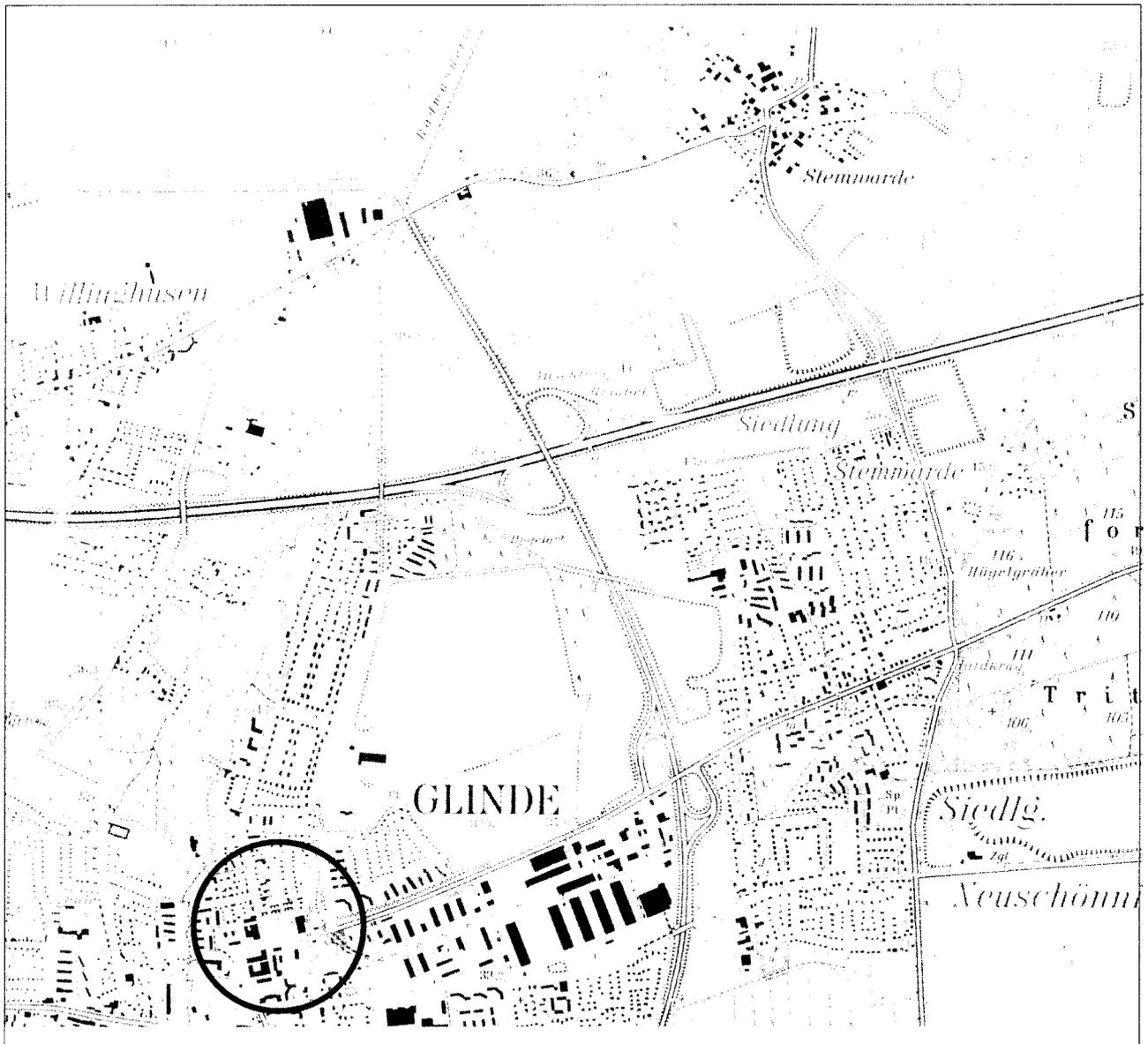


Erläuterungsbericht

Zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde (Kreis Stormarn)

Gebiet: Bereich Stadtmitte, nördlich der Möllner Landstraße (L 94), östlich der Mühlenstraße, südlich der Straße Schrödersweg, westlich der vorhandenen Wohnanlage



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand:

Abschließender Beschluss
2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
zum Erläuterungsbericht
der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Glinde
(Kreis Stormarn)

1. Allgemeines.....	Seite	3
2. Gründe für die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	Seite	3
3. Lage des Plangebietes	Seite	4
4. Ziele der Landesplanung / Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich.....	Seite	4
5. Ziele und Inhalte der Planung.....	Seite	6
6. Verkehrserschließung des Planbereiches.....	Seite	6
7. Ver- und Entsorgung	Seite	6
8. Naturschutz und Landschaftspflege.....	Seite	7
9. Altlasten	Seite	9
10. Immissionsschutz	Seite	9
11. Beschluss über den Erläuterungsbericht	Seite	10
Arbeitsvermerke	Seite	10

1. ALLGEMEINES

a) Bestandteile des Planes

1. Deckblatt zum Flächennutzungsplan - 23. Änderung -,
im Maßstab 1 : 5.000
2. Erläuterungsbericht

b) Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 23.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage

1. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG< ,
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I, S. 466) sowie
3. die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes“ (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

c) Technische Grundlage

Als Planunterlage dienen Montagen aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 5.000.

2. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DER 23. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Stadt Glinde hat für den vorstehenden Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Auf dem ca. 9000 m² großen ehemaligen Sportplatz, der zur Zeit größtenteils als Parkplatz genutzt wird, soll mit dieser Planung eines „Sondergebietes“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO (mit der Bestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetriebe“) das innerstädtische Angebot, zentral in der Nähe des Marktplatzes der Stadt gelegen, erweitert und damit die Funktion der Stadt Glinde als Stadtrandkern II. Ordnung unterstützt werden. Diese Nutzung soll auf das Untergeschoss beschränkt bleiben. Die hierzu erforderlichen Stellplätze sind im 1. Obergeschoss vorgesehen.

Ergänzt wird das Vorhaben durch die Schaffung von Altenwohnungen in den Obergeschossen. Dabei sind sowohl Pflegeeinrichtungen als auch Wohnungen im Rahmen des „Betreuten Wohnens“ vorgesehen. Diese innenstadtnahe Einrichtung soll, im Gegensatz zu oftmals in Randlagen von Gemeinden angesiedelten Betreuungseinrichtungen, den Kontakt älterer Leute zum normalen Ortsgeschehen aufrecht erhalten und fördern.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Absatz 6 BauGB die Belange des Absatzes 5 gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Diese Abwägung wurde von der Stadtvertretung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen. Dabei wurde die Stärkung der Innenstadtsituation sowie der weiteren Aufwertung ihrer Attraktivität als Stadtrandkern II. Ordnung einschließlich der Integration älterer Mitbürger in den zentrumsnahen Bereich vordringlich gesehen.

Bau- und planungsrechtlich dürfte das geplanten Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Um jedoch die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit diesem Planungsinstrument ist auch die stärkere Beachtung der Belange von Landschaftspflege und Naturschutz, ggf. auch auf der Basis von Ausgleichen, möglich und gewollt.

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

Die 5. Änderung des Landschaftsplanes wird analog zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Zum Bebauungsplan Nr. 38 wird ein Grünordnungsplan erstellt. Das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung gemäß UVPG ist Anlage dieses Erläuterungsberichtes (die Zusammenfassung >Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen< wurde in den Erläuterungsbericht übernommen).

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Planbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Bereich Stadtmitte, südlich der Straße „Schrödersweg“, östlich der „Mühlenstraße“, nördlich der „Möllner Landstraße“ (L 94) und westlich der bestehenden Wohnbebauung nördlich der „Möllner Landstraße“. Er vervollständigt die zentrale Markt- und Einkaufssituation der Stadt Glinde nach Norden und rundet sie damit ab.

4. ZIELE DER LANDESPLANUNG / RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH

a) Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Stadt Glinde hat eine frühzeitige Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 2001 herbeigeführt. Dazu wurde eine Studie bezüglich der Auswirkungen eines Einkaufszentrums (mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m²) durch das Institut GESA (GESA-Studie) erstellt. Nach Prüfung des geplanten Vorhabens der Stadt Glinde teilte die Landesplanungsbehörde mit Erlassen vom 27.02.2002, Az.: VIII 543 und vom 19. 08. 2003, folgendes Ergebnis mit:

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

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

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

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

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

b) Rahmenbedingungen

Der Planungsraum befindet sich im Zentrum der Stadt Glinde und stellt mit Ausnahme der Nutzung als kostenfreie Parkfläche eine innerstädtische Baulücke dar, die vom Kreis Stormarn als eine § 34 - Fläche beurteilt wird und auf Initiative der Fraktionen und der Verwaltung (Sitzungsvorlage vom 13.01.2000) neu gestaltet werden soll.

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

5. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung

Durch die 23. Änderung wird nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ein Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt mit der Darstellung ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung als „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (GEB) / „Altenpflege“. Die unter diesem Kurzbegriff zulässigen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 38 konkretisiert. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für übereinanderliegende Geschosse (§ 9 Abs. 3 BauGB) wird als Nutzung des Erdgeschosses ebenfalls ein „Ladengebiet“ zugelassen, im 1. Obergeschoss ein Stellplatzgeschoss für die Nutzer des Erdgeschosses sowie für die weiteren Obergeschosse „Wohnen“ (begrenzt), „betreutes Wohnen“ sowie „Altenpflege“.

6. VERKEHRERSCHLIESSUNG DES PLANBEREICHES

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen sowie über die direkte Anbindung an die „Möllner Landstraße“ (L 94). Der Anschluss an den ÖPNV ist durch die sich in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle „Mühlenstraße“ gewährleistet, die von mehreren Buslinien der Verkehrsbetriebe Hamburg – Holstein AG (VHH) bedient wird (11, 137 usw.).

7. VER- UND ENTSORGUNG

a) Wasserversorgung

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

b) Ableitung des Oberflächenwassers

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

c) Schmutzwasserbeseitigung

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

d) Versorgung mit elektrischer Energie

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

e) Gasversorgung

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

f) Abfallbeseitigung

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

g) Feuerschutz

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

h) Kommunikationsinfrastruktur

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

Die Deutsche Telekom weist auf folgendes hin:

Im Randzonenbereich sind Telekommunikationsanlagen, diese müssen erhalten bleiben (siehe Bestandsplan).

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen, ggf. sind Probeaufgrabungen erforderlich. Sollte es zu Beschädigungen kommen, wenden sie sich an das Störungsmanagement, Tel.: 040 / 4110-9585.

Die max. Bauhöhe von 97 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden (Funkfeldbeeinträchtigungen).

Die Kabel Deutschland / Hamburg / Schleswig-Holstein weist ergänzend auf nachfolgendes hin:

Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und in Folge dessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Es wird um entsprechende Unterrichtung des Bauträgers gebeten.

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Parallel zur Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 5. Änderung des Landschaftsplanes durchgeführt. Ob und ggf. in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich sind, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.

Die allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG wurde durch das Büro H.-R. Bielfeldt + K. Berg, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA, Hamburg, erstellt und ist Anlage der Begründung des entsprechenden Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Glinde. Das Ergebnis der „Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen“ wird nachfolgend aus dem Prüfbericht übernommen:

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

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

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

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

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

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

9. **ALTLASTEN**

Innerhalb der Geltungsbereiche der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altlasten bekannt. In diesem Gebiet sind auch keine Bombenblindgängerverdachtspunkte erkennbar noch bekannt. Mit dem zuständigen Amt für Katastrophenschutz (Innenministerium Schleswig-Holstein) muss Kontakt aufgenommen werden um zu klären, ob aus Sicherheitsgründen eine Flächensondierung für das zu überbauende Gebiet erforderlich ist.

10. **IMMISSIONSSCHUTZ**

Lärmschutz

Beeinträchtigungen der geplanten zukünftigen Nutzungen durch Verkehrslärm, besonders der Altenpflegeeinrichtungen bzw. des betreuten Wohnens, sind von der „Möllner Landstraße“ sowie, in geringem Umfang, von den angrenzenden Erschließungsstraßen zu erwarten. Andererseits sind die zusätzlich durch das geplante Vorhaben, hier vor allem das Projekt >Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Ladengebiet< „GEB“ mit Parkdeck, entstehenden neuen Lärmemissionen und -immissionen bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes zu prüfen und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen zu Gunsten der angrenzenden Bebauung und der Seniorenbetreuung festzusetzen. Zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ist daher die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens erforderlich. Dies wurde in Auftrag gegeben. Die entsprechenden Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 38 sichergestellt.

11. BESCHLUSS ÜBER DEN ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Glinde am 19.02.2004

Glinde, den 20.02.2004



ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN

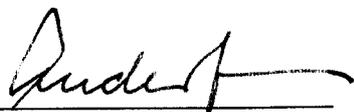
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0

Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:
Zuletzt geändert am:

26.06.2003
14.07.2003
18.07.2003
23.07.2003
27.08.2003
11.09.2003
24.09.2003
03.12.2003
19.02.2004

Lübeck, den **20. Feb. 2004**


Planverfasser