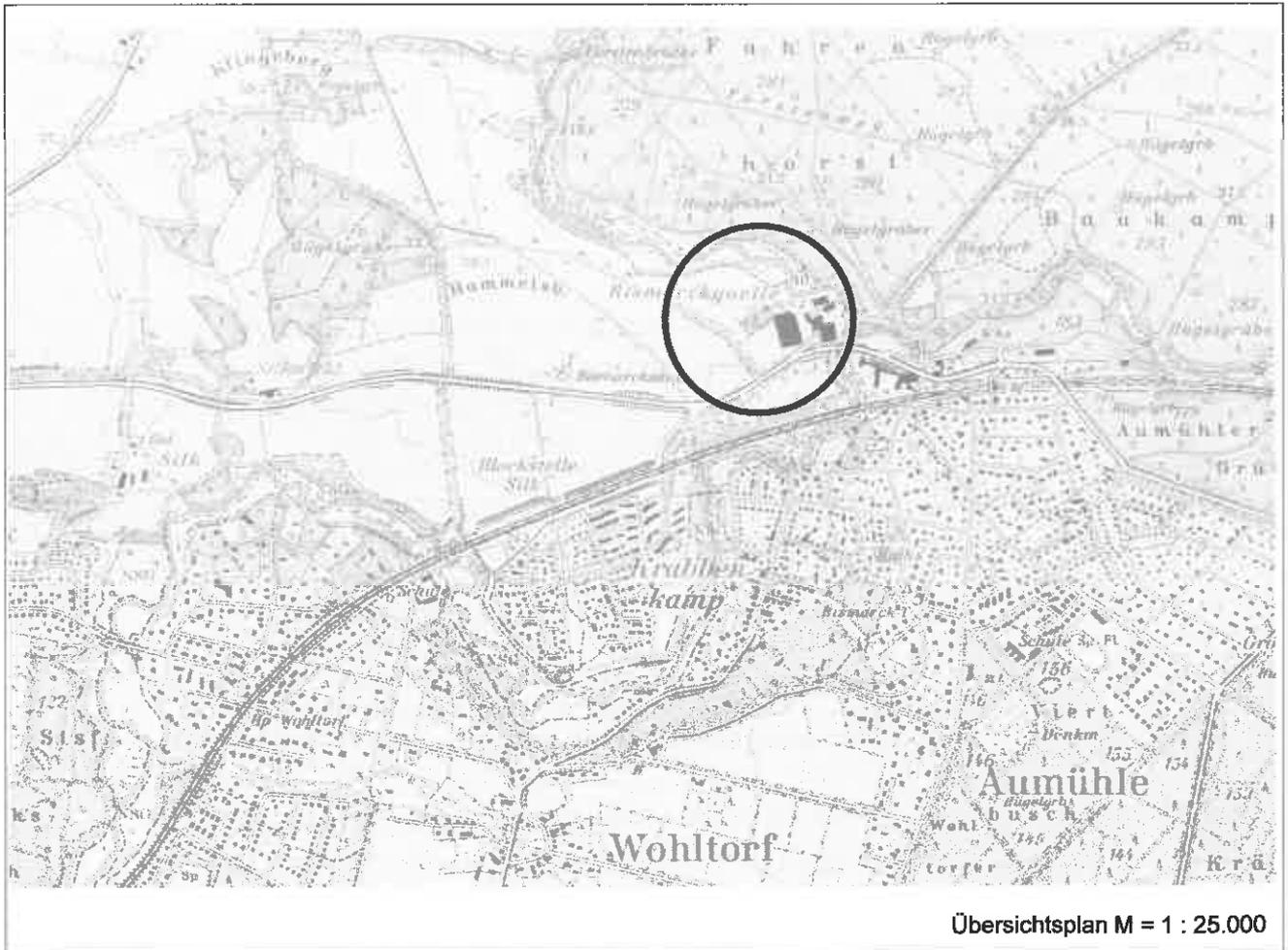


# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Reinbek (Kreis Stormarn) Gebiet: Fürst Bismarck-Quelle

Mit folgender Begrenzung:

- Im Osten: Durch die Stadtgrenze im Verlauf der Bille bis im Süden zur Landstraße 314
- im Süden: Durch die Landesstraße 314 im Abschnitt zwischen Bille und dem landwirtschaftlichen Weg zum Hammelsberg, Höhe Einmündung zum Krabbenkamp;
- im Westen und Norden: Von der Landstraße 314 entlang des landwirtschaftlichen Weges ca. 250 m nach Norden, weiter abknickend in Richtung Osten innerhalb des Flurstücks 17/4 der Flur 4, Gemarkung Schönningstedt bis zum Redder „Rehbrookweg“ und ca. 150 m entlang des Weges von dort im Winkel von ca. 85 Grad in nordöstlicher Richtung schwenkend bis zum Naturschutzgebiet Billeal (Bebauungsplan Nr. 75). Die Begrenzung verläuft weiter ca. 320 m nach Osten und Süden entlang der Böschungskante, zugleich Grenze des Naturschutzgebietes, so dann im rechten Winkel bis an die Stadtgrenze, im Verlauf der Bille;



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN**  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck  
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 \* Fax: 0451 / 8 79 87-22  
e-Mail: [anderssen.planung@t-online.de](mailto:anderssen.planung@t-online.de)

Planungsstand:

# SATZUNG

4. Ausfertigung

**Inhaltsverzeichnis**  
**der Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 93**  
**der Stadt Reinbek (Kreis Stormarn)**

<b>1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite	3
1.2 Kartengrundlage.....	Seite	3
1.3 Rechtsgrundlagen .....	Seite	3
<b>2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>3. Lage des Plangebietes.....</b>	<b>Seite</b>	<b>4</b>
<b>4. Vorgaben des Regionalplanes .....</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
<b>5. Ziele und Inhalte der Planung .....</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	Seite	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	Seite	6
5.3 Ausdrücklich ausgeschlossene Nutzungen.....	Seite	6
5.4 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	Seite	7
<b>6. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes .....</b>	<b>Seite</b>	<b>7</b>
6.1 Äußere Erschließung.....	Seite	7
6.2 Radwege.....	Seite	7
6.3 Ruhender Verkehr .....	Seite	7
6.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	Seite	7
<b>7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes .....</b>	<b>Seite</b>	<b>7</b>
7.1 Grünordnungsplan.....	Seite	7
7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	Seite	8
7.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....	Seite	9
<b>8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....</b>	<b>Seite</b>	<b>13</b>
8.1 Wasserversorgung.....	Seite	13
8.2 Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	13
8.3 Gasversorgung.....	Seite	13
8.4 Kommunikationsinfrastruktur .....	Seite	14
8.5 Beseitigung von Schmutzwasser.....	Seite	14
8.6 Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite	14
8.7 Brandschutz .....	Seite	14
<b>9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen .....</b>	<b>Seite</b>	<b>14</b>
<b>10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....</b>	<b>Seite</b>	<b>16</b>
<b>11. Realisierung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>Seite</b>	<b>16</b>
<b>12. Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>Seite</b>	<b>17</b>
Arbeitsvermerke / Stand der Begründung.....	Seite	17

**Anlage:** Umweltbericht  
Lärmtechnische Untersuchung  
Stellungnahme Luftschadstoffe  
Grünordnungsplan

## **1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 26. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, deren Verfahren in etwa parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt wird. Damit ist eine nach § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

### **1.2 Kartengrundlage**

Die Kartengrundlage wurde durch Übernahme von Koordinaten aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) sowie durch örtliche Neuvermessung vom Vermessungsbüro Dipl. - Ing. Agnar Boysen, Schwarzenbek, auf Datenträger erstellt. Die bei der Digitalisierung entstandenen Daten sind durch neu berechnete Koordinaten ersetzt worden.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG<,
  - b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I., S. 466),
  - c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47),
- sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

## **2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Seit 1906 ist die Fürst Bismarck Quelle am jetzigen Standort ansässig und fördert seither Mineralwasser aus Brunnen, die sich östlich und westlich der Bille befinden. Der betriebliche Ursprung lag daher unmittelbar im Nahbereich der Bille, woraus sich die heutige Nähe zur Uferzone der Bille erklärt.

Auf dem Gebiet der angrenzenden Gemeinde Aumühle im Sachsenwald bestehen mit Ausnahme einiger Brunnen keine Betriebsflächen.

Dieser Standort dient ausschließlich der Mineralwasserproduktion, der weiteren Verarbeitung (einschließlich Limonadenprodukte), der Abfüllung am Ort der Förderung und dem Vertrieb dieser Produkte.

Zur Zeit werden 7 Quellen im Betriebsbereich genutzt.

Die bauliche und räumliche Entwicklung des Betriebes hatte sich besonders in den vergangenen 30 Jahren westlich der Bille auf dem Stadtgebiet Reinbeks schnell und in großem Umfange vollzogen, sodass heute der Betrieb einschließlich Grünflächen, Ver- und Entsorgungsflächen eine Fläche von ca. 12,5 ha umfasst. Die Betriebsflächen dienen im wesentlichen der Produktion, der Lagerung von Voll- und Leergut, der LKW-Flächen für die Distribution sowie der Verwaltung. Die bisherige Beurteilung der Vorhaben des Betriebes erfolgte planungsrechtlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die letzte Betriebserweiterung für eine Fläche nach Norden wurde 2002 genehmigt.

Die Firma Fürst Bismarck-Quelle - Nestlé Waters Deutschland AG beabsichtigt aufgrund der in jüngster Zeit erheblich veränderten Absatz- und Produktentwicklung (wie die Ergänzung der Glas-Mehrweg-Flaschen um PET Einweg-Flaschen >Kunststoff-Flaschen<) und insbesondere hinsichtlich der veränderten strategischen Firmenorganisation, die den Standort der Fürst Bismarck-Quelle in Reinbek für den Norden und Nordosten Deutschlands festgelegt hat, den Betrieb in Reinbek bis 2010 erheblich zu erweitern.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den „Fürst Bismarck Quellen“ (Blaue Quellen AG, Nestlé Waters Deutschland, FÜRST BISMARCK-QUELLE) die Möglichkeit schaffen, notwendige Erweiterungen der Betriebsgebäude, Lagerflächen und Einrichtungen der Logistik zu realisieren. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der Anpassung an die heutigen Erfordernisse an Betriebe zur Gewinnung, Veredelung und zum Vertrieb von Mineralquell-Wasser. Die technische Gewinnung und Aufbereitung sowie Anforderungen, die sich auf neue Verpackungsarten ausrichten, sowie die Einsparung von Quellwasser bei der betriebsinternen Nutzung führen zu einer Erweiterung der möglichen Produktion, zu einer Vergrößerung der Zahl der Beschäftigte und damit auch zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Reinbek.

### **3. LAGE DES PLANGEBIETES**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 befindet sich im Südosten des Stadtgebietes der Stadt Reinbek unmittelbar am Flusslauf der Bille. Die Bille ist hier zugleich die Grenze zur Gemeinde Aumühle sowie zwischen den Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg. Von der Bille erstreckt sich das Plangebiet entlang der L 314 nach Westen bis zur Höhe der Zufahrt zum Stadtteil Krabbenkamp.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten: Durch die Stadtgrenze im Verlauf der Bille bis im Süden zur Landstraße 314

im Süden: Durch die Landesstraße 314 im Abschnitt zwischen Bille und dem landwirtschaftlichen Weg zum Hammelsberg, Höhe Einmündung zum Krabbenkamp;

im Westen und Norden:

Von der Landstraße 314 entlang des landwirtschaftlichen Weges ca. 250 m nach Norden, weiter abknickend in Rich-

tung Osten innerhalb des Flurstücks 17/4 der Flur 4, Gemarkung Schönningstedt bis zum Redder „Rehbrookweg“ und ca. 150 m entlang des Weges von dort im Winkel von ca. 85 Grad in nordöstlicher Richtung schwenkend bis zum Naturschutzgebiet Billeetal (Bebauungsplan Nr. 75). Die Begrenzung verläuft weiter ca. 320 m nach Osten und Süden entlang der Böschungskante, zugleich Grenze des Naturschutzgebietes, sodann im rechten Winkel bis an die Stadtgrenze, im Verlauf der Bille.

#### **4. VORGABEN DES REGIONALPLANES**

Im Regionalplan für den Planungsraum I für Schleswig-Holstein Süd ist die Stadt Reinbek, in der Fortschreibung 1998, als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum Hamburg auf der Achse Hamburg – Schwarzenbek eingestuft.

Unter Berücksichtigung des Schutzes der stark belasteten Natur und Landschaft soll sich die Stadt hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben der Funktionszuweisung und des Bedürfnisses nach Naherholung weiterentwickeln.

Das Plangebiet befindet sich noch innerhalb der in der Karte des Regionalplanes dargestellten Siedlungsachse. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche an diesem Standort an der Grenze zur Gemeinde Aumühle begründet sich ausschließlich durch die historisch vorgegebene Ortsgebundenheit der Mineralwasserförderung und der Verarbeitung.

#### **5. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Bereits durch die vorgezogene 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Betriebes sowie der geplanten Erweiterung nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als „Sondergebiete“ (SO) mit der festgelegten „Art der besonderen Nutzung“ „Mineralquellen“ dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt unter Beachtung des § 8 Abs. 2 BauGB diesem Planungsziel entsprechend „Sonstige Sondergebiete (SO)“ mit der gleichen Festlegung der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung fest. Die Festsetzung nach § 11 BaunVO („Sonstige Sondergebiete“) ist erforderlich, da sich dieses Baugebiet von anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauGB wesentlich unterscheiden.

Durch die spezielle, ortsgebundene Nutzung wird die konkrete Zweckbestimmung mit „Mineralquellen“ festgesetzt. Sie dient nicht nur der Förderung des Quellwassers, sondern auch der Abfüllung, Verarbeitung und Veredelung sowie die Lagerung der dort abgefüllten Gebinde einschließlich des Leergutes. Die Verteilung der dort erzeugten Mineralwasserprodukte wird von dieser Zweckbestimmung eingeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Größe des als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzten Baugrundstücks im Verhältnis des Ergebnisses der Addition der von mit Gebäuden überbaubaren Flächen, den zu befestigenden Flächen für Leergutlager („Leerguthof“) und Ladezonen sowie der erforderlich Stellplatzanlagen („St“) einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten.

Die Festsetzung differenzierter Höhen baulichen Anlagen erfolgt einerseits unter Beachtung unterschiedlicher vorhandener Höhen ü. NN, andererseits werden die unterschiedlichen betrieblich notwendigen Höhen der Baukörper berücksichtigt. Ziel dieser begrenzenden Festsetzungen ist, sowohl betrieblich notwendige Höhen zu ermöglichen als auch eine das Landschaftsbild schonende Einbindung neuer Gebäude zu gewährleisten.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen im östlichen Teil weisen Höhen von durchschnittlich 13,00 m über OKT aus (maximal 30 m ü. NN). Im Bereich der Hallenbauten (westliche vorhandene Bausubstanz) gilt diese Höhe ebenfalls mit im Durchschnitt 13 m über OKT (maximal 30 bis 34 m ü. NN). Für die neuen Hallenbauten sollen Gebäudehöhen bis zu 14 m über die jetzigen Geländehöhen zugelassen werden. Die Eckpunkte der einzelnen Bereiche wurden festgestellt in m über NN (teilweise Mittel aus mehreren Höhenpunkten in diesem Bereich):

• Bereich	Nordwest	Nordost	Südost	Südwest
• Westlicher Neubaubereich:	20,50 m	19,25 m	19,21 m	20,04 m
• Mittlerer Teil (teilweise bebaut)	19,25 m	17,72 m	17,70 m	19,21 m
• Östlicher Bereich (überw. bebaut)	16,40 m	11,90 m	12,90m	17,60 m

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind zu Höhenfestsetzungen „Bezugspunkte“ zu bestimmen. Um Abweichungen durch Baumaßnahmen von vorgesehenen Höhen auszuschließen setzt der Bebauungsplan als Bezugspunkt Normal-Null (NN) fest.

Im Süden des Plangeltungsbereichs wird eine Teilfläche des Sonstigen Sondergebietes nach § 9 Abs. 4 BauGB als „Fläche für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung Stellplätze, festgesetzt.

## 5.3 Ausdrücklich ausgeschlossenen Nutzungen

Ausdrücklich ausgeschlossen sind bauliche oder sonstige Nutzungen, die nicht mit den Festsetzungen des Teiles B -Text- Ziffer 1.1 entsprechen (Zweckbestimmung „Mineralwasser“). Ebenfalls ausgeschlossen ist der „Direktverkauf“.

#### **5.4 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die „Abweichende Bauweise“ >a< festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der „Offenen Bauweise“; Baulängen über 50,00 m sind zulässig.

### **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES**

#### **6.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist an die südlich tangierende Landesstrasse 314 (L 314) ausreichend angebunden.

#### **6.2 Rad- Wanderwege**

Vom Nordwesten führt der „Europa-Wanderweg“ bisher bis an die westliche Grenze des Betriebsgeländes. Durch die geplante Erweiterung des Betriebes wird seine Führung bis an die westliche Grenze des Plangeltungsbereichs verlegt.

Zur gefahrlosen Querung der L 314 soll kurz vor der Gemeinde- bzw. Stadtgrenze zu Aumühle eine Querungshilfe eingebaut werden, die sich gleichzeitig geschwindigkeitshemmend auf den Fahrverkehr auswirken soll.

#### **6.3 Ruhender Verkehr**

Der private ruhende Verkehr ist innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ auf den Grundstücken selbst zu regeln.

#### **6.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV nicht erschlossen. Dies gilt sowohl für den Bahn- wie auch für den Busverkehr.

### **7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES**

#### **7.1 Grünordnungsplan**

Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu umgehen. Es sind daher Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, die erforderlichen Eingriffe zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst vollständig auszugleichen. Gleichzeitig soll durch landschaftspflege-

rische Planung das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und gestaltet werden.

Das Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg, hat im Auftrage der Stadt Reinbek zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 93 einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A - Planzeichnung - und im Teil B - Text - , soweit planungsrechtlich möglich, in den Bebauungsplan Nr. 93 übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinen Teilen A - Planzeichnung – und B – Text - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

- die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB vorhandener Knicks gemäß § 15 b LNatSchG sowie die Festsetzung von 3 m breiten Knickschutzstreifen als Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Festsetzung als "M , M ").
- Neuanpflanzung von Knicks mit beidseitigen Knickschutzstreifen, (Festsetzung als "M ")
- die Schaffung öffentlicher Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB i. V mit "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB als Übergang zur freien Landschaft (Festsetzung als "M , M ").
- die Festsetzung eines Anpflanzgebotes nach § 9 (1) 25 a BauGB für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen als ca. 12 m breite Randabpflanzung im westlichen Bereich des Plangebietes (Festsetzung als "A , A ").
- Der Teil B - Text - ergänzt die Festsetzungen über die Artenauswahl der zu verwendenden Pflanzen. Über die Pflanzqualität und -dichte sowie über die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Herstellung, Pflege und zeitliche Umsetzung werden im Grünordnungsplan ergänzende Angaben gemacht.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Die damit festgelegten Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes reichen jedoch nicht aus, um die erforderlichen Eingriffe zu kompensieren. Die Stadt Reinbek hat hierzu in der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes verschiedene Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Sicherstellung und die Zuordnung einzelner Ausgleichsflächen zu den entstehenden Eingriffen erfolgt durch den Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB.

## 7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

(Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt)

Seit dem 14.03.1999 ist die sog. UVP-Änderungsrichtlinie (Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten unmittelbar im nationalen Recht anzuwenden.

Auf Basis dieser Richtlinie ergibt sich eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren, da die Richtlinie Art. 4 (2) bestimmt, dass bei Projekten des Anhanges II [hier: Nr. 10 Infra-

strukturprojekte, Buchstabe b) Städtebauprojekte] in Abhängigkeit der zu erwartenden umwelterheblichen Wirkungen eine UVP erforderlich sein kann. Das Erfordernis ist dabei entweder durch eine Einzelfallprüfung oder anhand der von den Mitgliedsstaaten festgelegten Schwellenwerten zu bestimmen.

Der hierzu vorgelegte Erlass des Innenministeriums (Erlass IV 63-511.51 vom 14. Januar 2000) geht von einem Schwellenwert von einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (Errichtung einzelner oder mehrerer baulicher Anlagen) aus. Hiernach ist für den B-Plan Nr. 93 der Stadt Reinbek eine Umweltverträglichkeitsprüfung als integrierter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen, wobei sich die UVP dem Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) richtet.

### **7.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Die wertgebenden Faktoren des Natur- und Landschaftshaushaltes einschließlich ihrer Wechselbeziehungen werden gem. § 2 UVPG erfasst und verbal-argumentativ bewertet. Zusätzlich werden die im Planungsgebiet gegebenen Vorbelastungen genannt. Im einzelnen werden die Schutzgüter Mensch - Wohnen / Erholen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild untersucht.

Im Rahmen der Bewertung wird die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes für definierte Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt sowie eine Ermittlung der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen durchgeführt. Es wird eine dreistufige Bewertungsskala (hoch, allgemein, nachrangig) zugrunde gelegt.

Die „Vorprüfung des Erfordernisses einer FFH-Verträglichkeitsprüfung“ vom 18.08.2003 ergibt folgendes Fazit:

Festgestellt wird, dass mit der Erweiterung des Betriebsgeländes der Fürst-Bismarck-Quelle überwiegend betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, wobei sich nach einer ersten Abschätzung keine erheblichen Auswirkungen auf Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie auf geschützte Tierarten ergeben.

Somit können fachgutachterlicherseits erhebliche Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes sowie des FFH-Vorschlagsgebietes „NSG Billeetal“ und damit des kohärenten Netzes „Natura 2000“ ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der nachzumeldenden Gebiete „Schwarze Au und angrenzende Waldflächen“ und „Bille – Trittau Mühlenbach“ können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sofern diese im Ergebnis der Vorprüfung getroffene gutachterliche Einschätzung von den zuständigen Behörden geteilt wird, ist von keinem Erfordernis zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG bzw. Art. 6 FFH-RL auszugehen.

### **Zusammenfassung**

Anlass für die Erstellung des Umweltberichtes ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93, mit dem die Stadt Reinbek die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen und ortsgebundenen gewerblichen Mineralwasserbetriebs „Fürst Bismarck-Quelle“ durch Schaffung von ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten bezweckt. Der Umweltbericht erläutert alle für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG relevanten Aspekte.

te des Vorhabens sowie seiner Auswirkungen auf die Umwelt und orientiert sich an den Vorgaben des § 2 a BauGB.

Für den Bebauungsplan Nr. 93 sind die folgenden Regelungen vorgesehen:

Gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Entwurf, Stand Oktober 2003) ist die Ausweisung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung „Mineralquellen“, mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Das Sondergebiet umfasst mit einer Gesamtfläche von rd. 11,55 ha das bestehende Betriebsgelände der Fürst Bismarck-Quelle einschließlich des Parkplatzes westlich eines Redders sowie Flächen nordwestlich und westlich davon, die für eine Erweiterung vorgesehen sind. Innerhalb des Sondergebietes werden neben Flächen für Nebenanlagen (Leergutlager, Ladezonen, Stellplätze) auch Baugrenzen festgesetzt, wobei die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal 34 m ü. NN begrenzt wird.

Als westliche Wirkfaktoren des Vorhabens sind die Versiegelung von Flächen, die Errichtung von Gebäuden, Lärm- und Schadstoffemissionen, Licht- und Bewegungsreize sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Einleitung von Oberflächenwasser in die Bille zu nennen.

Die Umweltauswirkungen stellen sich wie folgt dar:

- **Schutzgut Mensch**

#### Wohnen

Im Bebauungsplangebiet findet keine Wohnnutzung statt. Beeinträchtigung der Wohnfunktion südlich gelegener Flächen (Seniorenwohnstift Augustinum, Siedlung Krabbenkamp, Billeweg und der Bismarckallee in Aumühle) durch Luftschadstoffe im Sinne einer Überschreitung der derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben kommt es voraussichtlich zu keiner wahrnehmbaren Veränderung der Geräuschbelastungssituation an den oben genannten maßgeblichen Immissionsorten. Durch die Festsetzung von Schalleistungspegeln wird gewährleistet, dass es in Zukunft zu keiner Verschlechterung der durch den Betrieb bedingten gewerblichen Geräuschbelastung kommt und somit keine städtebaulich als negativ zu beurteilenden Wirkungen auf die Umwelt eintreten.

Eine Erhöhung der Beurteilungspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung von Geräuschen des An- und Abfahrtverkehrs sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

#### Erholen

Die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fürst Bismarck-Quelle führt zu einer Überbauung eines überörtlichen Wanderweges. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild nachteilig verändert. Weiterhin wird die Erholungseignung des Plangebietes durch eine Zunahme von Lärmimmissionen zusätzlich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen beschränken sich jedoch auf die unmittelbar nördlich an das Betriebsgelände angrenzenden Flächen; in weiter nördlicher Entfernung sind – ebenso wie für die südlich angrenzenden Flächen – keine wahrnehmbaren Veränderungen zu erwarten.

- **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Große Teile des Bebauungsplangebietes werden von dem bestehenden Gewerbebetrieb „Fürst Bismarck-Quelle“ eingenommen, der überwiegend überbau / versiegelt ist.

An geschützten Biotopen finden sich im Plangebiet Knicks (§ 15 a LNatSchG) am Rehbrookweg, entlang eines Parkplatzes sowie an der L 314 und die Bille mit ihren Randbereichen (§ 15 a LNatSchG), bestehend aus einem naturnahen Bach, Uferstaudenfluren und einem Steilhang im Binnenland, auf dem ein Eichen-Hainbuchen-Wald wächst. Als weitere Biotoptypen kommen straßen- und wegebegleitende Gehölzstreifen, Gehölzanpflanzungen, intensiv gepflegte Grünanlagen, Regenrückhaltebecken, extensiv gepflegtes Grünland, eine Grünlandbrache, Ackerflächen, halbruderale Gras- und Staudenfluren, Gras- und Krautsäume sowie versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen vor.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten in einer Größenordnung von rd. 4,3 ha. Darüber hinaus werden nach § 15 b LNatSchG geschützte Knicks in einem Flächenumfang von rd. 0,4 ha bzw. einem Umfang von 594 lfm beseitigt.

Als Eingriffe im Sinne des LNatSchG sind bzgl. des Schutzgutes Pflanzen und Tiere die Überbauung / Versiegelung von 28.067 m<sup>2</sup> zu werten.

Weiterhin sind durch die Erweiterung des Betriebsgeländes und die damit verbundene Steigerung der Produktion zu Störungen von Tierarten durch Lärmimmissionen (nördlich des Betriebsgeländes) sowie optische Licht- und Bewegungsreize zu erwarten.

- **Schutzgut Boden**

Die Festsetzung des Bebauungsplans lassen im Bereich des Sondergebietes eine Überbauung und Versiegelung von rd. 26.097 m<sup>2</sup> derzeit noch nicht überbauter / versiegelter Fläche zu. Weiterhin ist eine Überbauung im Bereich der Verkehrsfläche und der Flächen für Entsorgung in einem Umfang von 2.242 m<sup>2</sup> derzeit noch nicht überbauter / versiegelter Fläche möglich.

- **Schutzgut Wasser**

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung auf den überbauten Flächen.

Das Niederschlagswasser von Dächern und anderen befestigten Flächen soll einer Anlage zur Regenwasserklärung und Retention / Versickerung mit einem Ablauf in die Bille zugeführt werden. Der vorhandene Drosselablauf in die Bille soll (als Notablauf) weiter genutzt werden (dadurch keine Eingriffe im Uferbereich der Bille).

- **Schutzgut Klima und Luft**

Wahrnehmbare Verschlechterungen der Luftschadstoffbelastungen im Bereich der angrenzenden Bebauung nach Realisierung der geplanten Erweiterung der Fürst Bismarck-Quelle gegenüber dem derzeitigen Zustand sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Klimas ist durch die vorgesehene Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche mit einer Veränderung des Kleinklimas (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen) zu rechnen.

- **Schutzgut Landschaft**

Die Überbauung von Flächen führt zu einer Überformung der durch Grünland, Wald und Knicks geprägten Landschaft. U.a. kommt es zu einem Verlust vertikaler Strukturen (Gehölze), die eine abschirmende Funktion gegenüber der Gewerbenutzung haben. Weiterhin kommt es aufgrund einer nicht landschaftsbezogenen Fassadengestaltung sowie dominierender, großvolumiger Gebäude zu einer Verstärkung optischer Kontraste.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Teile eines Redders als Teil der Kulturlandschaft werden beseitigt und überbaut. Auswirkungen auf archäologische oder Baudenkmäler in Form von direkten Veränderungen oder Veränderungen der Umgebung sind nicht zu erwarten.

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

Eine Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Festsetzung der Erhaltung von Knicks
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Oberbodenschutz (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)
- Festsetzungen einer Anlage zur Regenwasserklärung und Retention / Versickerung, wobei durch entsprechende Dimensionierung der Retentionsraums und einer Pflanzung von beschattenden Bäumen eine Reduzierung der Erwärmung des Oberflächenwassers erreicht und damit negative Auswirkungen auf das Fließgewässer Bille durch Einleitung von Oberflächenwasser vermieden werden.
- Erhalt der Wanderwegebeziehung in verlegter Führung durch Festsetzungen

Im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen werden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Minimierung von Störreizen durch Licht (Beschränkung der nächtlichen Beleuchtung auf das Betriebsgelände, Verwendung von Natriumdampflampen)
- Beschränkung von Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen auf die Flächen des festgesetzten Sondergebietes
- Reinigung der Baustelle

## **Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarf für unvermeidbare Beeinträchtigungen in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ergibt ein Ausgleichserfordernis von **29.482 m<sup>2</sup>** für das Schutzgut Boden sowie ein Ausgleichserfordernis von **rd. 27.871 m<sup>2</sup>** für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Weiterhin ergibt sich das Erfordernis einer Knickneuanlage (2.874 lfm) sowie der Pflanzung von Einzelbäumen (428 Stück).

Gem. Runderlass wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der im Erlass genannten Vorschriften zur Entwässerung keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser erforderlich sind.

Als Ausgleichsmassnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften dienen innerhalb des Geltungsbereichs Teile der Maßnahme „Entwicklung von Wildkrautfluren mit in der Fläche verteilten Feldgehölzinseln“ (rd. 7.747 m<sup>2</sup>) sowie der Neuanlage von Knicks (546 lfm) mit beidseitiger Entwicklung extensiv zu pflegender Gras- und Staudenfluren (rd. 2.216 m<sup>2</sup>). Weiterhin ist die Anpflanzung von Bäumen in Form einer Baumreihe sowie innerhalb der neu anzulegenden Knicks (insgesamt 56 Stück) vorgesehen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 47.390 m<sup>2</sup> wird durch Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kompensiert.

Zusätzlich sind 2.328 lfm Knicks neu anzulegen und 372 Bäume zu pflanzen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild können durch eine Eingrünung des geplanten Sondergebietes und Neugestaltung des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

## **8. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

### **8.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt.

### **8.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Bereich wird von dem Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf mit elektrischer Energie versorgt.

### **8.3 Gasversorgung**

Die Hamburger Gaswerke GmbH versorgen das Stadtgebiet mit Erdgas.

#### **8.4 Kommunikationsinfrastruktur**

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme.

#### **8.5 Beseitigung von Schmutzwasser**

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gehört der Planbereich zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Südstormarn mit Sitz in Glinde.

#### **8.6 Beseitigung von Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser der an das vorhandene Rückhaltebecken angeschlossenen Betriebsflächen und zukünftigen Erweiterungsflächen wird der in der Grünfläche gelegene Retentionsfläche zugeleitet, dort vorgeklärt und möglichst vollständig versickert. Die Retentionsfläche ist ausreichend dimensioniert um auch extreme Niederschlagsereignisse aufnehmen zu können. Darüber hinausgehend erforderliche Abläufe und Notabläufe werden so gestaltet, dass auf die Herstellung von Abflussleitungen zur Bille im Naturschutzgebiet verzichtet werden kann. Zusätzliches Oberflächenwasser wird nicht in die Bille geleitet.

Mit Rücksicht auf die Nähe des Naturschutzgebietes Billeetal wird die naturnahe Behandlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers einem konventionellen Regenrückhaltebecken vorgezogen.

#### **8.7 Brandschutz**

Der Bereich des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Bezüglich einer von der Trinkwasserversorgung unabhängigen zusätzlichen Löschwasserversorgung werden derzeit Untersuchungen durchgeführt, um eine ausreichende Versorgung sicherzustellen.

### **9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN**

#### **Lärmimmissionen**

Mit der Realisierung des sonstigen Sondergebietes des Bebauungsplanes Nr. 93 erhöhen sich die Verkehrsbelastungen auf der „L 314“. Hierzu hat die Stadt Reinbek durch die „Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch und Olbrisch“, Oststeinbek, eine lärmtechnische Untersuchung vornehmen lassen. Das Ergebnis dieser Untersuchung vom 22.09.2003 wurde durch entsprechende Festsetzungen in den Bauleitplan übernommen. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aus der Vorplanung für die Erweiterung der Blaue Quellen AG – Nestlé Waters, Standort Fürst Bismarck Quelle lässt sich ableiten, dass es zu Konflikten mit im Süden benachbarten Nutzungen (Seniorenwohnstift Augustinum in Aumühle, Wohngebiete in Aumühle und in Reinbek (Siedlung Krabbenkamp) kommen kann. Gerade für das am ehesten schutzbedürftige Wohnstift Augustinum ist eine eindeutige Einstufung der Nutzung nicht möglich, da das Augustinum z.T. im Bereich eines nicht rechtskräftigen Bebauungsplans (Mischgebiet als angegebene Nutzung) und z.T. im Außenbereich liegt. Es ist lediglich möglich eine entsprechende Spanne anzugeben. Diese umfasst bei Anwendung von Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 und BauNVO den Bereich zwischen reinen Wohngebieten und Mischgebieten, bei hilfsweiser Anwendung der TA Lärm – wegen der vorliegenden gewachsenen Gemengelage – den Bereich zwischen Wohngebieten und Mischgebieten.

Die gegenwärtige Situation nutzt den durch die gewachsene Gemengelage gegebenen Spielraum teilweise aus. Deshalb sind für den künftigen Zustand Festsetzungen erforderlich, mit denen sichergestellt wird, dass es zumindest nicht zu Verschlechterungen kommt. Da im vorliegenden Fall ein Bebauungsplan aufgestellt wird (man möchte Spielräume für die konkrete Planung offen halten) und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, kommen nur Festsetzungen abstrakter Art in Betracht. Mittel der Wahl sind Emissionsbeschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Diese sind nach § 11 Abs. 2 auch für die vorgesehene Ausweisung der emittierenden Flächen des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet zulässig.

Zum Schutz südlich der Straße (L 314) befindlichen Nutzungen werden für die Sondergebietsfläche die in der folgender Übersicht zusammengestellten Emissionsbeschränkungen als richtungsbezogene immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  festgesetzt.

Einwirkungsbereich	Richtungsbezogene immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_w$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	tags	nachts
Augustinum	59	52
Wohngebiet südlich der Bahntrasse	Keine Beschränkung	52

Die Emissionsbeschränkungen wurden so gewählt, dass einerseits erhebliche Verbesserungen gegenüber dem derzeitigen Zustand erzielt werden und andererseits Spielräume für die geplante Betriebserweiterung verbleiben. Dabei ist berücksichtigt, dass die Ladezone im Sinne einer Verbesserung auf die durch die Gebäude abgeschirmte Rückseite (künftiger Zustand) verlagert wird. Im Folgenden sind die Details der Abwägung wiedergegeben.

- Für den Bereich des Seniorenstifts **Augustinum** wurden die Emissionsbeschränkungen so gewählt, dass am Tage der Immissionsrichtwert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) eingehalten wird. Gegenüber der exemplarisch beurteilten Vorplanung verbleibt auf diese Weise ein Spielraum von mehr als 6 dB(A) für die künftige Entwicklung.
- Nachts erhält man gegenüber dem gegenwärtigen Zustand eine Verbesserung von mehr als 2 dB(A) und unterschreitet den Orientierungswert für Mischgebiete (MI) um etwa 3,5 dB(A). Für die Betriebserweiterung ergibt sich ein Spielraum von ca. 2,5 dB(A) gegenüber der exemplarisch beurteilten Vorplanung. Verbesserung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand **und** Spielraum für die Betriebserweiterung sind Ergebnis der Verlagerung der Ladezone auf die nördliche Gebäudeseite. Mit der Wahl der nächtlichen Emissionsbeschränkung wird diese Maßnahme trotz der verbleibenden Spielräume indirekt festgeschrieben.
- In den Wohngebieten wird im ungünstigsten Fall tags und nachts der Orientierungswert von 50/35 dB(A) tags/nachts für reine Wohngebiete eingehalten. Für den Tagesabschnitt sind keine Emissionsbeschränkungen notwendig. Der Ansatz von  $L_w = 60$  dB(A) repräsentiert gemäß DIN 18005 uneingeschränkten Betrieb. Nachts sind keine Spielräume vorhanden.

Das erstellte Gutachten wird Anlage zur Begründung.

#### **Luftschadstoffimmissionen**

Zusammenfassend ist damit zu rechnen, dass für alle maßgebenden Schadstoffkomponenten die durch die Planung bedingten Zunahmen der Luftschadstoffimmissionen gering ausfallen bzw. von vernachlässigbarer Größe sind. Die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten voraussichtlich eingehalten.

### **10. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die Übereignung öffentlicher Flächen (Wege, öffentlicher Grünflächen, Ausgleichsflächen usw.) wird durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sichergestellt.

### **11. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

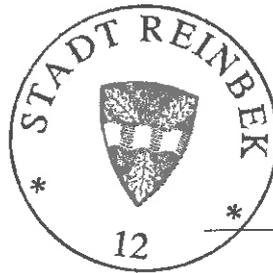
Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die Stadt geht davon aus, dass dies im Jahre 2004 möglich sein wird.

**12. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 01. April 2004

Reinbek, den 23.8.2005

**STADT REINBEK**  
Bürgermeister



(Palm)

**ARBEITSVERMERKE**

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN**  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck  
Tel.: 0451/87 9 87-0  
Telefax: 0451/87 9 87-22  
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am  
zuletzt geändert/ergänzt (Stand) am:

26.06.2003  
20.08.2003  
20.09.2003  
24.09.2003  
07.10.2003  
16.01.2004  
03.02.2004

Lübeck, den 19. APR 2004

  
Planverfasser