

Stadt Glinde

Kreis Stormarn

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7

der Stadt Glinde

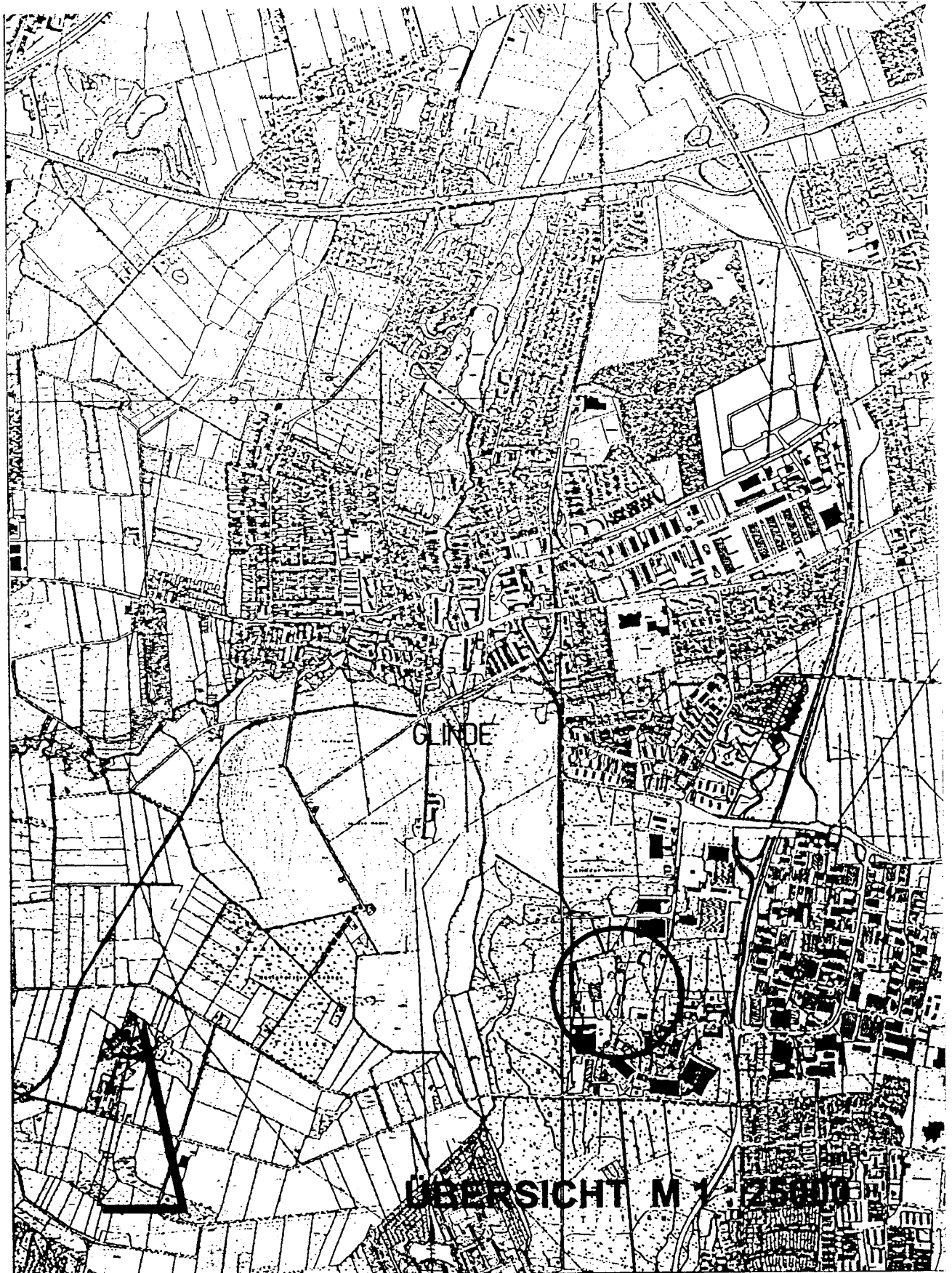
Gebiet:

Südl. der Wilhelm-Bergner-Straße,
nördlich der ehem. Jurid-Werke (Fa. Honeywell
Bremsbeläge GmbH),
östl. des Forst-und Wanderweges
Glinde-Lohbrügge.

Stand :2. ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht

M 1 : 25000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Regionalplan
 - 1.30 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan
 - 1.40 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Beschreibung des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage und Topographie
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 4.10 Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.21 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wohnungsmarkt
- 6.00 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Kompensation von Eingriffen
 - 6.10 Landschaftsplan
 - 6.20 Grünordnungsplan
 - 6.30 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht
 - 6.31 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben
 - 6.32 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 6.33 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 6.34 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
 - 6.35 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten
 - 6.36 Kenntnis- und Prognoselücken
 - 6.37 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 7.00 Altlasten
- 8.00 Ver- und Entsorgung
 - 8.10 Wasserversorgung
 - 8.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 8.30 Schmutzwasserentsorgung
 - 8.40 Regenwasserentsorgung
 - 8.50 Stromversorgung
 - 8.60 Gasversorgung
 - 8.70 Abfallentsorgung
 - 8.80 Fernsprechversorgung
- 9.00 Erschließung des Bebauungsplangebietes
 - 9.10 Trägerschaft
 - 9.20 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
- 10.00 Realisierung des Bebauungsplanes
- 11.00 Hinweise
- 12.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 18.04.1996 fasste die Stadtvertretung der Stadt Glinde den Aufstellungsbeschluss zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Glinde für das Gebiet:

Südlich der Wilhelm- Bergner- Straße,
nördlich der ehem. Jurid- Werke (Fa. Honeywell Bremsbeläge GmbH),
und östlich des Forst- und Wanderweges Glinde- Lohbrügge.

1.20 Entwicklung aus dem Regionalplan

Die Neufassung des Regionalplanes für den Planungsraum I sagt aus, dass der Raum Reinbek/Glinde zum Verdichtungsraum Hamburg zählt. Er hat eine starke siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik. Er wird durch eine enge Verzahnung der Siedlungsgebiete durch Nutzungskonkurrenzen und durch nicht eindeutig zugeordnete Versorgungsbeziehungen bestimmt.

Die Stadt Glinde ist Stadtrandkern II. Ordnung und soll sich entsprechend weiter entwickeln.

Den starken Entwicklungsimpulsen soll durch die innere Verdichtung der Siedlungsgebiete und Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung des Schutzes der schon stark belasteten Natur und Landschaft sowie des steigenden Bedürfnisses nach Naherholung Rechnung getragen werden.

Das Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg empfiehlt zwar im Text die Ausweisung von Gewerbeflächen westlich der K 80, jedoch ist im städtebaulichen Entwicklungsplan dieses Gutachtens, diese Fläche nicht als geplante Gewerbefläche dargestellt. Die Flächen des Plangeltungsbereiches haben hier als Zielsetzung „Abgrenzung“ der Siedlung zum Landschaftsraum. (Ausprägung und Gestaltung des Ortsrandes als Übergang in die Landschaft.) Diese Ausweisung trifft für den Plangeltungsbereich jedoch nicht zu, da er sich als „große Baulücke“ zwischen zwei vorhandenen Gewerbeflächen befindet.

1.30 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird aufgestellt auf der Grundlage des 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 2. Juni 1978 unter dem Az. IV 810c-512.111-62.18 und die 15. Änderung wurde am 30. Juli 1997 unter dem Az. IV 810a-512.111-62.18 durch den Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan weisen den Plangeltungsbereich als gewerbliche Baufläche aus.

Geringfügige Korrekturen sollen bei späteren Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes berücksichtigt werden.

1.40 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde, verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 7 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997(BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 - LBO 2000 - (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. 213),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16 A (einschl. der 1. und 4. Änd.) der Stadt Glinde, Teilbereich Flurstücke 40/12, 40/15, 40/16, 40/19, 40/20, 114 und 116.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden gleichzeitig die bisherigen entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 A (einschl. deren Änderungen) aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 ersetzt . Diese Rechtsfolge ergibt sich aus dem Rechtsgrundsatz, dass eine „spätere Norm“ (Bebauungsplan Nr. 7) eine „frühere Norm“ (Bebauungsplan Nr. 16 A) grundsätzlich ablöst.

2.00 **Beschreibung des Bebauungsplangebietes**

2.10 Lage und Topographie

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen bebauten Randbereich der Stadt Glinde, südl. der Wilhelm-Bergner-Straße, nördlich der ehem. Jurid-Werke (Fa. Honeywell Bremsbeläge GmbH) und östlich des Forst- und Wanderweges Glinde-Lohbrügge. Im westlichen Bereich befindet sich weiter die Industriebahn der AKN.

Der Plangeltungsbereich ist vom Grundsatz her eben mit leichtem Gefälle nach Norden, weist aber diverse Aufschüttungen entsprechend der Vermessungsunterlage zum Bebauungsplan auf.

2.20 Bisherige Nutzung/Bestand

Der Plangeltungsbereich wird zur Zeit durch Altholz-/Wald- und Waldsumpfbestand geprägt. Vereinzelt befinden sich Gebäude bzw. Gebäudereste im Plangebiet.

Als weitgehend erhaltenes Gebäude ist die sogenannte Halle 17 im Südwesten hervorzuheben. Im Norden befinden sich Reste einer alten Kläranlage. Daneben sind im Plangebiet Fundamente und kleinere Gebäuderuinen anzutreffen.

Im Westen sind Industriebahnanlagen vorhanden, einschließlich eines nicht mehr genutzten Lokschuppens und der Ruinen einer Verladestation. Die Gleise der Industriebahn werden derzeit einmal pro Woche, bei Bedarf auch öfter befahren. Über eine weitere Aufrechterhaltung des Bahnverkehrs wird nach Auflösung des Bundeswehrdepots in Glinde Stadtmitte entschieden. Parallel zu den Gleisen verläuft als Westgrenze des Plangebietes der Wanderweg Glinde-Lohbrügge.

Das weitere Bearbeitungsgebiet wird, mit Ausnahme der ungenutzten Flächen, forstwirtschaftlich genutzt.

Bis in die 30er Jahre war das Plangebiet Bestandteil des zusammenhängenden Waldareals „Großkoppel“. Nach umfangreichen Rodungen und der Anlage von Entwässerungsgräben nahm 1937 ein Krupp-Kurbelwellenwerk hier und in den südlich angrenzenden Bereichen die Produktion auf. Da kriegsbedingte Zerstörungen ausblieben, wurde das gesamte Gelände von 1945 bis 1953 als Nachschublager genutzt. Um 1955 begann die Jurid-Werke GmbH im südlich gelegenen ehemaligen Krupp-Gelände mit der Herstellung von Brems- und Kupplungsbelägen etc.. Im südwestlichen Teil des ehemaligen Kruppwerkes nahm die Baustahlgewebe GmbH die Produktion auf.

Im Plangebiet waren nach 1945 außer einer zeitweiligen Furniermesserei in der Halle 17 keine weiteren Produktionsanlagen mehr in Betrieb. Die zum Teil noch vorhandenen Gebäude dienten vornehmlich als Lagerräume. Bis 1973 ist die vg. Kläranlage von den Jurid-Werken zur Klärung phenolhaltiger Abwässer durch Verrieselung über Tropfkörper genutzt worden.

Im Rahmen der Altlastensanierung des Grundstückes sind im Jahre 2001 außer dem Abbruch der Reste der Halle 17 und der ordnungsgemäßen Entsorgung, konatminierte Böden abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt worden.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden :

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4/19 und 18/12, durch die östliche Grenze des Flurstückes 478/42 sowie durch eine parallele Teilungslinie im Abstand von 30m nördlich der nördlichen Grenzen der Flurstücke 18/12 und 4/16.

Im Osten :

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 114, 116, 4/16, und 4/15, sowie auch die nördlichen und südlichen Grenzen der Flurstücke 4/14 und 4/15.

Im Süden :

Durch die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 4/19, durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 4/21, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4/20 und 18/13, auch die östliche Grenze des Flurstückes 18/13 und weiterhin durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 18/11 und 4/18.

Im Westen :

Durch die westliche Grenze des Flurstückes 4/19.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst folgende Einzel- und Gesamtflächen :

Gewerbefläche	5,74 ha	=	42,27 %
Verkehrsfläche	1,10 ha	=	8,10 %
Grünfläche	3,69 ha	=	27,17 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,36 ha	=	2,65 %
Waldflächen	2,18 ha	=	16,05 %
Fläche für Bahnanlagen	0,51 ha	=	3,76 %
<hr/>			
Gesamtfläche	13,58 ha	=	100,00 %
<hr/>			

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Stadt Bauleitpläne in eigener Verantwortung, sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 :

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den vorgesehenen Plangeltungsbereich, der im Norden bzw. Nordosten an das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Wilhelm- Bergner- Straße“ (Bebauungsplan Nr. 16 A) und im Süden an das Gelände der ehem. Jurid- Werke (Fa. Honeywell Bremsbeläge GmbH) angrenzt, soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich Glinde- Südost Rechnung getragen werden. Das v.g. bestehende Gewerbegebiet soll in südlicher Richtung dem Bedarf entsprechend erweitert werden.

a) Unter Berücksichtigung von erhaltenswertem Altholz-/Wald- und Waldsumpfbestand und Erhaltung des Biotopverbundes in dem Plangebiet erfolgen Festsetzungen als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit folgenden Einschränkungen:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, von Fuhr- und Speditionsbetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO),

- Ausschluss von selbständigen Lagerhäusern und -plätzen sowie Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- b) Die verkehrliche Erschließung/Anbindung des zu überplanenden Gebietes ist von Norden aus, und zwar in südlicher Verlängerung der „Wilhelm-Bergner- Straße“ (entsprechend Bebauungsplan Nr. 16 A), vorgesehen.
Im Süden des Plangeltungsbereiches soll eine Feuerwehrezufahrt angelegt werden. Diese Trasse dient als Freihaltetrasse für eine spätere mögliche Anbindung der südlichen Bereiche.
- c) Im Plangeltungsbereich ist, gemäß Empfehlung des Kulturausschusses der Stadt Glinde, ein Standort für ein Ehrenmal zum Gedenken der Toten beider Weltkriege vorgesehen.

4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen

4.10 Gestaltung und Maß der baulichen Nutzung

Es wurden Festsetzungen getroffen für

- Werbeanlagen,
- Einfriedigungen,
- Erhöhung der Grundflächenzahl bei Fassaden- und Dachbegrünung,
- Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe mit Ausnahmen für Maste, Schornsteine und Entlüftungen sowie für produktionsbedingte Anlagen geringen Umfanges (z.B. Silos),
- Anlage von Grünflächen aus gestalterischen Gründen innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Gewerbeflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt, entsprechend den angrenzenden und zukünftigen Nutzungen.

Zur Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Glinde werden Einzelhandelsbetriebe, Fuhr- und Speditionsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbständige Lagerhäuser und -plätze sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Plangeltungsbereiches unzulässig sind.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden großzügig gefasst, um möglichst unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden.

4.40 Bauweise

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

5.00 **Verkehrerschließung**

5.10 Innere und äußere Erschließung

Die Stadt Glinde wird von außen weitläufig über die BAB 24 (Hamburg-Berlin) und die BAB 1 (Hamburg-Lübeck) erschlossen.

Die direkte verkehrliche Erschließung des künftigen Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Wilhelm-Bergner-Straße.

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes wurde durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass die bestehenden Straßen den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, jedoch ist im Einmündungsbereich zur Wilhelm-Bergner-Straße im Reinbeker Weg aus Richtung Reinbek kommend, die Linksabbiegespur zu verlängern. Diese Maßnahme wird in den Erschließungsvertrag mit aufgenommen und zum Zeitpunkt der Gesamterschließung mit ausgeführt.

Das gesamte Gebiet wird durch eine Erschließungsstraße (Stichstraße), von Norden nach Süden verlaufend, erschlossen. Im südlichen Bereich schließen zwei Stichstraßen jeweils in Richtung Osten und Westen an. Diese Stichstraßen erhalten einen Wendehammer von 25,00 m Durchmesser.

Aus ökologischen Gründen ist der Ausbau der Haupteerschließungsstraße wie folgt vorgesehen:

Im nördlichen Einmündungsbereich mit kombiniertem Geh- und Radweg in einer Breite von 2,75 m auf der Nordseite, 6,50 m asphaltierter Fahrgasse und 65 cm Randstreifen auf der Südseite.

Im Bereich der künftigen Bebauung stellt sich die Trasse wie folgt dar:

Auf der Westseite ein kombinierter Geh- und Radweg in einer Breite von 2,75 m, LKW-Parkstreifen in einer Breite von 2,50 m, asphaltierte Fahrgasse in einer Breite von 6,50 m, LKW-Parkstreifen in einer Breite von 2,50 m und einem Randstreifen von 65 cm auf der Ostseite.

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen erhalten auf der Nordseite den kombinierten Geh- und Radweg in einer Breite von 2,75 m, wechselseitig LKW-Parkstreifen in einer Breite 2,50 m, asphaltierte Fahrgasse in einer Breite von 6,50 m und auf der Südseite einen Gehweg in einer Breite von 1,50 m.

Im südlichen Bereich ist eine Grünfläche ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche soll zum jetzigen Zeitpunkt als Feuerwehrezufahrt dienen, um eine Notzufahrt zur Firma Honeywell Bremsbeläge GmbH und umgekehrt über das vorgenannte Gelände eine Notzufahrt für das geplante Gewerbegebiet zu erhalten. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt gewünscht werden, kann diese Trasse als Erschließungsstraße für die südlich angrenzenden Flächen mitgenutzt oder als Durchgang zur Verbindung der jetzt neu geschaffenen Gewerbeflächen und der Betriebsflächen der Firma Honeywell erhalten werden. Ob eine Realisierung erfolgen kann, muss durch eine zusätzliche Verkehrsuntersuchung geprüft werden. Hierfür wäre auch eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Abmessungen dieser nicht überbaubaren Flächen sind so gewählt, dass eine Kreuzungsbildung und eine Trassenführung entsprechend den vorhandenen Erschließungsstraßen möglich ist.

5.20 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wird durch folgende Buslinien erschlossen :

- Linie 137 von Hamburg-Bergedorf (S-Bahnhof) über Reinbek nach Glinde und zurück.
- Linie 237 von Reinbek (S-Bahnhof) über Glinde, Willinghusen, Stellau nach Stapelfeld und zurück.

Die nächstgelegenen Haltestellen der v.g. Buslinien befinden sich nördlich des Plangeltungsbereiches in der Wilhelm-Bergner-Straße bzw. im Holstenkamp.

Die Stadt Glinde ist bemüht, über eingetragene Wegerechte des Grundeigentümers der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 7 auf den südlich angrenzenden Flächen eine fußläufige Verbindung zu den Haltestellen Gliner Straße/Gutenbergstraße, die nur ca. 450 m Luftlinie entfernt liegen, für die v.g. Buslinien zu erreichen.

5.21 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wohnungsmarkt

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes geht die Stadt davon aus, dass ca. 150 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 A der Stadt Glinde, der sich in annehmbarer Nähe der Gewerbefläche befindet, sind ca. 215 Wohneinheiten, in Form von Mietwohnungen, Reihenhäusern Einzel- und Doppelhäusern als allgemeiner Wohnraum sowie öffentlich geförderter Wohnungsbau ausgewiesen.

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

6.10 Landschaftsplan

Die Stadt Glinde hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan weist für den Plangeltungsbereich überwiegend Gewerbeflächen aus. Der Bebauungsplan Nr. 7 wird aus dem Landschaftsplan entwickelt.

6.20 Grünordnungsplan

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist erforderlich, da durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. 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.

Die Landschaftsarchitekten Bielfeldt + Berg/ Hamburg haben im Auftrage der Stadt Glinde zum Bebauungsplan Nr. 7 einen Grünordnungsplan aufgestellt. Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen in Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, soweit planungsrechtlich möglich überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 7 übernommen.

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

- Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.
- Festsetzung von Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.
- Festsetzung von Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Nachrichtliche Übernahme von § 15a Flächen.

Der Teil B-Text trifft hierzu ergänzend folgende Festsetzungen:

- Ausnahmen für Fassadenbegrünung und Dachbegrünung.
- Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.
- Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen.
- Festsetzung für Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken.
- Festsetzungen über Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Gewerbegrundstücken.
- Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Entwicklung eines Gehölzrandes.
- Festsetzungen über Einzelbaumpflanzungen entlang des nördlichen Abschnittes der Erschließungsstraße.
- Festsetzung für Gehölzpflanzungen auf Straßenböschungen.
- Eine Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten.

- Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Forstgrabens.
- Maßnahmen zur Entwicklung von Waldsäumen.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das geplante Vorhaben auch nach Durchführung der im Grünordnungsplan dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt verbunden ist. Besonders schwerwiegend sind dabei die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften, da es sich bei den für eine gewerbliche / verkehrliche Entwicklung überplanten Bereichen um Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (gemäß § 15 a geschützte Biotop und / oder Waldbestände) handelt.

Die Eingriffs- / Ausgleichsermittlung hat ergeben, dass neben den dargestellten Maßnahmen im Bereich der Eingriffsfläche (z. B. Entsiegelungen, naturnahe Anpflanzungen, Einzelbaumpflanzungen) auch Flächen für Maßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche bereitgestellt werden müssen, damit der erforderliche Ausgleich / Ersatz für

- den Faktor Boden (Aufwertung intensiv genutzter Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1,57 ha),
- den Faktor Arten- und Lebensgemeinschaften (Aufwertung intensiv genutzter Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6,4 ha, Anpflanzungen von 22 Einzelbäumen),
- 22 ha Ausgleich im Sinne des Landeswaldgesetzes

realisiert werden kann.

Eine weitere Kompensation von Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes erscheint gutachterlicherseits nicht möglich, da die verbleibenden zu erhaltenden Waldflächen

- schon heute einen hohen ökologischen Wert haben, so dass hier keine Maßnahmen zur Aufwertung dieser Bereiche durchgeführt werden können und / oder als Forstflächen einer weiteren Nutzung unterliegen und zudem
- durch die angrenzenden baulichen Entwicklungen in ihren Funktionen beeinträchtigt werden.

Somit ist insgesamt die Bereitstellung von rd. 8 ha intensiv genutzten Flächen mit anschließender Umwandlung in ein naturnahes Biotop außerhalb des derzeitigen Bebauungsplangebietes für eine Kompensation der Beeinträchtigungen erforderlich.

Das Umweltamt des Kreises Stormarn sowie die zuständige Untere Forstbehörde Trittau haben dem Eigentümer/Investor die erforderlichen Genehmigungen für die Beseitigung der Biotop und der Umwandlung des Waldes auch für die zu sanierenden Flächen des Altstandortes Nr. 18/5 (Kläranlage, Tropfkörper, Aufschüttungsflächen, Gräben, etc.) erteilt, da hinsichtlich der Bauleitplanung und Beseitigung der Altlasten ein Allgemeinwohlinteresse besteht. Das Landesamt für Natur und Umwelt hat hierzu ebenfalls seine Zustimmung erteilt. (siehe hierzu die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde mit Vfg vom 27.02.01 „Ausnahme zur Beseitigung der Biotop nach § 15 a Abs. 5 LNatSchG“.)

Das Verfahren nach dem Landesnaturschutzgesetz ist abgeschlossen.

Der Grünordnungsplan ist gemäß Verfügung des Kreises Stormarn - Der Landrat - Fachbereich Umwelt / Untere Naturschutzbehörde - vom 24.10.2001 gemäß § 6 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes festgestellt.

6.30 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950) wird für erforderlich gehalten und ist durch die Stadt Glinde durchgeführt worden.

Die der Umweltverträglichkeitsprüfung zugrundeliegenden Unterlagen über entscheidungserhebliche Auswirkungen auf die Umwelt in Form des Grünordnungsplans und der Unterlagen zur Durchführung einer UVP im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Aussagen des Grünordnungsplans und der Unterlagen zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden zusammenfassend im folgenden Umweltbericht dargestellt.

Gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB), geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 5. April 2001, hat eine Gemeinde bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach den Vorgaben des § 2a BauGB und des Erlasses des Innenministerium - IV63-511.51 - („Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht“).

6.31 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Glinde, Kreis Stormarn, und wird über die westlich gelegene K 80 an die BAB A 24 angeschlossen. Es wird im Nordosten und Süden durch bestehende Gewerbegebiete begrenzt, im Nordwesten und Westen grenzen die Waldgebiete des Gliner Horstes bzw. der Großkoppel an, von denen sich Teilflächen auch im Osten bzw. östlich des B-Plangebietes befinden. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 12,6 ha.

Im Folgenden werden die für die Bewertung des Vorhabens relevanten Festsetzungen in den Grundzügen dargestellt:

Bauliche Entwicklung: Gewerbegebiete (§ 9 (1) 1, 2 BauGB)

Im Plangebiet ist die Errichtung von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen in abweichender Bauweise geplant.

Gemäß der Planzeichnung ist als Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 vorgesehen. Die First- und die Traufhöhe werden auf max. 16 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes festgelegt, während die Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt ist.

Bestandssicherung Gewerbegebiet (§ 9 (1) 1, 2 BauGB)

Im Norden des Plangebietes wird auf einer Fläche von ca. 30 m Tiefe und 260 m Länge der Bereich des nördlich angrenzenden Baugebietes ebenfalls dargestellt. Dieser Bereich wurde lediglich aus der Darstellung des nördlich angrenzenden B-Planes Nr. 16a, 1. Änderung, nachrichtlich übernommen. Da die Flächen bereits überwiegend versiegelt sind, ist dieser Bereich in der weiteren Eingriffsermittlung nicht zu betrachten.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Wilhelm-Bergner Straße von Norden. Die Straße verläuft westlich der zu erhaltenden wertvollen Gehölzbestände im Osten des Plangebietes und teilt sich dann in einen kürzeren Arm nach Osten und einen längeren nach Westen auf, die jeweils in einen Wendehammer münden. Entlang der Straße sind, soweit nicht Gehölzflächen an die Straße grenzen, öffentliche Stellplätze (Breite ca. 2,5 m) geplant.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

In der Planzeichnung ist im zentralen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen, Regenrückhaltebecken und Löschwasserentnahmestelle, dargestellt. Weitere kleine Flächen (Gasdruckregelanlage, Transformatorenstation und Container für Recycling) sind an der Erschließungsstraße im Norden dargestellt.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Grünflächen sind vor allem die wertvollen Gehölzbestände im Zentrum des Plangebietes, im Norden des Plangebietes zur Abgrenzung des angrenzenden B-Plangebietes, im Osten im Übergang zu Waldflächen sowie kleinere Einzelflächen im Süden und Westen ausgewiesen. Der Forstgraben ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Erhalt- und Anpflanzgebote sind vor allem auf den Grünflächen aber auch auf Bauflächen entlang der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes dargestellt.

Neben dem Erhalt von Bäumen ist auch an einigen Stellen die Anpflanzung von Straßenbäumen gem. § 9 (1) 25 a BauGB in der Planzeichnung dargestellt.

Der Umfang der im B-Plan festgesetzten Flächen ist der folgenden überschläglichen Flächenübersicht zu entnehmen:

Gewerbefläche	5,74 ha	=	42,27 %
Verkehrsfläche	1,10 ha	=	8,10 %
Grünfläche	3,69 ha	=	27,17 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,36 ha	=	2,65 %
Waldflächen	2,18 ha	=	16,05 %
Fläche für Bahnanlagen	0,51 ha	=	3,76 %
Gesamtfläche	13,58 ha	=	100,00 %

Die sich aus den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs ergebende Neuversiegelung beläuft sich auf den Gewerbeflächen (einschl. Stellplätzen und Zufahrten) auf rd. 26.534 m², auf den öffentlichen Verkehrsflächen auf 10.570 m² sowie im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf 3.360 m², insgesamt also auf 40.884 m².

Im Plangebiet können 1.000 m² durch die Aufhebung befestigter Flächen im Bereich derzeitig versiegelter Flächen durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

6.32 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.32.1. Übergeordnete Planungen / Schutzbestimmungen

Im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplans sind die Aussagen der übergeordneten Planungen sowie geltende Schutzbestimmungen ausgewertet worden. Dabei hat sich ergeben, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des B-Planes Nr. 7 weitgehend in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen erfolgt.

Abweichend zum Entwicklungsgutachten Stormarn wird im östlichen Teil des Plangebietes eine größere Gewerbefläche ausgewiesen in Bereichen, die lt. Entwicklungsgutachten als Flächen zur Abgrenzung der Siedlung zum Landschaftsraum, zur Ausprägung und Gestaltung des Ortsrandes als Übergang in die Landschaft aufgeführt werden. Hier kommt dem Erhalt wertvoller Gehölzbestände sowie der Gestaltung des Gewerbegebietes ein besonderes Gewicht zu.

Abweichungen zu den im Landschaftsplan formulierten Anforderungen ergeben sich insbesondere bei der Überplanung der sehr gut entwickelten Buchen- und Hallenwaldbestände im Westen des Plangebietes.

6.32.2 Bestandsbeschreibung

Im Folgenden wird das Plangebiet schutzgutbezogen beschrieben. Eine detaillierte Erfassung der wertgebenden Faktoren des Natur- und Landschaftshaushaltes einschließlich ihrer Wechselbeziehungen sowie der Vorbelastungen findet sich im Grünordnungsplan.

6.32.2.1 Schutzgut Mensch (Erholung)

Da die Funktion Wohnen im Plangebiet sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht gegeben ist, beschränkt sich die Beschreibung des Schutzguts Mensch auf die Funktion Erholung: Die durchgehende Umzäunung des Plangebietes verhindert den Zugang und somit das Naturerlebnis in diesem Bereich. Darüber hinaus wird auch der östlich angrenzende Wald, der auch zur K 80 abgezäunt ist, von der Erholungsnutzung abgeschnitten. Dadurch ist die räumliche Begrenzung der Erholungsfunktion auf den vom Wanderweg Lohbrügge – Glinde aus wahrnehmbaren Bereich begrenzt. Die Qualität der naturraumbezogenen Erholungsnutzung südwestlich des B-Plangebietes wird durch die bis an die Industriebahn heranreichende Gewerbenutzung und den davon ausgehenden Schallemissionen und der visuellen Wahrnehmbarkeit beeinträchtigt.

6.32.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Flora

Es treten auf großen Teilen der Fläche Waldvegetationsformen auf. Besonders auffällig sind Altholzbestände, z.T. in hallenartiger Ausprägung. Vorwiegend handelt sich dabei um Eichen-Buchen-Wälder. Die Waldformationen im Plangebiet unterliegen den Schutzbestimmungen des § 1 LWaldG Schleswig-Holsteins.

Andere Teile des Gebietes werden von nitrophilen, brennesselreichen Hochstaudenfluren und ruderalen Gehölzflächen eingenommen. Es haben sich für frische bis feuchte Böden typische Anfluggehölze (Birken, Weiden, Ahorn etc.) angesiedelt, die sich sukzessive verdichten und die Bildung von Waldgesellschaften einleiten.

Trocken- oder Magerrasen von nennenswerten Ausmaßen, wie sie auf Industriebrachen zu erwarten sind, befinden sich nicht auf dem Gelände. Lediglich kleinflächige Relikte sind noch von ihnen erhalten. Die saumartigen Land-Reitgrasfluren, die als Initialstadium die sukzessive Entwicklung zur Waldvegetation einleiten, sind schon recht weit entwickelt und haben ehemalige trockene Standorte erfasst.

Die Vegetationsstrukturen haben sich nach Aufgabe der industriellen Nutzung weitgehend ohne menschlichen Einfluss entwickeln können.

- Fauna

Im Rahmen deines faunistischen Gutachtens (Dipl.-Biologin Britta Kieseletter, Okt. 1993) wurden im Zeitraum von April bis September 1993 faunistische Kartierungen (Vögel, Amphibien und Laufkäfer) durchgeführt. Im folgenden werden die Ergebnisse der faunistischen Kartierung zusammenfassend dargestellt.

Vögel

Es wurden 35 Brutvogelarten mit 384 Revieren und 5 Arten, die lediglich als Nahrungsgäste auftraten, festgestellt. Zwei der im Plangebiet angetroffenen Arten befinden sich auf der Roten Liste von Schleswig-Holstein:

Gebirgsstelze	(<i>Motacilla cinerea</i>)	(RL R; Nahrungsgast)
Pirol	(<i>Oriolus oriolus</i>)	(RL R; Nahrungsgast)

Amphibien

Die Untersuchung der Vorkommen von Amphibien beschränkte sich auf eine Probestelle westlich des weiteren Bearbeitungsgebietes. Es handelt sich um ein kleines Niedermoor-Gewässer, welches östlich von Weidengebüsch und westlich von Grünland begrenzt wird.

Nachdem im April und Mitte Mai Laich und Kaulquappen von Gras- und Moorfrosch gefunden wurden, starben diese bis zum 25. Mai völlig aus, da die gesamte Probestelle ausgetrocknet war. Im Juni wurde keinerlei Amphibienaktivität beobachtet. Anfang September fanden sich 2 junge Erdkröten und 1 junger Moorfrosch bei der Laufkäfer-Probestelle 4.

Der Moorfrosch (*Rana arvalis*) gilt bundesweit als stark gefährdet (Rote Liste 2), er wird jedoch nicht in der Roten Liste Schleswig-Holstein geführt, da die Art hier in relativ extensiv genutzten Grünlandbereichen noch stabile Vorkommen aufweist.

Die räumlichen Strukturen im weiteren Bearbeitungsgebiet entsprechen den Ansprüchen von Erdkröten an ihren Landlebensraum. Erdkröten benötigen einen großen Aktionsradius und sind daher auf eine Vernetzung ihrer Lebensräume angewiesen. Die Waldflächen der Großkoppel mit den westlichen Waldrändern und die offeneren Vegetationsstrukturen im Plangebiet können die Habitatansprüche von Erdkröten erfüllen.

Laufkäfer (Carabidae)

Es wurden 6 Probestellen im weiteren Bearbeitungsgebiet ausgewählt.

Bei 36 Fallenleerungen wurden insgesamt 153 Laufkäfer-Individuen gefangen, die sich auf 17 verschiedene Arten aus 10 Gattungen verteilen. Laufkäfer-Larven wurden extra gezählt.

Vorherrschende Laufkäferarten sind Schwarzer Schulterläufer (*Abax parallelepipedus*), Goldleiste (*Carabus violaceus*), *Pterostichus melanarius* sowie der Gestreifte Schulterläufer (*Pterostichus niger*). Der mit 2 Individuen vorgefundene Eilkäfer (*Notiophilus substriatus*) ist in die Gefährdungstufe 3 der bundesweiten „Roten Liste gefährdeter Käfer“ aufgenommen.

Reptilien (Zufallsfunde)

Auf den lichten Ruderalflächen wurden zufällig mehrere Waldeidechsen (*Lacerta vivipara*), eine Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie eine Ringelnatter (*Natrix natrix*) beobachtet. Die Zauneidechse ist in Schleswig Holstein in die Rote Liste Kategorie 2 (stark gefährdet), die Ringelnatter in die Rote Liste Kategorie 3 (gefährdet) eingestuft.

6.32.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist Teil der Schleswig-Holsteinischen Geest und der Untereinheit Hamburger Ring zugeordnet.

Das Gelände liegt auf ca. 27 m ü. NN, ist von Natur aus kaum bewegt und fällt leicht nach Westen in Richtung eines Zuflusses der Glinder Au ab.

Das bodenbildende Ausgangsmaterial wird im Plangebiet aus pleistozänen (eiszeitlichen) Lockersedimenten gebildet. Die Geologische Karte 2427 - Blatt Glinde - weist drei unterschiedliche geologische Substrate auf, die zur Entwicklung verschiedener Böden geführt haben. Generell treten dabei Übergangsformen der genannten Bodentypen auf.

Der östliche, südliche und ein zentraler Teil des Plangebietes werden von Schmelzwassersanden eingenommen, die meist mit mehr oder weniger hohen Anteilen von Kies durchmischt sind. Das kiesige Vorkommen gehört einem südlichen Ausläufer der nördlich von Glinde gelegenen Sanderfläche an.

Im westlichen Bereich dominiert der sandige Geschiebelehm der saalezeitlichen Moräne. Dieser wurde bereits während der weichselzeitlichen Klimabedingungen mehrere Meter tief entkalkt und ist an feineren Bodenarten verarmt - ein Prozess, der unter humiden Klimabedingungen bis heute anhält.

Auch aus dem sandigen Geschiebelehm sind vorwiegend Braunerden entstanden. Hat jedoch eine vertikale Tonverlagerung aus oberflächennahen in tiefere Bodenbereiche stattgefunden, konnten sich Parabraunerden entwickeln. Häufig sind diese Böden ebenfalls oberflächlich podsoliert. Ihr Gehalt an Feinmaterial wie Schluff und Ton ist allerdings insgesamt höher.

Im Norden greift eine Scholle Lauenburger Tons in den Planungsraum. Der Ton ist von sandig bis lehmigem Material durchsetzt und geringmächtig überdeckt. Über dem Ton tritt häufig Stauwasser auf. In den wasserstauenden Schichten des Lauenburger Tones und z.T. auch des Geschiebelehmes können Pseudogley-Merkmale auftreten. Bereiche mit hoch anstehendem Grundwasser werden dagegen durch Gley-Merkmale im Boden angezeigt.

6.32.2.4 Schutzgut Wasser

- Grundwasser

Das Grundwasser liegt im Plangebiet in drei Grundwasserleitern vor, die durch eiszeitliche Rinnen nördlich und südöstlich von Glinde in hydraulischem Kontakt miteinander stehen. Die im norddeutschen Raum überwiegend zwischen 1. und 2. Grundwasserleiter anstehende Glimmertonschicht fehlt hier. Der oberste Grundwasserleiter wird von eiszeitlichen Sedimenten gebildet. Die Flurabstände sind gering, sie betragen meist 1 - 2 m, z.T. sogar unter 1 m (Karte Flurabstände und Grundwassergleichen, Landschaftsprogramm Hamburg, 1998).

Pumpen des Wasserwerkes Glinde (Hamburger Wasserwerke) fördern im Bereich Glinde Trinkwasser für die Stadt Hamburg. Der nächste Zentralbrunnen befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone Glinde verläuft etwa 600 m nördlich des Plangeltungsbereiches (vgl. Landschaftsrahmenplan).

- Oberflächenwasser

In der Mitte des Plangebietes verläuft der Forstgraben von Süd nach Nord als offenes Gewässer. Er erhält aus südöstlicher Richtung einen Zulauf vom Gelände der Jurid-Werke GmbH. Ein weiterer Graben aus südwestlicher Richtung vom Gelände der Baustahl Gewebe GmbH führt nur periodisch Wasser. Der Plangeltungsbereich wird im Nordosten von einem nach Westen fließenden Graben begrenzt. Die Entwässerung erfolgt nach Norden über den Lohbrügger Graben in die Gliner Au. Die Gewässer- und Grabensohlen sind überwiegend mit Betonplatten verbaut.

Weitere kleinere Gräben verlaufen von Süd nach Nord, zum einen östlich des Lkw-Stellplatzes mit Schilfbewuchs, zum anderen östlich des Aufschüttungswalls im Nordosten des Plangeltungsbereiches; dieser mündet in den nördlichen Grenzgraben.

6.32.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Um Aussagen über das im Plangebiet herrschende Meso(Lokal)klima machen zu können, bedarf es einer Interpretation der natürlichen und nutzungsbedingten Einflussfaktoren.

Aufgrund der uneinheitlichen, nicht klimawirksamen Reliefbewegung wird das Lokalklima von der Flächennutzung bestimmt. Dabei lassen sich folgende Grundtypen unterscheiden:

Vegetationslose Flächen und Brachen (Ruderal-, Hochstauden- und Krautfluren)

In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte bzw. gering bestockte Böden (z.B. die Gras-Krautfluren) die größten Temperaturschwankungen auf, d.h., sie erwärmen sich tagsüber sehr stark und kühlen sich nachts ebenso stark ab. Bei locker bestockten Flächen (z.B. ruderale Gehölzfluren) sind diese Schwankungen geringer. Diese Flächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete anzusprechen. Bedingt durch die geringe Reliefenergie und die Barrierewirkung der angrenzenden Wälder ist eine bedeutende Fernwirkung durch Kaltluftbewegung jedoch nicht zu erwarten.

Waldflächen

Generell stellen Wälder aufgrund ihrer schadstofffilternden Funktion Frischluftproduzenten dar. Bei starker Sonneneinstrahlung kann im Kronenraum durch eine erhöhte Transpiration (Wasserabgabe) der Blätter eine Aufheizung des oberen Stockwerks verhindert werden, so daß sich ein spezifisches ausgeglichenes Bestandsklima mit merklichen Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsunterschieden zum Umland bildet. Die Wald- und Gehölzflächen im Plangebiet sind klimafunktional als Teil der angrenzenden großen Waldgebiete des Gliner Forstes und der Großkoppel zu sehen.

6.32.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Großräumig wird das Landschaftsbild einerseits durch die naturnahen Laubholz-Bestände, andererseits durch die großdimensionierten Gewerbebauten im Süden und nördlich des B-Plangebietes geprägt.

Das Plangebiet weist eine vielfältig strukturierte Flora mit artenreichen Sukzessionsflächen und teilweise naturnahen Laubwäldern auf. Die Gewerbebauten im Norden und Süden sowie die Ruinen der industriellen Gebäude wirken sich nachteilig auf die Qualität des Landschaftsbildes aus.

6.32.3 Bestandsbewertung

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes für definierte Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie die Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen ermittelt. Es wird eine dreistufige Bewertungsskala (hoch, allgemein, nachrangig) zugrunde gelegt.

Als vorhabensspezifische Wirkungen zur Ermittlung der Empfindlichkeit werden betrachtet:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung/Versiegelung/Verlust von Vegetationsbeständen)
- Änderung von Weg- und Blickbeziehungen, Landschafts-/ Ortsbild
- Lärm- und Schadstoffeinträge.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage der konkreten umwelterheblichen Merkmale (unterschieden in anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen) werden in der Auswirkungsprognose (Kap. 4) betrachtet und bewertet.

Tab. 1 : Schutzbezogene Bewertung der Bedeutung / Empfindlichkeit

Schutzgüter	Bedeutung	Empfindlichkeit
Mensch (Wohnen / Erholung)¹	<ul style="list-style-type: none"> - Der im Westen gelegene Wanderweg sowie die angrenzenden Waldflächen sind für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung von hoher Bedeutung - Die eingezäunten Flächen werden hinsichtlich ihrer Funktion für die Erholungsnutzung nicht bewertet, da ihre Erreichbarkeit nicht gewährleistet ist. 	-Die Empfindlichkeit gegenüber Verlust / Veränderung landschaftlicher Strukturen entspricht wertmäßig der Bedeutung.

¹ Beurteilt wurde nur die Bedeutung der Teilflächen für die Erholungsfunktion, da die Funktion Wohnen im Plangebiet sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht gegeben ist.

Schutzgüter	Bedeutung	Empfindlichkeit
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Bei den im Plangebiet vorhandenen Waldbeständen handelt es sich um Biotope, die aufgrund ihrer derzeitigen Struktur als Lebensraum (auch für Amphibien) sowie aufgrund ihrer Lage zwischen ökologisch bedeutsamen Waldbereichen als Biotopverbundelement von hoher Bedeutung sind. - Von allgemeiner Bedeutung für die o.g. Funktionen sind die meist stark anthropogen überformten Sukzessionsflächen (geschützt gem. § 15 a LNatSchG). - Flächen von nachrangiger Bedeutung für die o. g. Funktionen sind die versiegelten und verdichteten Flächen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Empfindlichkeit gegenüber Verlust ist grundsätzlich als hoch zu beurteilen. - Gegenüber Lärmbelastungen sind die im Plangebiet vorkommenden Vögel hoch empfindlich, während weitere Tierartengruppen insgesamt nachrangig empfindlich sind. - Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist für die Waldbestände und die Sukzessionsflächen als hoch zu beurteilen und für die versiegelten und verdichteten Flächen als nachrangig.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> -Die im Norden des Plangebietes gelegenen tonigen Böden mit hohem Stauwasserstand sowie die Böden der naturnahen Altholzbestände sind von hoher Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie als Medium im Ökosystem (Boden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und als Träger komplexer ökologischer und landschaftshaushaltlicher Leistungen). - Die nicht überprägten Böden aus sandigen Geschiebelehmen besitzen eine allgemeine Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie als Medium im Ökosystem. - Für die Böden aus Schmelzwassersanden ist von einer nachrangigen Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie von einer allgemeinen Bedeutung als Medium im Ökosystem auszugehen. - Versiegelte und überprägte Böden haben nur eine nachrangige Bedeutung für die o. g. Funktionen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenüber Überbauung besteht für gewachsene Böden generell eine hohe Empfindlichkeit. - Die tonigen Böden sind hoch empfindlich, die nicht überprägten Böden aus sandigen Geschiebelehmen allgemein und die Schmelzwassersande nachrangig empfindlich gegenüber der Anreicherung von Schadstoffen sowie gegenüber Verdichtung. - Versiegelte und überprägte Böden sind nachrangig empfindlich gegenüber den o. g. Wirkungen.
Wasser -Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - In Bereichen mit tonigen und versiegelten Böden ist die Grundwasserneubildung nur von nachrangiger Bedeutung, im Bereich mit Böden aus Schmelzwassersanden ist sie von hoher Bedeutung und in den übrigen Bereichen von allgemeiner Bedeutung. - Die tieferen Grundwasserleiter sind im Plangebiet für die Trinkwasserversorgung von Hamburg von hoher Bedeutung. 	<ul style="list-style-type: none"> - In Bereichen mit Böden aus Schmelzwassersanden sowie bei hohen Grundwasserständen ist von einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auszugehen. - Für die übrigen Flächen ist mit einer nachrangigen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag zu rechnen.
-Oberflächen- gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Der Forstgraben ist aufgrund seiner starken Überprägung im Hinblick auf seine ökologische Leistungsfähigkeit als nachrangig einzustufen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer besitzen generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Schadstoffeintrag.

6.33 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

6.33.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Grünordnungsplan wurden die in der folgenden Tabelle beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen vorgeschlagen. Der Tabelle ist zu entnehmen, inwiefern die Maßnahmen in die Festsetzungen des B-Planes übernommen werden oder auf eine andere Art berücksichtigt werden.

Die wesentlichen Maßnahmen sind im folgenden kurz angeführt und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit für die Schutzgüter bewertet.

Tab. 2: Wirksamkeit der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahme	Mensch (Erholung)	Boden	Wasser	Klima und Luft	Pflanzen und Tiere	Land-schaft (Land-schafts-bild)	Berücksichti-gung im B-Plan/ sonstige Berücksichti-gung
Entwicklung von Waldrändern zwischen den zu erhaltenden Waldflächen und den geplanten baulichen Anlagen zum Schutz vor Emissionen und Störfwirkungen	+	o	+	+	+	+	Festsetzung im B-Plan
Anpflanzung von Gehölzstreifen entlang von Grundstücksgrenzen	o	o	+	+	+	o	Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Flächensparende Anlage von Baukörpern und Erschließungswegen (Reduzierung der Ausbaubreite bzgl. der Stellplätze im Straßenraum)	+	+	+	+	+	+	Berücksichti-gung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans
Verwenden wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich der Wege und Stellplätze	o	+	+	+	o	o	keine Festsetzung
Sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von Oberboden	o	+	o	o	+	o	Berücksichti-gung im Rahmen der Baumaßnahme

Maßnahme	Mensch (Erholung)	Boden	Wasser	Klima und Luft	Pflanzen und Tiere	Land-schaft (Land-schaftsbild)	Berücksichti-gung im B-Plan/ sonstige Berücksichti-gung
Sachgerechter Umgang (Arbeitsschutzmaßnahmen) und Weiterverwendung von belastetem Boden	+	+	+	+	+	o	Berücksichti-gung im Rahmen der Baumaßnahme
Reinigung und Rückhaltung (ggf. Versickerung) des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers	o	o	+	o	+	o	Übernahme in die Begründung zum B-Plans
Anlage der erforderlichen Anlagen zur Regenrückhaltung mit einem kleineren abgedichteten Becken sowie einem größeren Versickerungs- und Retentionsraum und damit teilweise Erhalt von Vegetationsbeständen ²	+	+	+	+	+	+	Berücksichti-gung durch Ausweisung der Retentions-läche als Grünfläche Zweckbestim-mung Retentionsraum
Erhalt zusammenhängender Vegetationsbeständen durch Optimierung des Verlaufes der Erschließungsstraße und der Lage der Bauflächen, Priorität auf Erhalt der für den Biotopverbund wertvollen Flächen	+	+	+	+	+	+	Berücksichti-gung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans
Durchführung von Baumschutzmaß-nahmen während der Bautätigkeit	o	o	o	+	+	+	Die Berücksichti-gung der Hinweise ist im Rahmen der Bauaufsicht zu gewährleisten.
Bepflanzung / gärtnerische Gestaltung von mind. 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	+	o	o	+	+	+	Festsetzung von 50 % Grünfläche innerhalb des Bereichs zwischen Straßenbegren-zungslinie und straßenseitiger Baugrenze

² Eine Vermeidung von Eingriffen in den Buchen-Hallenwald kann nicht vermieden werden, da es aus technischen Gründen erforderlich ist, die Anlagen zur Regenrückhaltung im Bereich der erhaltenswerten Bestände zu errichten.

Maßnahme	Mensch (Erholung)	Boden	Wasser	Klima und Luft	Pflanzen und Tiere	Landschaft (Landschaftsbild)	Berücksichtigung im B-Plan/ sonstige Berücksichtigung
Anlage von Schutzstreifen	o	+	o	o	+	+	keine Festsetzung
Dachbegrünung	+	o	+	+	+	+	Festsetzung nur bei Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 31 Abs. 1 BauGB
Verzicht auf Reklame- und Werbeschilder oberhalb der Höhe des Traufs	o	o	o	o	o	+	Festsetzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 5 m über mittlerer Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts
Verzicht auf reflektierende Fassaden sowie verspiegelte Türen und Fenster	o	o	o	o	o	+	keine Festsetzung

Wirksamkeit hinsichtlich der Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen

+ gegeben

o kaum bzw. nicht gegeben

6.33.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das geplante Vorhaben ist auch nach Durchführung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt verbunden. Besonders schwerwiegend sind dabei die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften, da es sich bei den für eine gewerbliche / verkehrliche Entwicklung überplanten Bereichen um Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (gemäß § 15 a geschützte Biotope und / oder Waldbestände) handelt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (vgl. Grünordnungsplan) hat ergeben, dass neben den dargestellten Maßnahmen im Bereich der Eingriffsfläche (z.B. Entsiegelungen auf rd. 1.000 m² und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Forstbaches auf rd. 5.000 m² als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden, naturnahe Anpflanzungen, Einzelbaumpflanzungen als Ausgleich für Beeinträchtigungen landschaftsbestimmender Einzelbäume) auch Flächen für Maßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche bereitgestellt werden müssen, damit der erforderliche Ausgleich / Ersatz für

s den Faktor Boden (Aufwertung intensiv genutzter Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1,52 ha)

S den Faktor Arten- und Lebensgemeinschaften (Aufwertung intensiv genutzten Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6,03 ha)

S 22 ha Ausgleich im Sinne des Landeswaldgesetzes

realisiert werden kann.

Eine weitere Kompensation von Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plan-Gebietes erscheint gutachterlicherseits nicht möglich, da die verbleibenden, zu erhaltenden Waldflächen

S schon heute einen hohen ökologischen Wert haben, so dass hier keine Maßnahmen zur Aufwertung dieser Bereiche durchgeführt werden können und / oder als Forstflächen einer weiteren Nutzung unterliegen und zudem

S durch die angrenzenden baulichen Entwicklungen in ihren Funktionen beeinträchtigt werden.

Somit ist insgesamt die Bereitstellung von rd. 7,55 ha intensiv genutzten Flächen mit anschließender Umwandlung in ein naturnahes Biotop außerhalb des derzeitigen B-Plangebietes für eine Kompensation der Beeinträchtigungen erforderlich.

Da für die Durchführung der empfohlenen Maßnahmen weder im Plangebiet noch in räumlicher Nähe zu diesem geeignete Flächen zur Verfügung stehen, ist vorgesehen, die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen durch Ersatzzahlungen an die Forstbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde abzulösen.

6.34 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die Umwelt werden auf Basis der vorliegenden Gutachten einschließlich der Angaben des Grünordnungsplanes ermittelt. Die Bewertung erfolgt verbalargumentativ. Es werden anlagebedingte Auswirkungen, baubedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Anlagebedingte Wirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter infolge der Festsetzungen von Gewerbegebietsflächen, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen ergeben sich wie folgt:

S Durch die Errichtung von Büro- und Betriebsgebäuden mit Lager- und Stellplatzflächen sowie die Anlage einer Erschließungsstraße (Wirkfaktoren Überbauung, Versiegelung, Ab- und Auftrag) ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Verlust von Vegetationsbeständen), Boden (Inanspruchnahme von gewachsenem Boden, Änderung des Bodenwasser- und Lufthaushaltes sowie des Bodengefüges), Wasser (Verringerung der Grundwasserneubildung), Klima und Luft (Verlust von Vegetationsbeständen) sowie Landschaft (Verlust von Vegetationsbeständen).

Durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ergeben sich vergleichbare Auswirkungen, jedoch sind insgesamt Böden und Vegetationsbestände höherer Bedeutung betroffen.

S Durch die Schaffung öffentlicher und privater Grünflächen sind positive Auswirkungen für die im Gewerbegebiet Beschäftigten zu erwarten (Schutzgut Mensch). Durch Umgestaltungsmaßnahmen ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima und Luft und Landschaft (Überprägung von Vegetationsbeständen). Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich keine Auswirkungen.

Die beschriebenen Auswirkungen können nur zum Teil vermieden bzw. vermindert werden. Zum Ausgleich der verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften sind die in Kap. 3.2 beschriebenen Maßnahmen vorgesehen. Da ein Ausgleich-/Ersatz für Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht möglich ist, soll das Landschaftsbild neu gestaltet werden (vgl. Grünordnungsplan).

Baubedingte Auswirkungen

Nachteilige baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich wie folgt:

- s Durch die Anlage einer Baustraße und Verkehrszunahme während der Bauzeit sind Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Verlust von vegetationsbeständen, Anreicherung von Schadstoffen in der Nahrungskette, Lärmbelastungen für Tiere), Boden (Inanspruchnahme von gewachsenem Boden, Änderung des Bodenwasser- und Lufthaushaltes sowie des Bodengefüges, Schadstoffanreicherung), Wasser (Schadstoffanreicherung im Grund- sowie im Oberflächenwasser), Klima und Luft (Verlust von Vegetationsbeständen, Schadstoffanreicherung in der Luft) sowie Landschaft (Verlust von Landschaftsraumelementen) zu erwarten. Auswirkungen auf die westlich gelegenen Bereiche am Wanderweg sind nicht zu erwarten.
- s Durch die Umlagerung belasteter Böden (Wirkfaktor: Freisetzung bzw. Mobilisierung von Schadstoffen) können sich Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Aufnahme von Schadstoffen über den Luftweg), Pflanzen und Tiere (Anreicherung von Schadstoffen in der Nahrungskette), Boden (Anreicherung von Schadstoffen im Boden bzw. Verteilung auf bisher unbelastete Böden), Wasser (Verschmutzung von Grund- und oberflächenwasser mit Schadstoffen) sowie Klima und Luft (Anreicherung von Schadstoffen in der Luft) ergeben. Für das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter infolge der künftigen Nutzungen im B-Plangebiet ergeben sich wie folgt:

- s Auswirkungen durch Schadstoff- und Lärmemissionen durch gewerblichen Verkehr sind für die Schutzgüter Mensch (Störung der Erholungsnutzung in den angrenzenden Waldbereichen), Pflanzen und Tiere (Störung von Lebensräumen, Anreicherung von Schadstoffen in der Nahrungskette), Boden (Anreicherung von Schadstoffen im Boden), Wasser (Anreicherung von Schadstoffen in Grund- und Oberflächenwasser) sowie Klima und Luft (Anreicherung von Schadstoffen in der Luft) zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) sind nicht zu erwarten.
- s Durch die Nutzung von Grünflächen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Überprägung und Störung von Lebensräumen, Anreicherung von Schadstoffen in der Nahrungskette), Boden (Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen im Boden) sowie Wasser (Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen in Grund- und Oberflächenwasser). Auf die Schutzgüter Mensch (Erholung), Klima und Luft sowie Landschaft (Landschaftsbild) sind keine umwelterheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Für den Wirkungsbereich des Vorhabens werden Wechselwirkungen nur in geringem Umfang erwartet, da Wirkungen mit hoher Belastungsintensität vorrangig aus der Überbauung von Flächen resultieren.

6.35 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Im folgenden wird kurz die Planungsgenese beschrieben, die dokumentiert, wie sich die Stadt Glinde mit der Aufgabe, Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren, durch grundsätzliche Überprüfung des Standortes auseinander gesetzt hat.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes „Siedlungsverband Südstormarn“ (1962) stellt das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche als gewerbliche Baufläche dar. Aufgrund der Bemühungen des Grundstückseigentümers, die Fläche für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu veräußern, hat die Stadtverordnetenversammlung am 6.2.1981 beschlossen, für diese Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine nicht erwünschte städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Nach mehreren Beratungen erklärte der Magistrat im Dezember 1992, erst dann eine Entscheidung zur Entwicklung des B-Plan-Gebietes treffen zu können, wenn ein ökologisches Wertigkeitsgutachten vorliegt.

Als Grundlage für die Beurteilung des Standortes und die Entscheidungsfindung wurde somit ein ökologisches Gutachten (Bielfeldt, 1993) erstellt. Basierend auf der gutachterlichen Bewertung sowie vor dem Hintergrund der Zielvorstellungen der übergeordneten Planungen erscheint gem. des Gutachtens eine gewerbliche Entwicklung im Plangebiet dann vertretbar, wenn die dort formulierten Zielvorstellungen und Anforderungen in die weiteren Planungsüberlegungen einfließen.

Gemäß Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 18.4.1996 wurde der Beschluss vom 6.2.1981 aufgehoben und der B-Plan Nr. 7 erneut aufgestellt. Ziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung von erhaltenswertem Altholz-/Wald- und Waldsumpfbestand und weitgehendster Erhaltung des Biotopverbundes.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes erfolgt eine Optimierung im Hinblick auf die Lage und Ausgestaltung der Erschließungsstraße, der Bauflächen und des Regenrückhaltebeckens.

6.36 Kenntnis- und Prognoselücken

Nach § 2a (2) 3. BauGB muss der Umweltbericht auch Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, enthalten, soweit sie für die Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Art der Festsetzungen für das Vorhaben und entsprechend dem Planungsstand erforderlich sind.

Entsprechend der Planungsebene und Regelungsschärfe des B-Planes ergeben sich Kenntnis- und Prognoselücken insbesondere hinsichtlich bau- und betriebsbedingter Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt, da diesbezügliche Angaben zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nur eingeschränkt vorlagen.

6.37 Allgemein verständliche Zusammenfassung

6.37.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens werden schutzgutbezogen beschrieben und anhand einer dreistufigen Bewertungsskala (hoch, allgemein, nachrangig) bewertet. Darüber hinaus werden die im Planungsgebiet gegebenen Vorbelastungen genannt.

Erhebliche Auswirkungen des Projektes sind überwiegend anlagebedingt infolge Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Die Bewertung stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Bestand und Bewertung:

- Der Geltungsbereich des B-Planes ist für das Schutzgut Mensch nur im Bereich der im Westen gelegenen Waldflächen von hoher Bedeutung (landschaftsbezogene Erholungsnutzung).
- Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind die Waldbestände von hoher Bedeutung und die Sukzessionsflächen unterschiedlicher Entwicklungsstadien von allgemeiner Bedeutung, während die Empfindlichkeit gegenüber Verlust grundsätzlich als hoch zu beurteilen ist.
- Bezogen auf das Schutzgut Boden sind die tonigen Böden mit hohem Grundwasserstand sowie die Böden der naturnahen Altholzbestände von hoher Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie als Medium im Ökosystem, während die nicht überprägten Böden aus sandigen Geschiebelehm eine allgemeine Bedeutung besitzen. Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung ist generell hoch.
- Für das Schutzgut Wasser sind die Bereiche mit Böden aus Schmelzwassersanden von hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die tieferen Grundwasserleiter von hoher Bedeutung für die Trinkwasserversorgung von Hamburg. In Bereichen mit Böden aus Schmelzwassersanden sowie bei hohen Grundwasserständen ist von einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auszugehen. Oberflächengewässer besitzen generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Schadstoffeintrag.
- Im Kontext mit den umliegenden Waldarealen sind die Waldflächen für die Schutzgüter Klima und Luft von hoher Bedeutung als Frischluftproduzent und klimatischer Ausgleichsraum. Gegenüber dem Verlust von klimawirksamen Strukturen besteht generell eine hohe Empfindlichkeit.
- Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild sind die Wald- und Gehölzflächen von hoher Bedeutung und die übrigen bewachsenen Flächen von allgemeiner Bedeutung als Landschaftsraumelement. Die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Beeinträchtigungen ist generell als hoch einzustufen.

Vorbelastungen sind im räumlichen Geltungsbereich insbesondere durch die industrielle und gewerbliche Nutzung in früherer Zeit sowie aktuell auf den angrenzenden Flächen gegeben.

Auswirkungen:

- Von den anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens sind die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft /Landschaftsbild durch Flächeninanspruchnahme und infolge dessen insbesondere durch den Verlust wertvoller Vegetationsbestände betroffen.
- Architektonisch wertvolle Bauten und Kulturgüter sind von den Auswirkungen nicht betroffen.
- Baubedingte Auswirkungen sind aufgrund der zeitlichen Begrenztheit ihres Auftretens sowie aufgrund der mit dem B-Plan festgesetzten und in der Umsetzung zu beachtenden Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Vergleich zu den anlagebedingten Auswirkungen als nachrangig zu betrachten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht umfassend prognostizierbar sind jedoch ebenfalls im Vergleich zu den anlagebedingten Auswirkungen als nachrangig zu betrachten.
- Wechselwirkungen werden für den Wirkungsbereich des Vorhabens nur in geringem Umfang erwartet, da die Wirkungen mit hoher Belastungsintensität vorrangig aus der Überbauung und Versiegelung von Flächen resultieren.

6.37.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im wesentlichen bestehen Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch die flächensparende Anlage von Gebäuden und der Erschließung und den Erhalt von Gehölzflächen.

Die vorgesehenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mindern die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe. Zusammengefasst stellen sich die Maßnahmen wie folgt dar:

- Durch die teilweise flächensparende und optimierte Anlage der Erschließungswege und Bauflächen können Auswirkungen auf alle Schutzgüter minimiert werden.
- Bei Optimierung des Regenrückhaltebeckens durch Anlage eines Retentionsraumes ohne Abdichtung können Auswirkungen auf alle Schutzgüter minimiert werden.
- Sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden von Oberboden mindert die Beeinträchtigungen des Bodens sowie damit auch der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, während der sachgerechte Umgang mit belastetem Boden zusätzliche Auswirkungen auf den Menschen, das Wasser sowie Klima und Luft mindert.
- Die Reinigung und Rückhaltung (ggf. Versickerung) des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers mindert die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere.
- Weiterhin können die Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Entwicklung von Waldrändern, ggf. Dachbegrünung sowie einer Höhenbegrenzung für Werbeanlagen auf bis zu 5 m über mittlerer Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts die Auswirkungen auf die Umwelt minimieren.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben besteht ein Kompensationsbedarf von rd. 7,55 ha intensiv genutzter Flächen, die in ein naturnahes Biotop umzuwandeln sind.

Darüber hinaus besteht ein Erfordernis von 22 ha als Ausgleich im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Innerhalb des Plangebietes können Maßnahmen zum Anpflanzen von Einzelbäumen, die naturnahe Entwicklung des Forstgrabens (auf ca. 0,5 ha) sowie die Entsiegelung bereits versiegelter Bereiche (ca. 0,1 ha) durchgeführt werden. Da für die Durchführung weiterer Maßnahmen weder im Plangebiet noch in räumlicher Nähe zu diesem geeignete Flächen zur Verfügung stehen, ist vorgesehen, die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen durch Ersatzzahlungen an die Forstbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde abzulösen.

7.00 Altlasten

Aufgrund der früheren Nutzung wurde dieses Grundstück als altlastverdächtiger Standort beim Kreis Stormarn geführt. Aus diesem Grunde wurde für den Plangeltungsbereich durch das Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik / Hamburg, 1992 eine Untersuchung auf mögliche Schadstoffbelastungen und durch das gleiche Ingenieurbüro 1998 ergänzende Schadstoffuntersuchungen nach Abstimmung mit dem Kreis durchgeführt. Das Gutachten, dass die fachgerechte Sanierung bestätigt, ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen der Begründung als Anlage beigelegt.

Es wurden vier belastete Bereiche festgestellt. Gemäß der Stellungnahme des Kreises (Planungsamt, Umweltamt) zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 und dem Altlastenerlass sollen der Altstandort Nr. 18/5 (Kläranlage, Tropfkörper, Aufschüttungsflächen, Gräben, etc. sowie ggf. mögliche Kampfmittel und unterirdische Gänge) bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes beseitigt sein. Die Sanierung der Altlasten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Gutachten sowie Abstimmungen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde Abt. Altablagerung des Kreises Stormarn unter Einbeziehung eines Sachverständigen.

Diese vier belasteten Bereiche wurden bis Mitte Oktober 2001 saniert. Das Gutachten des vom Kreis Stormarn einbezogenen Sachverständigen - Ingenieurgesellschaft Geo- und Umwelttechnik (BBI) - liegt nunmehr in der Fassung vom 26.10.2001 vor.

Abschließend wird bestätigt, dass durch die Abfuhr des schadstoffhaltigen Auffüllkörpers „vor Halle 17“ und der Herausnahme der Sohlensedimente des Absetzteiches T sowie Beseitigung des Hallenfußbodens der Halle 17 die zuvor festgestellten Kontaminationen des Bodens- und Bauschuttmaterials aufgenommen und ordnungsgemäß der Entsorgung / Verwertung zugeführt wurden.

Das betreffende Grundstück kann somit als frei von Altlasten eingestuft werden und der weiteren Nutzung zugeführt werden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind gegeben.

Aufgrund neuer Erkenntnisse und der Stellungnahme des Kreises - Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz - zu dem vorliegenden Gutachten sollen noch die Durchführung folgender Tätigkeiten gesichert werden :

- Das Sediment des Grabens an der ehem., Kläranlage wird entfernt und ordnungsgemäß entsorgt (z.B. wie angedacht bei der Parzellierung der Grundstücke und Renaturierung des Bachlaufes).
- Der in Feld 4 + 5 (Gutachten Pkt. 3.1) angrenzende Auffüllungsbereich (Birkenwäldchen) wird nach Abholzung des Baumbestandes wie im Gutachten beschrieben entfernt. Die Sauberkeit des verbliebenen angrenzenden Bereiches wird analytisch nachgewiesen. Alternativ könnte Boden, dessen Eignung nachgewiesen ist, auch vor Ort verbleiben.
- Bereich der Auffüllung im weiteren Umkreis um den ehem. Rammpegel ES 8 (Bereich IGB - Gutachten 06/92) ist eine mögliche Verunreinigung des Grundwassers durch Schwermetalle zu prüfen und ggf. eine sachgerechte Sanierung vorzusehen.

Wenn vorgenannte Maßnahmen erfolgt sind, kann das Gelände als frei von bekannten Altlasten eingestuft werden.

Diesbezüglich verpflichtet sich der Eigentümer bzw. Rechtsnachfolger durch Unterzeichnung einer Kostenübernahme- und Verpflichtungserklärung weitere Sanierungsmaßnahmen und Untersuchungen bzw. vorgenannte Tätigkeiten bis zum 31.07.2002 durchzuführen sowie deren Kosten vollständig zu übernehmen.

8.00 Ver- und Entsorgung

8.10 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. 7 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.

8.20 Feuerlöscheinrichtungen

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

Für den Bebauungsplan Nr. 7 in Glinde ist der Brandschutz nach dem Regelwerk DVGW W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) während der Erschließung nachzuweisen.

Vorsorglich wird im südlichen Bereich des Absetz- und Reinigungsbeckens eine entsprechende Entnahmestelle ausgewiesen und über den Erschließungsvertrag der Bau dieser Entnahmestelle gesichert.

8.30 Schmutzwasserentsorgung

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

Zur Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist der Bau von Schmutzwasserkanälen in den Erschließungsstraßen vorgesehen.

8.40 Regenwasserentsorgung

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist der Bau von Regenwasserkanälen in den geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen.

Diese Kanäle leiten das Oberflächenwasser einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich zu. Für dieses geplante Regenwasserrückhaltebecken wurde durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch bereits eine überschlägliche hydraulische Berechnung aufgestellt und eine Vorabstimmung mit dem Zweckverband und der Wasserbehörde vorgenommen. Die Einleitung erfolgt dann in den sog. „Forstgraben“ (Gewässer 2. Ordnung), der den gesamten Plangeltungsbereich als offenes Gewässer durchschneidet und die weiter südlich gelegenen Flächen entwässert.

8.50 Stromversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Baugebiet soll an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Die Schleswig wird gebeten, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eventuell erforderliche Standorte für Trafostationen anzugeben, damit Versorgungsflächen entsprechend ausgewiesen werden können.

8.60 Gasversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Das Baugebiet soll an das vorhandene Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Hamburger Gaswerke werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebeten, eventuell erforderliche Standorte für Gasdruckregelungsstationen aufzugeben, damit entsprechende Versorgungsflächen ausgewiesen werden können.

8.70 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.
Im Plangeltungsbereich sind zusätzlich Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie für Abfall- und Wertstoffcontainer festgesetzt.

8.80 Fernsprechversorgung

Die Stadt Glinde ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Telekom angeschlossen. Das Baugebiet soll an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Die Telekom soll ca. 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.
Durch den Bau- und Erschließungsträger ist zu prüfen, ob weitere Telekommunikations-einrichtungen durch die Versorgungsträger eingebaut werden können oder auch Leerrohre für zukünftige Maßnahmen eingebaut werden sollten.

9.00 Erschließung des Bebauungsplangebietes**9.10 Trägerschaft**

Die Erschließung des Gebietes soll auf privater Basis erfolgen. Die Stadt und der Zweckverband Südstormarn werden zur Sicherstellung der Erschließung durch einen Dritten einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB bzw. einen Aufschließungsvertrag für Schmutz- und Regenwasser einschließlich Regenrückhaltung mit dem Investor als Erschließungsträger abschließen.

Diese Regelung ist bereits mit dem Erschließungsträger abgestimmt. Ebenso ist die Bereitschaft vorhanden, sämtliche Kosten der Erschließung in vollem Umfange zu tragen.

9.20 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Durch einen Erschließungsvertrag mit dem Investor wird die Kostenübernahme geregelt, einschließlich der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und Waldumwandlung.

Die überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten stellen sich wie folgt dar:

Straßenbau	2,00 Mio
Regenwasserkanal	1,20 Mio
Schmutzwasserkanal	0,57 Mio
Regenrückhaltebecken	0,70 Mio
Beleuchtung	0,07 Mio
Honorar	0,46 Mio

Gesamtkosten **5,00 Mio**

Erschließungskosten für die Stadt Glinde fallen, auf der Grundlage des Erschließungsvertrages mit dem Investor, nicht an.

10.00 Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen. Gegebenenfalls soll dabei von den Möglichkeiten des § 215 BauGB (vorzeitige Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB) und des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung) Gebrauch gemacht werden.

11.00 Hinweise

- 11.1 Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Stadt Glinde empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Grundstücksgröße, eine Versickerung von anfallendem Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen. Einzelheiten sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.
- 11.2 Den Bauherren wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten. Des Weiteren wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser aufzufangen und für die Bewässerung von Pflanzflächen oder im sanitären Bereich der Gebäude wiederzuverwenden.
Nach den Satzungsbestimmungen des Zweckverbandes Südstormarn muss Niederschlagswasser, das über Brauchwasseranlagen dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird, über gesonderte Meßeinrichtungen mengenmäßig erfasst und abgerechnet werden.

- 11.3 Die dauerhafte Ableitung von Grundwasser durch z.B. Kellerdrainagen bei Bauwerken ist aus Sicht der Unteren Wasserbehörde zu verhindern.
- 11.4 Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Immissionsschutz) zum Heizen der Gebäude nur „umweltfreundliche“ Energien zu verwenden.
- 11.5 Den Bauherren wird empfohlen, bei der Auswahl von Baustoffen auf tropische Hölzer zu verzichten.
- 11.6 Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.
- 11.7 Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
- 11.8 Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen) sind , auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- 11.9 Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
- 11.10 Eventuell geplante Beleuchtungen sind so abzuschirmen und auszubilden, dass sie durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen kann.
- 11.11 Anpflanzungen im Einflussbereich der betroffenen Eisenbahninfrastruktur sind so zu wählen, dass eine Behinderung bzw. Gefährdung des Eisenbahnbetriebes zu jeder Zeit ausgeschlossen werden kann.
- 11.12 Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen wird um Beteiligung des Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung gebeten.

12.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 22.11.2001 gebilligt.

Glinde, den 10.12.2001



Bürgermeister
(Busch)