

STADT REINBEK
- KREIS STORMARN -
2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 52
Teilgebiet „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden : durch die nördliche Grenze des Flurstückes 15/39 sowie
die südliche Grenze der Flurstücke 15/40, 15/41 und 15/33
im Osten : östliche Grenze der Flurstücke 15/39, 15/25 und 15/27
im Süden : südliche Grenze des Flurstückes 15/27
im Westen : durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde

I. BEGRÜNDUNG mit
II. UMWELTBERICHT

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 22.11.2006
Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2006

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 28.09.2006



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 / 9 72 46
Fax: 04873 / 9 71 00
BIS-Scharlibbe@web.de**

Bearbeiter :

**Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. A. Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)**

in freier Kooperation mit :

**BBL
Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg
Tel.: 040 / 389 39 39
Fax: 040 / 389 39 00
bbl@bielfeldt-berg.de**

Bearbeiter :

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

Planungsstand vom 28.09.2006

STADT REINBEK
- KREIS STORMARN -
2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 52
Teilgebiet „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden : durch die nördliche Grenze des Flurstückes 15/39 sowie
die südliche Grenze der Flurstücke 15/40, 15/41 und 15/33
im Osten : östliche Grenze der Flurstücke 15/39, 15/25 und 15/27
im Süden : südliche Grenze des Flurstückes 15/27
im Westen : durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde

I. BEGRÜNDUNG mit
II. UMWELTBERICHT

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :
Bau- und Planungsausschuss vom 22.11.2006
Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2006
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 28.09.2006

Inhaltsverzeichnis

Teil I.

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung
12. Altlasten
13. Archäologische Denkmale
14. Denkmalschutz

Teil II.

Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

Zusammenfassende Erklärung

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

Anlagen :

- „Einzelhandelsentwicklung in Reinbek - Konzeptionelle Perspektive“, Textfassung mit Karte im November 2003, Fortschreibung Juni 2006
- „Lärmtechnische Untersuchung“ für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek vom 18.07.2006
- „Verkehrsgutachten“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Reinbek/Glinde“ und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Schönningstedt“ der Stadt Reinbek im Mai 2006

Quellenverzeichnis :

- Landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 23.10.2006 zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek
- Ergebnis des Moderationsgesprächs vom 28.09.2006 in Glinde zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek mit Schreiben der Abt. IV 5 Landesplanung vom 28.09.2006
- Stellungnahme der Stadt Glinde vom 28.08.2006 und erneut vom 19.10.2006 im Rahmen der Benachrichtigung und Beteiligungen nach § 2 Abs. 2 BauGB
- Landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 04.07.2006 zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek
 - „Wirkungs- / Verträglichkeitsanalyse - Einzelhandelsuntersuchung Stadt Reinbek“ vom 27.07.2005 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek
 - „Einzelhandelsentwicklung in Reinbek“, Protokoll zum Gespräch zwischen Vertretern der Stadt Reinbek und der Landesplanung am 17.02.2003 in Kiel
 - „Gutachterliche Stellungnahme“ - Einzelhandelsuntersuchung und konzeptionelle Entwicklung für die Stadt Reinbek im Januar 2003
- „Verkehrsuntersuchung“ vom 02.02.2004 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 36.2 „Nahversorgungszentrum Hermann-Körner-Straße“ der Stadt Reinbek
- „Verkehrstechnische Stellungnahme zur Einzelhandelsansiedlung Gutenbergstraße / Liebigstraße“ vom 21.02.2003
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ (Stand vom 23.03.2006) zu den Umweltprüfungen im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB
 - Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 30.05.2006 („Scoping“)
 - Stadt Glinde mit Schreiben vom 23.05.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck, vom 22.05.2006 („Scoping“)

- E.ON HANSE AG mit Schreiben vom 15.05.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H mit Negativattest vom 17.05.2006 („Scoping“)
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich seiner genehmigten Änderungen
- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek in der endgültigen Planfassung vom 08.09.2006
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Schöningstedt“ der Stadt Reinbek einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung
- festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
- Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung einer 29. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Schönningstedt“ in Verbindung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Reinbek/Glinde“ beschlossen, um die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und die zeitgemäße Modernisierung des heute auf dem Grundstück Gutenbergstraße / Humboldtstraße (Planbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 52) ansässigen Verbrauchermarktes auf die heute gewerbliche genutzte Fläche an der „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ zu schaffen und zugleich mit der Verlagerung eine Ersatznutzung für den bisherigen Standort für Einzelhandelsfachmärkte planungsrechtlich abzusichern.

Die Bestandssicherung sowie eine Erhöhung der Kaufkraftbindung soll durch eine ergänzende Ansiedlung von Fachmärkten am künftigen und am bisherigen Standort des Verbrauchermarktes erzielt werden.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll die städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden. Um den in Verbindung mit der Umsiedlung sich ergebenden planerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurden zusammen und gleichzeitig mit der Bauleitplanung ergänzende Fach- und Sondergutachten zu einzelnen Themenbereichen der Umweltprüfung beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in die Bebauungsplanänderung einfließen und somit eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Aufgrund von Änderungen materiellen Rechts, die sich aus der Abwägung zu eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele in Bezug auf die Sortimentsbeschränkung ergeben hatten, wurde die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung (nur zu den geänderten Teilen der Planung und mit verkürzter Frist) erforderlich und durchgeführt.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 22.11.2006 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2006 in der endgültigen Planfassung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 beinhaltet unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (siehe Quellenverzeichnis) und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss sowie die Ergebnisse des Moderationsgesprächs vom 28.09.2006 zwischen der Stadt Reinbek und der Stadt Glinde unter der Moderation der Landesplanung und die abschließende landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 23.10.2006.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung redaktionell 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 Ortssatzungen 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. Hierzu gehören auch die örtlichen Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000).

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die vorhandene Bebauung an der „Humboldtstraße“, im Osten durch die „Gutenbergstraße“, im Süden durch die vorhandene Bebauung „Siemensstraße“ und im Westen durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde sowie dem Umspannwerk Glinde.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenbilanz insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 1,0 ha ausschließlich mit Flächenfestsetzungen eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Fachmärkte).

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Reinbek baut mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der parallel in Aufstellung befindlichen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (zum Satzungsbeschluss lag die Genehmigung vor) auf den Zielsetzungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung in Verbindung mit dem rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 52 einschließlich der 1. Änderung auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen für den zuvor beschriebenen Planbereich.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden. Die für die Ausweisung des geplanten sonstigen Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehenen Flächen sind in der geltenden Flächennutzungsplanung als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden für beide Planungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn diese Bebauungsplanänderung erst nach Rechtskraft der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 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.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, geht die Stadt Reinbek auf Grundlage der zuvor geführten Abstimmungsgesprächen mit der Landesplanung (17.02.2003) zunächst von folgenden Aspekten der Landesplanung aus, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert wurden.

Die Realisierungsfähigkeit und Verträglichkeit der geplanten Vorhaben im Kontext der Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsstandorte und der seit 2003 neu beschlossenen Planungen wurde nach Auffassung der städtischen Gremien bereits in einer erweiterten Einzelhandelsuntersuchung im Juli 2005 grundsätzlich festgestellt und durch ein zusätzliches Gutachten im Rahmen dieser Bauleitplanung (s. Quellenverzeichnis) grundsätzlich bestätigt.

Mit Erlass vom 04.07.2006 wurden durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H zu den beiden B-Plan-Änderungen Maßgaben und Hinweise zur geplanten Verlagerung und Modernisierung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie zur ergänzenden Ansiedlung von Fachmärkten vorgetragen.

Die städtischen Gremien haben sich in der daran anschließenden Planungsphase mit den vorgetragenen Maßgaben und Hinweisen auseinander gesetzt und sind auf Grundlage einer gutachterlichen „Markt- und Standortanalyse - Einzelhandelsuntersuchung“ (s. Quellenverzeichnis) zu folgenden Schlussfolgerungen gelangt, die sich wie folgt darstellen und die hier vorgelegte städtische Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt zugleich begründen.

4.2.1 Nachweis der Verträglichkeit

Mit Erlass vom 04.07.2006 fordert die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H den Nachweis, dass

- durch die geplanten Einzelhandelsentwicklungen der vorgenannten Bauleitpläne keine wesentlichen Beeinträchtigungen der bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Reinbek
- oder in den Nachbargemeinden entstehen dürfen.

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Vorhaben im Rahmen dieser Bauleitplanungen wurde eine „Markt- und Standortanalyse“ vor dem Hintergrund fortgeschriebener Einzelhandelsdaten und -planungen im Betrachtungsraum (einschließlich der Zentrumsplanungen Glinde und Bergedorf) erstellt (s. Quellenverzeichnis und Anlage der Begründung zur 29. Änderung des FNP) und *weiterhin* in die städtische Abwägung zum *erneuten* Entwurfs- und Auslegungsbeschluss eingestellt.

Der Gutachter zieht aus den Berechnungsergebnissen das Fazit, dass

- sich der durch den geplanten Flächenzuwachs im aperiodischen Angebotsbereich (Gebrauchsgüter) ausgelöste Mehrumsatz rechnerisch fast vollständig durch eine erhöhte Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet selbst erklären lässt und
- die Umverteilungswirkungen in diesem Gebiet in Absolutbeträgen minimal sind und auch prozentual unterhalb der städtebaulich möglicherweise kritischen 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung liegen werden.

4.2.2 Festsetzung der Sortimente nach dem tatsächlichen Bedarf

Aufgrund der zum Teil gravierenden Ausstattungsdefizite in fast allen Sortimentsgruppen des aperiodischen Angebotsbereiches besteht die grundsätzliche stadt-wirtschaftliche und versorgungspolitische Notwendigkeit, aus Reinbek deutlich abfließende Kaufkraft hier zubinden und nach Jahren des Stillstands in der Einzelhandelsentwicklung eine der mittelzentralen Funktion Reinbeks angemessene Ausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen zu erreichen.

Das Gutachten stellt hierzu heraus, dass *„mit einer extrem schwachen Eigenversorgung und Kaufkraftbindung in allen Warengruppen des aperiodischen Segments der Flächenzuwachs notwendig ist, um auch nur annähernd die landesplanerische Funktion im Handel repräsentieren zu können. Der notwendige Mehrumsatz kann rechnerisch nahezu vollständig durch eine Bindungssteigerung abgedeckt werden. Dem landesplanerischen Anspruch als Stadtrandkern I. Ordnung (Mittelzentrum) kann auch nach der Umsetzung (aller Projekte) nur sehr begrenzt entsprochen werden.“*

Die Sortimentsfestsetzungen für die geplanten Einzelhandelsstandorte in der endgültigen Planfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 orientieren sich an den gutachterlichen Ergebnissen, die in fast allen Warengruppen des aperiodischen Angebotsbereiches deutliche Kaufkräftabflüsse feststellt haben und wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens entsprechend der interkommunalen Abstimmung mit der Nachbargemeinde Stadt Glinde weitergehend eingeschränkt und standortbezogen differenziert festgesetzt.

Wegen der besonderen Innenstadt typischen Strukturen (vgl. Ausführungen in der „Markt- und Standortanalyse“ als Anlage der Begründung zur 29. Änderung des FNP) ist im Bereich der beiden Standorte an der „Gutenbergstraße“ die Ansiedlung auch zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen der beiden in Aufstellung befindlichen B-Planänderungen vorgesehen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Reinbeker Innenstadt und das Sachsenwald-EKZ Täbyplatz werden nicht gesehen, da an den Standorten Profilierungen nach unterschiedliche Betriebstypen und Größenordnungen vorgesehen sind:

- In der Stadtmitte und am Täbyplatz - neben der Bestandssicherung - Entwicklung eher hochwertiger, spezieller Angebote in Innenstadt typischer Kleinteiligkeit,
- an den Ergänzungsstandorten Ansiedlung von eher im Niedrig- und Mittelpreisniveau positionierten Anbietern mit größeren Flächen, die in der Stadtmitte nicht verfügbar bzw. mobilisierbar sind.

Längerfristiger Ladenleerstand konzentriert sich in der Innenstadt auf den begrenzten Bereich CCR / Klostermarktpassage - einige Ladenflächen sind zwischenzeitlich durch Büronutzungen besetzt -, auch schon bevor Bauleitplanungen an Ergänzungsstandorten begonnen worden sind. In diesem Objekt erschweren funktionale und gestalterische Mängel eine optimale Einzelhandelsnutzung.

4.2.3 Sortimentprofilierung der Fachmarktflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

Es ist davon auszugehen, dass an beiden Standorten nicht dieselbe Besatzstruktur realisiert wird und damit in einzelnen Sortimenten übermäßige Angebotsvolumen entstehen, sondern sich ergänzende - statt gegenseitig konkurrierende - Sortimente platziert werden.

Dieses entspricht der Konzeption des Eigentümers, der zur Steuerung einer stadt-raumverträglichen Nachfolgenutzung das Grundstück Gutenbergstraße Nr. 29 erworben hat. Eine Doppelbesetzung mit denselben Sortimentsgruppen in geringer Entfernung der Standorte „Humboldtstraße / Gutenbergstraße“ (BP-52, 2. Änd.) und „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ (BP-9, 5. Änd.) voneinander ist im Übrigen kaum zu erwarten, da Einzelhandelsfirmen Konkurrenzunternehmen in direkter Nähe in der Regel nicht akzeptieren.

Für den Bereich Reinbek / Glinde / Wentorf kommt wegen der regionalen Ausstrahlung und Überlagerung durch das „Oberzentrum“ Bergedorf im Übrigen nur ein begrenzter Betreiberkreis in Frage, so dass Überbesetzungen einer „Branche“ kaum zu erwarten sind.

Grundsätzlich halten die städtischen Gremien aufgrund der Funktion der die Innenstadt ergänzenden Standorte (s.o.) einen vollständigen Ausschluss von innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der o. g. Bebauungsplanänderungen nicht für erforderlich, da eine Profilierung der zentralen Versorgungszentren einerseits und der Ergänzungsstandorte andererseits über unterschiedliche Betriebstypen, Vertriebsformen und Größen angestrebt wird.

Gleichwohl wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange und der Ziele der Raumordnung eine Einschränkung der Warensortimente vorgenommen. Danach sind am Ersatzstandort an der „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“ die Sortimentsgruppen „Oberbekleidung, Unterwäsche, Sport- und sonstige Bekleidung“, „Schuhe“ und „Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik sowie Uhren, Schmuck, Silberwaren, Geschenkartikel“ ausdrücklich ausgeschlossen.

Zudem wurde die maximal zulässige Größe für Randsortimente von 50 m² auf nunmehr 30 m² reduziert und die Größe der Fachmärkte von mindestens 300 m² auf nunmehr mindestens 500 m² pro Ladeneinheit heraufgesetzt.

Außerdem ist die Sortimentsgruppe „Bücher und Zeitschriften“ nur als Randsortiment mit einem inhaltlichen Bezug und als Ergänzung zum Kernsortiment zulässig.

4.2.4 Begrenzung der Anzahl anzusiedelnder Fachmärkte über Heraufsetzung der maximal zulässigen Ladengröße

Gemäß des aktuellen Gutachtens (s. Quellenverzeichnis und Anlage der Begründung zur 29. Änderung des FNP) bestehen in fast allen Angebotsbereichen des aperiodischen Bedarfs deutliche Angebotsdefizite mit zum Teil erheblichen Kaufkraftabflüssen (ebenso CIMA Lübeck 04/2006).

Eine Begrenzung der Anzahl Fachmärkte ist vor diesem Hintergrund nicht begründbar, zumal gemäß Gutachtenergebnis wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Sogar bei Realisierung aller Vorhaben wäre im Bereich Einzelhandel die landesplanerische angestrebte Funktion Reinbeks nur begrenzt erreicht.

Die Abgrenzung gegen die an den Ergänzungsstandorten nicht erwünschten kleinteiligen Nutzungen erfolgt insbesondere auch im Hinblick auf die während des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Bedenken der Nachbargemeinde Stadt Glinde im Rahmen der interkommunalen Abstimmung durch die Festsetzung einer Mindestgröße für die einzelnen Ladeneinheiten von 500 m² Verkaufsfläche (s.o.). Aufgrund der besonderen räumlichen Gegebenheiten der Reinbeker Innenstadt und daraus abgeleiteter Erforderlichkeit von Ergänzungsstandorten werden keine städtebaulichen Gründe für eine weitere Festlegung von Richtgrößen für die Ladeneinheiten gesehen, zumal die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen über die Begrenzung von Verkaufsflächen rechtlich kritisch gesehen wird und im Fachmarktbereich unterschiedliche Verkaufsflächen einzelner Branchen charakteristisch sind.

Für nicht Innenstadt relevante Fachmarktbranchen wie Baustoffe, Heimwerkerbedarf (Baumarkt), Gartenbedarf, Möbel und ähnliche Nutzungen weisen die Standorte innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 (ca. 2.400 m²) und innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (ca. 2.200 m²) keine wettbewerbsfähigen Flächengrößen auf.

4.2.5 Behandlung der Planvorhaben im Forum

„Interkommunale Einzelhandelsentwicklung im Raum Bergedorf/Reinbek“

Vorhaben, die sich vor Beginn des Forums im Juni 2006 schon im Bauleitplanverfahren befanden - wie die hier anstehenden Vorhaben -, sind nicht mehr Gegenstand einer Behandlung im o.g. Forum. Dies wurde in dem Gremium bei der Vorabstimmung der Verfahrensregeln bestätigt.

Eine Meldung der Vorhabensdaten an die Geschäftsstelle zur Aktualisierung der Bestandsdaten ist selbstverständlich vorgesehen.

4.2.6 Fazit

Die städtischen Gremien sind im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der zuletzt geführten interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Glinde vom 28.09.2006 im Rahmen der Gesamtabwägung zu der Auffassung gelangt, dass aus den vorangestellten Gründen und dem vorgelegten Gutachten die Vereinbarkeit und Verträglichkeit der geplanten Verlagerung und Modernisierung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie die ergänzende Ansiedlung von Fachmärkten an den benannten Standorten mit den in der Satzung vorgenommenen Sortimentseinschränkungen und Begrenzung der Ladeneinheiten an beiden Sondergebietsstandorten (auch B-Plan Nr. 9, 5. Änderung) nachgewiesen werden konnte.

Durch diese nachbarschaftlich und landesplanerisch abgestimmten und mit der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 planungsrechtlich umgesetzten Nutzungseinschränkungen wird den Erfordernissen der Raumordnung einerseits und einer konstruktiven interkommunalen Abstimmung andererseits Rechnung getragen.

Mit Erlass der Landesplanung vom 23.10.2006 wird dieses Ergebnis bestätigt.

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

Im oder an dem Planbereich (Vorhabengebiet) 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 gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. **Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und der Spezifizierung „Fachmärkte“ festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur ist für das sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ unter Bezugnahme auf die Maßgaben und Hinweise der Landesplanung entsprechend der städtischen Abwägung (vgl. Ziffer 4.2 ff) mit der Satzung ein differenzierter Nutzungskatalog festgesetzt, der auch unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange (zur Stadt Glinde) sicherstellen soll, dass eine den Örtlichkeiten und der Einzelhandelsstruktur entsprechend angemessene Nutzungsgliederung der Einzelhandelsbetriebe auch in der Zukunft gewährleistet werden kann und negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen Reinbeks und angrenzender Gemeinden vermieden werden können.

Die Gesamtverkaufsfläche ist auf insgesamt 2.400 m² begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Frithöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Neben der Grundfläche für die Hauptgebäude des Sondergebiets sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO innerhalb der Stellplatzanlage, wie bereits bestehend, und auf dem Grundstück entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in einer Flächengröße von maximal 3.600 m², wie bereits vorhanden, zulässig.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets werden für das Sondergebiet örtliche Bauvorschriften nur in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Werbeanlagen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) festgesetzt.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in dieser Bestandsituation leiten und beabsichtigen nicht, weitergehende und zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

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 Art der baulicher Nutzung des Sondergebiets, wie zuvor dargelegt, gesehen.

**6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sind keine Eingriffe verbunden, die nicht bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 52 zulässig wären.

Daher wird mit dieser Bebauungsplanänderung auf die Aufstellung eines qualifizierten landschaftsplanerischen Fachbeitrags verzichtet, da die zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation schutzgutbezogenen im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt und im Umweltbericht dargelegt (vgl. Kapitel II. dieser Begründung) ist.

Die bereits im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte und in der Örtlichkeit auch vorhandene Grünzone entlang der „Gutenbergstraße“ wird für das Plangebiet mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, wobei eine Grundstückszufahrt, wie in der Örtlichkeit ebenfalls vorhanden, innerhalb dieser Flächenfestsetzung allgemein zulässig ist.

Auf die innerhalb dieser Grünzone vorhandenen und nach der Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek geschützten Bäume ist bei Nutzungsänderungen und Neu- bzw. Umbauten Rücksicht zuzunehmen.

Kompensationsbedarfe sind mit der geplanten Umnutzung nicht verbunden, da die planungsrechtliche Situation (Maß der baulichen Nutzung) grundsätzlich nicht verändert wird, so dass die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ keine Anwendung findet.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm:

Um die mit der dargestellten Nutzungen innerhalb des Plangebiets geänderte Lärmsituation zu erfassen und bauleitplanerisch darauf reagieren zu können, wurden eine lärmtechnische Untersuchung (s. Anlage dieser Begründung) vorgenommen und deren Ergebnisse in die Umweltprüfung und somit in die Bauleitplanung eingestellt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden die Auswirkungen der geplanten Vorhaben gegenüber dem Vorher-Zustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet.

Die einzelnen Untersuchungsergebnisse sind in ihren umweltbezogenen Auswirkungen in die Umweltprüfung (siehe Kapitel II. Umweltbericht) eingestellt worden.

Danach sind die festgesetzten Bauflächen und geplanten Nutzungen verträglich mit den angrenzenden Nutzungen.

Erforderlich werdende passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche III + IV) werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt.

Elektrosmog:

Entsprechend den Ausführung des Netzbetreibers werden für die nördlich des Plangebiets verlaufenden 110 kV-Freileitung die Grenzwerte der 26. BImSchVO eingehalten.

Ein weitergehendes Untersuchungserfordernis besteht somit nach Auffassung und Kenntnis der städtischen Gremien zur Zeit nicht.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist für das Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen vorhanden. Die Grundstückerschließung erfolgt derzeit im Osten von der „Gutenbergstraße“ und im Norden von der „Humboldtstraße“ aus.

Die verkehrliche Erschließung und die Leistungsfähigkeit sowie die verkehrliche Abwicklung der geplanten Nutzungen wurde in Verbindung mit dem neuen Standort des Verbrauchermarktes an der „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ mittels eines Verkehrsgutachtens (siehe Anlage dieser Begründung) bewertet und nachgewiesen sowie weiterführend mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Ausgestaltung und detaillierte Abstimmung notwendiger bzw. wünschenswerter Baumaßnahmen oder verkehrsrechtlicher Ordnungsmaßnahmen mit den ggf. erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen werden im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52, soweit erforderlich, durch das beauftragte Ing.- Büro dargestellt und gegenüber der Fachbehörde bzw. im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Die seitens des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H vorgetragene Hinweise zur Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten Gutenbergstraße / K 80 und Gutenbergstraße / K 26 wurden seitens der städtischen Gremien zur Kenntnis genommen. Die Maßgabe zur Kostenübernahme notwendiger Umbaumaßnahmen oder Optimierungen an den beiden genannten Knotenpunkte können die städtischen Gremien in der vorgetragenen Form für die mit den Bebauungsplanänderungen planungsrechtlich ermöglichten und angestrebten Planungen nicht in dem beschriebenen Maße berücksichtigen. Die Nachweise, wer diese Maßnahmen ursächlich auslöst, sind nicht zu führen.

Mit den geplanten Vorhaben werden entsprechend dem vorliegenden Verkehrsgutachten die Verkehrsströme nicht in einem solchen Maße erhöht, dass bauliche oder sonstige Maßnahmen an den beiden Knotenpunkten erforderlich sein werden. Die Grundbelastung auf der Gutenbergstraße ist sehr hoch und die Entwicklungen der letzten Jahre (planerisch gesteuerte, ungesteuerte oder durch Verlage-

rung von Verkehrsströmen resultierende Mehrbelastungen) hat diese Situation nicht verbessert, gleichwohl die planerische Entwicklung des Gewerbegebiets „Haidland“ und die Verlagerung der Verkehrsströme durch die Anbindung der K 80 an die A1 in Abstimmung mit den beteiligten Behörden stattgefunden hat.

Durch diese und andere möglichen Entwicklungen des Verkehrs kann jedoch die Stadt Reinbek nunmehr bzw. in späterer Zeit nicht finanziell herangezogen werden, für Verkehrsentwicklungen, die sie nicht allein beeinflussen kann oder in der Vergangenheit beeinflusst hat.

Gleichwohl sieht die Stadt Reinbek Handlungsbedarf, zusammen mit der Nachbargemeinde Glinde und den übergeordneten Planungsträgern, die Verkehrsentwicklung zu beobachten und sofern möglich, planerisch hierauf zu reagieren. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 werden für den geplanten Sondergebietsstandort mit dem vorgelegten 2. Entwurf alle Möglichkeiten der Optimierung (Ausbau des Einmündungsbereiches „Gutenbergstraße/Liebigstraße“) des örtlichen Straßennetzes genutzt und mit dem Vorhaben umgesetzt.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken, die auch in räumlich funktionalen Zuordnung zum Betriebsgrundstück westlich des Plangebiets auf dem Gebiet der Stadt Glinde liegen, nachzuweisen.

Das Plangebiet ist durch das bestehende Liniennetz sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die für eine Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Flächen sind an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets nach Maßgabe der Ver- und Entsorgungsträger anzuschließen.

Für die mit der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen, die dann im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. in einer Erschließungsplanung durch den Vorhabenträger nachzuweisen sind. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 maßgebend.

Auf Anregung des Versorgungsunternehmens e-werk Reinbek-Wentorf wurde eine Leitungstrasse für ein 20 kV-Kabel an der östlichen Plangebietsgrenze durch Eintragung eines (I) Leitungsrechtes in die Bebauungsplansatzung zugunsten des Versorgungsbetriebes planerisch berücksichtigt.

Dies schließt eine Einigung des Versorgungsträgers mit dem Grundstückseigentümer nicht ein.

10. Brandschutz

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

Der Bereich des Plangebiets wird entsprechend dem noch zu erstellenden Nutzungskonzept in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten, soweit aufgrund der bestehenden Nutzung noch erforderlich, ausgestattet. Hierbei ist das DVGW Merkblatt W 331 maßgebend und zu beachten.

Aufgrund der angestrebten Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches ist mindestens eine Löschwassermenge von 96 m^3 pro Stunde, entsprechend 1600 l/min. , für die Dauer von zwei Stunden erforderlich.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann, wobei die Hamburger Wasserwerke im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen haben, dass, sofern der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf übersteigt, andere Löschwasserentnahmeverrichtungen durch den Vorhabensträger geschaffen werden müssen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Gutenbergstraße“ und der „Humboldtstraße“ vorhanden. An vorhandene Leitungen innerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets ggf. erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen (vgl. Verkehrsgutachten) werden im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabensträger nach den anerkannten Regeln der Technik zulasten des Vorhabensträgers erbracht.

12. Altlasten

Für das Plangebiet liegt ein Altlastengutachten vom 10.01.2005 vor, in dem ein Verdacht auf Altlasten nicht erhärtet werden konnte.

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) darauf hingewiesen, dass bei Nutzungsänderungen durch einen Sachverständigen zu prüfen ist, ob ein neues Gefährdungspotential entstanden ist.

13. Archäologische Denkmale

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

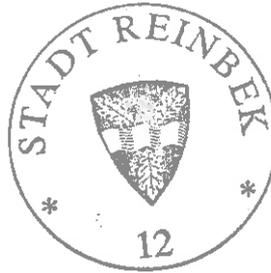
Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

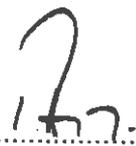
14. Denkmalschutz

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn wurden im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) keine Hinweise und Anregungen zu möglichen Denkmalen im Einflussbereich des Plangebiets gemacht.

Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den 18.12.06




.....
- Bürgermeister -