

Inhaltsverzeichnis

**des Erläuterungsberichtes zur
15. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Glinde
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes.....	Seite	4
3.	Gründe zur Aufstellung der 15. Änderung.....	Seite	4
4.	Inhalt der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	Seite	4
5.	Landschaftspflegerische Belange	Seite	4
6.	Allgemeine Angaben zur Ver- und Entsorgung.....	Seite	4
7.	Altlasten.....	Seite	6
8.	Immissionsschutz.....	Seite	7
9.	Beschluß über den Erläuterungsbericht	Seite	7
	Arbeitsvermerke.....	Seite	7

1. Grundlagen für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Gesetzliche Grundlage,

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I Seite 2049),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 - LBO '94 (GVOBl. Seite 321) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.91).

1.2 Kartengrundlage

Als Planunterlage dient ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1: 5000.

1.3 Vorgaben des Regionalplanes

Die Stadt Glinde ist nach dem Regionalplan für den Planungsraum I "Standrandkern II. Ordnung". Nach Textziffer 4.5.3 Absatz 3 des Regionalplanes für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung von 1987 müssen u.a. im Achsenraum neue Wohn- und insbesondere Gewerbeflächen ausgewiesen werden, um den starken Entwicklungskräften in diesem Bereich Rechnung zu tragen.

1.4 Landschaftsschutz/Vorgaben des Landschaftsplanes

Der Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gemäß der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Glinde" (Amtsblatt S-H vom 26. 09. 1978). Die beabsichtigte Nutzung dieses Gebietes widerspricht den derzeitigen Schutzziele dieser Verordnung. Während des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bauleitplanes wird die Stadt Glinde einen entsprechenden Antrag auf Entlassung der von der Planung betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz beantragen.

Die Stadt Glinde hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Bei dem Vergleich des jetzigen Bereichs der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und seiner geplanten Nutzung sind Abweichungen festzustellen.

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

Durch diese Abweichungen ist eine gleichzeitige Änderung des Landschaftsplanes erforderlich.

Für den Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt. Parallel zu dieser Planaufstellung erfolgt die Erstellung eines Grünordnungsplanes.

2. Lage des Plangebietes

Der Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde liegt im Nordosten der Stadt, nördlich der "Möllner Landstraße (L 94)", westlich der "Kreisstraße 80" (K 80), die die Grenze zur Nachbarstadt Reinbek, Ortsteil Neuschönningstedt, bildet.

Im Norden grenzen Kiesabbauflächen an den Geltungsbereich der 15. Änderung sowie der südliche Ausläufer des "Spitzwaldes", im Osten die K 80.

Im Süden grenzt, durch die Möllner Landstraße vom Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes getrennt, das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Der westliche Abschluß wird durch zur Zeit brachliegende landwirtschaftliche Flächen gebildet.

3. Gründe zur Aufstellung der 15. Änderung

Durch die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das bereits bestehende Gewerbegebiet im Osten der Stadt, das sich südlich der Möllner Landstraße (L 94) befindet, nunmehr nördlich der L 94 erweitert werden, um den bereits seit längerer Zeit bestehenden Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken. Auch das Entwicklungsgutachten "Hamburg/Schleswig-Holstein" vom 31.01.1994 empfiehlt an dem genannten Standort die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche.

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 26 ha. Dadurch entstehen durch den parallel erstellten Bebauungsplan rund 16,6 ha Netto-Gewerbeflächen.

4. Inhalt der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes weist eine "Gewerbliche Baufläche" (G) nach § 1 (1) 3 BauNVO in einer Gesamtgröße von rund 19 ha (brutto) aus. Als südliche und westliche Begrenzung werden Grünflächen dargestellt, die inclusive des geplanten Regenrückhaltebeckens eine Fläche von etwa 4 ha einnehmen. Eine weitere Fläche im Norden von rund 3 ha wird als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 5 (2) 10 BauGB dargestellt.

5. Landschaftspflegerische Belange

Durch die Darstellungen von öffentlichen Grünflächen sowie "Maßnahmenflächen" und durch die Beachtung des zum Bebauungsplan Nr. 22 erstellten Grünordnungsplanes werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt.

6. Allgemeine Angaben zur Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Glinde wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich der "Gewerblichen Baufläche" innerhalb der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird an das bestehende Netz angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Glinde wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Für den Bereich der 15. Änderung wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Ein entsprechender Standort wird innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen.

c) Gasversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Anschluß der "Gewerblichen Baufläche" an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbraucherenergien vorgesehen. Die Stadt Glinde ist bemüht, daß sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Betriebe des Gewerbegebietes anschließen. Bezüglich der Versorgung mit "Heizenergie" sowie der Versorgung mit Warmwasser wird auf Abs. 6 d "Fernwärme" dieses Erläuterungsberichtes verwiesen.

d) Fernwärme

Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) vorgesehen. Damit ist eine Versorgung mit Fernwärme sowie mit Warmwasser sichergestellt.

e) Fernsprechversorgung

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

f) Beseitigung von Schmutzwasser

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

g) Beseitigung von Oberflächenwasser

Das in dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser muß über zu erstellende Regenwassersiele dem in der westlichen Grünzone vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Eine Versickerung des "belasteten" Regenwassers ist unzulässig, da sich das Baugebiet innerhalb der Wasserschutzzone III nach der "Wasserschutzgebietsverordnung Glinde" befindet. Bei "unbelastetem" Dachflächenwasser sind jedoch Ausnahmen zulässig.

Das im Rückhaltebecken gesammelte Regenwasser wird nach Westen hin in vorhandene, jedoch zu verstärkende Regensiele abgeleitet.

h) **Feuerschutzeinrichtungen**

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

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

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

7. Alllasten

Der östliche Bereich des Plangeltungsbereiches besteht aus einer ehemaligen Kiesabbaufäche, die bis 1988 ausgebeutet und anschließend bis zum Jahre 1991 verfüllt wurde. Das gesamte verfüllte Gelände wird nachrichtlich nach § 5 Absatz 5 (1) BauGB als "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, (Altlast Nr. 169)" gekennzeichnet.

Zur Beurteilung einer Eignung des Geländes für die Ansetzung eines Gewerbegebietes wurde durch das Büro "Ochmann + Partner Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik", Hamburg, eine Schadstofferkundung vorgenommen.

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

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

8. Immissionsschutz

Innerhalb des Bereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sind sowohl Lärmemissionen aus der "Gewerblichen Baufläche" selbst als auch von den stark frequentierten Straßen "Möllner Landstraße" (L 94) im Süden und von der Kreisstraße 80 (K 80) im Osten zu erwarten. Hinzukommen Vorbelastungen aus dem südlich der "Möllner Landstraße" vorhandenen Gewerbegebiet.

Erforderliche Schutzvorkehrungen werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 22 getroffen.

9. Beschluß über den Erläuterungsbericht

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 24. April 1997 beschlossen.

Glinde, den 16.05. 1997

 STADT GLINDE

Der Bürgermeister

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

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

Aufgestellt am:	24.08.1995
zuletzt geändert/ergänzt am (Stand):	04.09.1995
	25.09.1995
	22.11.1996
	26.02.1997

Lübeck, den 07. Mai 1997


Planverfasser