

**SATZUNG DER STADT GLINDE**  
**ÜBER DEN**  
**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
**" EINKAUFSZENTRUM ALTER SPORTPLATZ"**

**FÜR DAS GEBIET**

**ZWISCHEN MÖLLNER LANDSTRASSE, MÜHLENSTRASSE, SCHRÖDERSWEG UND DER**  
**WOHNANLAGE MÖLLNER LANDSTRASSE 121 a - c**

# TEXT - Teil B

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ist insgesamt eine Verkaufsfläche von 4.200 m<sup>2</sup> zulässig. Im Einzelnen sind hier nachfolgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Ein Verbrauchermarkt als sog. Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max.1.950 m<sup>2</sup>
- Ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> sowie
- Weitere Ladenflächen mit maximal 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei diese Fläche in mindestens 2 Läden zu unterteilen ist.

Außerdem zulässig ist ein gastronomischer Betrieb, z.B. ein Cafe.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte GR für das sonstige Sondergebiet gilt einschließlich aller gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigender Grundflächen.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen am Schrödersweg zugunsten von erforderlichen Fluchttreppenhäusern bis zu einer Tiefe von 1,50m ist ausnahmsweise zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten von Dachüberständen bis zu max. 1 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese nicht bereits durch die festgesetzten Baugrenzen erfasst werden.

2.3 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt mindestens 12,50 m und maximal 13,50 m oberhalb des festgesetzten Höhenbezugspunktes vor der Fußgängerüberwegung südlich des Flurstückes 12/67 Ecke Möllner Landstraße/Mühlenstraße.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen bzw. bis zu den festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.

## 4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

## 5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

5.1. Die zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau gelten für alle straßenzugewandten Gebäudeseiten. Für die Seitenfronten gilt der um eine Stufe verringerte Lärmpegelbereich.

Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup>
	[dB(A)]	$R_{w,res}$
		Büroräume <sup>2)</sup>
		[dB(A)]
III	61 – 65	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

*Hinweis: Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.*

*Für alle Neu und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.*

5.2 Von der vorgenannten Festsetzung Nr. 5.1 kann gemäß § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 6. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)

6.1 Für die in der Planzeichnung im Schrödersweg zu pflanzenden 8 schmalkronigen Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindesten 18 - 20 cm zu verwenden. Pro Baum ist eine Fläche mit einem vegetationsfähigen Aufbau von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.

Für die in der Planzeichnung nahe der östlichen Grundstücksgrenze zu pflanzenden 8 schmalkronigen Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindesten 18 - 20 cm bzw. mit einer Höhe von mind. 5,00 m zu verwenden.

Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Fußgängerüberwegen, Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist einzuhalten.

6.2 Auf einer Fläche des Daches von mind. 500 m<sup>2</sup> ist eine extensive Begrünung durchzuführen.

6.3 Die Ostfassade des Gebäudes ist auf der gesamten Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.4 Die zur Erhaltung und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend im Geltungsbereich mit Neupflanzungen von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu ersetzen.

## Darstellungen ohne Normcharakter

Bei der Unterteilung der Straßenverkehrsfläche handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um eine Darstellung ohne Normcharakter.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**SO**

sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) - siehe hierzu Text Nr. 1

GR = 9.000 m<sup>2</sup>

maximal zulässige Grundfläche - siehe hierzu Text Nr. 2.1

GH = 12,5-13,5 m

Mindest und Höchstmaß der Gebäudehöhe oberhalb des festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP)

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise - siehe hierzu Text Nr. 3



Baugrenze



überbaubarer Bereich nur zugunsten des Obergeschosses

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

**P**

Parkplätze



Bereich für Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB



Anpflanzung von Einzelbäumen

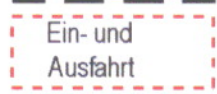


Erhaltung von Einzelbäumen

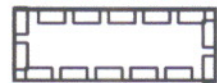
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Bereich für Ein- und Ausfahrt



Mit Gehrechten z.G. der Allgemeinheit zu belastende Flächen



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**LPB III**

Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

⊗HBP

Höhenbezugspunkt

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

$\frac{12}{64}$

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Bäume

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05.02.2009 folgende Satzung über den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Einkaufszentrum Alter Sportplatz“** für das Gebiet zwischen der Möllner Landstraße im Süden, der Mühlenstraße im Westen, dem Schrödersweg im Norden und der Wohnanlage Möllner Landstraße 121 a - c im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen:

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 31.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 12.02.2008 bis 20.02.2008 sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 12.02.2008 bis 19.02.2008 erfolgt.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.01.2007 durchgeführt.

### 3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.04.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### 4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat am 15.05.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.08 bis zum 15.08.08 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 07.07.2008 bis 16.08.2008 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie durch Veröffentlichung im Internet vom 07.07.2008 bis 15.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

## 6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glinde, den 06.02.2009



(Rehders)  
Bürgermeister

## 7. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 08. JAN. 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 05. FEB. 2009



(Teetzmann, Vermessungsbüro)

## 8. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 05.02.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## 9. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.02.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glinde, den 06.02.2009



(Rehders)  
Bürgermeister

## 10. Ausfertigung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Glinde, den 06.02.2009



(Rehders)  
Bürgermeister

## 11. Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 09.02.2009 bis 25.02.2009 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen sowie vom 09.02.2009 bis 17.02.2009 durch Veröffentlichung im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.02.2009 in Kraft getreten.

Glinde, den 26.02.2009



(Rehders)  
Bürgermeister