

STADT REINBEK
- KREIS STORMARN -
5. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 9
Teilgebiet „Gutenbergstraße / Liebigstraße“

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden : durch die südliche Grenze der Gutenbergstraße,
im Osten : östliche Grenze des Flurstücke 70/42 und 70/33
sowie östliche Grenze der Liebigstraße,
im Süden : südliche Grenze des Flurstückes 70/29,
der Liebigstraße sowie des Flurstückes 70/33,
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 03.11.2006



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 03.11.2006

Inhaltsverzeichnis

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. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Regelabstand zum Wald
13. Altlasten
14. Archäologische Denkmale
15. Denkmalschutz

Teil II.

Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

Zusammenfassende Erklärung

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

Anlagen :

- „Einzelhandelsentwicklung in Reinbek - Konzeptionelle Perspektive“, Textfassung mit Karte im November 2003, Fortschreibung Juni 2006
- „Grünordnungsplan“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek in der endgültigen Planfassung mit Planungsstand vom 03.11.2006
- „Schalltechnische Untersuchung für den Ausbau der Einmündung Gutenbergstraße / Liebigstraße im Zuge des Baus eines neuen Familia / Fachmarktzentrums“ vom 12.09.2006
- Gutachterliche Stellungnahme zum veränderten Erschließungskonzept für den geplanten Familia-Verbrauchermarkt in Reinbek vom 13.09.2006
- „Faunistische Potenzialabschätzung“ zum Umbau Betriebsgelände Firma Michaelis in Reinbek im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek vom 04.07.2006
- „Schadstofferkundung - Betriebsgelände E. Michaelis & Co. Reinbek“ vom 21.07.2006 im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek
- „Schalltechnische Untersuchung“ für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek vom 18.07.2006
- „Luftschadstoffuntersuchung“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. der Stadt Reinbek vom 21.06.2006
- „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 :

- Abschließende 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
 - „Markt- und Standortanalyse - Einzelhandelsuntersuchung“ Reinbek vom 10.07.2006 im Rahmen der Aufstellung der 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
- „Lärmtechnische Stellungnahme für eine Umnutzung der Gewerbeflächen im Bereich Gutenbergstraße / Liebigstraße“ vom 13.05.2003
- „Orientierende Schadstofferkundung“ - Betriebsgelände E. Michaelis & Co. in Reinbek vom 25.08.2004
- „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
- Stellungnahme der Bauaufsicht der Stadt Reinbek vom 19.09.2006 zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bezüglich der Unterschreitung des Regelabstandes zum Wald
- „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“)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H mit Negativattest vom 17.05.2006 („Scoping“)
- Stellungnahme des Forstamtes Trittau als untere Forstbehörde mit Schreiben vom 03.05.2006 („Scoping“)
- „Lageplan“ - familia-Warenhaus - Fachmärkte, Gutenbergstraße/Liebigstraße vom Blatt 5.1 vom 24.08.2006 und Blatt 6.1 vom 04.09.2006
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich seiner genehmigten Änderungen
- Endgültige Planfassung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek mit Planungsstand vom 28.09.2006
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Reinbek / Glinde“ der Stadt Reinbek einschließlich der rechtskräftigen 1. bis 4. Änderung
- festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
- Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek
- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 vom 27.03.2006 im Maßstab 1:500

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 + 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Reinbek / Glinde“ parallel zur Aufstellung einer 29. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Schönningstedt“ beschlossen, um insgesamt 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 lassen und somit eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Gesamtkonzeption erstellen zu können.

Aufgrund von Änderungen materiellen Rechts, die sich aus der Abwägung zu den 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 sowie insbesondere aufgrund des veränderten Erschließungskonzeptes (Ausbau des Einmündungsbereiches Gutenbergstraße / Liebigstraße), wurde eine erneute öffentliche Auslegung (nur zu den geänderten Teilen der Planung und mit verkürzter Frist) erforderlich und dementsprechend durchgeführt.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 22.11.2006 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2006 in der endgültigen Planfassung beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 beinhaltet unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (siehe Quellenverzeichnis) und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der privater Personen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 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. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Landeswaldgesetzes (LWaldG) und des Denkmalschutzrechtes (DSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die „Gutenbergstraße“ und zugleich durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde, im Osten durch die vorhandene Bebauung südlich der Gutenbergstraße und östlich der Liebigstraße, im Süden durch die vorhandene Kleingartenanlage und im Westen durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 28.09.2006), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 3,84 ha, davon:

21.917 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO _{1+1a})
9.010 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO _{2+2a})
3.645 m ²	Verkehrsflächen
3.875 m ²	Grünflächen

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Reinbek baut mit Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der parallel in Aufstellung befindlichen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (die Genehmigung lag vor Satzungsbeschluss bereits vor) auf den Zielsetzungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung in Verbindung mit dem rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 9 einschließlich der rechtskräftigen Änderungen auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen für den zuvor beschriebenen Planbereich.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Die für die Ausweisung der geplanten sonstigen Sondergebiete „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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden im Parallelverfahren durchgeführt. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28.09.2006 von der Stadtverordnetenversammlung in der endgültigen Planfassung beschlossen. Die Genehmigung durch den Innenminister liegt zwischenzeitlich bereits vor.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 und Anlage der Begründung zur 29. Änderung des FNP) 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 in die städtische Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss 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 städtewirtschaftliche 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 entsprechend den Satzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 orientieren sich an den gutachterlichen Ergebnissen, die in fast allen Warengruppen des aperiodischen Angebotsbereiches deutliche Kaufkraftabflüsse feststellt haben und wurden entsprechend der interkommunalen Abstimmung mit der Nachbargemeinde Stadt Glinde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens 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 Mittelpreinsniveau 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 Sortimentsprofilierung der Fachmarktfächen im Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und 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 wird mit der erneuten Entwurfsplanung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange und der Ziele der Raumordnung eine Einschränkung der Warensortimente vorgenommen. Danach sind am Standort an der „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ (B-Plan Nr. 9, 5. Änd.) die Sortimentsgruppe „Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik sowie Uhren, Schmuck, Silberwaren, Geschenkartikel“ ausgeschlossen. Am Standort „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“ (B-Plan Nr. 52, 2. Änd.) sind 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 Fachmarktgebiet 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (max. 2.200 m²) und innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 (max. 2.400 m²) keine wettbewerbsfähigen Flächengrößen auf.

4.2.5 Einbeziehung der Backshop-Fläche und der VKF eines Tankstellenshops in die Gesamt-VKF im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Gemäß der städtischen Gesamtabwägung ist die Errichtung einer Tankstelle innerhalb der „Großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ im Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht zulässig und dementsprechend im Nutzungskatalog nicht festgesetzt.

Demgemäß ist auch ein Verkaufsshop in Verbindung mit einer Tankstelle unzulässig. Der Verkaufsflächenanteil des Backshops innerhalb der Cafeteria-/ Gastronomiefläche bleibt mit der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gesamt-Verkaufsfläche zugeordnet.

4.2.6 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.

4.2.7 Fazit

Die städtischen Gremien sind im Rahmen der Beratungen während des Planaufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der zuletzt geführten interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Glinde vom 28.09.2006 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 vorgenommenen Sortimentseinschränkungen und Begrenzung der Ladeneinheiten an beiden Sondergebietsstandorten (auch B-Plan Nr. 52, 2. Änderung) nachgewiesen werden konnte.

Durch diese nachbarschaftlich und landesplanerisch abgestimmten und mit der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 planungsrechtlich umgesetzten Nutzungseinschränkungen wird den Erfordernissen der Raumordnung einerseits und einer konstruktiven interkommunalen Abstimmung andererseits Rechnung getragen. Dies wird durch die abschließende landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 23.10.2006 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 teilgebietsbezogenen Spezifizierung als „Verbrauchermarkt“ und als „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 Gesamtabwägung (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 7.100 m² begrenzt, wobei hiervon maximal 4.500 m² für den Verbrauchermarkt zur Verfügung stehen sollen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sondergebiete teilgebietsbezogen durch Festsetzung der jeweils höchstzulässigen Grundflächen (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 der beiden Sondergebiete werden die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO jeweils durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche einschließlich der für beide Sondergebiete unter Geländeoberfläche als Option geplanten Tiefgaragen festgesetzt. Die Errichtung der Stellplatzanlagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen bzw. Flächen für die Tiefgaragen zulässig.

Eine Ausnahme wird im Text (Teil B) dahin gehend festgesetzt, dass ausschließlich die Errichtung einer Stellplatzanlage innerhalb des Teilgebiets SO_{2a} für den außerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Gewerbebetrieb, Grundstück Liebigstraße Nr. 3, ausnahmsweise zulässig ist, sofern eine bauliche Nutzung in Verbindung mit dem Teilgebiet SO₂ nicht erfolgt.

Dementsprechend wird die Grundfläche der vorgenannten Stellplatzanlage als bauliche Anlage nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für den betreffenden Gewerbebetrieb außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht auf die für ihn festgesetzte Grundflächenzahl angerechnet.

Höhe baulicher Anlagen :

Die festgesetzte Trauf- und zugleich Firsthöhe wird aus dem rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan übernommen und als absolute Höhe der baulichen Anlagen, mit Ausnahme der Höhenfestsetzungen für den Werbepylonen, auch in dieser Änderung festgesetzt.

Zulässige Werbeanlagen an den Gebäuden und den baulichen Anlagen müssen die vorgenannte maximale Firsthöhe einhalten.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist die mittig zu den beiden Sondergebieten vorhandene mittlere Fahrhahnoberkante der „Liebigstraße“ bzw. für den Werbepylonen die mittlere Fahrhahnoberkante der „Gutenbergstraße“.

Bauweise :

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist als eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise >a< mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Abhängigkeit zur festgesetzten maximalen Grundfläche (GR max.).

Aufgrund der optionalen Festsetzung einer Stellplatzanlage für das Teilgebiet SO_{2a} erfolgt eine Festsetzung für die südliche Grenze des geplanten Sondergebiets SO₂ dahin gehend, dass in diesem Falle eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise >a< erfolgen kann und auf die Grenze gebaut werden darf. Entsprechende Baulasten sind dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Außerdem erfolgen aufgrund verringerter Abstandsflächen im Osten des Teilgebiets SO₂ und der optionalen Errichtung von Tiefgaragen im Süden des Teilgebiets SO_{2a} und im Teilgebiet SO₁ an der „Liebigstraße“ abweichende Regelungen, die eine flexible Planung ermöglichen sollen. Die Bereitstellung entsprechender Grunddienstbarkeiten und / oder Baulasten sind in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

Örtliche Bauvorschriften

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

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur 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. 15 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen bzw. über das bisher heute zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Nutzung entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des parallel aufgestellten Grünordnungsplanes (siehe Anlage dieser Begründung) verbunden.

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

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Grünordnungsplan“ mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG parallel zur Bebauungsplanänderung erforderlich und durchzuführen.

Der Grünordnungsplan stellt die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zur Satzung als Festsetzungen in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem Grünordnungsplan als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgen außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich.

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

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

Der bilanzierte Kompensationsbedarf (Planungsstand vom 03.11.2006) wird entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes auf einer geeigneten Ausgleichsflächen im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen oder aus einem seitens der unteren Naturschutzbehörde im Stadtgebiet anerkanntem Ökokonto abgelöst.

Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den beiden sonstigen Sondergebieten und den zusätzlichen Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet.

Hinweise und Empfehlungen :

Entsprechend dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept werden als Übernahmen aus dem Grünordnungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen an die privaten Grundstückseigentümer für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes geben:

- Die im GOP gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist jeweils eine Ersatzvornahme durch das Anpflanzen eines Einzelbaums einer großkronigen Art mit einem Stammdurchmesser 18 - 20 cm und einer anschließenden dauerhaften Pflege durchzuführen.

- Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen und innerhalb überbaubarer Flächen wachsen, sind vor Entnahme gesondert zu beantragen; solche auf geplanten Grünflächen sind bei Entnahme an Ort und Stelle zu ersetzen.
- Auf den privaten Grünflächen parallel zur „Gutenbergstraße“ sind zur Gestaltung des Stadtbildes in Anlehnung an die Darstellung des Grünordnungsplans großkronige Baumarten als Einzelbäume zu pflanzen.
- Auf dem Gelände des Sondergebietes sind in Anlehnung an den Grünordnungsplan Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zur erhalten.
- Zur Minderung von Störeinflüssen auf den Lebensraum Wald erfolgt die Anlage einer mind. zweireihigen (Abstand 1m x 1m auf Lücke) linearen Gehölzkulisse überwiegend aus Sträuchern und kleiner wüchsigen Baumarten innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“.
- Die private Grünfläche am Rande des westlichen Waldes mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ wird außerhalb der Gehölzpflanzung extensiv als Gras-/Krautflur durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr gepflegt. Die Herstellung einer Mulde zum Auffangen von Niederschlagswasser ist zulässig.
- Auf der privaten Grünfläche im Süden des westlichen Sondergebietes nördlich der Kleingartenanlage erfolgt eine dichte Pflanzung zur Eingrünung.
- Auf den privaten Grünflächen parallel zur Gutenbergstraße ist das Errichten von Fahnenmasten zulässig. Je hier gepflanztem und auf Dauer zu erhaltendem Exemplar eines großkronigen Laubbaumes ist max. ein Fahnenmast zulässig.

Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie weitere standortgerechte Baum- und Straucharten für die Verwendung im Sondergebiet und auf dem straßenzugeordneten Grünflächen

- Es wird empfohlen, Flachdächer oder gering geneigte Dächer extensiv zu begrünen (Verbesserung des Geländeklimas, Regenwasserrückhaltung). Ebenso sollten öffnungslose Fassadenteile durch Rankpflanzen begrünt werden.

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

Um die mit der dargestellten Nutzungen innerhalb des Plangebiets geänderten Lärmsituation zu erfassen und bauleitplanerisch darauf reagieren zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung 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) und Emissionsbeschränkungen nachts 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.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist für das Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet wird durch die „Gutenbergstraße“ und durch die „Liebigstraße“ direkt erschlossen und liegt östlich des Knotenpunktes „Gutenbergstraße“ / K 80.

Die verkehrliche Erschließung und die Leistungsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes sowie die verkehrliche Abwicklung der zu erwartenden / prognostizierten Verkehrsmengen wurde mittels eines Verkehrsgutachten (s. Quellenverzeichnis) durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und nachgewiesen sowie weiterführend mit den zuständigen Fachbehörden und der Stadt Glinde abgestimmt.

Die Ausgestaltung und detaillierte Abstimmung notwendiger bzw. wünschenswerter Baumaßnahmen oder verkehrsrechtlicher Ordnungsmaßnahmen mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen werden im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch das beauftragte Ing.- Büro dargestellt und gegenüber der Fachbehörde in Abstimmung mit der Stadt Glinde (in Bezug auf Ausbaumaßnahmen im Bereich „Gutenbergstraße / Liebigstraße“) und den Trägern des ÖPNV nachgewiesen.

Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs im Bereich der beiden Sondergebietsstandorte wurde das Erschließungskonzept modifiziert und geändert (s. gutachterliche Stellungnahme als Anlage dieser Begründung).

Dies wird nach dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung und den geführten Abstimmungsgesprächen zu nicht unerheblichen Ausbaumaßnahmen im Einmündungsbereich „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ führen. Die hierfür benötigten öffentlichen Verkehrsflächen sind in die Satzung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Art und Umfang des Ausbaus bleiben letztendlich der Erschließungsplanung vorbehalten.

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 Knotenpunkten 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 Verlagerung 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 Stellplatzklassen vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Das Plangebiet ist durch das bestehende Liniennetz in der „Gutenbergstraße“ sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Mit dem Ausbau der Einmündung „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ werden auch die Haltestellen auf der südlichen Straßenseite der „Gutenbergstraße“ in Abstimmung mit dem VHH (Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein) neu geordnet und hergestellt. Eine Flächenfestsetzung erfolgt nicht; die Zulässigkeit zur Errichtung eines Fahrgastunterstandes innerhalb der privaten Grünfläche wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt.

Ziel ist es dabei, den Kundenverkehr möglichst angenehm und kundenfreundlich zum geplanten „familia-Warenhaus“ leiten zu können.

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 und in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträger anzuschließen.

Für die mit der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben 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 Vorhabensträger nachzuweisen sind.

Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 maßgebend.

Die seitens der Freien und Hansestadt Hamburg vorgetragene Anregungen zur erforderlichen Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn festgelegt und in dem erforderlichen Maße berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung wird der entsprechende Nachweis geführt werden, dass gegenüber dem heutigen Zustand bzw. der bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung (auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr. 9) kein zusätzliches Oberflächenwasser den „Forstgraben“ belasten wird, wobei sich die Rückhaltung über die Beschränkungen aus dem vorhandenen Rohrnetz hinaus an den Bedürfnissen der naturräumlichen Vorflut (Forstgraben und nachfolgende Gewässer) nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde zu orientieren hat.

Aufgrund der Bodenverhältnisse, die zwischenzeitlich im Zuge der Hochbauplanung näher untersucht worden sind, ist von einer flächenhaften und effektiven Versickerung nicht auszugehen. Dementsprechend sind innerhalb des Plangebiets technische Lösungen zur Regenrückhaltung (auch in Verbindung mit dem Brandschutz) in dem nachzuweisenden Umfang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen und herzustellen.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Versorgungsleitungen sind bei der nachgeordneten Hochbau- und Erschließungsplanung durch die beauftragten Ing.- Büros in dem erforderlichen Maße und im frühzeitigen Einvernehmen mit den Versorgungsträgern zu berücksichtigen.

Die Anregung des e-werks Reinbek-Wentorf zur Festsetzung von zwei Trafostationen an der „Gutenbergstraße“ und an der „Liebigstraße“ wird derart berücksichtigt, dass im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung geeignete Standorte mit dem Versorgungsträger abgestimmt und über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten gesichert werden.

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.

Bezüglich der baulichen Entwicklungen im Plangebiet und aufgrund der nicht ausreichend vorhandenen Löschwassermengen wird es notwendig sein, für die innerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten Vorhaben eine zusätzliche Löschwasserstelle im Umfeld des Plangebiets zu erstellen.

Nach behördlicher Vorabstimmung ist eine Kombination von Löschwasserbereitstellung für den Gebäudebrandschutz und für den vorbeugenden Brandschutz grundsätzlich möglich. Derzeit geht die Stadt Reinbek davon aus, dass eine entsprechende Löschwasserstelle zentral auf der Stellplatzanlage des geplanten „familia-Warenhauses“, westlich der „Liebigstraße“, platziert werden kann und ggf. eine dezentrale Lösung für den Bereich „Fachmärkte“ / Fa. Grossmann östlich der „Liebigstraße“ an mehreren Stellen in der entsprechenden Flächengröße auf der Stellplatzanlage des Sondergebiets SO₂ realisierbar sein müsste.

Die Nachweise zum Brandschutz erfolgen in den jeweils nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Gutenbergstraße“ und der „Liebigstraße“ vorhanden.

An vorhandene Leitungen innerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden. Vorhandene Versorgungsleitungen, die der Realisierung der Vorhaben und den Ausbaumaßnahmen im Einmündungsbereich „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ entgegenstehen, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern umzulegen.

Die für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets und für die erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen (vgl. gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrsgutachten) werden im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage einer Erschließungsplanung nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 5 LWaldG)

Am westlichen Rand des Plangebiets, auf dem Gebiet der Stadt Glinde, befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes.

Aufgrund behördlicher Vorabstimmungen zwischen der Stadt Reinbek und der unteren Forstbehörde wurde im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB seitens des Forstamtes bestätigt, dass aus forstbehördlicher Sicht einer

Unterschreitung des 30 m breiten Regelabstandes zum Wald mit baulichen Anlagen bis auf einen Abstand von 20 m, Ausnahme bildet eine Gebäudeecke im Südwesten auf ca. 18 m, zugestimmt werden kann. Zu den Möglichkeiten der Nutzung von Stellplätzen, Umfahrten usw. innerhalb des Waldschutzstreifen wurde ebenfalls Einvernehmen hergestellt.

Die Detaillierung ist durch entsprechende Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 22 BauGB in die Satzung zur Bebauungsplanänderung entsprechend den behördlichen Abstimmungen vorgenommen worden. Diese wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die Forstbehörde und durch die Bauaufsicht der Stadt Reinbek bestätigt; zuletzt mit Schreiben der Bauaufsicht der Stadt Reinbek mit Schreiben vom 19.09.2006.

Entsprechend dem Vorangestelltem wurde der 30 m bzw. der reduzierte Regelabstand zum Wald in der Satzung nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 5 LWaldG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

13. Altlasten

Auf Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des „Scoping - Verfahrens“ wurde für das Plangebiet ein Untersuchungskonzept vereinbart, um noch vertiefende Aussagen zur Vornutzung (historische Aufnahme) erlangen zu können. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor (Anlage dieser Begründung).

Ergebnis der Schadstoffuntersuchungen insgesamt ist, dass das Betriebsgrundstück beiderseits der „Liebigstraße“ auf Basis aller Untersuchungsergebnisse sowohl aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes als auch im Hinblick auf die Verbringung von Bodenaushub bei zukünftigen Baumaßnahmen als unproblematisch eingestuft worden ist.

Die Untersuchungsergebnisse wurden dementsprechend in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt. Im Zuge der Vorhabensrealisierung (Freimachen des Grundstücks) sind die Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde zu beachten. Sofern Tanks gefunden werden, sind die Aushubmaßnahmen durch einen Sachverständigen abzunehmen und per Bericht zu dokumentieren und nachzuweisen.

Vor Abbruchbeginn sollte die erforderliche gutachterliche Begleitung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn und dem zu beauftragenden Gutachter nach § 22 der Anlagenverordnung des Landes S-H vorbereitet werden.

14. 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.

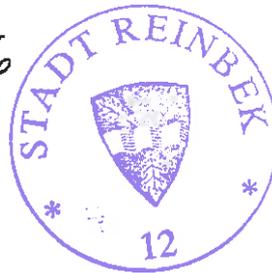
15. Denkmalschutz

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 Denkmälern im Einflussbereich des Plangebiets gemacht.

Benachbart zum Plangeltungsbereich liegt im Stadtgebiet von Glinde der Karolinenhof. Der das Hauptgebäude umgebende Park mit Teich und mit der Insel ist ein historischer Park gemäß § 5 Abs. 2 DSchG und damit entsprechend geschützt. Zudem ist auf dem zugeordneten Grundstück ein archäologisches Denkmal gelegen.

Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den 18.12.2006




.....
- Bürgermeister -