

STADT REINBEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 36.2

FÜR DAS TEILGEBIET BEBAUUNGSPLAN NR. 36.2
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 „- LÄNDEREIEIEN SOLTAU -“
mit folgender Begrenzung :

IM NORDEN : NÖRDLICHE UND ÖSTLICHE BEGRENZUNG DER
UND OSTEN : „HERMANN-KÖRNER-STRASSE“

IM SÜDEN : SÜDLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 78/25, FLUR 2, GEMARKUNG
REINBEK, UND DES FLURSTÜCKES 78/24, FLUR 2, GEMARKUNG REINBEK

IM WESTEN : WESTLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 78/24, FLUR 2, GEMARKUNG
REINBEK, BIS HIN ZUR SCHNITTSTELLE MIT DER SÜDÖSTLICHEN GRENZE
DES FLURSTÜCKES 78/48 UND DES FLURSTÜCKES 78/4725, FLUR 2,
GEMARKUNG REINBEK, WEITERFÜHREND MIT DESSEN SÜDLICHER
UND WESTLICHER GRENZE BIS HIN ZUR HERMANN-KÖRNER-STRASSE

BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 22.02.2005
Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2005
Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
(ab der 2. öffentlichen Auslegung)

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Aufgestellt :
Planungsstand vom 22.02.2005

Inhaltsverzeichnis
der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 36.2
der Stadt Reinbek (Kreis Stormarn)

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	4
1.1 Aufstellungsbeschluss, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite	4
1.2 Kartengrundlage	Seite	4
1.3 Rechtsgrundlagen.....	Seite	4
2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	5
3. Lage des Plangebietes	Seite	5
4. Vorgaben des Regionalplanes.....	Seite	6
5. Ziele und Inhalte der Planung	Seite	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	Seite	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite	9
5.3 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen	Seite	10
6. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes.....	Seite	10
6.1 Äußere Erschließung	Seite	10
6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	Seite	10
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	10
7.1 Grünordnungsplan	Seite	10
7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	Seite	11
7.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	Seite	11
8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	Seite	12
8.1 Wasserversorgung.....	Seite	12
8.2 Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	12
8.3 Gasversorgung	Seite	12
8.4 Kommunikationsinfrastruktur	Seite	12
8.5 Beseitigung von Schmutzwasser	Seite	12
8.6 Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite	12
8.7 Brandschutz.....	Seite	12
8.8 Altlasten.....	Seite	13
9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	13
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	17
11. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	17
12. Beschluss über die Begründung.....	Seite	17
Arbeitsvermerke / Stand der Begründung	Seite	18

Anlagen :

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG zum Bebauungsplan Nr. 36.2 der Stadt Reinbek vom 23.06.2004
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 36.2 „Südlich und westlich Hermann-Körner-Straße“ der Stadt Reinbek vom 12.01.2005
(Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren = genehmigungsfähige Planfassung)
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 36.2 der Stadt Reinbek vom 31.03.2004
- Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit von Nachtbetrieb für die ARAL-Tankstelle Hermann-Körner-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.2 der Stadt Reinbek vom 06.01.2005
- Luftschadstoffuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 36.2 der Stadt Reinbek vom 25.05.2004
- Grundstücksuntersuchung Hermann-Körner-Straße in 21465 Reinbek - Orientierende Schadstoffuntersuchung - vom 15.03.2004

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Aufstellungsbeschluss, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 09. Dezember 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.2 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, deren Verfahren in etwa parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt wird. Damit kann eine nach § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet werden.

Das Genehmigungsverfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nach dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 24.02. 2005 eingeleitet werden.

1.2 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage wurde durch Übernahme von Koordinaten aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) sowie durch örtliche Neuvermessung vom Vermessungsbüro Kummer in Lübeck, 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. 36.2 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),
- 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).

Anmerkung :

Die städtischen Gremien beraten seit Anfang 2004 intensiv die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.2 und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und gehen nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand davon aus, die Planaufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB zu Ende führen zu können und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau beachten.

2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Grundstück Herman-Körner-Straße Haus-Nr. 53 ist mit Betriebsgebäuden des „Opel-Autohauses“ bebaut, mit Ausstellungsflächen sowie der Nutzung einer PKW – Waschanlage. Da der Betrieb umsiedeln möchte, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.2 vorgesehen. Hier sollen unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und der Belange der Nachbargemeinden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wie einem Lebensmitteldiscountmarkt und Fachmärkten, geschaffen werden.

2.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Die an das „Sonstige Sondergebiet“ angrenzenden Flächen sollen neu geordnet und als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt werden. Dabei wird die von Nord nach Süd durchführende Grün- und Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36.2 befindet sich im Westen des Stadtgebietes der Stadt Reinbek. Er ist Bestandteil des Gewerbegebietes Reinbek.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden +

Osten: durch die nördliche und östliche Begrenzung der Hermann-Körner-Straße zwischen dem Grünzug östlich des E-Werk Reinbek-Wentorf, zugleich Westgrenze des Grünzuges mit Wanderweg Flurstück 78/38, und dem Parkplatz zum Sportpark, Flurstück 78/30, die Fläche der Tankstelle, Flurstück 78/25 der Flur 2 der Gemarkung Reinbek,

im Süden: durch das Grundstück des Sportparks, nördliche Grenze des Flurstücks 78/44, sowie in östlicher Verlängerung zur nördlichen Grenze des Flurstücks 78/30 der Flur 2 der Gemarkung Reinbek,

im Westen: durch die östliche bzw. nördliche Begrenzung des Flurstückes 78/46 der Flur 2 der Gemarkung Reinbek, bis hin zur Hermann-Körner-Straße.

Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich von ca. 2,49 ha.

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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der in der Karte des Regionalplanes dargestellten Siedlungsachse. Gemäß Landesraumordnungsplan 1998, Nr. 7.5 Abs. 2 kommen für Einkaufseinrichtungen mit über 3.000 m² Verkaufsfläche (VKF) im Regelfall nur Oberzentren oder zentrale Orte der mittelzentralen Ebene in Betracht. In Abstimmung mit der Abt. Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H sind jedoch auch Stadtrandkerne I. Ordnung geeignet, Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 3.000 m² VKF vorzuhalten. Dazu sind u.U. Sortiments- und Größenfestlegungen erforderlich.

In dem zentralörtlichen System Schleswig-Holstein ist Reinbek als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Somit hat Reinbek über die Eigenversorgung hinaus Versorgungsaufgaben auch für die benachbarten Siedlungsbereiche, z.B. durch vielseitige Einkaufseinrichtungen zur Deckung des spezialisierten Bedarfs. Gewisse Überlagerungen / Überschneidungen mit den Verflechtungsbereichen und Kaufkraftströmen benachbarter zentraler Orte sind systembedingt und daher grundsätzlich nicht auszuschließen.

Der Vorhabensstandort dient im periodischen Angebotsbereich als Ersatz für die Geschäftsaufgaben von zwei Lebensmitteldiscountmärkten, mithin zur Wiederherstellung der stadtteilbezogenen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Ansiedlung von Fachmärkten soll dazu beitragen, das in Reinbek bestehende nur geringe Angebot spezialisierter Güter (aperiodischer Angebotsbereich) zu erweitern und eine der mittelzentralen Funktion Reinbeks angemessene Ausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen zu erreichen, durch Bindung der sehr hohen nicht ausgeschöpften örtlichen Kaufkraft.

Die Planung entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss (Planungsstand vom 22.02.2005) bewegt sich damit innerhalb der raumordnerischen Zielsetzung, zumal die Landesplanung in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Reinbeks Anträgen auf Einstufung als Mittelzentrum auf die unzureichende Ausstattung mit Einzelhandelsangeboten hingewiesen hatte.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 02.02.2005 liegt eine vorläufige landesplanerische Stellungnahme zu den modifizierten Planungsinhalten der Stadt Reinbek vor. Mit der Berücksichtigung der im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens vorgetragenen landesplanerischen Bedenken wird eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Die Stadt Reinbek geht aufgrund der positiven Erklärung der Freien und Hansestadt Hamburg und der ebenfalls grundsätzlich positiven Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck und den dementsprechend vorgenommenen Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen davon aus, dass die bisherigen landesplanerischen Bedenken mit der endgültigen Planfassung (Stand vom 22.02.2005) zum Bebauungsplan Nr. 36.2 grundsätzlich ausgeräumt werden können.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 09.03.2005 wird bestätigt, dass der endgültigen Planfassung zum Bebauungsplan Nr. 36.2 keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

5. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Betriebes sowie die geplante Erweiterung nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Sondergebiete“ (SO) mit der festgelegten Art der besonderen Nutzung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt unter Beachtung des § 11 Abs. 2 BauNVO dieses 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 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und in anderen Kommunen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender und geplanter Einkaufs- und Versorgungszentren in Reinbek und den benachbarten Kommunen werden von der geplanten Einzelhandelsentwicklung nicht erwartet.

Im Bereich der Verbrauchsgüter (periodischer Angebotsbereich) dient der Vorhabensstandort als Ersatz für die Schließung von zwei Lebensmitteldiscountmärkten zur Wiederherstellung eines Lebensmittelangebotes für die Stadtteile im Nordosten von Alt-Reinbek sowie der Stadtteile nördlich von Alt-Reinbek, in denen keine Einzelhandelsversorgung im Nahbereich mehr existiert. Durch die Begrenzung der VKF für Lebensmittel wird die Entwicklung zu einer Agglomeration von Lebensmittelanbietern mit dann überörtlicher Ausstrahlung ausgeschlossen.

Aufgrund der außerordentlich niedrigen Bindung der örtlichen Kaufkraft bei den Gebrauchsgütern (aperiodischer Angebotsbereich) und dem somit bestehenden erheblichen Ansiedlungspotential resümiert das Einzelhandelsgutachten der gesa Hamburg aus 2003, dass „auch bei einem verbesserten [Gebrauchsgüter-]Angebot immer Kaufkraft in das zentralörtlich höher einzustufende Hamburg abfließen wird.“ Sortimente, von denen eventuell negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte ausgehen könnten oder deren Ansiedlung aus Gründen der Stadtentwicklung (Sicherung und Stärkung der Stadtmitte- / Stadtteilzentrumsfunktion, Urbanität, Angebotsvielfalt) an anderen Standorten im Stadtgebiet erwünscht sind, werden ausgeschlossen oder deren Zentralität durch Größenbeschränkung reguliert.

Der Vorhabensstandort liegt weder an einer überörtlichen Straße noch an einer anderen bedeutenden Verkehrsachse, so dass kaum zu erwarten ist, dass sich Kunden aus dem „Oberzentrum“ Hamburg- Bergedorf in hoher Frequenz an den Vorhabensstandort in Stadtteillage verirren werden.

Begründung für die einzelhandelsbezogenen Regelungen / Festsetzungen

Periodischer Angebotsbereich (Verbrauchsgüter)

In dem dicht besiedelten nordöstlichen Teil von Alt-Reinbek gibt es nach Schließung von zwei Lebensmitteldiscountmärkten keine Nahversorgung mehr. Ein neuer Standort zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung umliegender Stadtteile mit Lebensmitteln ist daher aus Gründen der Stadtentwicklung notwendig.

Die Möglichkeit der Ersatzansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird mit der geplanten Verlagerung eines Autohauses in das neue Gewerbegebiet Haidland B-Plan Nr. 92 eröffnet. Gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.9.2003 ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers am Vorhabensstandort jedoch auszuschließen, um eine Schwächung der Funktionsfähigkeit der Stadtmitte und der Stadtteilzentren durch eine Verlagerung von dort bestehenden Lebensmittel-Vollsortimentern an den neuen Standort zu vermeiden. Die maximale VKF für Lebensmittelsortimente (ausgenommen Getränke und Backwaren) wird daher auf 1.100 m² begrenzt.

Aperiodischer Angebotsbereich (Gebrauchsgüter)

Laut Einzelhandelsgutachten der gesa Hamburg aus 2003 besteht im aperiodischen Angebotsbereich in Reinbek ein erhebliches Versorgungsdefizit. Der Kaufkraftabfluss ist dementsprechend hoch.

Nur 27 % des Nachfragevolumens bezogen auf die am Ort vorhandene aperiodische Kaufkraft werden in Reinbek gebunden. Bezogen auf die Gesamtnachfrage im berücksichtigten Einzugsbereich sinkt die Quote sogar auf nur 20 %. Die höchsten Kaufkraftabflüsse liegen u.a. in den Hauptwarengruppen Möbel/Einrichtung, Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe u.ä.) und Foto/Telekommunikation. Die Ansiedlungen auf den nicht für den Lebensmittelhandel vorgesehenen Flächen auf dem Vorhabensstandort sollen Sortimente aus diesen Warengruppen enthalten.

Um die diesem an Wohngebiete angebundene Standort angemessene VKF-Größenordnungen nicht zu überschreiten und Angebotsvielfalt zu befördern, soll - neben der Ansiedlung im Sortimentsbereich „Lebensmittel“ mit maximal 1.100 m² VKF - die VKF der einzelnen Fachmärkte/Ladeneinheiten mit Sortimenten des aperiodischen Angebotsbereich jeweils 300 qm nicht unterschreiten und 1.200 qm VKF nicht überschreiten.

Mit den in Ziffer 1.1 enthaltenen Festsetzungen der zulässigen Warensortimente und Größenbegrenzungen soll dem Spannungsverhältnis zwischen dem Interesse der Einzelhandelsbetriebe an der Sicherung der wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit sowie der Erhaltung der Urbanität und der Funktion bestehender Versorgungszentren Rechnung getragen werden. Die Zulässigkeit von bestimmten Sortimenten mit Zentrenrelevanz ist darin begründet, dass in diesen Sortimentsgruppen in Reinbek überaus hohe Kaufkraftabflüsse bestehen, so dass gemäß Einzelhandelsgutachten erhebliche Ansiedlungsspielräume ohne Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs gegeben sind, oder dass Flächen in geeigneter Größenordnung mit entsprechenden Erschließungsanlagen in der Stadtmitte oder in den Stadtteil- Einkaufszentren nicht zur Verfügung stehen bzw. eine Integration städtebaulich nicht möglich ist.

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Großflächiger Einzelhandel- gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

- Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus Ziffer 1.1 des Teiles B (Text). Dabei ist eine Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 4.000 m², bei Beschränkung für einen Lebensmitteldiscounter auf maximal 1.100 m² und für Fachmärkte von maximal 3.000 m², wobei ein Mindest- und Höchstmaß der VKF je Fachmarkt / Laden vorgesehen ist, festgesetzt.

5.1.2 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

- Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gleichzeitig angrenzend an das Sondergebiet gewerbliche Bauflächen dargestellt. Sie werden durch den Bebauungsplan Nr. 36.2 als Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- Die zusätzlichen Nutzungen ergeben sich aus Ziffer 1.2 des Teiles B (Text). Dabei werden ausdrücklich, unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und der geplanten Sondergebiete sowie aufgrund der landesplanerischen Vorgaben, ausgeschlossen:
 - Lagerhäuser und Lagerstätten,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Entertainment – Center -,
 - Factory - Outlet - Einrichtungen
 - Betriebe des Handels mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe),
 - Vergnügungsstätten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO

5.2.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Dabei ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für notwendige Stellplätze die Grundflächenzahl bis zu 0,8 zulässig.
- Die Zahl der (zulässigen) Geschosse ist mit II festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 25,00 m über NN festgesetzt. Die bestehenden Geländehöhen weisen eine Höhe von ca.10,00 m über NN auf. Für notwendige Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen, Antennenträger usw.) ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bis zu 5,0 m zulässig.

5.2.2 Gewerbegebiete (GE)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bei einer 2-geschossigen zulässigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und bei 1-geschossiger Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dabei ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für notwendige Stellplätze die Grundflächenzahl bis zu 0,8 zulässig.

- Die Zahl der (zulässigen) Geschosse ist mit II festgesetzt. Lediglich das nord-westliche Gewerbegrundstück setzt eine 1-geschossige Bebauung fest. Diese Festsetzung soll städtebaulich den westlichen Wanderweg betonen und den optischen Eindruck der Grünzone unterstützen.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird bei zulässiger 2-geschossiger Bebauung mit maximal 25,00 m über NN, bei zulässiger 1-geschossiger Bebauung mit 18,00 m über NN festgesetzt. Die bestehenden Geländehöhen weisen eine Höhe von ca. 10,00 m über NN auf. Für notwendige Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhl-schächte, Lüftungsanlagen, Antennenträger usw.) ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bei 1- und 2-geschossiger Bebauung bis zu 5,00 m zulässig.

5.3 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 50,0 m sind zulässig.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist an die Hermann-Körner-Straße angebunden.

6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV erschlossen.

Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Straße Mühlenredder (Linien 136 und 336) und in der Gutenbergstraße (Linien 137 und 237).

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

7.1 Grünordnungsplan

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes (s. Anlage dieser Begründung) wurde festgestellt, dass im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.2 grundsätzlich kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.

Dennoch sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden und gestaltet zu können.

Das Büro Hess + Jacob, Norderstedt, hat im Auftrage der Stadt Reinbek zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36.2 einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB durch Festsetzungen im Teil A (Planzeichnung) und im Teil B (Text), soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht, in den Bebauungsplan Nr. 36.2 übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinen Teilen A (Planzeichnung) und B (Text) unter anderem folgende Festsetzungen :

- die Festsetzung eines Anpflanzgebotes nach § 9 (1) 25 a BauGB für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.
- 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.

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 Infrastrukturprojekte, 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 m² (Errichtung einzelner oder mehrerer baulicher Anlagen) aus. Hiernach ist für den B-Plan Nr. 36.2 der Stadt Reinbek eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung als integrierter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens nicht durchzuführen, da die Schwellenwerte für die Versiegelung im Planungsbereich nicht überschritten werden und auch die geplante Verkaufsfläche die Fläche von 5.000 m² nicht überschreitet.

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.

Zusammenfassung

Als Resultat der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (s. Anlage dieser Begründung) ist festgestellt worden, dass die Verträglichkeit des Vorhabens gegeben ist und eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist.

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

Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Leitungsnetz des Stadtbetriebes Reinbek zugeführt.

8.6 Beseitigung von Oberflächenwasser

Ebenfalls zuständig für die Oberflächenentwässerung ist der Stadtbetrieb Reinbek. Das anfallende Regenwasser wird dem vorhanden Leitungsnetz zugeführt.

8.7 Brandschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Hierbei sind die nachfolgenden Hinweise des Kreises Stormarn in dem erforderlichen Maße zu berücksichtigen.

Aufgrund der angestrebten Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangeltungsgebietes ist mindestens eine Löschwassermenge von 96 m^3 pro Stunde, entsprechend 1600 l/min. , für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Der Nachweis ist zu führen, dass die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Parallel wird in der weiteren Projektentwicklung geprüft, ob die Einrichtung einer frostfreien Löschwasserentnahmestelle (Teich, Brunnen, Zisterne o.ä.) im Bereich des Plangebietes möglich ist.

Eine solche Entnahmestelle sollte für Feuerwehrfahrzeuge gut erreichbar sein und mit einem A-Standrohr einschl. Festkupplung und dazugehöriger Blindkupplung (Sauganschluss nach DIN 14244) ausgestattet werden.

Einzelheiten zur Herstellung und Ausstattung der Löschwasserversorgung werden mit der zuständigen Brandschutzstelle (Brandschutzingenieur des Kreises) und dem Gemeindeführer der Feuerwehr Reinbek abgestimmt.

8.8 Altlasten

Die Untersuchungen des Büros BBI haben ergeben, dass kleinräumige Verunreinigungen vor allem durch Kohlenwasserstoffe auf dem Gelände vorliegen.

Sollten restliche verunreinigte Bereiche im Boden verbleiben, so ist bei späteren Erdarbeiten anfallender verunreinigter Boden ordnungsgemäss zu entsorgen.

Die Untersuchungen des Büros BBI umfassen nicht die ebenfalls in diesem Zuge überplante Tankstelle auf dem Gelände Dobberkau. Sofern hier Nutzungsänderungen vorgesehen sind, sind ebenfalls Untersuchungen in Hinblick auf die geplante neue Nutzung vorzunehmen und die Ergebnisse gutachterlich zu bewerten.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Lärmimmissionen

Mit der Realisierung des sonstigen Sondergebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36.2 erhöhen sich die Verkehrsbelastungen auf der „Hermann-Körner-Straße“. Hierzu hat die Stadt Reinbek durch das Büro „LA/RM Consult GmbH“, in 22941 Hammoor, eine lärmtechnische Untersuchung vornehmen lassen. Das Ergebnis dieser Untersuchung vom 31. März 2004 wurde durch entsprechende Festsetzungen in den Bauleitplan übernommen.

Auf dem Gelände der Firma Dobberkau soll ein Einkaufszentrum mit etwa 4.000 m² Verkaufsfläche und 250 Stellplätzen errichtet werden.

Mit einem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen werden. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flächen der Firma Dobberkau, der bestehenden Tankstelle in der Hermann-Körner-Straße sowie eine nördlich des Sportparks und westlich des Dobberkau -Geländes gelegene Gewerbefläche. Auf der Gewerbefläche befinden sich derzeit eine Fahrzeug-Waschanlage und Ausstellungsflächen der Firma Dobberkau.

Die schützenswerten Nutzungen befinden sich östlich und südlich des Plangeltungsbereiches. Der für das Umfeld des Plangebietes existierende Bebauungsplan Nr. 36 wird seitens der Stadt wegen Fehlerhaftigkeit nicht mehr angewendet. Für den südlich und südöstlich des aktuellen Plangebietes befindlichen Teilbereich (Bebauung westlich des Kinaweges sowie westlich und östlich der Hermann-Körner-Straße einschließlich des Bereiches südlich der Schwimmbad-Stellplätze) soll dieser Bebauungsplan jedoch in Kürze rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Entsprechend werden die Nutzungseinstufungen des Bebauungsplanes Nr. 36 herangezogen. Eine Übersicht über die Nutzungseinstufungen gibt die dargestellte Tabelle.

Tabelle: Nutzungseinstufungen im vorliegenden Fall

Bezeichnung Immissionsort	Anmerkung	Nutzungseinstufungen
IO 1 - 3	Wohn- und Mischbebauung im Kinaweg und in der Hermann-Körner-Straße	Ml gemäß Bebauungsplan Nr. 36
IO 4 - 6	Wohnbebauung östlich der Hermann-Körner-Straße, südlich der Mischgebietsausweisung	WA gemäß Bebauungsplan Nr. 36
IO 7 - 14	Wohnbebauung westlich der Hermann-Körner-Straße, südlich der Schwimmhallen-Stellplätze	WA gemäß Bebauungsplan Nr. 36

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden Ermittlungen zur Geräuschbelastungssituation im Umfeld des Plangeltungsbereiches durchgeführt. Die maßgeblichen Einwirkungsbereiche sind durch Geräuscheinwirkungen von den umliegenden Gewerbeflächen an der Hermann-Körner-Straße vorbelastet. Eine weitere Quelle der Geräuschbelastung ist durch den Stellplatz des Sport-Parks und der Schwimmhalle gegeben. Die betreffenden Stellplatzflächen wurden im Sinne einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung ebenfalls als gewerbliche Vorbelastungen berücksichtigt.

Um den Schutz der Wohnnutzung im Einwirkungsbereich des Plangebietes auf der Ebene der Bauleitplanung abzusichern, kommen Emissionsbeschränkungen analog zu § 1 Abs. 4 Nr. 12 BauNVO in Betracht. Die Festsetzung von Emissionsbeschränkungen ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässig für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete, also zunächst nicht für sonstige Sondergebiete. (Anmerkung: Für einen Teil des Plangebietes [Fläche der Firma Dobberkau] wird als sonstiges Sondergebiet festgesetzt).

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind die sonstigen Sondergebiete aber nach Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen, so dass darüber indirekt eine Zuordnung zu den in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebieten und damit wiederum die Festsetzung von Emissionsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 möglich ist. In diesem Sinne wird das sonstige Sondergebiet des B-Planes Nr. 36.2 wie eine Gewerbegebiet eingestuft.

(Anmerkung: Technische Vorkehrungen im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB würden sich zum Beispiel auf haustechnische Anlagen beziehen. Diese lassen sich aber auf Genehmigungsebene wesentlich genauer fassen; unter Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung wird deshalb zugunsten von Emissionsbeschränkungen darauf verzichtet).

Die Emissionsbeschränkungen gelten nur zum Schutz der an den Plangeltungsbereich angrenzenden Nutzungen. Beschränkungen sind nur für den Nachtabschnitt erforderlich, tagsüber ist ein uneingeschränkter Betrieb möglich. Innerhalb des Plangeltungsbereiches lässt sich der Schutz auf der Genehmigungsebene realisieren (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Zusätzlich zu den Emissionsbeschränkungen wird ein Verfahren festgesetzt, mit dem diese in den Baugenehmigungsverfahren umzusetzen sind.

Für die vorliegende Planung des Einkaufszentrums wurde mit Hilfe einer Lärmuntersuchung auf Grundlage der TA Lärm festgestellt, dass eine Verträglichkeit mit den für den Nachtabschnitt vorgeschlagenen Festsetzungen gegeben ist. Auf den übrigen Flächen des Plangeltungsbereiches ist kein Nachbetrieb vorgesehen.

Jedoch ist für den Fall, dass die immissionsrechtlichen Bestimmungen nach BImSchG eingehalten werden, eine Befreiung von den Emissionsbeschränkungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Eine Befreiung ist insbesondere zu erteilen, wenn die Beurteilungspegelanteile aus dem Plangeltungsbereich an den maßgebenden Immissionsorten um 10 dB(A) und mehr unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte liegen, so dass die maßgebenden Immissionsorte gemäß TA Lärm dann sich nicht im Einwirkungsbereich des Plangeltungsbereiches befinden. In diesem Fall kann auf die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen verzichtet werden.

Weitere Ermittlungen haben ergeben, dass der im Tagesabschnitt zu erwartende Betrieb auf den Flächen des Plangeltungsbereiches (Vorplanung für das Einkaufszentrum, detaillierte Ansätze für die Tankstelle und die Fahrzeug-Waschanlage) auf der Genehmigungsebene zulässig ist.

Die Zunahmen des Straßenverkehrslärms liegen im gesamten Einwirkungsbereich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind damit von untergeordneter Bedeutung. Eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation ist nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte von 70 / 60 dB(A) liegt nicht vor.

Zum Schutz von schützenswerten Nutzungen im Plangeltungsbereich vor Verkehrslärm von öffentlichen Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.

Das Gutachten ist Anlage dieser Begründung.

Luftschadstoffimmissionen

Auf dem Gelände der Firma Dobberkau soll ein Einkaufszentrum mit max. 4.000 m² Verkaufsfläche und 250 Stellplätzen errichtet werden.

Mit einem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen werden. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flächen der Firma Dobberkau, der bestehenden Tankstelle in der Hermann-Körner-Straße sowie eine nördlich des Sportparks und westlich des Dobberkau -Geländes gelegene Gewerbefläche. Auf der Gewerbefläche befinden sich derzeit eine Fahrzeug-Waschanlage und Ausstellungsflächen der Firma Dobberkau.

Die schützenswerten Nutzungen befinden sich östlich und südlich des Plangeltungsbereiches.

Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung wurden die Luftschadstoffimmissionen im Bereich der nächstgelegenen schützenswürdigen Bebauung unter Anwendung des Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen (Ausgabe 2002) abgeschätzt. Dabei wurde der Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Planvorhabens) mit dem Prognosezustand verglichen. Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol, Dieselruß und Feinstaub (PM₁₀).

Zur Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen werden die aktuellen Grenz-, Prüf- und Immissionswerte herangezogen. Insbesondere werden die aktuellen Neufassungen der 22. BImSchV und der TA Luft berücksichtigt.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastungen wurde von den Prognosewerten aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 31. März 2004 ausgegangen. Da die Emissionsfaktoren der Fahrzeugflotte mit fortschreitendem Prognosejahr aufgrund verbesserter Fahrzeugtechnik und verbesserter Kraftstoffe abnehmen, wurde zur sicheren Seite für die Berechnung der Abgasemissionen ein zeitnahes Bezugsjahr 2005 gewählt.

Insgesamt ist festzustellen, dass für alle untersuchten Schadstoffkomponenten die Zunahmen der Luftschadstoffimmissionen durch das Planvorhaben gering ausfallen bzw. von vernachlässigbarer Größe sind. Die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognosezustand eingehalten. Darüber hinaus werden auch die zu späteren Zeitpunkt (ab 2005 bzw. 2010) vorgesehenen Grenzwerte eingehalten.

(Anmerkung: Der EU-Grenzwert der Feinstaub(PM₁₀)-Belastungen der Stufe 2 (ab 2010) wird überall überschritten, da er bereits durch die Hintergrundbelastung ausgeschöpft wird. Dieser Grenzwert hat derzeit jedoch nur Richtwertcharakter und ist daher im vorliegenden Fall nicht beurteilungsrelevant.)

Den Ergebnissen entsprechen sind aus Sicht der Luftschadstoffbelastungen keine Verschlechterungen durch die geplanten Maßnahmen zu erwarten (s. Anlage dieser Begründung). Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist gewährleistet.

Bei dem Gutachten des Büros „LAIRM Consult GmbH“ ist bei der Luftschadstoffuntersuchung das Ergebnis erzielt worden, dass durch die geplanten Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 36.2 keine Verschlechterung durch Zunahme von Schadstoffimmissionen zu erwarten ist. Dadurch sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen für Schadstoffimmissionen zum Schutz der angrenzenden Bebauung erforderlich.

10. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

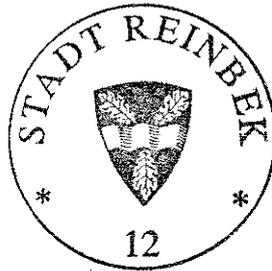
11. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die Stadt geht nunmehr davon aus, dass dies im Frühjahr des Jahres 2005 möglich sein wird.

12. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am 24.02.2005.

Reinbek, den 12.7.2006



STADT REINBEK
Bürgermeister

(Palm)

ARBEITSVERMERKE

Bis zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss
aufgestellt durch das :

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel. : 0451 / 87 9 87-0
Fax : 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am :	04.02.2004
	15.04.2004
zuletzt geändert / ergänzt (Stand) am :	17.05.2004
	08.06.2004
	09.06.2004
	23.06.2004
	29.06.2004

fortgeführt ab der erneuten öffentlichen Auslegung
durch das :

BIS · S
BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG - SCHHARLIBBE
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel. : 04873 / 97 246
Fax : 04873 / 97 100
Mail: BIS-Scharlibbe@web.de

geändert / ergänzt (Stand) am :	11.01.2005
endgültige Planfassung (Stand) am :	22.02.2005