

# Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Reinbek

## 1. Vorbemerkung

---

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

## 2. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

---

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Reinbek ist es, einem ortsansässigen Betrieb Erweiterungspotenziale für die am Standort Reinbek bereits vorhandene Verwaltung und Produktion zu eröffnen. Um auch in Zukunft weiterhin wettbewerbsfähig zu sein, möchte der Betrieb seine dezentral im Reinbeker Stadtgebiet gelegenen Standorte verlagern und auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bündeln. Hierfür sollen ein Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagergebäude sowie Stellplätze im Plangebiet errichtet werden.

Der Standort am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Röntgenstraße“ eignet sich aufgrund seiner Nähe zu bereits erschlossenen Gewerbegebietsflächen als neuer Betriebsstandort. Er zeichnet sich durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und einer guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus. Es ist absehbar, dass das Unternehmen über die konkreten Verlagerungswünsche hinaus weitere Spielräume für eine Expansion am Standort Reinbek benötigt. Die Expansionswünsche können an dem in Rede stehenden Standort zusätzlich vorgehalten werden.

Um den Betrieb langfristig am Standort Reinbek zu halten, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Betriebsverlagerung mit entsprechendem Erweiterungspotenzial geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Reinbek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze bei.

Grundsätzlich werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Minimierung des Erschließungsaufwands durch Bebauung eines bereits als potenzielle Gewerbefläche identifizierten Bereichs
- Integration der Gewerbegebietserweiterung in bestehende Wegeverbindungen
- Perspektivische Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des am Standort Reinbek ansässigen Betriebs durch Möglichkeit der Zentralisierung bisher dezentral gelegener Betriebsstandorte
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Reinbek
- Entwicklung eines Baukonzepts mit größtmöglicher Integration in bestehende städtebauliche Strukturen unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sowie den umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen
- Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen
- Rückhaltung und Behandlung des Oberflächenabflusses durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens

Neben den voranstehenden städtebaulichen Zielsetzungen misst der Bebauungsplan Nr. 102 vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebots gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB ebenfalls folgenden landschaftsplanerischen Zielsetzungen eine hohe Bedeutung bei:

- Erhalt und nachhaltiger Schutz der vorhandenen Landschaftselemente
- Minimierung der Knickbeseitigungen für Zu- und Abfahrten in Kombination mit der Festsetzung von ausreichend dimensionierten Knickschutzstreifen entlang der übrigen vorhandenen Knickstrukturen
- Anlage von planextern gelegenen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft und den Nachweis des waldrechtlichen Ersatzbedarfes
- Entwicklung eines Baukonzepts mit größtmöglicher Integration in bestehende landschaftliche Strukturen unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand

### 3. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 102 zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und wird durch die Festsetzung von Grünflächen im Bereich der bestehenden Allee sowie Knicks entlang der Plangebietsgrenzen ergänzt. Die wertvollen Grünstrukturen werden darüber hinaus zum Erhalt festgesetzt und sind in ihrer linearen Struktur zu ergänzen. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind, fest. Um den betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan Gebäudehöhen zwischen 55,5 Meter und 60 Meter über Normalhöhennull, die zwischen 15,5 Meter und 19 Meter über bestehendem Gelände entsprechen, fest. Die bestehenden Verkehrsflächen der „Röntgenstraße“, der „Carl-Zeiss-Straße“ sowie des landwirtschaftlichen Wegs „Steinerei“ werden als öffentliche Verkehrsflächen übernommen. Um das bestehende und in seinem derzeitigen Bestand ausgelastete Entwässerungssystem des unbelasteten Oberflächenwassers zu entlasten, sieht der Bebauungsplan zusätzlich eine Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ vor. Für die Flächenbeanspruchung Stadtgärtnerei wird eine Waldumwandlung mit dem Nachweis eines entsprechenden Waldersatzes benötigt. Das auf dieser Fläche zu errichtende Regerückhaltebecken ist zusätzlich naturnah auszuführen. Neben Regelungen zu erforderlichen Einfriedungen begrenzt der Bebauungsplan ebenfalls die Dimensionierungen der Werbeanlagen.

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen sowie die getroffenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visuelle Überprägung der bestehenden Landschaft durch die Errichtung von Gebäuden</li> <li>• Potenziell höhere Schallimmissionen für die umliegenden Nutzungen</li> <li>• Gestaltung der Gebäudekörper</li> <li>• potenzielle Geruchsmissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der visuellen Beeinträchtigung durch Be- und Eingrünungsmaßnahmen sowie durch Festsetzungen zum Knickerhalt</li> <li>• Emissionsbeschränkungen durch Festsetzung von Emissionskontingenten</li> <li>• Reglementierung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß</li> </ul>
Pflanzen und Tiere einschl. der biologischen Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Ackerfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere</li> <li>• Kleinflächige Überplanung festgesetzter Knicks zur Erschließung des Gebietes</li> <li>• Verlust von Waldflächen</li> <li>• potenzielles Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für die relevanten Tiergruppen Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes (Nutzungsexpensivierung und Knickanlagen südl. der Straße Am Sportplatz)</li> <li>• Zuordnung von Waldersatzmaßnahmen auf dem Ökokonto „Waldersatz Dalbekschlucht“ der Stiftung Naturschutz in der Gemeinde Escheburg</li> <li>• Knicks werden größtmöglich erhalten, lediglich Knickdurchbrüche erforderlich</li> <li>• Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen</li> <li>• Eingrünung des Plangebiets entlang der östlichen und südlichen Baufeldgrenzen</li> <li>• Erhalt der bestehenden Allee entlang der nördlichen Plangebietsgrenze</li> <li>• Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen mit Mindest-Pflanzgrößen für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen</li> <li>• Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Zeiträume für die Beseitigung von Gehölzen, der Baufeldräumung etc. zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG</li> </ul>

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung, Bodenaustausch, Auffüllung und Abgrabungen</li> <li>• Veränderung des Reliefs (Geländeneivellierung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen des Bodens wird durch Nutzungsextensivierungen vor Ort und an anderer Stelle extern ausgeglichen</li> <li>• Sicherung von Begrünungen des Plangebiets sowie einem unversiegelten Anteil von mindestens 20 %</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entzug von Sickerwasser durch Versiegelung, damit Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts und der Grundwassersituation</li> <li>• Verringerung der Grundwasserneubildung</li> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Zunahme des Versiegelungsgrades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Begrünungen des Plangebiets sowie einem unversiegelten Anteil von mindestens 20 %</li> <li>• Neuanlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens</li> <li>• das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird sachgerecht behandelt, zurückgehalten und verzögert an die Vorflut abgegeben</li> </ul>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust kleinklimatisch wirksamer Vegetationsbestände (Ackerfläche)</li> <li>• Potenzielle Erhöhung der Luftschadstoffe durch Abgase eines sich erhöhenden Verkehrsaufkommens</li> <li>• potenzielle Erhöhung der Geruchsbelastungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen</li> <li>• Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (Knicks, Bäume, Allee)</li> <li>• Eingrünung des Plangebiets entlang der östlichen und südlichen Baufeldgrenze</li> <li>• Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen mit Mindest-Pflanzgrößen für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen</li> </ul>
Landschaft und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Änderung der maximal erlaubten Firsthöhe</li> <li>• Veränderung des Siedlungsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der visuellen Beeinträchtigung durch Be- und Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>• Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (Knicks, Bäume, Allee)</li> <li>• Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen</li> <li>• Eingrünung des Plangebiets entlang der östlichen und südlichen Baufeldgrenze</li> <li>• Reglementierung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erforderlich</li> </ul>

Im Ergebnis erfolgen insbesondere für den Teilaspekt Boden sowie Wasser erhebliche und nachteilige Langzeitwirkungen, die jedoch durch geeignete Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden können. Für die übrigen Schutzgüter sind die nachteiligen Umweltfolgen weniger erheblich. Für den vollständigen Ausgleich der in Folge der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten-/Biotopschutz werden Ausgleichmaßnahmen festgesetzt. Neben den ergänzenden Neuanpflanzungen von Knickstrukturen sowie Bäumen tragen auch planexterne Extensivierungs-, Knick- und Waldersatzmaßnahmen über ein Ökokonto zum Ausgleich bei. Mit gleicher Zielrichtung erfolgen auch Regelungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe.

## 5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

---

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Staffelung der Gebäudehöhen im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung
- Übernahmen der Eingriffe und Maßnahmen zum vorhandenen Knickbestand in die Begründung
- faunistische Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gesondert vorzulegen, Hinweis auf nachfolgende Umweltbaubegleitung auf nachfolgenden Genehmigungsebenen
- Festsetzung der Fläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen als private Grünfläche
- Konkretisierung der Regelung für die Flächen für die Feuerwehr innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Grünfläche
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe unterhalb der Freileitung
- Festsetzung der bestehenden Knicks innerhalb der Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Wasser
- Übernahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen
- Reduzierung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe unterhalb der Freileitung
- Staffelung der Gebäudehöhen im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung
- Aufbereitung der Eingriffe und Maßnahmen zum vorhandenen Knickbestand im grünordnerischen Fachbeitrag mit entsprechender Übernahme in den B-Plan
- Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Knicks, Anregung zur Eingrünung der Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzgl. des Schutzes der angrenzenden Alleebäume (Ausschluss von baulichen Anlagen, Versiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen)
- Dezidierte Regelungen bzgl. der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie deren maximalen Abstand
- Aufnahme der Berechnungsgrundlagen der festgesetzten Emissionskontingente
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
- Berücksichtigung der Hinweise zur Waldumwandlungsgenehmigung, zu erforderlichen Ersatzflächen sowie zur Eingrünung des geplanten Rückhaltebeckens. Sowohl aus wald- als auch naturschutzrechtlicher Sicht werden entsprechende Waldersatzmaßnahmen benannt und vertraglich gesichert.

## 6. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

---

Standortalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Flächennutzungsplanänderung die Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Baufelder hin zu einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche vorsieht. Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an anderen Standorten in Reinbek sind nur vereinzelt und nicht in der hier vorgesehenen Größe vorhanden. Das letzte freiverfügbare Grundstück im Gewerbegebiet „Haidland/Senefelder Ring“ wurde Mitte 2017 verkauft. Konversionsgrundstücke, wie zum Beispiel Kasernenanlagen, Bahngelände oder gewerbliche Brachflächen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. In den gewerblichen Bestandsgebieten gibt es keine verfügbaren Freiflächen. Temporär ungenutzte (Teil-)Immobilien werden in der Regel zur Miete angeboten, nachgefragt werden jedoch Kaufgrundstücke zur Neubebauung.

Um die Freiflächeninanspruchnahme gering zu halten, werden seitens der Stadt durch Befreiungen und Ausnahmen Erweiterungen und Verdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht, so dass Verlagerungen auf „die grüne Wiese“ unterbleiben können. Unbebaute Gewerbeflächen stehen in den Nachbarkommunen nur noch in einem begrenzten Umfang für örtliche Eigenentwicklungen zur Verfügung.

Über die Fläche des Bebauungsplans Nr. 102 hinaus beträgt der aktuell angemeldete Gewerbeflächenbedarf zehn bis 13 Hektar. Reserven für künftige Entwicklungen sind dabei noch nicht berücksichtigt. Darüber hinaus stellen die Flächen auf Grund der Eigentumssituation eine schnelle Realisierung der Planung sicher. Für die Darstellung der Versorgungsflächen ergeben sich angesichts der Flächenverfügbarkeit der stadt eigenen ehemaligen Stadtgärtnerei keine realisierbaren alternativen Planungsmöglichkeiten. Für den Fortfall des dargestellten Wanderweges von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße ist keine Planungsalternative innerhalb der künftigen Gewerbeflächen vorgesehen, zumal eine Anbindung bzw. ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht vorhanden ist.