch eine textliche Festsetzung berücksichtigt.

#### 14.2 Landschaftsschutzgebiet (§ 18 LNatSchG)

Der östliche Teilbereich des geplanten Wohngebiets liegt entsprechend den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde mit einer durchschnittlichen Breite von 80 bis 90 m innerhalb des nach Kreisverordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Glinde“.

Ein Antrag auf Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutz wurde im Rahmen des förmlichen Planaufstellungsverfahrens seitens der Stadt Glinde bei der uNB gestellt. Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Entlassungsantrag durch die uNB geprüft und eine Entlassung in Aussicht gestellt.

Vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 39 bzw. vor dem abschließenden Beschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Entlassungsverfahren für den o.g. Teilbereich abzuschließen und die Rechtswirksamkeit der Entlassung den Unterlagen beizufügen.

Die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 übernommen.

### 14.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes Glinde (Zone III). Die entsprechenden Vorschriften der „Wassergebietsverordnung Glinde“ vom 30.07.1985 sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

### 15. Hinweise

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde darauf hingewiesen, dass durch das Amt für Katastrophenschutz - Kampfmittelräumdienst - für das gesamte Stadtgebiet Glinde eine Luftbildauswertung durchgeführt und die Verdachtspunkte (von Blindgängern) im Jahre 2000 überprüft worden sind.

Zwischenzeitlich (mit Schreiben vom 12.11.2004) hat der Grundstückseigentümer beim Kampfmittelräumdienst die Überprüfung des Plangebiets entsprechend den anzuwendenden Kampfmittelverordnungen beauftragt. Die Arbeiten wurden im Januar 2005 begonnen und sollen vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Die Stadtvertretung kann daher davon ausgehen, dass die Kampfmittelfreiheit sichergestellt werden kann.

Stadt Glinde, den 04.05.05

