

**Stadt Reinbek**  
Kreis Stormarn

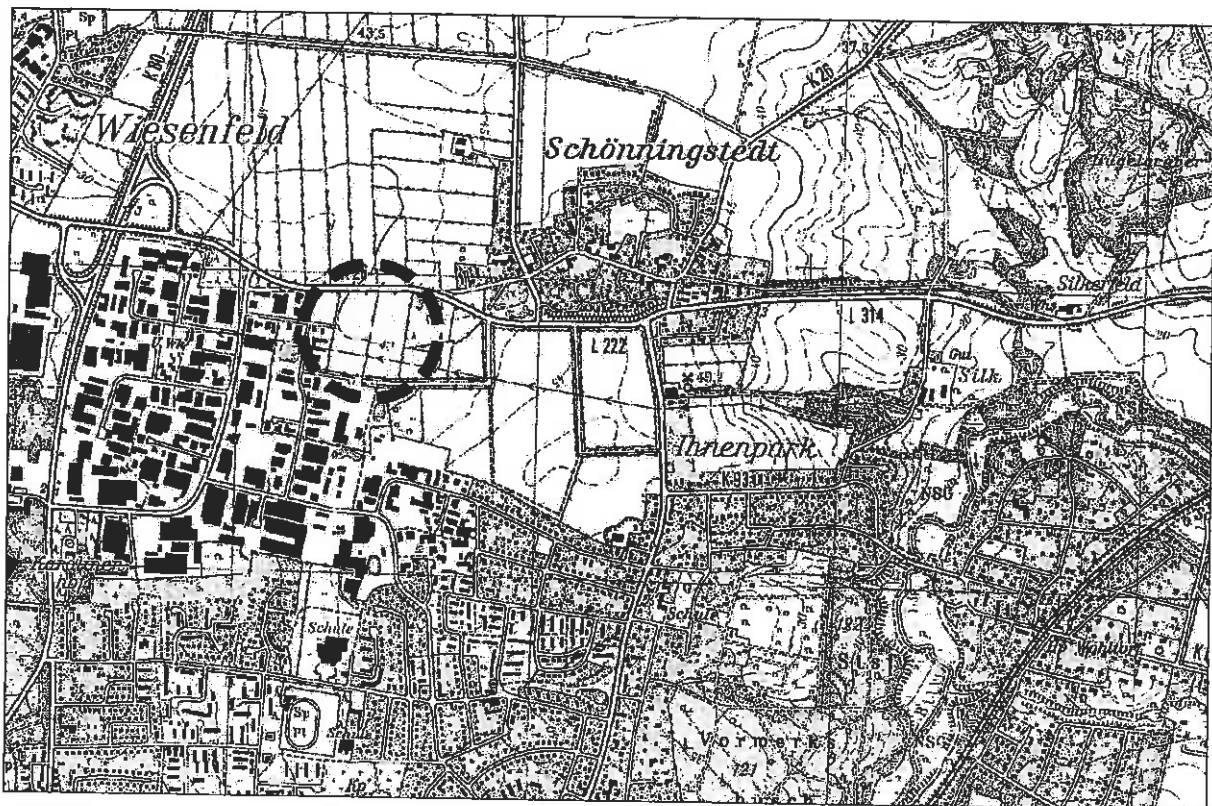


4. Ausfertigung

**Begründung  
mit Umweltbericht  
und  
zusammenfassende Erklärung**

zur

**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50  
„Steinerei“**



Stadt Reinbek - Der Bürgermeister



**Auftraggeber:**

**Stadt Reinbek**  
- Der Bürgermeister -  
Hamburger Straße 5 - 7  
21462 REINBEK

**Planverfasser:**

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
[BIS-Scharlibbe@web.de](mailto:BIS-Scharlibbe@web.de)

**Bearbeiter :**

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation zu Kapitel 5 („Umweltbericht“) mit:

**BBL**

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040 / 389 39 39  
Fax: 040 / 389 39 00  
[bbl@bielfeldt-berg.de](mailto:bbl@bielfeldt-berg.de)

**Bearbeiter :**

Dipl.- Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)  
Dipl.- Ing. Ulla Gerversmann (Landschaftsplanerin)

Planungsstand vom 05.02.2008 (Plan Nr. 2.0.1)

# **SATZUNG**

## **Stadt Reinbek** Kreis Stormarn

### **Begründung mit Umweltbericht**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'07

zur

#### **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“**

für das Gebiet:

südlich „Sachsenwaldstraße“ (K 26),  
westlich einer Grundstücksgrenze, ca. 130 m parallel der rückwärtigen  
Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Röntgenstraße Nr. 21  
und Borsigstraße Nr. 32 - 40 (gerade Nr. fortlaufend),  
nördlich „Carl-Zeiss-Straße“,  
östlich der rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhanden  
Bebauung Röntgenstraße Nr. 21 und  
Borsigstraße Nr. 32 - 40 (gerade Nr. fortlaufend)

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Bau- und Planungsausschuss vom 05.02.2008  
Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2008  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung

Planverfasser:  
**BIS-SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 05.02.2008 (Plan Nr. 2.0.1)



## **Inhaltsverzeichnis**

### **Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes mit Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes**

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.2 Entwicklungsgebot
  - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Umweltbericht
  - 5.1. Einleitung
    - 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
    - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung
  - 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
    - 5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes
    - 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
    - 5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
      - 5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit
      - 5.2.3.2 Tiere und Pflanzen
      - 5.2.3.3 Boden
      - 5.2.3.4 Wasser
      - 5.2.3.5 Luft und Klima
      - 5.2.3.6 Landschaftsbild / Ortsbild
      - 5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
      - 5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
    - 5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen
    - 5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 5.3. Zusätzliche Angaben
    - 5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
    - 5.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung



6. Städtebauliche Zielsetzungen
7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
9. Immissionsschutz
10. Verkehr
11. Ver- und Entsorgung
12. Brandschutz
13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
14. Nachrichtliche Übernahmen
  - 14.1 Anbaufreie Strecke
  - 14.2 Knicks
15. Altlasten
16. Archäologische Denkmale
17. Denkmalschutz

### **Zusammenfassende Erklärung**

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07)

---

### **Anlagen:**

- „Lärmtechnische Untersuchung“ zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“ der Stadt Reinbek (mit Bearbeitungsstand vom 05.11.2007) einschließlich
  - „Anmerkungen zur Auswirkung der 110 kV-Leitung
- „Grünordnerischer Beitrag“ zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Reinbek Nr. 50 „Steinerei“ im Stadtteil Schönningstedt (Stand vom 20.11.2007, ergänzt lt. Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 05.02.2008)
- „Artenschutzfachlicher Beitrag“ zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 50 der Stadt Reinbek (Stand vom 24.10.2007)



### Quellenverzeichnis:

- Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB'07
  - Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 15.01.2008
  - BUND Schleswig-Holstein e.V., Kreisgruppe Stormarn und NABU, Landesverband S-H mit Schreiben vom 13.01.2008
  - Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Abt. Landesplanung mit Schreiben vom 10.01.2008
  - Staatliches Umweltamt Itzehoe, Außenstelle Lübeck mit Schreiben vom 10.01.2008
  - Zweckverband Südstormarn mit Schreiben vom 10.01.2008
  - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 09.01.2008
  - Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 08.01.2008
  - E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte mit Schreiben vom 07.01.2008
  - e-werk Reinbek-Wentorf GmbH mit Schreiben vom 12.12.2007
- „Nachweis des RW-Vorfluters zwischen dem Gebiet des B-Planes 50, 1. Änderung in Reinbek und dem vorhandenen RW-Kanal DN 1200 in der Humboldtstraße“ im Rahmen der Bauleitplanung „Gewerbegebietserweiterung Steinerei“ der Stadt Reinbek (Planungsstand im August 2007) - *Anlage der Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek*
- Aktenvermerk zu „Abstimmung über einzelne naturschutzrelevante Aspekte (Knicks, Gräben)“ vom 14.11.2007 erstellt von Bielfeldt + Berg
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping-Verfahren“ zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Steinerei“ und zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“ mit Erlass vom 18.09.2007
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“ und zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Steinerei“ der Stadt Reinbek vom 12.07.2007
  - Gemeinsame Stellungnahme des BUND, Kreisgruppe Stormarn und des NABU, Landesverband S-H mit Schreiben vom 26.08.2007 („Scoping“)
  - Stellungnahme (Negativattest) des Archäologischen Landesamtes S-H mit Erlass vom 15.08.2007 („Scoping“)
  - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 13.08.2007 („Scoping“)
  - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 26.07.2007 („Scoping“)
  - Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H mit Erlass vom 13.08.2007 („Scoping“)



- Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn mit Schreiben vom 03.08.2007 („Scoping“)
- Stellungnahme der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte mit Schreiben vom 23.07.2007 („Scoping“)
- „Einzelhandelsentwicklung in Reinbek - Konzeptionelle Perspektive“, Textfassung mit Karte im November 2003, Fortschreibung Juni 2006
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek
  - 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek mit Rechtswirksamkeit vom 19.02.1994
  - 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek mit Rechtswirksamkeit vom 18.08.2006
- Bebauungsplan Nr. 50 „Steinerei“ der Stadt Reinbek mit Rechtskraft vom 26.02.1994
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 50 „Steinerei“ der Stadt Reinbek mit Stand vom 29.04.1993
- Festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
  - 1. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Reinbek vom 10.10.2001
  - 5. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Reinbek vom 29.03.2006
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 (im Original) als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan mit katasteramtlicher Richtigkeitsbescheinigung vom 28.09.2007

### **Verfahrensübersicht**

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB`07



## 1. Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass in der „Borsigstraße / Röntgenstraße“ ansässige Firmen dringend den Wunsch geäußert haben, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit notwendige Erweiterungen im direkten östlichen Anschluss durchzuführen und auch um neue Zweigfirmen ansiedeln zu können, wenn hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen dies ermöglichen würden. Ansonsten bleibt diesen Firmen, die auf den vorhandenen Gewerbegrundstücken nicht die notwendigen Erweiterungsflächen haben, nur die Abwanderung mit Arbeitsplatzverlust und wirtschaftlichem Verlust für die Stadt Reinbek.

Standortalternativen aus wirtschaftlichen Gründen und betrieblichen Anforderungen stehen in dem gewünschten und erforderlichen Maße für diese Betriebe nicht zur Verfügung. Der Erwerb von Teilflächen benachbarter Grundstücke wurde geprüft, ist aber nicht möglich. Das Gewerbegebiet „Reinbek-Haidland“ wird in absehbarer Zeit besiedelt sein. Zurzeit steht nur noch ein kleinerer Teil zur freien Disposition.

Bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtliche Möglichkeiten zur Erweiterung der Gewerbebetriebe an der „Borsigstraße“ in den Außenbereich hinein sind ohne Bauleitplanung nicht möglich.

Daher ist zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung die Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB'07 erforderlich.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 (s. Abb. 1 auf Seite 12) entspricht dem Änderungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, der gegenüber der Abgrenzung im Rahmen der Planungsanzeige und des „Scoping-Verfahrens“ entsprechend der politischen Willensbildung mit dem Entwurfsbeschluss reduziert wurde.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen bei dieser Planungsaufgabe gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines „Grünordnerischen Fachbeitrages“ und frühzeitig eine „Lärmtechnische Untersuchung“ sowie ein Regenwasserkonzept beauftragt und erarbeitet, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen und umweltrelevanten Belange möglichst frühzeitig in das Planungskonzept einfließen lassen und somit eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können. Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden in die Umweltprüfung eingestellt.

Der besonderen Bedeutung der Freihaltung einer Grünachse zwischen den beiden Ortsteilen Alt-Reinbek und Schönningstedt sind sich die städtischen Gremien bewusst und streben im Rahmen dieser Bauleitplanung keine Überplanung dieses Bereiches mehr an, sondern werden dies der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten lassen. Im Zuge einer städtebaulichen Gesamtkonzeption (ISEK / FNP - Neuaufstellung / LP - Fortschreibung) werden diese Belange weitergehend beraten und konkretisiert werden. Derzeit wird seitens der Stadt Reinbek kein Handlungsbedarf hierfür gesehen.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 05.02.2008 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2008 in der abschließenden Planfassung als Satzung beschlossene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen und





die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping - Verfahrens“ sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 18.09.2007 und die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträger, der anerkannten Naturschutzverbände sowie privater Personen (Öffentlichkeit) entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung mit Umweltbericht wurden entsprechend der städtischen Gesamtabwägung redaktionell und zugleich klarstellend geändert und ergänzt.

## **2. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG`07) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)**

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die „Sachsenwaldstraße“ (K 26), im Osten durch landwirtschaftliche Flächen in der offenen Feldmark, im Süden durch die „Carl-Zeiss-Straße“ und teilweise durch den Wanderweg „Steinerei“ und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Gewerbebetriebe an der Borsigstraße Nr. 32 - 40 (ger. Nr. fortlaufend) und der Röntgenstraße Nr. 18 und 21.

Der Plangeltungsbereich schließt im südlichen Plangebiet im Bereich nördlich der „Carl-Zeiss-Straße“ geringfügige Flächen (Grün- und Wasserflächen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 ein, da sich aufgrund der neuen Planung Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich ergeben.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 02.05.2008 - Plan Nr. 2.0.1), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 3,73 ha, davon:



ca. 31.215 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiete (GE)
ca. 2080 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (Planstraße A)
ca. 335 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (Bestand)
ca. 3.600 m <sup>2</sup>	Grünflächen
ca. 100 m <sup>2</sup>	Grünflächen (Bestand)

#### 4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 parallel zur Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes einschließlich der 1. und 5. Änderung auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen und das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf den Planbereich.

##### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek unter Beachtung nachbarschaftlichen Belange grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und der anschließenden Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H weitergehend konkretisiert wurden.

Gemäß der Ziele der Raumordnung soll vordringlich in den zentralen Orten und Stadtrandkernen eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Gewerbeansiedlung getroffen und überdurchschnittliche Anteile an der Entwicklung hierin gelenkt werden.

Die Stadt Reinbek übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich innerhalb der Siedlungsachse. Den starken Entwicklungsimpulsen soll auch durch Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung der schon stark belasteten Natur und Landschaft sowie des steigenden Bedürfnisses nach Naherholung mit dieser Planung insgesamt Rechnung getragen werden.

Ausgehend von der Einzelhandelskonzeption (Fortschreibung 2006) der Stadt Reinbek wurden im Rahmen der Bebauungsplanung Regelungen für vorhandene und zu erweiternde bzw. neu anzusiedelnde Betriebe zum Verkauf von im Betrieb hergestellten oder gehandelten Waren auch an den Endverbraucher getroffen werden. Grundsätzlich soll und wird insbesondere der Ausschluss von eigenständigen Einzelhandelseinrichtungen (wie z. B. Lebensmittelmärkte, Fachmärkte) planungsrechtlich gewährleistet werden.



Mit Erlass vom 18.09.2007 wurde im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping“ durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H bestätigt, dass der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 und der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Hinweise der Abteilung Landesplanung zur rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie zur städtebaulichen geordneten Entwicklung der Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der örtlich vorhandenen Gewerbebestruktur berücksichtigt.

#### **4.2 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB`07)**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Die für die Ausweisung der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes als gewerbliche Bauflächen (G) vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden für die beiden Bauleitplanungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn diese Bebauungsplanänderung erst nach Rechtskraft der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

#### **4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)**

Im oder an den Plangeltungsbereich (Vorhabensgebiet) angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der städtischen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.



## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 ist für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“ der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 50 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Steinerei“ geschaffen werden. Hierzu ist die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) vorgesehen.

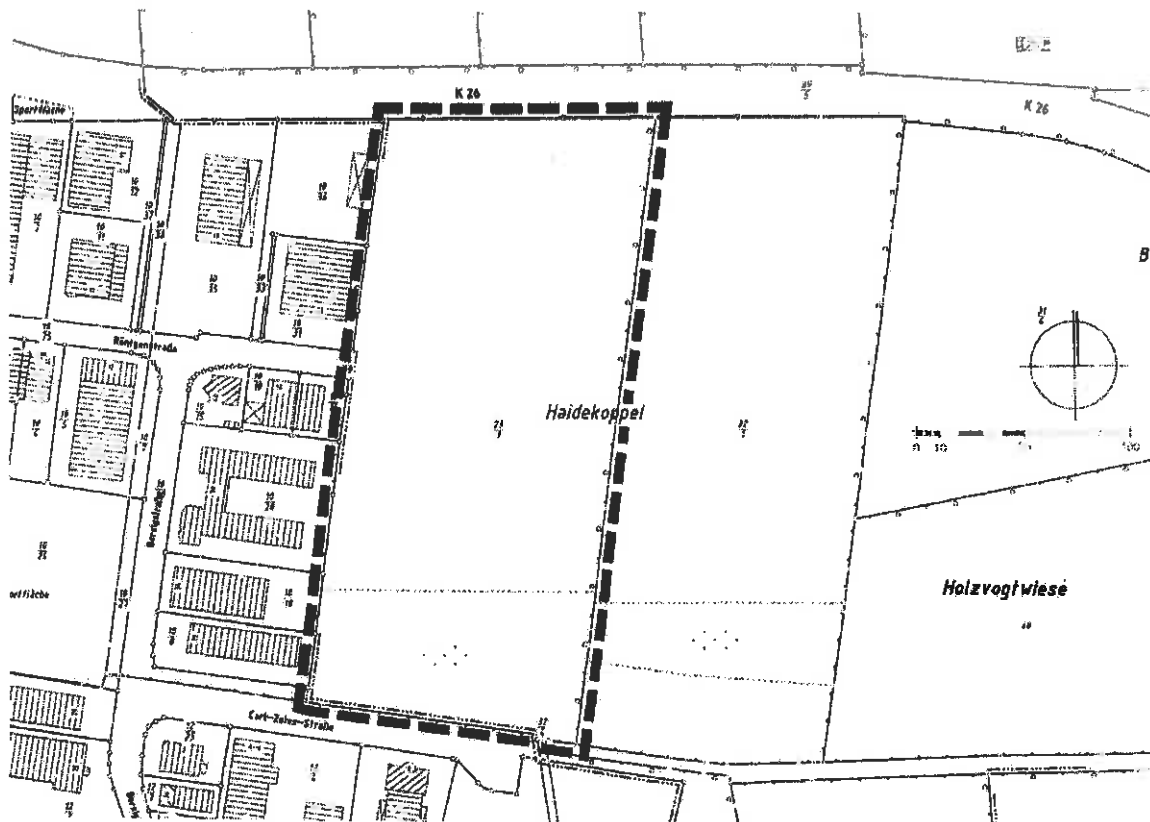


Abb. 1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“ (Planungsstand vom 05.02.2008 - Satzung)

Der Plangeltungsbereich (s. Abb. 1) umfasst überwiegend das Flurstück 23/1 der Flur 9 sowie einen etwa 14 m breiten Streifen auf dem Flurstück nördlich der Straßenbegrenzungslinie der „Carl-Zeiss-Straße“ sowie ein Teilstück des Wanderweges „Steinerei“ im äußersten Südosten des Plangeltungsbereiches.



Mit der Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 (Stand vom 05.02.2008) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiete mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 („Kappungsgrenze“) zuzüglich einer Erhöhung um 12,5% ausschließlich für bauliche Nebenanlagen (wie z. B. Zufahrten, Stellplatzflächen usw.) mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 15,0 m bei Höhenbeschränkungen im Bereich der 110 kV-Freileitung
- Verkehrsflächen in Verlängerung der „Röntgenstraße“ mit Wende- und Parkplatzanlage
- Öffentliche Grünfläche am östlichen Rande des Flurstücks 23/1, westlich im Anschluss an den Knick in 5 m Breite
- Zu erhaltender Knick an der östlichen Plangebietsgrenze
- Öffentliche Grünfläche im Süden mit Graben und 3 Grabenquerungen
- Zu erhaltende Gehölze nördlich des Grabens
- Zu pflanzende Baumreihe südlich des Grabens

Im Wesentlichen sind die planungsrechtlich relevanten Flächenfestsetzungen mit folgenden Wirkungen bei Realisierung verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung/Versiegelung, Bodenab- und -auftrag)
- Visuelle Veränderung
- Lärm- / Licht- / Schadstoff- / Staubemissionen

### **5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung**

#### **Fachgesetze**

Bei der Aufstellung dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB`07 insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 2 BauGB`07 enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB`07 in Verbindung mit den §§ 19 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 beachtet. Im Rahmen eines Fachbeitrages („Grünordnerischer Beitrag“ als Anlage zu dieser Begründung) zum Bauleitplan wurde untersucht, ob und in welchem Umfang mit dem geplanten Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Ferner zeigt der grünordnerische Fachbeitrag Maßnahmen der Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich auf.

Nach § 1 Absatz 5, Ziffer 1 BauGB`07 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen sind hierbei die im Bundesimmissionsschutzgesetz und zugehörigen Verordnungen festgelegten Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sowie die in der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) aufgeführten Orientierungswerte für die Beurteilung und Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung von Bedeutung.



### **Fachplanungen**

Das Landschaftsprogramm (1999) sowie der Landschaftsrahmenplan (1998) enthalten keine gebietesbezogenen Planungsziele für das Plangebiet. Bezüglich einer baulichen Entwicklung werden folgende für diese Planung relevanten Grundsätze benannt:

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Siedlungsachsen und Siedlungsschwerpunkte
- Neue Siedlungsflächen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen und erst wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind (vgl. hierzu Ausführungen unter Ziffer 5.2.5)
- Entwicklung innerörtlicher Grünzüge und Grünzäsuren zwischen Siedlungen, landschaftsgerechte Gestaltung von Siedlungsändern

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Reinbek stellt das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dar.

Der Gesamttraum südlich der K 26 wird - neben der Darstellung als Landwirtschaftsfläche einschließlich der Knicks und Redder - zu rund 2/3 in Anbindung an das Stadtgebiet Alt-Reinbek als potentielles Erweiterungsgebiet für Gewerbe- und Wohnbauflächen dargestellt.

Zur Entwicklung des Raumes nördlich von Alt-Reinbek werden im Textteil des Landschaftsplanes bei einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt. Wesentliche Ziele sind der Erhalt der Eigenständigkeit des Stadtteils Schöningstedt durch einen ausreichenden Abstand einer baulichen Erweiterung Alt-Reinbeks sowie Erhalt und Entwicklung dieser Freiraumachse bezüglich ihrer Funktionen als Biotopverbund sowie erholungswirksame Landschaftsachse.

In der 1. Änderung des Landschaftsplanes ist nördlich des Plangebietes, westlich der vorhandenen Station der AWS ein Grünzug in einer Breite von ca. 100 m in Nord-Süd-Richtung dargestellt. Die 5. Änderung des Landschaftsplanes (Gebiet östlich des Plangebietes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50) enthält die Darstellung eines Grünzuges in Ost-West-Richtung.

### Berücksichtigung der Ziele bei Aufstellung des Bauleitplans

Die o. g. Ziele finden unter Betrachtung anderweitige Planungsmöglichkeiten (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 5.2.5) in den Festsetzungen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 wie folgt Berücksichtigung.

- Es erfolgt eine Siedlungserweiterung im Anschluss an den bebauten Bereich.
- Dem fachplanerischen Ziel zur Entwicklung einer der Erholung und ökologischen Belangen dienenden Grünachse stehen die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 nicht entgegen.
- Die Grünachse bleibt östlich des Plangebietes mit Anschluss an die vorhandene Grünfläche im Süden sowie die geplante Grünachse im Norden realisierbar.



## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 schließt unmittelbar nordöstlich an den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 („Steinerei“) an.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die „Sachsenwaldstraße“ (K 26). Im Süden reicht das Plangebiet bis zur „Carl-Zeiss-Straße“ bzw. teilweise bis zum Wanderweg „Steinerei“ und bezieht hier geringe Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 50 mit ein.

Der Plangeltungsbereich (vgl. hierzu Abb. 1 auf Seite 12) umfasst im Wesentlichen das Flurstück 23/1 der Flur 9 und Teilstücke der Flurstücke 10/28, 12/41, 37/4 und 36/3 der Flur 9 ein.

Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerfläche ist allseits von Knicks oder linearen Gehölzstrukturen umgeben. Im südlichen Bereich des Plangebietes quert die 110 kV-Freileitung Nr. 148 Geesthacht / Ost - Glinde in Ost-West-Richtung die Landwirtschaftsfläche.

### **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Für den Plangeltungsbereich ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen folgende Entwicklung ohne das Vorhaben anzunehmen:

Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der Knick im Westen befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem angrenzenden Gewerbegrundstück und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 nicht als zu erhalten festgesetzt. Auch der Knick im Süden liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 und ist hier als entfallend gekennzeichnet. Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine entsprechende Entwicklung anzunehmen.

Die ökologischen und landschaftsbildlichen Qualitäten der Knicks im Norden (außerhalb des Plangeltungsbereiches südlich der K 26) und im Osten bleiben bestehen. Die Knicks werden weiterhin von hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt als auch für das Landschaftsbild sein.

Die durch intensivere Nutzung geprägten Flächen werden in ihrer heutigen allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt weiter bestehen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes z. B. durch die Hochspannungsleitung, sind weiterhin gegeben.

### **5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Durch die mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 planungsrechtlich vorbereitete städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.



Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange. Den Darstellungen liegen die Ausführungen des „Grünordnerischen Beitrags“ (s. Anlage dieser Begründung) zu Grunde.

### **5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

#### **Bestand und Bewertung**

##### Wohnen / Erholen

Der Planbereich liegt im Außenbereich. Die nächstgelegenen Gebiete mit Wohnnutzungen befinden sich im Stadtteil Schönningstedt im Bereich der „Glinger Straße“ westlich der „Königstraße“ (L 222), in Alt-Reinbek im Bereich nördlich der „Schützenstraße“ und im Bereich westlich der K 80 („Schlehenweg“, B-Plan 21a der Stadt Glinde).

Für die Erholung ist das Plangebiet Teil eines Raumes mit einer Funktion als Übergangsraum in die offene Landschaft sowie als siedlungsnaher Freiraum.

#### **Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

##### Wohnen / Erholen

Mögliche Auswirkungen auf die Wohnfunktion sind durch Lärmemissionen (Gewerbe- und Straßenlärm) gegeben.

Nach den Ermittlungen der „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. Anlage dieser Begründung), die Grundlage der Umweltprüfung sind, stellen sich die Auswirkungen wie folgt dar:

- Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21a der Stadt Glinde
  - Die Gebäude liegen in einem WA-Gebiet.
  - Die Orientierungswerte tags werden eingehalten, nachts ergeben sich im „Schlehenweg“ Überschreitungen maximal um 2,2 dB(A).
  - Durch den zusätzlichen Gewerbelärm betragen die Pegelzunahmen rechnerisch tags/nachts max. bis zu 0,2 dB(A). Diese Erhöhungen sind vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und erfordern keine weiteren Schallschutzmaßnahmen. Diese Steigerung ist kleiner als 1 dB(A) in Analogie zu Nummer 3.2.1 Absatz 3 der TA Lärm.
- Wohnbebauung im Bereich „Glinger Straße“ westlich „Königstraße“ (L 222)
  - Für dieses Gebiet ist kein Bebauungsplan vorhanden.
  - Im Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek ist diese Fläche als Mischgebietsfläche (MI/MD) dargestellt. Folglich betragen die nutzungsspezifischen Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).
  - Durch den zusätzlichen Gewerbelärm beträgt die Pegelzunahme tags zw. 0,1 - 0,3 dB(A) und nachts zw. 1,6 - 2,6 dB(A).
  - Die nutzungsspezifischen Orientierungswerte werden eingehalten





- Wohnbebauung im Bereich nördlich der Schützenstraße
  - Die Gebäude liegen in einem WA-Gebiet.
  - Durch den zusätzlichen Gewerbelärm beträgt die Pegelzunahme rechnerisch tags zw. 0,2 und 0,3 dB(A) und nachts bis zu 1,4 - 1,5 dB(A).
  - Die nutzungsspezifischen Orientierungswerte für WA-Gebiete werden jedoch eingehalten.
  
- Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Ntr. 50
  - Durch Verkehrslärm werden die Orientierungswerte nur an den Nordseiten der ersten geplanten Gebäudereihe (an der K 26) bzw. an der Grenze zur anbau-freien Zone überschritten.
  - Lärmpegelbereich IV ergibt sich nur an den Nordseiten der ersten Gebäudereihe.
  - Zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1 im Bereich des B-Planes Nr. 21a der Stadt Glinde und nördlich der „Schützenstraße“ sowie im Bereich der „Glinder Straße“ westlich der L 222 (Einstufung jeweils als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) sind maximal zulässige immissionswirksame Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts festzusetzen.
  - Schallgedämmte Lüftungen sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt nachts dienen, entsprechend den Anforderungen des zutreffenden Lärmpegelbereiches vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
  - Gemäß Ziffer 5.5.6 der DIN 4109 sind im gesamten übrigen Plangeltungsbereich mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III zu erfüllen.
  - Aktiver Lärmschutz kommt aus Verhältnismäßigkeitsgründen (Straßenlärm - Gewerbelärm) nicht in Betracht.
  
- Mögliche nachteilige Auswirkungen infolge der durch das Plangebiet verlaufenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung wurden gutachterlich (s. Anlage zu dieser Begründung) wie folgt beurteilt:
  - Die Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder von Niederfrequenz- und Hochfrequenzanlagen sind in der 26. BImSchV („Verordnung über elektromagnetische Felder“) festgelegt.
  - Hochspannungsleitungen (Netzfrequenz 50 Hz) zählen zu den Niederfrequenzanlagen.
  - Die zugehörigen Grenzwerte betragen 5 kV/m für die elektrische Feldstärke und 100 µT für die magnetische Flussdichte (jeweils Effektivwerte).
  - Die höchsten Feldstärken werden direkt unter den Leitungen erreicht.
  - Im Falle einer 110-kV-Leitung erreicht die elektrische Feldstärke dort maximal 2 kV/m, die magnetische Flussdichte maximal 5 µT.
  - Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden demnach deutlich unterschritten.
  - Es sei noch darauf hingewiesen, dass die Feldstärken mit zunehmendem Abstand von der Leitung rasch abnehmen. Auch innerhalb von Gebäuden sind die Feldstärken deutlich geringer.



Mit der Entwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet wird ein Teil des landschaftlichen Außenraums städtisch überprägt. Die grundsätzliche Funktion des Raumes als Übergangsraum in die Landschaft wird jedoch nicht beeinträchtigt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit sind nicht zu erwarten.

### 5.2.3.2 Tiere und Pflanzen

#### Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich wird von Landwirtschaftsflächen bestimmt. Die Fläche wird allseits von Knicks und linearen Gehölzstrukturen gesäumt. Im Süden verläuft parallel zur Grundstücksgrenze ein Graben („Schönningstedter Graben“). Auf der Nordseite des Grabens hat sich ein lückiger Gehölzbestand eingestellt.

Die Landwirtschaftfläche und der Graben sind als stark überprägte Biotope von allgemeiner Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Eine besondere Bedeutung besitzen die diese Fläche säumenden Knicks im Norden (außerhalb des Plangeltungsbereiches) und Osten des Grundstücks, die gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützt sind. Auch der lückige Gehölzbestand nördlich des Grabens wird als von besonderer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt eingestuft.

Der Knick im Westen liegt außerhalb des Flurstücks 23/1 (Plangebiet) und wurde wie der Knick im Süden nördlich an der „Carl-Zeiss-Straße“ im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 nicht gesichert bzw. als entfallend gekennzeichnet (vgl. hierzu Vermerk mit der unteren Naturschutzbehörde lt. Quellenverzeichnis).

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die Überbauung / Versiegelung sowie durch die Umnutzung werden bisher unversiegelte Bereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Landwirtschaftsfläche) beseitigt.
- Zur Erschließung geplanter Gewerbegrundstücke und teilweise als Zuwegung zum Maststandort der 110 kV-Freileitung sind von der „Carl-Zeiss-Straße“ aus zudem 3 Überfahrten über den Graben erforderlich. Der Graben wird in seiner Durchgängigkeit beeinträchtigt.
- Die nördlich des Grabens stockenden Gehölze entfallen im Bereich der herzustellenden Zufahrten. Durch das Heranrücken der Bauflächen werden die verbleibenden Gehölze beeinträchtigt.
- Die Gehölzstrukturen im Norden außerhalb des Geltungsbereichs, an der K 26 sowie der Knick an der Ostgrenze des Flurstücks erfahren eine geringfügige Beeinträchtigung durch das Heranrücken der Bebauung.
- Der Knick im Süden an der „Carl-Zeiss-Straße“ entfällt. Dieser ist jedoch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan als entfallend gekennzeichnet, ein Ausgleich wurde seinerzeit schon für den Verlust realisiert.



- Auch der Knick im Westen (außerhalb des Plangeltungsbereiches) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbefläche festgesetzt. Eine mögliche Beeinträchtigung des Knicks durch die nunmehr vorgesehene heranrückende Bebauung ist damit nicht als Eingriff zu bewerten.

Der „Artenschutzfachliche Beitrag“ (s. Anlage zu dieser Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände durch die beabsichtigte Entwicklung nicht ausgelöst werden.

Das Vorkommen streng geschützter Tierarten ist im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten. Mögliche Vorkommen auf benachbarten Flächen erfahren mit dieser Bebauungsplanung keine Beeinträchtigungen (Tötung, Beschädigung oder Zerstörung von Zufluchtsstätten), durch die Verbotstatbestände ausgelöst würden.

Auch europäische Vogelarten mit besonderen Lebensraumsprüchen (Höhlen-, Nischenbrüter) sind im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten und daher von dem Vorhaben direkt nicht betroffen. Für weitere Brutvögel ohne besondere Lebensraumsprüche stellt die Beseitigung der Gehölze aufgrund des geringen Umfangs und den verbleibenden Strukturen keine Zerstörung oder Beschädigung zentraler Lebensstätten dar.

Um eine baubedingte Tötung oder Störung europäischer Brutvogelarten während der Brutzeit auszuschließen, ist im Sinne einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme die Beseitigung der Gehölze auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März zu beschränken (vgl. § 34 LNatSchG`07).

Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Erhalt des Knicks an der Ostgrenze des Flurstücks 23/1 innerhalb des Plangebiets
- Minimierung von Beeinträchtigungen durch Sicherung eines von Bebauung freizuhaltenden Streifens von 5 m Breite als öffentliche Grünfläche westlich des Knicks (1,0 m Knickschutzstreifens, 4,0 m breite Fläche mit Herrichtung eines max. 3,5 m breiten Unterhaltungsweges)
- Erhalt des Grabens und der nördlich stockenden Gehölze außerhalb der Zufahrten innerhalb einer öffentlichen Grünfläche
- Beseitigung der Gehölze in der Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März
- Bereitstellung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Es sind durch die Entnahme von Teilen der linearen Gehölzstruktur nördlich des Grabens besonders nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Mit einer die verbleibende Struktur ergänzenden Pflanzung werden die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen, so dass mit Realisierung der Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangeltungsbereiches keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben werden.



### 5.2.3.3 Boden

#### Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich dominiert als Bildung der Grundmoräne Geschiebemergel, der meist oberflächlich entkalkt ist. Die Geländeoberfläche ist schwach bewegt; der Geländetiefpunkt liegt im Süden des Plangebietes.

Die Flächen sind heute unversiegelt und der Boden lediglich durch die dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Bezüglich des Schutzgutes Boden ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

- Mit der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und der Erschließungsstraße wird ein überwiegender Teil des Plangeltungsbereichs versiegelt und überbaut. Dieses führt auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden in den nicht versiegelten Bereichen führen zudem zu Störungen des Bodengefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.
- Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potenzielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut „Boden“ gegeben, die durch Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden.

### 5.2.3.4 Wasser

#### Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserständen liegen derzeit noch nicht vor. Besondere grundwassernahe Standortverhältnisse sind nicht gegeben. An der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft ein Graben („Schönningstedter Graben“) ohne Gewässer-eigenschaften. Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Sowohl bezüglich des Grundwassers als auch des vorhandenen Grabens ist von einer allgemeinen Bedeutung auszugehen.

#### Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens

- Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik zurückgehalten, geklärt und abgeleitet.
- Der Graben erfährt durch die Schaffung der Überfahrten eine geringfügige Beeinträchtigung.



### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Erhalt des Grabens; keine direkte Einleitung der Oberflächenabwässer

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

### **5.2.3.5 Luft und Klima**

#### **Bestand und Bewertung**

Das im Plangebiet herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Landwirtschaftsflächen besitzen die Funktion der Kaltluftproduktion. Die vorhandenen Knicks beeinflussen das Geländeklima, da sie als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender fungieren. Die genannten Strukturen wirken nicht über den unmittelbaren Planbereich hinaus und besitzen somit keine klimatische bzw. lufthygienische Ausgleichsfunktion für die umliegenden bebauten Bereiche.

#### **Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

- Durch die zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Kleinklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Da die Flächen im Plangebiet weder lufthygienische noch bioklimatische Ausgleichsfunktionen aufweisen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima nicht in einem nennenswerten Umfang gegeben.
- Im Plangebiet ist ggf. mit einer geringfügig erhöhten Abgas-, Staubentwicklung durch die Gewerbebetriebe und durch den zusätzlich entstehenden Verkehr zu rechnen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereichs
- Durchgrünung des Baugebietes durch Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der Gewerbe- und Verkehrsflächen

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht zu erwarten.

### **5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild**

#### **Bestand und Bewertung**

Der Plangeltungsbereich liegt im Außenraum, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet von Reinbek. Die Flächen selbst sind noch landschaftlich geprägt und durch Gehölze wie z.B. Knicks gegliedert. Die rundum sichtbaren Siedlungen, insbesondere das bestehende Gewerbegebiet und weitere größere Gebäudekomplexe in Reinbek bzw. Glinde, vermitteln jedoch die unmittelbare Nähe zur Stadt.



### **Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

- Mit der Entwicklung als Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild völlig verändert. Der landschaftliche Charakter wird durch die bauliche Entwicklung überprägt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung; Gestaltung**

- Erhalt des Knicks im Osten zur Einbindung zum Außenraum hin
- Erhalt des Grabens und des nördlich anschließenden Gehölzbestandes; Ergänzung des Gehölzbestands
- Pflanzung von Einzelbäumen südlich des Grabens
- Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Erschließungsstraße
- Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der privaten Stellplätze und der privaten Baugrundstücke (als Empfehlung an die Grundstückseigentümer)

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Gestaltung wird das Landschafts- und Stadtbild landschaftsgerecht neu gestaltet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind nach den vorliegenden Kenntnissen von den Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht berührt.

Die 110 kV-Freileitung mit Freileitungsschutzbereich einschließlich des innerhalb des Plangebietes befindenen Maststandortes werden entsprechend den geltenden Schutzvorschriften durch die Bebauungsplanung im Bestand nicht berührt.

Bestehende Zuwegungsrechte, auch mit schwerem Gerät, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Fahrrechte) entsprechend der bestehenden Situation berücksichtigt und über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten zugunsten des Versorgungsunternehmens gesichert.

### **5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter.

Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung möglicher Auswirkungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverchiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.



#### **5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die im „Grünordnerischen Beitrag“ (s. Anlage zu dieser Begründung) ermittelten Ausgleichserfordernisse werden aufgrund der geplanten Nutzungsart der überwiegenden Flächen innerhalb des Plangebiets als Gewerbegebiete und dem dementsprechend hohen Ausnutzungsgrad auf den Bauflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer extern gelegenen Fläche realisiert.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf (Planungsstand vom 05.02.2008) wird gemäß der politischen Willensbildung der Stadt Reinbek vorrangig und überwiegend entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes auf geeigneten Ausgleichsflächen im naturräumlichen Zusammenhang zum Plangebiet nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen.

Die vorgesehene und durch textliche Festsetzung den Eingriffsflächen zugeordnete externe Ausgleichsfläche liegt nordöstlich der Bebauung des Stadtteils Schönningstedt im nördlich Bereich des Flurstücks 102 der Flur 3 der Gemarkung Schönningstedt (vgl. Anlage zu dieser Begründung). An dieser Stelle wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek realisiert. Diese Ausgleichsfläche wird für den bilanzierten Ausgleichsbedarf aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 nach Süden erweitert, so dass der erforderliche Bedarf nachgewiesen werden kann. Die z. Z. landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche wird dauerhaft aus der Nutzung genommen und in den ersten 3 Jahren zweimal pro Jahr (2. Hälfte Juni sowie Ende August) unter Aufnahme des Schnittguts gemäht. Die Maßnahme dient der Abmagerung des Standorts. Anschließend erfolgen Pflegemaßnahmen (Mahd zur Entkusselung) im drei- bis fünfjährigen Turnus mit dem Ziel eine frühzeitige und übermäßige Verbuschung der Fläche zu unterbinden.

#### **5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Reinbek verfügt nur über ein zusammenhängendes Gewerbegebiet Reinbek/Glinde mit der Haupterschließungsstraße „Gutenbergstraße“.

Die Stadt hatte bereits 1989 anlässlich der Aufstellung der Bauleitpläne B-50 /F-8 alternative Prüfbereiche für Gewerbeflächen untersucht. Ausgangspunkt war der Bestand des gemeinsamen Gewerbegebietes Reinbek / Glinde der 60er Jahre.

Die untersuchten Flächen im Norden Reinbeks (Büchschinken) kamen zum Untersuchungszeitpunkt und kommen trotz der günstigen Anbindung an die A 24 weiterhin nicht in Betracht, da sich diese Bereiche im Achsenzwischenraum befinden.

Ausschließlich die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten und nach Norden ist innerhalb der Stadt Reinbek in die Betrachtung aufzunehmen. Weitere Alternativen gewerblicher Flächen bestehen im Stadtgebiet aufgrund der Aussagen des Landschaftsplanes von 1998 nicht.

In Erwägung gezogen wurden die Flächen „östlich der Gutenbergstraße / Röntgenstraße“ und die Flächen „nördlich der K 26“. Die Entscheidung wurde für die Fläche „östlich der Gutenbergstraße / Röntgenstraße“ getroffen und zwar nur für eine erste Erweiterungs-Stufe (Planbereich des B-50,1. Änd.), um die Fläche für den mittel- und langfristigen Bedarf zur Schonung des Landschaftsraumes begrenzt zu halten, obwohl seitens der Landesplanung und des Kreises ein höherer Flächenbedarf geäußert wurde. 1991 wurden die Bauleitpläne F-8 / B-50 rechtswirksam / rechtskräftig.



Die Stufe 2 der Fläche „östlich der Gutenbergstraße / Röntgenstraße“ war außerdem aus Gründen des bestehenden Landschaftsschutzes nicht realisierbar. In Aussicht gestellt wurde sie erst, nachdem die Stadt 1998 durch ein Gesamtkonzept den Raum (zwischen Schönningstedter Straße / Alt Reinbek / Schönningstedt / Gewerbegebiet) im Zuge der eingeleiteten Stadtentwicklungsmaßnahme mit einem großen städtebaulichen Wettbewerb städtebaulich entwickeln wollte. Diese Planung beinhaltete die östliche Erweiterung der Fläche „östlich der Gutenbergstraße / Röntgenstraße“ einschließlich der Stufe 2 in Verlängerung der „Röntgenstraße“. Der Bürgerentscheid zu diesen Planungen verhinderte vorläufig diese Entwicklungsrichtung der gewerblichen Flächen.

Im Zuge der eingehenden Beratungen der Vorlage „Prüfung von Flächen für Baulandentwicklung“ von 1999-2002 wurde die Entwicklung der Gewerbeflächen behandelt. Gewerbliche Flächen in Büchschinken wurden wegen der landschaftlichen Bedeutung als nicht wünschenswert beurteilt (Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss 13.02.2002). Die Erweiterungsfläche östlich des Bebauungsplanes Nr. 50 wurde in die Priorität III eingestuft. Die Flächen nördlich der K 26 / östlich K 80 in die Priorität I.

Im Jahre 2000 entstand für ein großes Reinbeker Unternehmen ein akuter Flächenbedarf. Nach eingehenden städtebaulichen Überlegungen im dortigen Landschaftsraum mit Knicklandschaft sowie den Beratungen in den städtischen Gremien, konnte der erforderliche Flächenbedarf ausschließlich im nördlichen Bereich der K 26 gedeckt werden. Die Bauleitpläne F-22 und B-92 sind daraufhin aufgestellt worden. Diese Flächen sind mittlerweile zu mehr als 50 % belegt und in absehbarer Zeit werden alle Flächen verkauft sein.

Auch eine künftige weitere Entwicklung nach Norden bis Neuschönningstedt kann gemäß Landschaftsplan 1998 und dem Landschaftsrahmenplan nicht in Erwägung gezogen werden.

Aufgrund des dringend angezeigten (und tatsächlich nachgefragten) Erweiterungsbedarfs von Firmen der „Röntgen- und Borsigstraße“, besteht erneut der Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der letzten potentiellen gewerblichen Erweiterungs- und Abrundungsfläche in der Stadt Reinbek, die Gegenstand dieser Bauleitplanungen ist.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB'07 besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt wurden, ist mit keinen zusätzlichen, z. Z. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen. Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht erwartbar, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.





### 5.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Reinbek. Mit der Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Röntgenstraße / Borsigstraße“ städtebaulich gelenkt und planungsrechtlich zu ermöglichen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB`07 ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit dem Teilverlust von nördlich des Grabens stockenden Gehölzen von besonderer Bedeutung verbunden. Zudem erfahren verbleibende Gehölze nördlich des Grabens sowie die Knicks im Norden (jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches) und im Osten eine Beeinträchtigung durch das Heranrücken überbauter und versiegelter Fläche.
- Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen verlieren durch Überbauung und Versiegelung ihre Bodenfunktionen.
- Das Landschaftsbild wird erheblich überprägt.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Pflanzen- und Tierwelt werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen.

Die darüber hinaus im „Grünordnerischen Beitrag“ ermittelten Ausgleichserfordernisse werden außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer extern gelegenen Fläche realisiert und im Rahmen der Bebauungsplanung den Eingriffsverursachern zugeordnet, so dass im Rahmen der Bebauungsplanung planungsrechtlich der Ausgleich gesichert ist.

## 6. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB`07)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den zuvor unter Ziffer 3. beschriebenen Bereich als Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes „Röntgenstraße / Borsigstraße“ städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der erschließungs- und entwässerungstechnischen Belangen und Anforderungen eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Grundlage für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baum- und Knickbestandes, der Geländesituation und der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in der Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die stadt- und landschaftstypischen und den Planbereich prägenden Merkmale möglichst in die Entwurfsidee einzubinden.

Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt stichwortartig charakterisieren:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Verkehrssystem „Röntgenstraße / Carl-Zeiss-Straße“



- Funktionale Verbindung und soziale Integration der Gewerbegebietserweiterung durch Anbindung an bestehende Wegeverbindungen
- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und des Betriebsstandortes bestehender Gewerbebetriebe durch notwendige Erweiterungen
- Sicherung von Arbeitsplätzen und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Entwicklung einer möglichst stadt- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande der städtischen Siedlungsbereiche und im Einflussbereich zur offenen Landschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen in das Stadt- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bzw. Ersatz vorhandener Landschaftselemente
- Bereicherung und Aufwertung des Gewerbebestandes durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm der K 26
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der maßgeblichen Umgebung gegenüber dem Gewerbelärm
- Minimierung von Geruchs- und Staubbelastungen durch Ausschluss von „UVP-pflichtigen“ Gewerbebetrieben und Sicherung einer kleinteiligen Nutzungsstruktur innerhalb des bestehenden und zu erweiternden Gewerbebestandes
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung und Entwässerung der geplanten Gewerbeflächen
- Bereitstellung von erforderlich werdenden Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes an geeigneter Stelle im Stadtgebiet
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen)
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zu Werbeanlagen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung dieser Gewerbegebietsarrondierung sind unter anderem die Stadtteilbezogenen Strukturen und die landschaftsplanerischen Erfordernisse sowie Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den immissionsschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie zu den verkehrstechnischen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o. g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

Darauf aufbauend wurde mit der abschließend beschlossenen Satzung als Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).



## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

### Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für vorhandene (derzeit beengt liegende) Gewerbebetriebe und auch die An- und Umsiedlung von Handwerks-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben auf entwicklungsfähige Gewerbeflächen, um das Arbeitsplatzangebot in der Stadt nachhaltig stabilisieren bzw. verbessern zu erhöhen.

In Fortführung an die planungsrechtlichen Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der Nutzungsstruktur werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass neben den Betriebserweiterungen sich vornehmlich kleine und somit nicht flächenintensive Gewerbebetriebe ansiedeln. Dies auch aufgrund der Lage der Gewerbegebietsarrondierung am Rande des Stadtteils, die somit auch besucherintensive Nutzungen und Einrichtungen, wie z. B. Go-Kart-Bahnen, Skateboard-Anlagen, Indoor-Spieleinrichtungen, Fitness-Center, Sportstudios nicht verträglich. Die Kleinteiligkeit der Erschließungssituation, wie zuvor beschrieben, steht zudem diesen Nutzungen entgegen.

Aus den vorangestellten Gründen, die sich zudem aus der Beschränktheit von Gewerbeflächenpotentialen in der Stadt Reinbek begründen, werden „UVP-pflichtige“ Gewerbebetriebe, wie z. B. Betriebe der Abfallbeseitigung und des Recycling von Wertstoffen, Biogasanlagen usw., die stark flächenintensiv und zudem im Übergangsbereich in die offene Landschaft der Erholungsnutzung entgegenstehen textlich ausgeschlossen.

Außerdem sind innerhalb des Plangeltungsbereiches Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten (wie z.B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhalle, Entertainment - Center) entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig. Dagegen sind Gastronomiebetriebe zulässig und wünschenswert, um den Betriebsangehörigen des Gewerbebestandes Möglichkeiten einer betriebsnahen Versorgung anbieten zu können.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dann, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind sowie die Festsetzungen zum Immissionsschutz erfüllen, da dies die Voraussetzung für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ist.

Zur Wahrung und auf Grundlage der Einzelhandelskonzeption der Stadt Reinbek (Juni 2006) werden für alle gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe zunächst generell ausgeschlossen. Ausnahmen werden jedoch in Anlehnung an den Erlass zur „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten vom 07.01.1997“ in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, wonach ein Werks- und Annexverkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben auf ihrer Betriebsfläche für eigene Produkte ermöglicht werden soll. Die Verkaufsfläche des Annexverkaufs muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein, wobei dies natürlich in Abhängigkeit zu dem jeweils produzierten oder gehandelten Produkt steht.



Zudem wird es seitens der Stadt Reinbek für sinnvoll und notwendig erachtet, bestimmte Sortimente aus dem zuvor beschriebenen Einzelhandelsausschuss auszunehmen, die nicht typischerweise in Innenstadtlagen verkauft werden. Es handelt sich hier vorwiegend um Waren, die wegen ihres großen Volumens und ihrer Sperrigkeit in der Regel nur mit dem Auto mitgenommen werden können bzw. die in den Verkaufseinrichtungen einen so hohen Flächenbedarf entfalten, dass diese in zentralen Stadtlagen städtebauliche nicht erwünscht sind.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für beide Teilgebiete gleichermaßen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

In dem Gewerbegebiet darf die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen ausnahmsweise und ausschließlich durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte „Kappungsgrenze“ von 0,8 um bis zu 12,5% überschreiten. Diese relativ hohe Ausnutzung gewerblicher Bauflächen trägt dem Umstand Rechnung, dass die Stadt Reinbek nur noch geringe Flächenpotentiale besitzt und somit eine Konzentrierung der bestehenden und neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe vornehmen muss.

#### Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Anbaufrei Strecke“ in einer Tiefe von 15 m zum Fahrbahnrand der außerhalb des Plangebietes liegenden Fahrbahn der K 26 sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen nicht Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m. Ausgenommen sind ferner Lager- und Stellflächen sowie private Erschließungswege und Gebäudeumfahrungen.

#### Höhe baulicher Anlagen:

Besondere Aufmerksamkeit haben die städtischen Gremien auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gelegt. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Stadtlage und der geplanten gewerblichen Baugrundstücke im Übergangsbereich zur offenen Landschaft (mit Erholungsfunktion) sowie zur Neuentwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes wird die Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe Rechnung getragen.

Als unteren Bezugspunkt werden für die möglichen Bauvorhaben die Höhe der mittleren Fahrbahnoberkanten der angrenzenden Verkehrsflächen („Planstraße A“ und „Carl-Zeiss-Straße“) festgesetzt, so dass eine Anpassung an die örtlich vorgefundene Geländesituation sichergestellt werden kann.

Die absolute Höhe baulicher Anlagen von maximal 15,0 m, die somit niedriger als die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 ist und somit eine Abstufung zur Landschaft vorgenommen werden kann, entspricht ungefähr einer durchschnittlichen Knickhöhe und fügt sich somit in die bestehende Gewerbebestruktur im Bereich „Röntgenstraße / Borsigstraße / Carl-Zeiss-Straße“ ein.



Einschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhe ergeben sich für die gewerblichen Bauten im Schutzbereich der durch das Plangebiet verlaufende 110 kV-Freileitung. Entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsbetriebes (E.ON Netz GmbH) vom 23.07.2007 ist die Gesamthöhe der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen im Bereich des planzeichnerisch gekennzeichneten „Sicherheitsabstandes zur Hochspannungsfreileitung“ auf 10,0 m beschränkt, wobei Ausnahmen in Abhängigkeit von der räumlichen Lage zum Leiterseil möglich sind und der Genehmigung durch den Versorgungsträger bedürfen.

#### Bauweise:

In Fortführung der planerischen Zielsetzungen und der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem westlich unmittelbar anschließenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wird eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Zudem wird für die Teilbereiche des Gewerbegebietes, die direkt an die vorhandenen Gewerbegrundstücke Röntgenstraße Nr. 18 + 21 und Borsigstraße Nr. 38 angrenzen und in den Plangeltungsbereich hinein sich erweitern wollen ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäude direkt an die vorhandenen Gebäude bzw. an die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 50 angebaut werden dürfen. Sofern diese Ausnahmeregelung nicht Anspruch genommen wird, sind die in offener Bauweise erforderlichen Abstandsflächen nach der LBO einzuhalten.

Im südlichen Planbereich ist diese Ausnahmeregelung nicht möglich, da hier eine Zuwegung zu dem Maststandort der 110 kV - Freileitung von einer Bebauung freizuhalten ist. Im nördlichen Planbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungsart keine Ausnahmeregelung zu treffen.

#### Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Siedlungsstruktur werden für die beiden Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Werbeanlagen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen. Hinweise und Empfehlungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen sind dem Kapitel 8. zu entnehmen und obliegen der Eigenverantwortung der Gewerbebetriebe.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den Nutzungsbeschränkungen für das Gewerbegebiet, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Knickstruktur in Verbindung mit der Plangebieterschließung eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die bauliche und gewerbliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.



**8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung  
(§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB`07)**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des „Grünordnerischen Beitrages“ (s. Anlage dieser Begründung) verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen wurden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Nach § 21 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Grünordnerischer Beitrag“ nach dem LNatSchG`07 ausreichend. Der „Grünordnerischer Beitrag“ stellt die mit dieser Bebauungsplanung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können.

Die Inhalte und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der städtischen Gesamtabwägung als Festsetzungen in die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem „Grünordnerischer Beitrag“ als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt.



Der bilanzierte Kompensationsbedarf von 15.362 m<sup>2</sup> (Planungsstand vom 05.02.2008) wird entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes auf einer geeigneten Ausgleichsfläche im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen.

Die außerhalb des Plangebiets festgesetzte Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB`07 den Gewerbegebieten und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet.

#### Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen aus dem grünordnerischen Fachbeitrag werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Planung geben:

- Der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Knick ist auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Während der Bautätigkeiten sind die Gehölze gemäß DIN 18 920 vor Schädigungen zu schützen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die Knicks umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Bereich der Wendeanlage sind im Zuge der Erschließungsarbeiten großkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindesten 18-20 cm unter Beachtung verkehrstechnischer Erfordernisse und der Ver- und Entsorgungstrasse (Wurzelschutz) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den privaten Baugrundstücken sollte je 5 im Flächenverband errichtete Stellplätze ein Baum als Hochstamm (3xv, StU 14-16 für kleinkronige Bäume bzw. 16-18 für großkronige Bäume) gepflanzt werden. Je Baum sollte eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> bereitgestellt und dauerhaft erhalten werden.
- Auf den nach der Ausnutzung der zulässigen GRZ (einschließlich der zulässigen und festgesetzten Überschreitungen) verbleibenden, nicht überbauten Grundstücksflächen sollte je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein Baum als Hochstamm (3xv, StU 14-16 bzw. 16-18) oder Heister (3xv, H 300-350 cm) gepflanzt werden. Je Baum sollte eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> Größe bereitgestellt und dauerhaft erhalten werden.
- Entlang der Erschließungsstraße sollten die Grundstücke auf mindestens 1/3 ihrer Länge mit Gehölzen begrünt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Die Breite des Pflanzstreifens sollte mindestens 2 m betragen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung < 18° sollten extensiv begrünt werden.
- Fassaden mit einem Fensteranteil unter 10 % sollten je 3 lfm angefangene Fassadenlängen mit einer Rank- oder Kletterpflanze bepflanzt werden.
- Die Verwendung von grellen Farben für größere Außenwand- oder Dachflächen sollte möglichst vermieden werden.



- Reflektierende Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sollten nicht zur Anwendung kommen.
- Im Rahmen der Erschließungsplanung und im Zuge der Realisierung von Vorhaben ist zu prüfen, ob für die Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen und privaten Park- und Stellplatzanlagen sowie für Werbeanlagen insektenfreundliches Leuchtmittel oder Leuchtmittel mit einer gleichartigen Wirkung verwendet werden können.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen. Oberboden darf nicht in den Kern der Knickwälle eingebracht werden.

## 9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)

### Landwirtschaft:

In der Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Reinbek bzw. nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der innerhalb des Plangeltungsbereiches als Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung führen könnten.

### Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt am Rande der bebauten Stadtlage südlich der Kreisstraße Nr. 26. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden auf Grundlage der „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes entwickelt und textlich festgesetzt, so dass den Anforderungen an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden konnte.

### Gewerbelärm:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden bzw. umgebenden Wohnbebauung wurde im Rahmen der Bebauungsplanung gutachterlich ermittelt und bewertet, in wieweit Beschränkungen der Lärmemissionen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete erforderlich werden. Die Ergebnisse der „Lärmtechnischen Untersuchung“ wurden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen textlich festgesetzt, so dass sichergestellt werden kann, dass die maßgeblich umgebende Wohnbebauung durch diese Gewerbegebietsarrondierung nicht in einem unzulässigen Maße beeinträchtigt wird.

### Elektromagnetische Felder:

Etwa in der Mitte des Plangebiets verläuft eine 110 kV-Freileitung in Ost-West-Richtung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen können.





Entsprechend einer gutachterlichen Stellungnahme (vgl. auch Ausführungen hierzu im Umweltbericht und als Anlage zu dieser Begründung) kann die Stadt Reinbek auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bestandsituation im Gewerbegebiet an der „Borsigstraße / Röntgenstraße“ davon ausgehen, dass die gesetzlichen Anforderungen („Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV) als Mindestanforderungen zur Gesundheitsvorsorge eingehalten werden.

#### 10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Röntgenstraße“, „Borsigstraße“ und „Carl-Zeiss-Straße“ als örtliche Verkehrsstraßen vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Verlängerung der „Röntgenstraße“ für den nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets und von der „Carl-Zeiss-Straße“ aus über Einzelgrundstückzufahrten (ggf. auch zusammengefasst) für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechend und in Fortführung der „Röntgenstraße“ (aus dem Bebauungsplan Nr. 50) werden die inneren Erschließungsflächen des Gewerbegebietes als Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB`07 festgesetzt. Die Ausgestaltung und Aufteilung der Verkehrsflächen ist der nachgeordneten Erschließungsplanung vorbehalten.

In der als Satzung abschließend beschlossenen Planfassung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist entsprechend dem Planverfahren ein Straßenregelquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 11,5 m festgesetzt, wobei die Fahrbahn der „Röntgenstraße“ mit einer Breite von 7,0 m in die Erweiterungsflächen fortgeführt werden soll. Auf der südlichen Straßenseite (am Wendepunkt vorbei bis zur Grünfläche) ist ein 1,75 m breiter Gehweg in Fortführung des Gehweges der „Röntgenstraße“ vorgesehen. Auf der nördlichen Straßenseite ist ein 2,75 m breiter Parkstreifen mit einzelnen Baumpflanzungen geplant. Auf eine Fortführung des in der „Röntgenstraße“ nördlich vorhandenen Gehweges kann aufgrund der kurzen Stichstraßenerschließung verzichtet werden.

Innerhalb der festgesetzten Breite von 11,5 m kann der für ein Gewerbegebiet bedarfsgerechte Ausbau im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und der nachgeordneten Erschließungsplanung weitergehend konkretisiert werden.

Die Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen und soll hierbei Rücksicht nehmen auf die möglichen Grundstückszufahrten. Da mit dem Stellplatzerlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Stadt Reinbek auf Erfahrungen vor Ort und auf die Auswertung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechend dem Fortgang der Realisierung.

Neben dem einseitigen Parkstreifen in der „Planstraße A“ werden östlich der Wendeanlage öffentliche Parkplätze (für Pkw) festgesetzt, so dass die in der „Planstraße A“ festgesetzten Parkplätze grundsätzlich für wartende Lkw bereitgestellt werden sollten.



Die planungsrechtliche Festsetzung der Parkplatzflächen bei gleichzeitiger Ausnahmeregelung wird von der Stadt Reinbek als geeignet angesehen, um im Hinblick auf eine möglichst bedarfsgerechte Gewerbeansiedlung auf die besonderen Anforderungen der Gewerbebetriebe Rücksicht nehmen zu können. Daher wird auf eine flächengenaue Festsetzung innerhalb des Parkstreifens verzichtet. Eine Ausnahmeregelung, die gleichzeitig so flexibel ist, ist letztendlich dann auch wieder keine klare Festsetzung. Die Stadt Reinbek wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung und des Erschließungsvertrages sicherstellen, dass ausreichender öffentlicher Parkraum geschaffen wird.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Plangebiets entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den jeweiligen Gewerbebetrieb auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB`07)**

Das Plangebiet mit den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bauflächen wird an das vorhandene Leitungsnetz in der „Röntgenstraße“ bzw. „Carl-Zeiss-Straße“ angeschlossen.

### **11.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die geplanten gewerblichen Bauflächen innerhalb des Plangebiets sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Bereich der „Röntgenstraße“ für den nördlichen und mittleren Planbereich und im Bereich der „Carl-Zeiss-Straße“ für den südlichen Planbereich.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

### **11.2 Frischwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteile angeschlossen. Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben.

Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.



### 11.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets muss davon ausgegangen werden, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nicht am Ort des Niederschlags zur Versickerung gebracht werden kann.

Daher ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und nach entsprechender Rückhaltung innerhalb von Staukanälen (vgl. gutachterlicher Nachweis der RW-Vorflut als Anlage zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes lt. Quellenverzeichnis) kontrolliert dem vorhandenen Kanalsystem in den Straßen „Röntgenstraße“ und „Carl-Zeiss-Straße“ zu zuleiten.

Die zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich werdenden Staukanäle sind vorzugsweise innerhalb öffentlicher Flächen, z. B. in der „Planstraße A“ oder in der öffentlichen Grünfläche am östlichen Plangebietsrand, aber auch in der Zuwegungstrasse zum Maststandort der 110 kV-Freileitung, zu verlegen. In der öffentlichen Grünfläche erfolgen zur Darstellung des öffentlichen Belangs die Eintragung einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung und die Einräumung eines Rechtes zur Anlage eines maximal 3,5 m breiten Unterhaltungsweges, der auch durch die anderen Versorgungsträger bzw. für die Knickpflege genutzt werden kann.

Ansonsten wird, wie in der Planzeichnung am südwestlichen Plangebietsrand festgesetzt, ein Nutzungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (F-L<sub>1</sub>) eingeräumt. Im Zuge der Grundstücksverkäufe sind entsprechende Grunddienstbarkeiten und ggf. Baulasten für diese Nutzungszwecke den betroffenen Unternehmen (derzeit E.ON Netz GmbH und Zweckverband Südstormarn) zu gewährleisten.

Die erforderliche Leistungsfähigkeit der in Anspruch genommenen Vorflutstränge und entsprechende hydraulische Nachweise sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro entsprechend den beabsichtigten Vorhabensrealisierungen nachzuweisen.

### 11.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Im Rahmen der TÖB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 wurde durch das Kommunikationsunternehmen die Versorgungssituation geprüft.

Die Koordinierung der baulichen Maßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

### 11.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-werk Reinbek - Wentorf GmbH das Stadtgebiet mit Strom.



Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. In Abhängigkeit zu den anzusiedelnden Gewerbebetrieben wird die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Plangebiets erforderlich sein.

Auf eine Flächenfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB`07 wird im Rahmen der Bebauungsplanung verzichtet, da diese Einrichtungen weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind. Jedoch wird im Bereich der Wendeanlage der „Planstraße A“ eine Trafostation symbolhaft dargestellt, deren Lage im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Vorhabenrealisierung in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen konkretisiert werden kann.

Sollten im Zuge der Vorhabensrealisierung und mit Ansiedlung der Gewerbebetriebe Flächen für weitere Trafostationen benötigt werden, können diese in den öffentlichen Verkehrsflächen der „Planstraße A“ bzw. der „Carl-Zeiss-Straße“ zur Verfügung gestellt werden.

Eine freie Zugänglichkeit der Versorgungsanlagen und Leitungstrassen ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

## 11.6 Hauptversorgungsleitungen

Etwa mittig durchquert die 110 kV-Freileitung Geesthacht/Ost - Glinde mit den Maststandorten 52 - 53 das Plangebiet. Beeinträchtigungen der geplanten gewerblichen Bauflächen durch diese Freileitung und Beeinträchtigungen der Freileitung können unter Beachtung der Schutzanweisungen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches auf Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen für diesen Schutzbereich beschränkt werden.

Die Schutzanweisungen des Versorgungsträgers, der E.ON Netz GmbH sind im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch die jeweiligen Antragssteller und im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro zu beachten.

Der 10,0 m messende Sicherheitsabstand zu dem Maststandorte innerhalb des Plangebietes und dem dort bestehenden Abgrabungsverbot ist im Zuge der jeweiligen Vorhabensrealisierung durch den Antragsteller zu berücksichtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen nehmen auf diesen Tatbestand entsprechend Rücksicht. Ausnahmen können durch das Versorgungsunternehmen zugelassen werden.

Die freie Zugänglichkeit, auch mit schwerem Gerät, zu dem Maststandort am westlichen Plangebietsrand ist in der Planzeichnung durch Eintragung eines 6,0 m breiten Fahrrechtes (F-L<sub>1</sub>) zugunsten des Versorgungsunternehmens berücksichtigt worden, wobei eine Wegebreite von bis zu 5,0 m für Unterhaltungs- und Wartungsmaßnahmen dem Versorgungsunternehmen zur Verfügung stehen wird. Im Zuge der Grundstücksverkäufe sind entsprechende Grunddienstbarkeiten und ggf. Baulasten für diesen Nutzungszweck zu gewährleisten.

Die zulässigen Arbeitshöhen innerhalb des Leitungsschutzbereiches wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens des Versorgungsunternehmens benannt und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in dem erforderlichen Maße zu berücksichtigen.



Für die Art der Bäume innerhalb des Leitungsschutzbereiches besteht im Rahmen der Bebauungsplanung kein Regelungs- und Festsetzungserfordernis. Die Ausführungen im „Grünordnerischen Beitrag“ sind in dem gebotenen Maße zu berücksichtigen, wobei die bestehenden Knickqualitäten am östlichen Plangebietsrand als geschützte Biotope nicht in Frage zu stellen sind und in der Planzeichnung entsprechend dem örtlichen Aufmass nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 i. V. m. § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 dargestellt sind.

### **11.7 Gasversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

### **11.8 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches geregelt.

Die Abfälle sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

## **12. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.

Ansonsten ist der Löschwasserbedarf dem außerhalb des Plangebiets in einer Entfernung von 300 m vorhandenen Regenrückhaltebecken an der „Borsigstraße“ zu entnehmen.



### **13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Röntgenstraße“ und der „Carl-Zeiss-Straße“ vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebietes kann angeschlossen werden.

Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen des Gewerbegebietes („Planstraße A“) und die Grundstückszufahrten im Bereich der „Carl-Zeiss-Straße“ sowie der geringe Ausbau des Weges „Steinerei“ werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten erstellt.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Gewerbegebietes entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanung ist der nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Widmung erforderlich.

### **14. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **14.1 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)**

Gemäß § 29 Abs. 1 +2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 26 in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 26 („Sachsenwaldstraße“) nicht angelegt werden.

Hiervon ausgenommen ist die vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches (außerhalb), die weiterhin als landwirtschaftliche Zuwegung zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden soll und muss.

Dementsprechend soll die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Plangebietes gemäß dem Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 13.08.2007 („Scoping“) ausschließlich über das untergeordnete Verkehrsnetz erfolgen. Daher erfolgt die Plangebieterschließung für den nördlichen und mittleren Teilbereich in Verlängerung der „Röntgenstraße“ (Planstraße A) bzw. für den südlichen Teilbereich direkt von der „Carl-Zeiss-Straße“ aus über Einzelgrundstückszufahrten.

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird für den Bereich des Plangebietes nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 übernommen.



#### **14.2 Knicks (§ 25 Abs. 3 LNatSchG`07)**

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knicks sind nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen bzw. Neuanlage“) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnerischen Fachbeitrag“ zu dieser Bebauungsplanänderung und entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die vorhandenen und mit Erhaltungsgebot nachrichtlich dargestellten Knicks erhalten entsprechend den Empfehlungen des „Grünordnerischen Beitrags“ innerhalb öffentlicher Grünflächen zu ihrem Schutz und zur Entwicklung einen 1,0 m breiten Saumstreifen. Die Knickabschnitte werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB`07 in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Die Knicks werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 übernommen.

#### **15. Altlasten**

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 13.08.2007 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgebracht worden.

#### **16. Archäologische Denkmale**

Entsprechend dem Erlass (Negativattest) des Archäologischen Landesamtes S-H vom 15.08.2007 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) sind innerhalb des Plangeltungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.



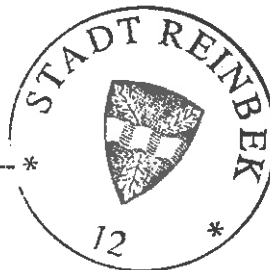
## 17. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 26.07.2007 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) und auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege des Landes S-H sind im Einflussbereich des Plangeltungsbereiches keine Denkmale vorhanden.

Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den *16.10.2008*

- Bürgermeister -



Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. <sup>(FH)</sup> Peter Scharlibbe