

Stadt Reinbek

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 Teilgebiet „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“

für das Gebiet südlich der Gutenbergstraße 31 und der Humboldtstraße 1 bis 3,
nördlich der Gutenbergstraße 27 und der Siemensstraße 2 und 4 sowie östlich der Stadt-
grenze zwischen Glinde und Reinbek

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Tina Hartz

B. Sc. Ramona Groß

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	2
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	4
3.	Planungsvorgaben	5
3.1.	Regionalplan	5
3.2.	Flächennutzungsplan	6
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	8
3.4.	Lärmgutachten.....	9
4.	Städtebauliches Konzept.....	9
5.	Geplante Darstellungen	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.4.	Flächen für Versorgungsanlagen	13
5.5.	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
5.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
5.7.	Gestalterische Festsetzungen.....	13
6.	Verkehr / Erschließung.....	14
7.	Ver- und Entsorgung	14
8.	Immissionsschutz.....	15
9.	Altlasten	16
10.	Denkmalschutz	16
11.	Umweltbericht / Naturschutz und Landschaftspflege	16
12.	Flächen und Kosten.....	17

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung; LairmConsult; 18.07.2006

Anlage 2: Verkehrsgutachten, SBI Verkehr; 05.2006

Anlage 3: Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf,
Cima Beratung + Management GmbH, 11.12.2014

1. Planungsanlass und Verfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gewerbehalle, die seit dem Auszug eines großflächigen Supermarktes überwiegend leer steht. Versuche des Eigentümers, an dieser Stelle wieder großflächigen Einzelhandel zu etablieren, waren nicht erfolgreich. Stattdessen besteht eine große Nachfrage nach kleinteiligeren Gewerbeflächen in Reinbek. Daher soll nun die überwiegend leer stehende Immobilie des ehemaligen Supermarktes einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden. Damit können heimische Betriebe unterstützt werden.

Der Bestandsbau des ehemaligen Supermarktes, der sich im östlichen Bereich des Plangebiets befindet und den größten Teil der Fläche belegt, soll zu einer Gewerbehalle für verschiedene gewerbliche Nutzer umgebaut werden. Für die einzelnen Gewerbeeinheiten soll die etwa 4.000 m² fassende Nutzfläche des Bestandsgebäudes baulich in kleinere Einheiten unterteilt werden. Damit fügt sich das Vorhaben gut in das umgebene Gewerbegebiet ein.

Mit der Umwandlung der Immobilie ändert sich die Nutzung von großflächigem Einzelhandel zu kleinteiligem Gewerbe. Dies ist im Rahmen des vorhandenen Planrechts „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ nicht zulässig. Durch diesen Bebauungsplan (B-Plan) soll die Umnutzung des ehemaligen Supermarktes zu einer Gewerbehalle planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich bei dieser B-Plan-Änderung um eine Innenentwicklung, da durch die Planung das Ziel verfolgt wird, das bestehende Gebäude auf einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich, die von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, wieder nutzbar zu machen. Die festgesetzte Grundfläche wird eine Fläche von 20.000 m² nicht überschreiten. Durch den Bebauungsplan wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 findet die Eingriffsregelung keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Der gesetzliche Artenschutz ist von dieser Planänderung nicht berührt, da bei gleicher Bebaubarkeit lediglich die Nutzung geändert wird.

Gemäß § 245 c Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird dieses B-Plan-Verfahren insgesamt nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt. Dies ist zulässig, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet bisher eine Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte" aus. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB angepasst.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Reinbek-Glinde im nördlichen Bereich der Stadt Reinbek, südlich der Humboldtstraße, westlich der Gutenbergstraße, nördlich der Siemensstraße und östlich der Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde.

Das Plangebiet ist über die Gutenbergstraße und die Humboldtstraße erschlossen. Die Anbindung an die ca. 2 km entfernte Innenstadt von Reinbek erfolgt in südlicher Richtung über die Gutenbergstraße, die Borsigstraße, Hermann-Körner-Straße sowie die Schulstraße. In nördlicher Richtung führt die Gutenbergstraße über die Sachsenwaldstraße und den Glinder Weg (K 80) zur Autobahn 24 (A 24), die in westlicher Richtung nach Hamburg führt. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 25 Min. mit dem Kraftfahrzeug zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt an der Bushaltestelle Reinbek Siemensstraße mit den Linien 137 und 237 in ca. 90 m Entfernung. Die Linie 237 führt zum S-Bahnhof Reinbek (Fahrzeit ca. 20 min), von dem die S 21 nach Westen zum Hamburger Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 25 min) sowie nach Osten zum Bahnhof Aumühle (Fahrzeit ca. 7 min) fährt. Die Linie 137 führt in südlicher Richtung nach Bergedorf (Fahrzeit ca. 20 min) und in nördlicher Richtung nach Glinde (Fahrzeit ca. 10 min).

Das Plangebiet liegt zentral im Gewerbegebiet Reinbek-Glinde und ist somit in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung von Gewerbebetrieben umgeben. Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht das „e-Werk Sachsenwald“. Der Gutenbergstraße in südlicher Richtung folgend befindet sich ca. 600 m vom Plangebiet entfernt ein Nahversorgungszentrum mit einem Discounter, einem großflächigen Supermarkt sowie einem weiteren großflächigen Einzelhändler (EZH). Mit dem Sport-Park-Reinbek und dem Freizeitbad Reinbek in ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet grenzen großflächige Sport- und Freizeiteinrichtungen südöstlich an das Gewerbegebiet an. Nördlich des Gewerbegebiets Reinbek-Glinde befindet sich das derzeit in der Vermarktung befindliche Gewerbegebiet Haidland (ca. 450 m Entfernung).

Innerhalb des Plangebiets steht das Bestandsgebäude des ehemaligen Supermarktes. Im östlichen Teil des Gebäudes befindet sich eine Tierarztpraxis, die auch künftig als gewerbliche Nutzung erhalten bleiben soll. Die Freiflächen im westlichen und im östlichen Bereich des Grundstückes werden derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Die freien Flächen nördlich und südlich des Bestandsgebäudes dienen der Erschließung des Geländes und sind befestigt. Zudem befinden sich zur Gutenbergstraße eine Zu- und Abfahrt sowie eine mit Sträuchern und zwei großkronigen Bäumen bepflanzte Grünfläche. Eine zweite Zu- und Abfahrt befindet sich im nord-westlichen Bereich des Plangebiets an der Humboldtstraße.

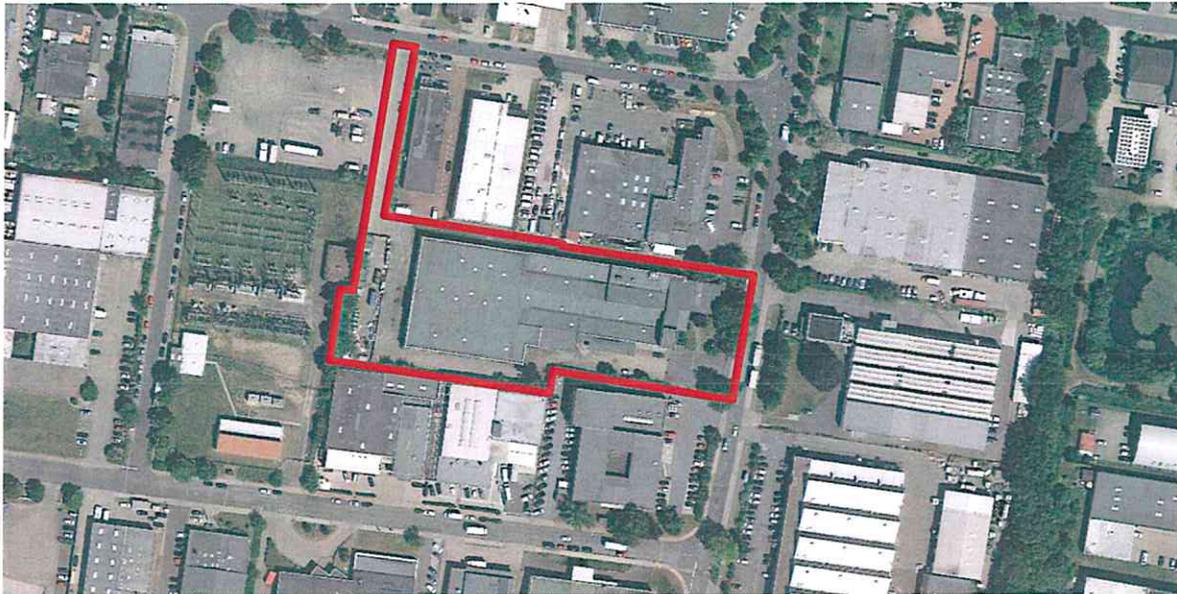


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: Google Earth 2016

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan des Planungsraums I innerhalb der Siedlungsachse Reinbek-Schwarzenbek. Die Achsengrundrichtung verläuft unmittelbar nördlich des Plangebiets. Die Flächen um das Plangebiet herum sind als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Stadt Reinbek ist im Regionalplan als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen des Mittelzentrums dargestellt. Durch den Zusammenschluss der Städte Glinde, Wentorf und Reinbek 2009 gilt Reinbek als Mittelzentrum im Verdichtungsraum. Westlich des Plangebiets verläuft die Gemeindegrenze zwischen Reinbek und Glinde. Ebenfalls westlich des Plangebiets befindet sich zudem der Gliner Weg, der als Kreisstraße die beiden Gemeinden Glinde und Reinbek miteinander verbindet.

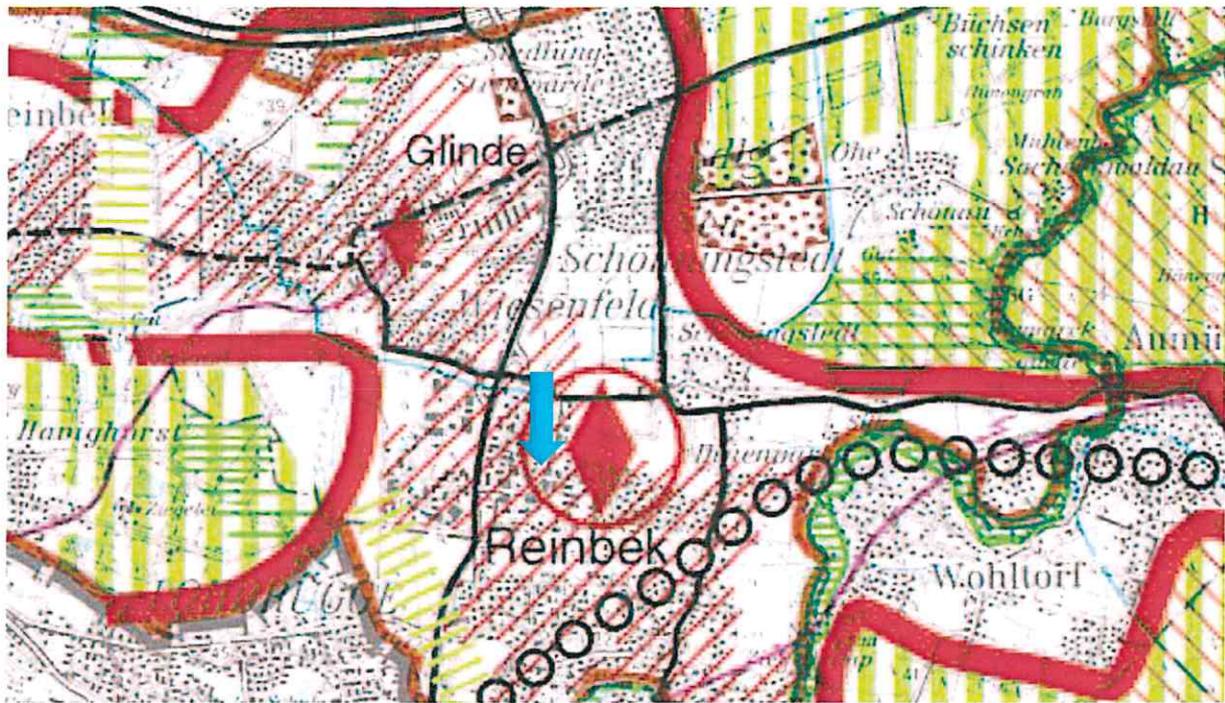


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan I (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (blauer Pfeil)

Die Entwicklungsziele des B-Planentwurfes sind mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Reinbek vom Februar 2016 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel Fachmärkte (S)“ dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Östlich an das Plangebiet angrenzend stellt der FNP die Gutenbergstraße als Straßenverkehrsfläche dar. Nördlich des Plangebiets verläuft vom e-Werk Sachsenwald kommend eine oberirdische 110 kV - Freileitung in Richtung Osten.

Die mit diesem Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Gewerbegebiet weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich ab. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss hierzu nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird im Wege der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechend angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet zukünftig Gewerbliche Bauflächen (G) darstellen. Die zu berichtigende Darstellung des Flächennutzungsplans ist in Abb. 4 dargestellt.

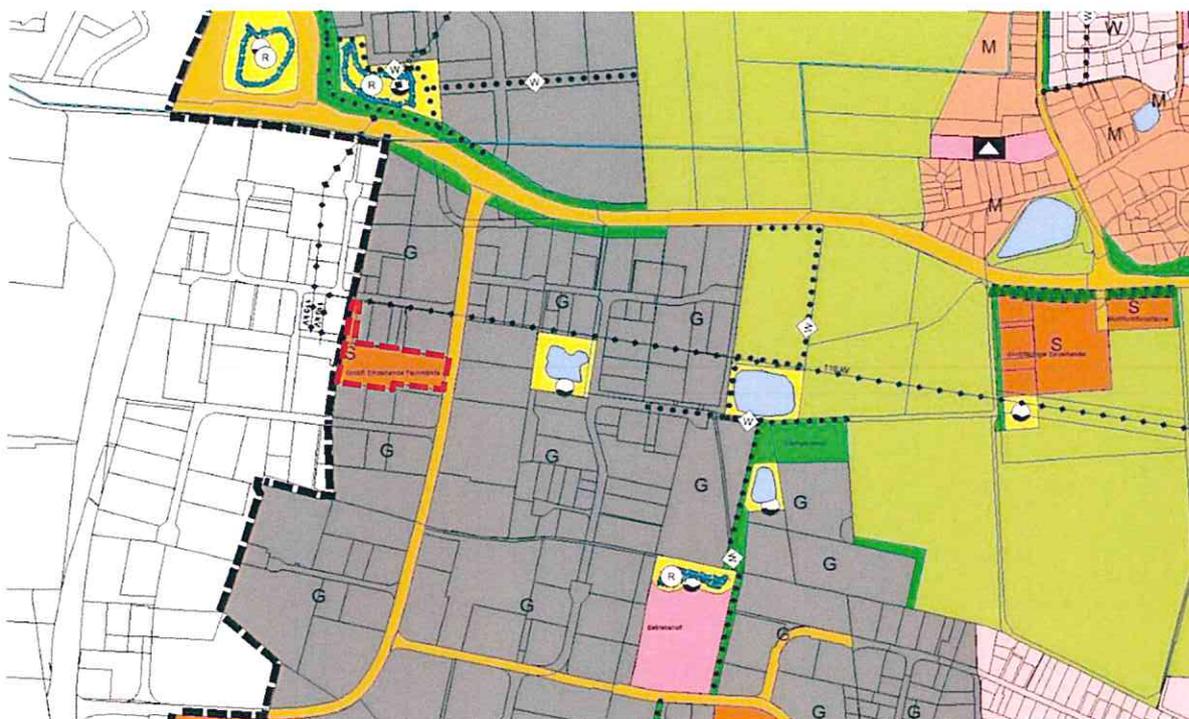


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) (ohne Maßstab, Juli 2015)

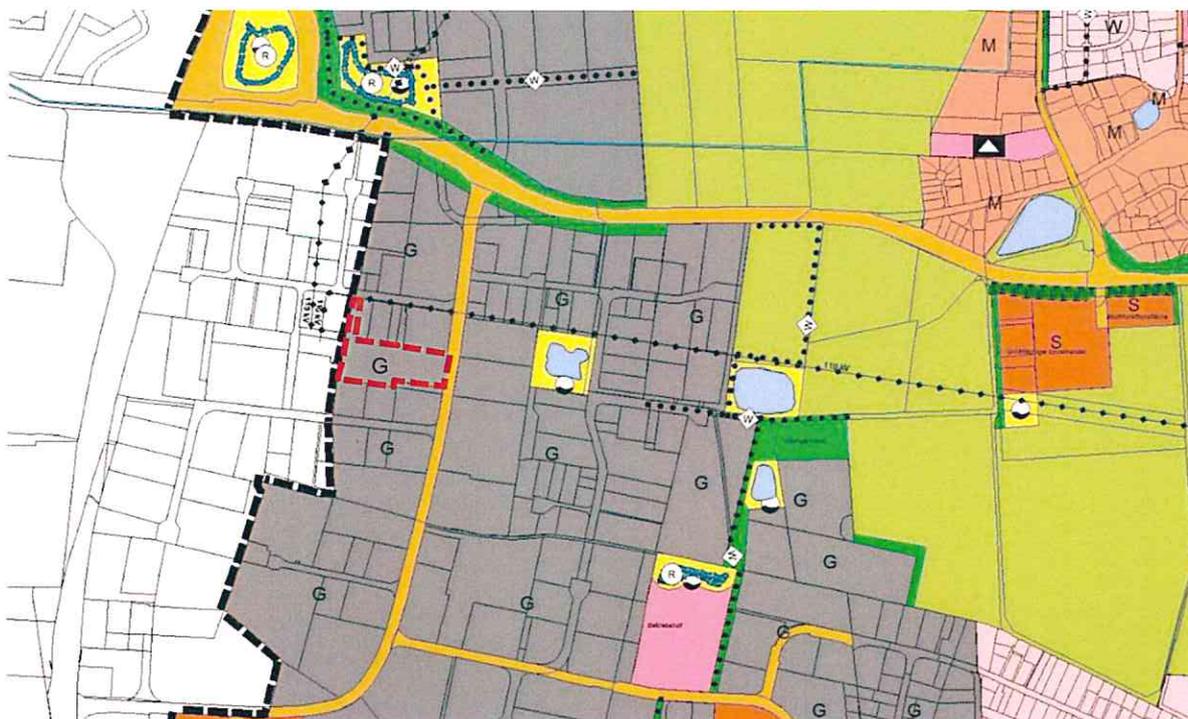


Abb. 4: Vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot) (ohne Maßstab)

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten bislang die Bestimmungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Teilgebiet Gutenbergstraße / Humboldtstraße“. Dieser setzt im Plangebiet eine Fläche für „Sonstige Sondergebiete, Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“, eine Fläche für Versorgungsanlagen und eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im östlichen Bereich sowie eine Stellplatzfläche fest. Die Baugrenze ist baukörperbezogen festgesetzt. Die dargestellten Lärmpegelbereiche (III, IV, und V) dienen dem Schutz der Büronutzung vor Verkehrslärm. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist zudem eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsbetriebe (e-Werk Sachsenwald) festgesetzt.

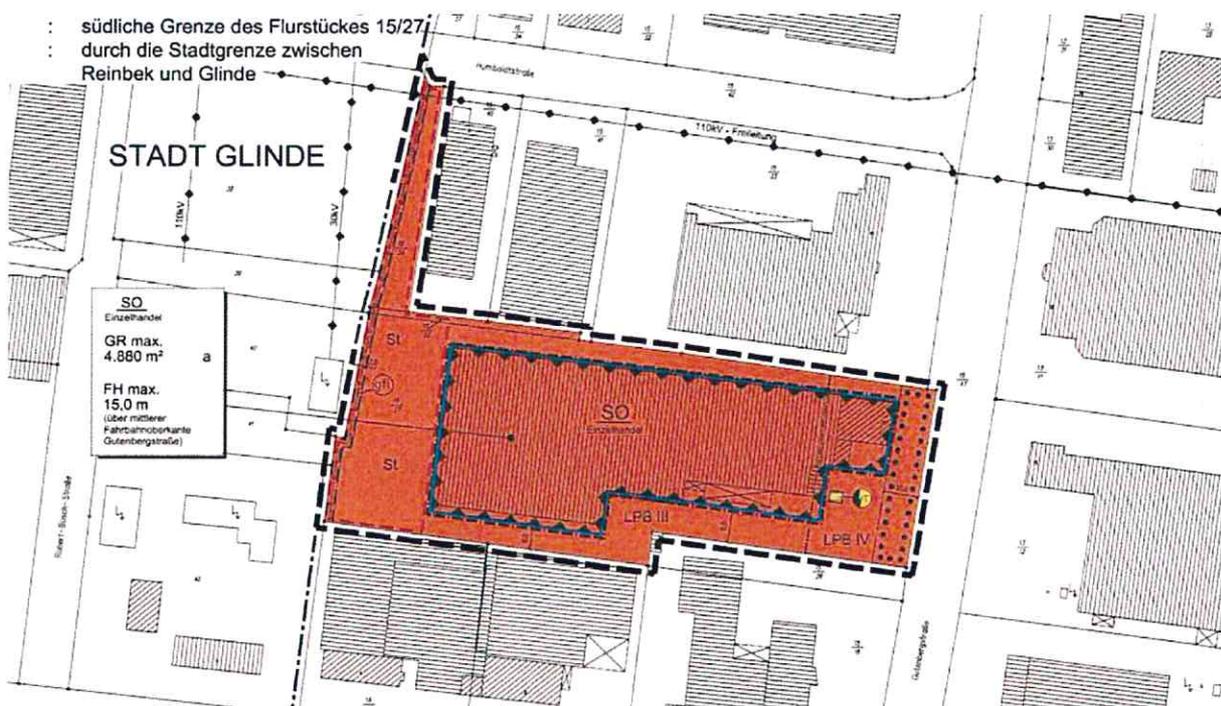


Abb. 5: Rechtskräftiger B-Plan 52 2. Änderung (ohne Maßstab)

Nördlich des Plangebiets gilt der bestehende Bebauungsplan Nr. 72 „Erweiterung des gemeinsamen Industriegebietes“ und dessen 2. Änderung, die für die Grundstücksflächen Gewerbegebiete festsetzt. Im nördlichen Bereich seines Plangebiets setzt er zudem eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten werden ausgeschlossen.

Östlich und südlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 52 „Gewerbegebiet Schönningstedt“ und dessen 3. Änderung, die ein Gewerbegebiet (E-Gebiet) nach § 44 der Landesbauordnung in der Fassung vom 1. August 1950 festsetzt. Die 3. Änderung schließt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten aus.

Mit der 2. Änderung des BP Nr. 72 und der 3. Änderung des BP Nr. 52, die vorwiegend dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Warensortiment dienen, wurde die letzte Änderung des gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes des Mittelzentrums (Reinbek, Glinde, Wentorf) vom 25.09.2014 umgesetzt.

3.4. Lärmgutachten

Im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wurde vom Büro LAIRM CONSULT GmbH im Jahr 2006 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Diese diente der Erfassung und Bewertung der mit der angestrebten Nutzungsänderung vom Supermarkt zum Fachmarktzentrum veränderten Lärmsituation.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die festgesetzten Bauflächen und geplanten Nutzungen verträglich mit den angrenzenden Nutzungen sind. Aufgrund des starken Verkehrslärms empfahl das Gutachten die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III, IV und V nach DIN 4109). Diese dienen dem Schutz der Büronutzung und der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets.

Da sich seitdem an der verkehrlichen Situation im Gewerbegebiet keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, werden die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen für die 4. Änderung des BP Nr. 52 übernommen. Die Verwendbarkeit der lärmtechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2006 für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Reinbek wurde im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung des Büros LAIRM CONSULT GmbH bestätigt. Näheres dazu siehe Kap. 8.

4. Städtebauliches Konzept

Der Eigentümer plant auf dem Grundstück Gutenbergstraße 29 die gewerbliche Nachnutzung einer überwiegend leerstehenden Immobilie eines ehemaligen Supermarktes. Dazu soll der Bestandsbau zu einer Gewerbehalle mit einzelnen Gewerbeeinheiten von etwa 800 m² Größe umgebaut werden. Die baulichen Maßnahmen sollen sich dabei vor allem auf das Gebäudeinnere beziehen.

Um die Nutzung zukünftigen Ansprüchen anpassen zu können, sollen, den Maßgaben der rechtskräftigen 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 entsprechend, weiterhin geringfügige bauliche Erweiterungen nach Süden hin möglich sein.

Ebenfalls aufbauend auf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 und den örtlichen Begebenheiten entsprechend, wird im östlichen Bereich entlang der Gutenbergstraße eine mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünzone festgesetzt.

5. Geplante Darstellungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet fügt sich das Plangebiet in das gewerblich geprägte Umfeld ein.

Einzelhandelsbetriebe – mit Ausnahme von Versandhandel (ohne Verkaufsraum) - nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden ausgeschlossen, da gemäß dem Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf aus dem Jahr 2014 die

Gewerbegebiete Reinbeks vornehmlich für klassisches Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen sollen. Versandhandel bietet eine Ausnahme, da hier kein Verkauf über den Ladentisch erfolgt und damit keine Zentren bildende Wirkung verursacht wird.

Im Gewerbegebiet Reinbek / Glinde soll jedoch die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten bzw. nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment ausnahmsweise möglich sein. Daher wird festgesetzt, dass ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können, wenn sie nicht mit den in Tabelle 1 genannten zentren- oder nahversorgungsrelevanten Warensortimenten handeln.

Kurzbezeichnung	Nr. nach WZ* 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentren- /Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, Tabakwaren und Getränke)	52.11.1 und 52.2	(Fach-) Einzelhandel mit Nahrungsmittel, Getränken und Tabakwaren
Drogeriewaren, Parfümerie	52.33 und aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren, Körperpflegemitteln und Drogeriewaren, sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln sowie Bürstenwaren)
Medizinische und pharmazeutische Artikel	52.31	Apotheken: davon nur Einzelhandel mit medizinischen und pharmazeutischen Artikeln
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Schreibwaren, Bürobedarf, Papier	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Oberbekleidung, Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Lederbekleidung, Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Kinderbekleidung, Berufsbekleidung, Wäsche/Badeartikel/Strümpfe)
Haus-/ Bett-/Tisch-Wäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haustextilien: davon Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, darunter Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher, Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe, Tischdecken und -tücher (auch aus Kunststoff, Wachstuch), Servietten, Bettwäsche
Schuhe, Lederartikel	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Stoffe
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat	52.44.4, aus 52.44.3 und aus 52.48.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren; Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nicht: Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte, Öfen und Herde) Geschenkartikel
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)
Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Computer	52.45.2 und 52.49.6 und 52.49.5	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör; Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen; Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software

Foto, Optik, Augenoptiker	52.49.4 und 52.49.3	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (diese umfassen nicht Einzelhandel mit Gebrauchsgütern)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Baby-, Kinderbedarf	52.42.4	Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
Sportartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikeln: davon nicht Campingartikel, Sport- und Freizeitboote, Golfausrüstung, Fitnessgeräte
Sanitätsbedarf	52.32	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Bücher	52.47.2 und 52.50.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften sowie mit antiquarischen Büchern
Antiquitäten, Kunstgegenstände	aus 52.48.2 und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln; Einzelhandel mit Antiquitäten (ohne Möbel und Teppiche)
Musikinstrumente und -noten	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Wohneinrichtungsbedarf, Raumausstattung	52.44.7	Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsbedarf und sonstigen Heimtextilien, darunter: Möbelstoffe, Vorhänge, Web- und Brokatkissen, dekorative Decken, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben
* WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003 vom Bundesamt für Statistik		

Tabelle 1: Zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einzelhandelsbetriebe die in Tabelle 1 genannten zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente verkaufen. Die Verkaufsfläche der Randsortimente muss der gesamten Verkaufsfläche gegenüber deutlich untergeordnet sein und darf nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder andere Einzelhandelsstrukturen sind durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu erwarten.

Zudem kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe die in Tabelle 1 genannten zentrenrelevanten Sortimente verkaufen, wenn sie diese in dem Gebiet selbst herstellen, weiterbearbeiten oder diese im Rahmen ihrer handwerklichen und gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen und warten (Annex-Verkauf). Die Verkaufsfläche des Annex-Verkaufs muss in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs stehen und dieser deutlich untergeordnet sein.

Verkaufseinrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment stehen, werden grundsätzlich als unproblematisch eingeschätzt, solange diese auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel der Bereitstellung von geeigneten Flächen für Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben Vorrang gegeben, da diese Betriebe auf Grund ihrer Störintensität oft nur in Gewerbegebieten untergebracht werden können und auf eine

Gewerbegebietsausweisung angewiesen sind. Darüber hinaus wird so das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde gesichert.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (die zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen) werden ebenfalls im Plangebiet ausgeschlossen, um die gewerblichen Bauflächen für Betriebe zu sichern, die aufgrund ihres Störungsgrades auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind.

Zu den gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird festgesetzt, dass je Betrieb und Grundstück maximal eine Wohnung zugelassen werden kann, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist und dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Die Grundstücksgröße je Betrieb und Betriebswohnung muss mindestens 2.000 m² betragen. Durch diese Festsetzung soll der Anteil der durch Wohnnutzungen genutzten Flächen im Gewerbegebiet begrenzt und der Charakter des Gewerbegebietes gewahrt werden, um die knappen verfügbaren Gewerbeflächen der Gemeinde vorrangig den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stellen zu können.

Ergänzend werden deshalb auch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettlokale und Wettbüros im Sinne von 1 Abs. 2 und 3 der Sportwettvertriebsverordnung des Landes Schleswig-Holstein, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Spiel- und Sportanlagen werden ausgeschlossen, um einer Verdrängung der gewerblichen Betriebe im engeren Sinn vorzubeugen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Grundfläche

Die Grundfläche (GR) wird mit 4.880 m² wie in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 festgesetzt. Damit liegt die zulässige Grundfläche weiterhin etwas über dem Bestand aber unter der von der Baugrenze definierten Baufläche. Dadurch werden auch künftig geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gesichert.

Maximale Firsthöhe

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen ebenfalls übernommen und mit 15,0 m festgesetzt. Für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung) darf die maximal zulässige Firsthöhe auf max. 10% der Grundfläche des Hauptgebäudes bis zu 2,0 m überschritten werden. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der Gutenbergstraße vor dem Gebäude.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebiets wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen im westlichen, nördlichen und östlichen Bereich des Gebäudes werden bestandsgemäß festgesetzt. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand von 3,0 m wird eingehalten. Im südlichen Bereich wird die Baugrenze mit geringem Abstand zum bestehenden Baukörper festgesetzt, so dass Umbauten und bauliche Ergänzungen möglich werden.

Außerhalb der Baugrenzen können gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) und andere bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

5.4. Bauweise

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die Bestandsbebauung zu sichern. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die nach § 22 Abs. 1 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf.

5.5. Flächen für Versorgungsanlagen

Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Trafostation, die durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ planungsrechtlich gesichert wird.

5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die vorhandene Grünstruktur entlang der „Gutenbergstraße“ wird durch ein Erhaltungsgebot für zwei Einzelbäume festgesetzt und gesichert.

Zusätzlich sind je angefangene 15,0 m Grundstücksbreite, gemessen an der Flurstücksgrenze zur Gutenbergstraße, ein großkroniger Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in standortgerechten und heimischen Laubbaumarten zu pflanzen. Die zu erhaltenen und anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit der gleichen Baumart in entsprechender Qualität zu ersetzen. Mit dem Anpflanzungsgebot wird auf den Verlust einzelner Bäume im Bereich der Grünzone reagiert und so der Charakter einer durchgängig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Grünzone entlang der Gutenbergstraße gestärkt.

Zur Sicherung der vorhandenen Zufahrt wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Anpflanzungsfläche eine Grundstückszufahrt von bis zu 10,0 m Breite zulässig ist.

5.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Westen des Plangebietes wird eine 2,0 m breite Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des e-Werks Sachsenwald festgesetzt, um die Verlegung sowie Unterhaltung von 20.000-Volt-Stromkabeln, die vom Umspannwerk in das Industriegebiet führen, abzusichern.

5.8. Gestalterische Festsetzungen

Nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Festsetzungen regeln die Anbringung, Aufstellung und Gestaltung von

Werbeanlagen und orientieren sich an der Gestaltung der umliegenden Bebauung. Damit dienen sie der Vermeidung optischer Störungen und der Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes.

6. Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet ist über die Humboldtstraße im Norden und die Gutenbergstraße im Osten an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt langfristig über bereits bestehende Zu- und Abfahrten.

Die freien und befestigten Flächen des Plangebiets können, wie bereits vorhanden, den örtlichen Begebenheiten entsprechend als privater Stellplatz genutzt werden.

Im Zuge der 2. Änderung des BP Nr. 52 wurde im Mai 2006 die verkehrliche Erschließung und die Leistungsfähigkeit sowie die verkehrliche Abwicklung der damaligen geplanten Nutzungen mittels eines Verkehrsgutachtens durch das Büro Spanheimer Bornemann Großmann (SBI) - Beratende Ingenieure für Verkehrstechnik GmbH bewertet und nachgewiesen.

Dabei sind insbesondere die Ergebnisse der Bewertung der äußeren Erschließung an dem Knotenpunkt Gutenbergstraße / Humboldtstraße relevant. Demnach würden die Verkehrsströme mit dem damals geplanten Vorhaben nicht in einem solchen Maße erhöht werden, dass bauliche oder sonstige Maßnahmen am genannten Knotenpunkt erforderlich wären. Das Verkehrsgutachten empfiehlt jedoch eine Beibehaltung der zusätzlichen Ausfahrtmöglichkeit an der Gehwegüberfahrt Gutenbergstraße.

Da die Umnutzung des ehemaligen Supermarktes / Fachmarktzentrum zu einer Gewerbehalle durch die wegfallenden Kundenverkehre eine Abnahme der Verkehrsströme erwarten lassen, werden keine weiteren Maßnahmen als notwendig erachtet.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch diese B-Plan-Änderung erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation.

Für die mit der Realisierung der Umnutzung der Bestandsimmobilie erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen ist im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger die Ver- und Entsorgung nachzuweisen und ggf. anzupassen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Freileitung sowie innerhalb des Plangebiets eine Gasniederdruckleitung und 20.000-Volt- und Meldekabel des e-Werks Sachsenwald.

Für die Entsorgung von Abfällen aus Gewerbebetrieben sind im Genehmigungsverfahren folgende Bedingungen zu beachten:

Grundsätzlich sind Abfallbehälter an der nächsten öffentlich zugänglichen Erschließungsstraße am Abfahrttag bereit zu stellen. Sofern die Abfallentsorgung auf dem Gelände erfolgen soll, gilt:

Im Rahmen der Erschließung der Fläche ist die Zuwegung für Müllfahrzeuge sicherzustellen; in diesem Zusammenhang sind insbesondere die Vorgaben der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung zu berücksichtigen (u.a. mind. 3,50 breite Zuwegung, Wendemöglichkeit über Wendekreis mit mind. 22 m

Durchmesser). Die Zuwegung ist zudem mit entsprechenden GF-Rechten zu versehen, soweit sie über Privatgrund erfolgt.

Die Entsorgung des Gewerbegebietes über größere Einheiten, als die in der Regelabfuhr genutzten Abfallbehälter, ist im Einzelfall abzustimmen.

8. Immissionsschutz

8.1. Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen der 2. Änderung des BP Nr. 52 wurde vom Büro LAIRM CONSULT GmbH eine lärmtechnische Untersuchung (s. Anlage dieser Begründung) vorgenommen. Diese diente der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm.

In Bezug auf den Gewerbelärm zeigte sich im Ergebnis, dass die geprüfte Planung die lärmschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm an Gewerbebetriebe am Tag sowie in der Nacht, mit Ausnahme von zwei Immissionsorten im Bereich der Ladezone, erfüllt und mit dem Schutz angrenzender vorhandener Büronutzung verträglich ist. Festsetzungen zum Schutz der umliegenden Nutzungen vor Gewerbelärm vom Plangebiet werden, dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend, nicht vorgeschlagen.

In Bezug auf den Verkehrslärm stellte das Gutachten fest, dass bereits vor Realisierung der damaligen Planungen der Geltungsbereich und die angrenzende Bebauung durch Straßenverkehrslärm belastet sind. Sowohl tags als auch nachts werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 teilweise leicht überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an allen betrachteten Immissionsorten jedoch eingehalten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte beim Verkehrslärm empfiehlt das Gutachten, zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung Lärmpegelbereiche festzusetzen.

Die Annahmen und Empfehlungen des Gutachtens von 2006 werden für die 4. Änderung des BP Nr. 52 übernommen, da mit der aktuellen Nutzungsänderung keine wesentliche Veränderung des Gewerbe- und Verkehrslärms anzunehmen ist. Nach gutachterlicher Einschätzung des Büros LAIRM CONSULT GMBH vom Juli 2017 ist davon auszugehen, dass bei einer erneuten lärmtechnischen Untersuchung keine anderen Aussagen als in der Untersuchung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 zu erwarten sind. Die schalltechnische Untersuchung im Jahr 2006 ging von einer stärkeren Verkehrssteigerung aus, als sie sich letztlich tatsächlich eigestellt hat. Die verwendeten Prognose-Verkehrsbelastungen in der Untersuchung 2006 liegen somit in der gleichen Größenordnung wie die verwendeten Prognose-Verkehrsbelastungen in aktuellen Untersuchungen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III, IV und V nach DIN 4109) 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.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche

Die Festsetzungen gelten für die der „Gutenbergstraße“ zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwertige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt. Unabhängig davon gilt im gesamten Plangeltungsbereich mindestens der Lärmpegelbereich III.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

8.2. Elektromog

Entsprechend den Ausführungen des Netzbetreibers bei der 2. Planänderung des B-Plan Nr. 52 werden die Grenzwerte der 26. BImSchVO für die nördlich des Plangebiets verlaufende 110 kV-Freileitung eingehalten. Ein weiteres Untersuchungserfordernis besteht somit zurzeit nicht.

9. Altlasten

Für das Plangebiet lag im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 52 ein Altlastengutachten vor, in dem ein Verdacht auf Altlasten nicht erhärtet werden konnte. Da es seitdem keine wesentlichen baulichen Veränderungen gab, kann davon ausgegangen werden, dass die Annahmen und Ergebnisse des Gutachtens weiterhin Bestand haben.

10. Denkmalschutz

Hinweise und Anregungen zu möglichen Denkmälern im Einflussbereich des Plangebiets sind nicht bekannt. Auswirkungen der Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

11. Umweltbericht / Naturschutz und Landschaftspflege

Für die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Auch kann gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen sind, sind vorliegend nicht betroffen, da die Änderung der Art der baulichen Nutzung keine Vorhaben ermöglicht, die die geschützten Arten verbotsrelevant betreffen könnten. Ferner wird durch die vorliegende Planung das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des BP Nr. 52 nicht geändert, so dass die geschützten Arten nicht verbotsrelevant vom Vorhaben betroffen sind. Zudem ist das Grundstück zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in weiten Teilen versiegelt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

12. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 9.965 m².

Kosten

Der Stadt Reinbek entstehen durch die Umsetzung des B-Plans voraussichtlich keine Kosten.

Reinbek, den 01.05.18


.....

Bürgermeister