



Stadt Reinbek

Kreis Stormarn

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9.7

– Südlich Kehre Dieselstraße –



- | | |
|---|---------------------------|
| ■ Zustimmung zum Antrag durch die StVV | 08.12.2011 |
| ■ Entwurfs-/Auslegungsbeschluss | 31.01.2012 |
| ■ Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB | 20.02.2012 bis 20.03.2012 |
| ■ Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen | 14.06.2012 |
| ■ Satzungsbeschluss | 14.06.2012 |

Inhalt	Seite
1 Grundlagen und Allgemeines	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2 Städtebauliche Ausgangssituation	5
3 Planungserfordernis und Ziele	6
4 Begründung zu den Planinhalten	6
4.1 Entwurfskonzept	6
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4 Ortsbild.....	8
4.5 Brandschutz.....	8
5 Grünordnung	8
6 Verkehr.....	9
7 Ver- und Entsorgung	9
8 Bodenordnung, Erschließungskosten	9
9 Städtebauliche Vergleichswerte	10
10 Beschluss	10

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros IBZ aus Lüneburg, Stand
28.03.2012

1 Grundlagen und Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 08.12.2011 dem Antrag der Firma Amandus Kahl GmbH & Co. KG zugestimmt, das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9.7 – Südlich Kehre Dieselstraße – zur Aufstockung des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes sowie des Treppenhauses an einem Bürogebäude einzuleiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9.7 wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt, der für sogenannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9.7 erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

Verzicht auf

- eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
- eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich / Größe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9.7 liegt nördlich der Hallenbebauung des Firmengeländes, östlich der Stadtgrenze Reinbek/Glinde, ca. 220 m westlich der Gutenbergstraße, südlich der Dieselstraße und ihrer Kehre. Er umfasst das Empfangs- und Verwaltungsgebäude, z.T. ein Bürogebäude der Firma Amandus Kahl GmbH & Co. KG und einen Teil der Dieselstraße. Im Nordwesten, Norden und Nordosten grenzt der Geltungsbereich an Gewerbebebauung und an die Dieselstraße. Östlich, südlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an die Bebauung des Betriebsgeländes der Firma Amandus Kahl GmbH & Co. KG. Das Betriebsgelände erstreckt sich grenzübergreifend auf

das Stadtgebiet Glinde sowie auf das Stadtgebiet Reinbek. Das Bürogebäude liegt mit seinem westlichen Gebäudekomplex auf Glinde Stadtgebiet. Von diesem Gebäude liegt der größere östliche Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit auf Reinbeker Gebiet.

Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke 70/38 und 70/9 der Flur 2 in der Gemarkung Reinbek und misst insgesamt ca. 0,4 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung (i.d.F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993,
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 17.01.2011.

Als Plangrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Vermessung des Vermessungsbüros Teetzmann – Sprick, Ahrensburg vom 13.01.2012. Ein Übereinstimmungsvermerk erfolgt über das Vermessungsbüro.

1.3 Übergeordnete Planungen und ortsrechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Reinbek als Mittelzentrum mit Glinde und Wentorf innerhalb des Verdichtungsraumes Hamburg dargestellt. Mittelzentren sind regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen beitragen. In diesen Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.

Regionalplan des Planungsraumes I – Fortschreibung 1998

Neben den im LEP angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Der Geltungsbereich liegt in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Stadtrand-

kerns. Die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung soll hier durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen realisiert werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Reinbek stellt für den Geltungsbereich Gewerbliche Bauflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9.7 entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

Die Dieselstraße führt von der Gutenbergstraße als Sackgasse Richtung Westen und erschließt das Firmengelände Amandus Kahl GmbH & Co. KG sowie weitere angrenzende gewerbliche Bauflächen. Das Gebiet ist dicht von Gewerbehallen und Bürogebäuden bebaut. Eine bereits erfolgte Aufstockung des Bürogebäudes konnte den Bedarf an Büroräumen für Praktikanten, Schüler, Auszubildende und Mitarbeiter nicht decken. Im Zuge der Aufstockung des Bürogebäudes wurde die Gebäudehöhe auf 18,15 m bzw. auf 18,55 m über Bezugspunkt erhöht. Die beiden aufgestockten Geschosse gehen durch das außen liegende Tragwerk über die Gebäudekanten der unteren Geschosse hinaus. Das Bürogebäude ist ein fünfgeschossiger Zeilenbau mit Flachdach und einem gelben Verblendmauerwerk, in Skelettbauweise errichtet. Das Treppenhaus bildet einen eigenen, dem Bürogebäude auf nördlicher Seite vorgestellten Baukörper und schließt bündig an dessen Stirnseite im Osten ab.

Das Bürogebäude ist durch einen Glasgang im 1. Obergeschoss mit dem nebenstehenden Empfangs- und Verwaltungsgebäude verbunden.

Das Empfangs- und Verwaltungsgebäude wurde bereits bei seinem Bau für eine Aufstockung mit drei Geschossen ausgelegt. Mit seinem viertelkreisförmigen Grundriss und 4 Stockwerken ist das Gebäude deutlich als Anlaufpunkt und Zentrum der Firma zu erkennen. Es hat eine Gebäudehöhe von 15,25 m über Bezugspunkt. Das Empfangs- und Verwaltungsgebäude öffnet sich durch horizontal durchlaufende Fensterbänder und einer über 2 Geschosse reichende Säulenreihe entlang des Kreisbogens. Auch dieses Gebäude ist ein Skelettbau und mit gelben Verblendmauerwerk verkleidet. Funktionale Fensterelemente, wie die lamellenförmige Verschattung und die Fensterbrüstungen sind aluminiumfarben.

3 Planungserfordernis und Ziele

Nach § 13 a Abs. 2 Ziffer 3 BauGB soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Firma Amandus Kahl GmbH & Co. KG möchte sich am Firmenstandort in Reinbek erweitern. Für die Herstellung ihrer Anlagentechnik ist ein qualifizierter Mitarbeiterstamm erforderlich, der größtenteils in der Firma selbst ausgebildet und geschult wird. Der Bedarf an Schulungs- und Büroräumen ist derzeit nicht gedeckt. Beste Lösung, ohne zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden, ist die Aufstockung auf bestehende Betriebsgebäude. Dabei ist die Aufstockung des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes für die benötigten Büro- und Schulungsräume sinnvoll, um den Funktionsbereich Verwaltung mit seinen bereits vorhandenen Büroräumen räumlich nah beieinander zu halten.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9.7 ist es, einen planungsrechtlichen Rahmen für die Aufstockung der Verwaltungs- und Büroräume der Firma Amandus Kahl GmbH & Co. KG zu schaffen. Da sich auf Grund der engen Bebauung ein Neubau nicht anbietet und sich eine weitere Aufstockung des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes für die benötigten Flächen eignet, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9.7 aufgestellt werden.

4 Begründung zu den Planinhalten

4.1 Entwurfskonzept

Das Empfangs- und Verwaltungsgebäude ist bereits bei seiner Planung für eine Aufstockung um 3 Geschosse ausgelegt worden, auch die neuen Proportionen von Grundfläche und Höhe sind in ihrem Verhältnis damals bereits bedacht worden. Durch die Aufstockung verschlankt sich das Gebäude und behauptet sich wieder zum bereits erhöhten fünfstöckigen Bürogebäude. Die Aufstockung bleibt den vorhandenen Farben und Materialien treu. Da die Höhe des Fertigfußbodens des 6. Obergeschosses eine Höhe von 22,0 m unterschreitet, ist eine Gebäudeeinstufung als Hochhaus ausgeschlossen.

Das Treppenhaus des Bürogebäudes wird um ein Stockwerk erhöht, um einen Aussichtspunkt zu schaffen, von dem aus das Firmengelände und die Umgebung zu sehen ist. Die neue Höhe des Treppenhauses mit 6 Geschossen vermittelt zwischen der Höhe des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes mit 7 Geschossen und der Höhe des Bürogebäudes mit 5 Geschossen. Dadurch wird ein zu starker Höhenkontrast des Gebäudepaares verhindert.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Gewerbebetriebe aller Art zu. Desweiteren sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Mit den vorangegangenen B-Plänen hat die Stadt bereits die Zielsetzung verfolgt, im Gewerbegebiet „Reinbek/Glinde“ die Einzelhandelsbetriebe stark zu reglementieren und in Teilbereichen zu konzentrieren. Infolgedessen sind im B-Plan Nr. 9.7 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Um den Gebietscharakter in diesem Teil des Gewerbegebietes „Reinbek/Glinde“ aufrecht zu erhalten, sollen die festgesetzten Nutzungsbeschränkungen an die langjährige Entwicklung angepasst werden. Der Bebauungsplan schließt daher Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke aus. Dadurch sind auch Anlagen aus § 8 Abs. 3 Nummer 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen.

Bordelle sind unzulässig, da sie den Gebietscharakter zudem erheblich beeinträchtigen würden.

Zur Deckung des Bedarfs an Büro- und Schulungsräumen ist eine Aufstockung des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes um 3 Geschosse vorgesehen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die neue Aufstockung des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes auf 25,90 m über Bezugspunkt ($\pm 0,00$ m) festgesetzt.

Desweiteren soll das Treppenhaus des Bürogebäudes um eine Ebene erhöht werden. Für das Treppenhaus des Bürogebäudes ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9.7 eine Höhe von 22,90 m über Bezugspunkt ($\pm 0,00$ m) festgesetzt, um einen Übergang zum Empfangs- und Verwaltungsgebäude zu schaffen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise begründet sich durch das bestehende Empfangs- und Verwaltungsgebäude und durch das bestehende Treppenhaus. Sie unterschreiten bereits die vorgegebenen Grenzabstände. Da es inhaltlich nur um eine Aufstockung einzelner Gebäude im Geltungsbereich geht, wurden die vorhandenen Gebäudestandorte durch Baugrenzen eingefasst.

Die im Geltungsbereich festgesetzten Baugrenzen nehmen im Wesentlichen die Gebäudekubatur auf, um eine flächenhafte Erweiterung der bestehenden Gebäude auszuschließen.

4.4 Ortsbild

Das Gewerbegebiet Reinbek/Glinde ist von niedrigen Gewerbe- und Industriebauten geprägt. Das Ortsbild weist eine eher durch Werkshallen und Industriegebäude geprägte Silhouette auf, die jedoch durch Schornsteine und ähnliche vertikale industrielle Baukörper durchbrochen wird.

Die Aufstockung des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes auf insgesamt 7 Stockwerke wird sich von den umstehenden Gewerbebauten hervorheben. Die Gebäudegrundfläche des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes ist im Vergleich zu den umliegenden in die Fläche gehenden Werkshallen eher gering. Durch die Aufstockung entsteht ein schlanker Baukörper, der sich von dem Gemenge an monotonen großen Werkshallen unterscheidet und seine Funktion als Empfangs- und Verwaltungsgebäude unterstreicht.

Um die Wirkung von 7 Stockwerken auf ein eher flaches Gewerbegebiet abzumindern, ist das oberste Stockwerk mit zum Teil zurücktretender Vorderwand geplant (siehe Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Gebäudestellung des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes ist in Funktion und Räumlichkeit mit dem Bürogebäude verbunden. Diese Gebäude bilden ein Ensemble, dem eine markante „Stirn“ als Empfang gerecht wird.

Das Treppenhaus des hinter dem Empfangsgebäude liegenden Bürogebäudes wird auf 6 Stockwerke erweitert, um einen repräsentativen Aussichtspunkt zu schaffen.

Die Erhöhung des Treppenhauses um eine gläserne Ebene wirkt sich nur geringfügig auf das Ortsbild aus. Es greift in etwa die neue Höhe des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes auf und gleicht den Höhenunterschied des Gebäudeensembles aus.

4.5 Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird sichergestellt, die Flächen für die Feuerwehr werden nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – nachgewiesen. Das Brandschutzkonzept wird im Zuge des Bauantrages nachgewiesen.

5 Grünordnung

Die Freiflächen des Firmengeländes werden von Zuwegungen, Stellplätzen und Grünflächen eingenommen. Die Stellplätze sind von Gehölzbeständen eingeasst. Von der Planung werden keine Gehölzbestände betroffen.

6 Verkehr

Die vorhandene Erschließung des fließenden Verkehrs des Empfangs- und Verwaltungsgebäudes und des Bürogebäudes mit Treppenhaus über die Dieselstraße bleibt bestehen.

Die auf dem Firmengelände vorhandenen Stellplätze bleiben ebenfalls bestehen. Durch die Erweiterung von Büroräumen ist von einem zusätzlichen Stellplatzbedarf von ca. 11 Stellplätzen auszugehen. Der Bedarf wird auf dem Firmengelände Amandus Kahl GmbH & Co. KG auf bereits versiegelten Flächen gedeckt (siehe Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Das Firmengelände ist durch die Busanbindung über die Gutenbergstraße der Linien 137 und 237 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestellen liegen in rund 250 m Entfernung.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird unverändert durch die örtlichen Ver- und Entsorgungsträger gesichert:

- Träger der zentralen Wasserversorgung sind die Hamburger Wasserwerke GmbH.
- Träger der Abwasserbeseitigungspflicht mit der Teilaufgabe der Niederschlags- und der Schmutzwasserbeseitigung ist der Stadtbetrieb Reinbek.
- Die Stromversorgung erfolgt durch das e-werk Sachsenwald GmbH.
- Die Müllbeseitigung obliegt der AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.
- Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die TELEKOM und andere private Fernmeldeanbieter.

8 Bodenordnung, Erschließungskosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls nicht notwendig oder geplant.

Sämtliche Planungs- und Baukosten trägt der Investor. Für die Stadt Reinbek fallen keine Kosten an.

9 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich B-Plan Nr. 9.7		gesamt	ca. 4.000 m²
davon: Gewerbegebiet			ca. 3.465 m ²
	Straßenverkehrsfläche		ca. 535 m ²

10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2012 gebilligt.

Reinbek, den 10.7.2012





Bürgermeister