

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## Stadt Reinbek

### Begründung des Bebauungsplans Nr. 102

für die Erweiterung des Gewerbegebiets im Bereich der Röntgenstraße und Carl-Zeiss-Straße für das Gebiet nördlich des Bebauungsplans Nr. 50 "Steinerei" und westlich der Flurstücke Nr. 16/12, Nr. 30 sowie Nr. 31/4 sowie südlich der "Sachsenwaldstraße" (K26) und östlich des Bebauungsplans Nr. 50 - 1. Änderung "Steinerei"

Planverfasser:  
Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040-25776737-0  
Fax: 040-25776737-9

in Kooperation zu Kapitel 5  
„Umweltbericht“ mit:

Landschaftsplanung Jacob  
Ochsenzoller Straße 142a  
22848 Norderstedt  
Tel.: 040-52197511  
Fax: 040-52197510

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen.....	4
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>5</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	5
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd.....	6
3.1.3	Landschaftsplan.....	7
3.1.4	Flächennutzungsplan.....	8
3.2	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>9</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	9
3.2.2	Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf..	10
3.1.1	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	10
3.1.2	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	10
3.1.3	Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein.....	10
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
5.1	<b>Einleitung</b> .....	<b>12</b>
5.2	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>12</b>
5.3	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>12</b>
5.4	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>13</b>
5.5	<b>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan</b> .....	<b>14</b>
5.6	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>14</b>
5.6.1	Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung.....	14
5.6.2	Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensgemeinschaften.....	15
5.6.3	Boden.....	17
5.6.4	Wasser.....	18
5.6.5	Klima/Luft.....	18
5.6.6	Orts- und Landschaftsbild.....	19
5.6.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
5.6.8	Wechselwirkungen.....	19
5.7	<b>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>20</b>

<b>5.8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen.....</b>	<b>20</b>
5.8.1	Schutzgut Mensch .....	20
5.8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschl. Artenschutz .....	20
5.8.3	Schutzgut Boden .....	20
5.8.4	Schutzgut Wasser.....	21
5.8.5	Schutzgut Klima / Luft.....	21
5.8.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	21
5.8.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
<b>5.9</b>	<b>Prüfung anderweitiger Standort- und Projektalternativen .....</b>	<b>23</b>
<b>5.10</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>23</b>
5.10.1	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	23
5.10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	24
5.10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
<b>6</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
<b>6.1</b>	<b>Bebauungs- und Nutzungskonzept .....</b>	<b>26</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	26
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
6.1.3	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche .....	28
6.1.4	Bauweise .....	29
6.1.5	Grünordnung.....	29
6.1.6	Gestalterische Festsetzungen .....	32
<b>6.2</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>32</b>
<b>6.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....</b>	<b>33</b>
6.3.1	Wasser- und Stromversorgung .....	33
6.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung.....	33
6.3.3	Immissionsschutz .....	34
6.3.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	37
6.3.5	Abfallentsorgung.....	37
<b>7</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>38</b>
7.1.1	Hinweise zu Kulturdenkmale .....	38
7.1.2	Hinweise zum Artenschutz .....	38
<b>8</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne.....</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostangaben.....</b>	<b>39</b>
<b>9.1</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>39</b>
<b>9.2</b>	<b>Kostangaben.....</b>	<b>39</b>

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Abs. 1 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 26. Mai 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und durch den Abdruck in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil am 16. Juni.2016

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentlichen Informationsveranstaltung am 6. Juli 2016 im Ratssaal der Stadt Reinbek.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben 21. April 2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. September 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22. September 2017 bis zum 23. Oktober 2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14. September 2017 im Internet und in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27. Juli 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 7. Dezember 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplane Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 7. Dezember 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 14. Dezember 2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

## **1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000 mit Stand vom August 2016.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 wurde vom Büro Landschaftsplanung Jacob erarbeitet.

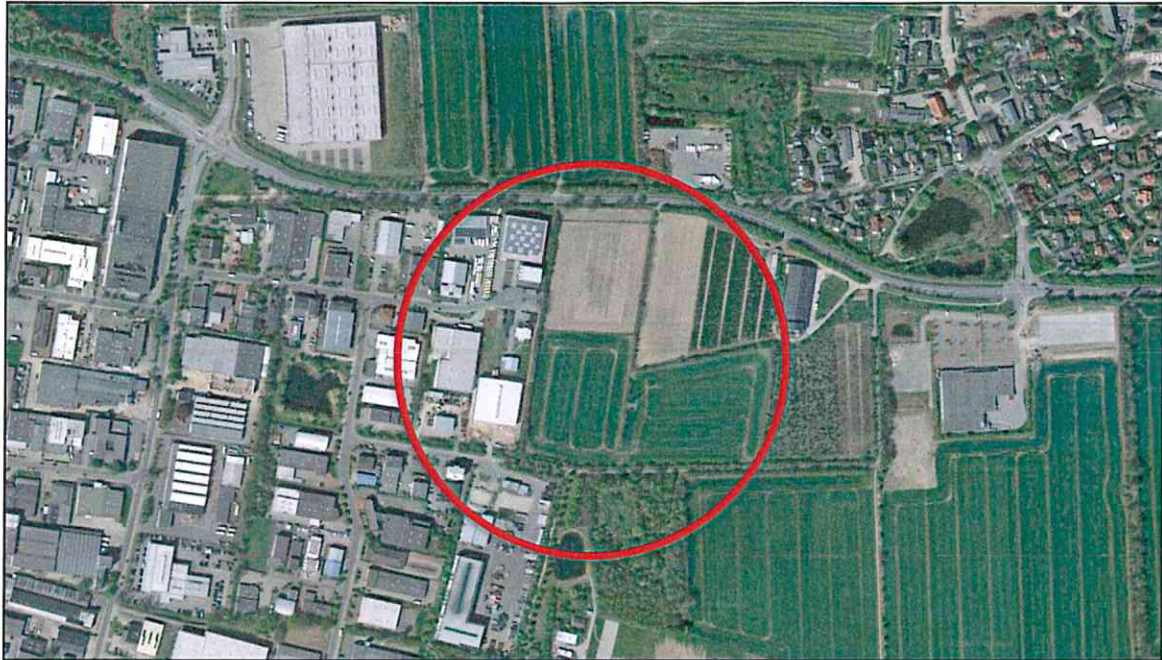
Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 102 wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Grünordnerische Fachbeitrag einschl. Artenschutz-Fachbeitrag des Büros Landschaftsplanung Jacob
- Umweltbericht des Büros Landschaftsplanung Jacob
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Reinbek
- Ausbreitungsberechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Reinbek
- Entwässerungskonzept (Lageplan) zur oberirdischen Rückhaltung außerhalb des Vorhabengrundstücks“,
- Untersuchung der Brutvogelfauna im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Reinbek
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung
- Landschaftsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung

## 2 Anlass der Planung

---

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Reinbek ist es, einem ortsansässigen Betrieb Erweiterungspotenziale für die am Standort Reinbek bereits vorhandene Verwaltung und Produktion zu eröffnen. Um auch in Zukunft weiterhin wettbewerbsfähig zu sein, möchte der Betrieb seine dezentral im Reinbeker Stadtgebiet gelegenen Standorte verlagern und auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bündeln. Hierfür sollen ein Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagergebäude sowie Stellplätze im Plangebiet errichtet werden.



Der Standort am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Röntgenstraße“ eignet sich aufgrund seiner Nähe zu bereits erschlossenen Gewerbegebietsflächen als neuer Betriebsstandort. Er zeichnet sich durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und eine guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus. Es ist absehbar, dass das Unternehmen, über die konkreten Verlagerungswünsche hinaus, weitere Spielräume für eine Expansion am Standort Reinbek benötigt. Die Expansionswünsche können an dem in Rede stehenden Standort zusätzlich vorgehalten werden.

Um den Betrieb langfristig am Standort Reinbek zu halten sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Betriebsverlagerung mit entsprechendem Erweiterungspotenzial geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Reinbek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze bei.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 7. Dezember 2017 dem Bebauungsplan Nr. 102 zugestimmt.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

---

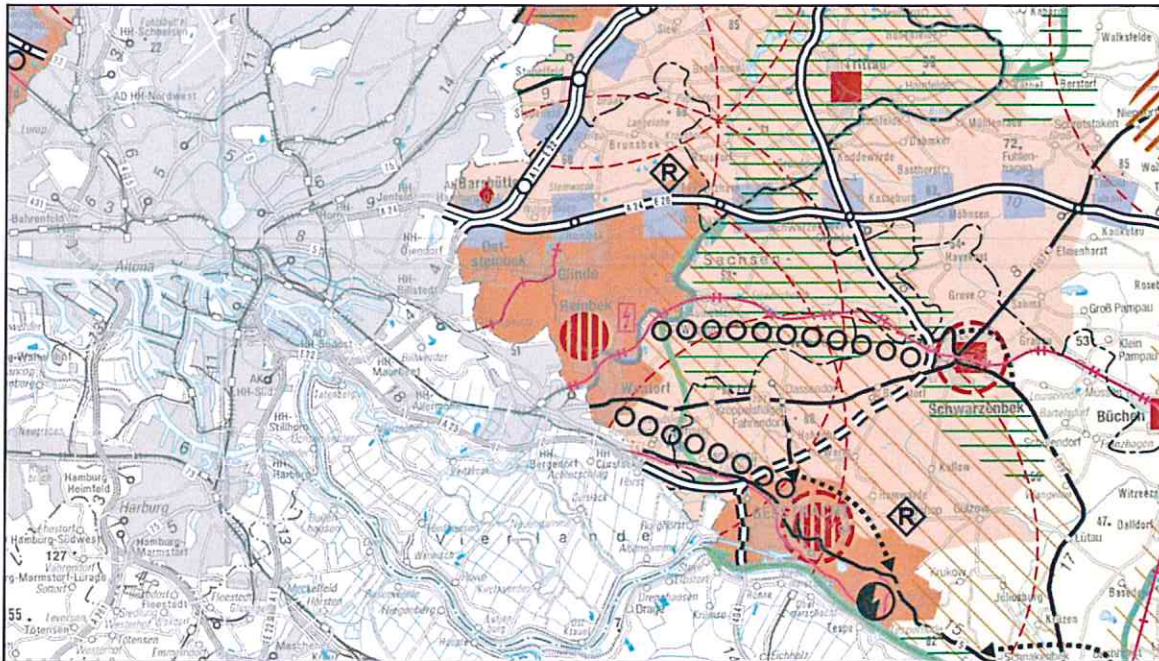
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Die Stadt Reinbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum zusammen mit Glinde und Wentorf bei Hamburg im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Die zentralen Orte der zentralen und mittelzentralen Ebene sind laut LEP 2010 regionale Wirtschafts- und Arbeitszentren. In dieser Funktion sind sie zu stärken. Hierzu soll ein

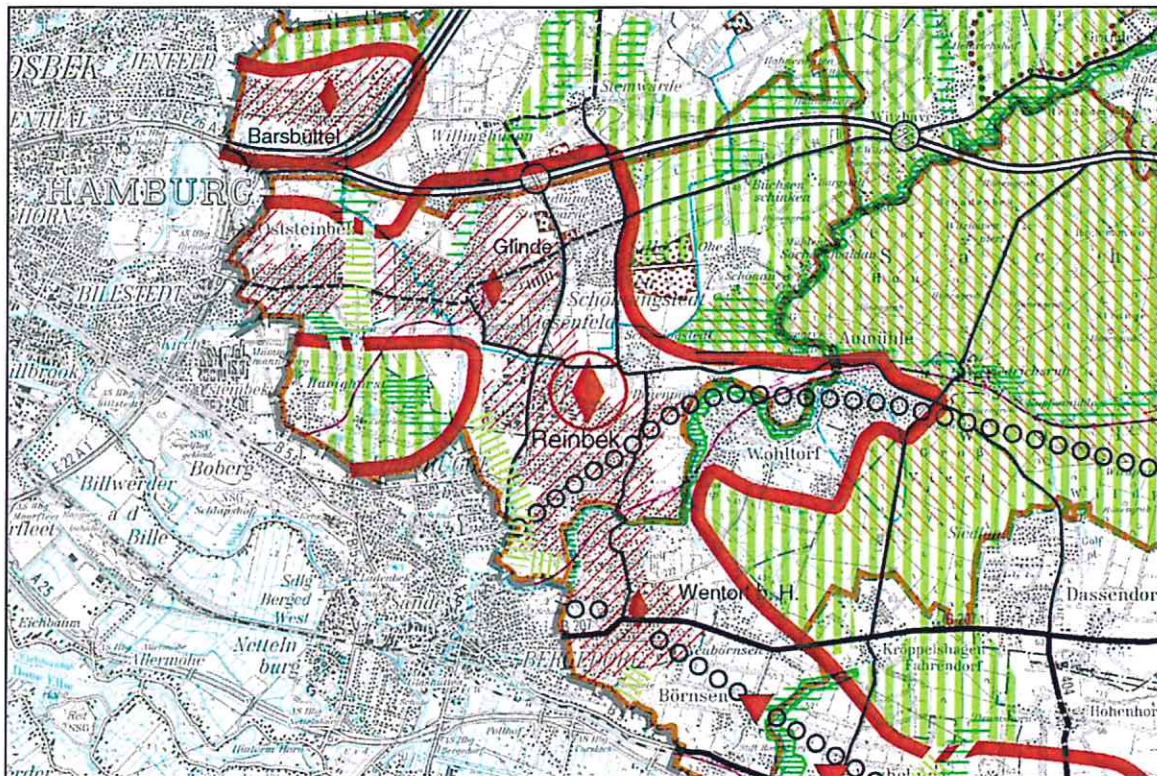
bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen beitragen. Reinbek liegt außerdem an der Landesentwicklungsachse entlang der Bundesautobahn 24.



### 3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd

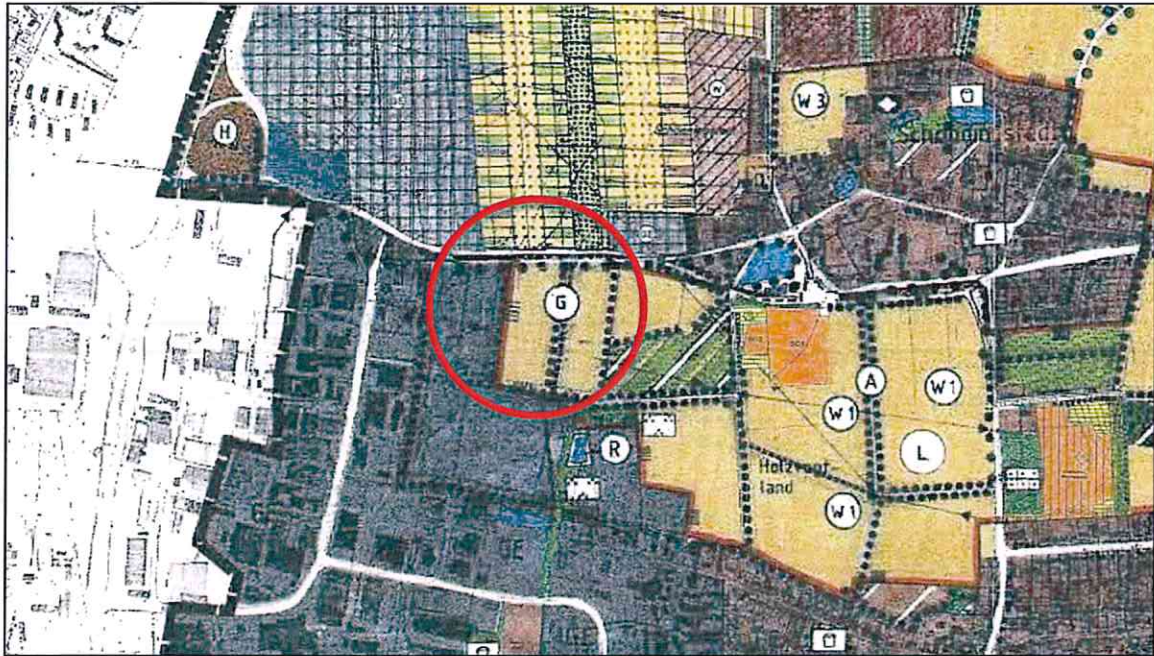
Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Funktion eines Mittelzentrums dar. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek. Der Planbereich liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt Reinbek und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.





### 3.1.3 Landschaftsplan

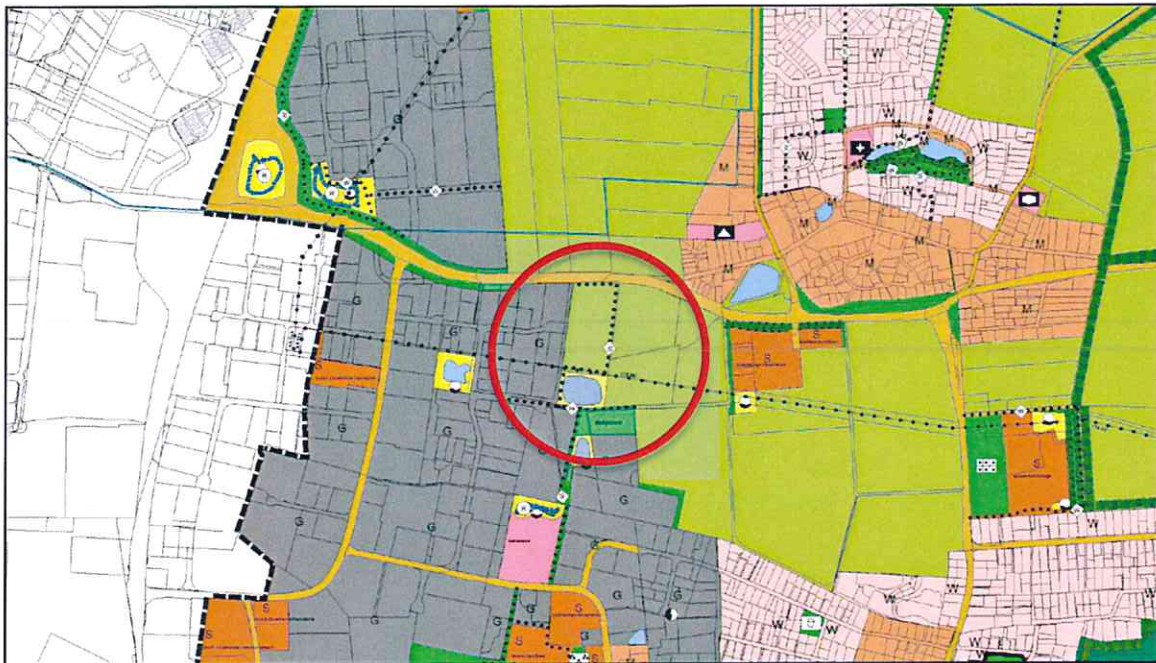
Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert am 15. Juni 2011, stellt den Teilbereich nördlich der „Steinerei“ des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102 als potenzielles Erweiterungsgebiet für Gewerbeflächen dar, welches im Osten von Acker und Grünland und im Süden und Westen von Gewerbeflächen gefasst wird. Von diesen potenziellen Erweiterungsflächen ist das westliche Grundstück bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 als Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem sind Knickstrukturen dargestellt, die den Teilbereich des Geltungsbereichs nördlich der „Steinerei“ komplett umgrenzen. Der Teilbereich südlich der „Steinerei“ wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Eine Anpassung des Landschaftsplans erfolgt in Form einer Berichtigung.



### 3.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert am 5. Februar 2016, stellt den Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar. Im südlichen Teil sind eine Versorgungsfläche, die von einer Wasserfläche überlagert wird, sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ dargestellt. Zusätzlich verläuft am nördlichen, östlichen und südlichen Rand der landwirtschaftlichen Fläche, sowie am westlichen und südlichen Rand der Versorgungsfläche ein Hauptwanderweg. Entlang der Grenze zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und der Versorgungsfläche ist in Ost-West-Richtung der Verlauf einer oberirdischen 110 kV-Leitung dargestellt.

Über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus wird der Planbereich im Norden durch eine Straßenverkehrsfläche, im Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch gewerbliche Bauflächen begrenzt. Im Südwesten und Westen des Plangebiets sind weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 soll das bestehende Gewerbegebiet in östlicher Richtung erweitert und die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus ist der Ausbau der bestehenden Entsorgungsinfrastruktur in Form eines neu zu errichtenden Regenrückhaltebeckens geplant. Diese Erweiterungsfläche soll von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ in Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ geändert werden.



Aufgrund der bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan Nr. 102 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die zugehörige 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher durchgeführt. Der endgültige Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek wurde am 26. Oktober 2017 gefasst, die Genehmigung durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein erfolgte im November 2017.

### 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Teilbereich nördlich der „Steinerei“ des Geltungsbereichs gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan. Der Teilbereich südlich der „Steinerei“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Steinerei“. Diese Fläche ist dort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ festgesetzt. Diese Festsetzung steht der gewünschten Planung entgegen. Der entsprechende Teilbereich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 50 wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehende Entsorgungsinfrastruktur zu entlasten, geändert. Der Bebauungsplan Nr. 102 wird daher zum überwiegenden Teil neu aufgestellt, der Flächennutzungsplan und ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 50 entsprechend der Planungsziele geändert.

Unmittelbar westlich angrenzend schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Steinerei“ aus dem Jahr 2008 an. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50, setzt zwei Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO 2017 fest, die durch eine Planstraße in zentraler Lage im Geltungsbereich in West-Ost-Richtung erschlossen werden. An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knick mit Saumstreifen“ festgesetzt. Entlang der südlichen Grenze sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Graben mit Unterhaltungstreifen“ festgesetzt.

Darüber hinaus setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine maximale Firsthöhe von 15,0 m über der Fahrbahnoberkante der Planstraße und die abweichende Bauweise, wonach bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, fest. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Nr. 50 Festsetzungen zum Immissionschutz in Form von Lärmpegelbereichen und maximal zulässiger, flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel und schränkt Nutzung des Plangebiets ein.

### **3.2.2 Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf**

Das Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf der CIMA Beratung + Management GmbH in seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2014 hatte die Aktualisierung des Entwurfes aus dem Jahr 2012 unter Berücksichtigung neuer Entwicklungen in den Kommunen des Mittelzentrums zum Ziel. Es wurde als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Politik beschlossen, womit eine kommunale Selbstbindung herbeigeführt wurde. Das gemeinsame Einzelhandelskonzept ersetzt die bisherigen kommunalen Einzelhandelskonzepte (Reinbek, Wentorf) und ist folglich als abwägungserheblicher Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts kommt zu dem Ergebnis, dass „in den Gewerbegebieten im Mittelzentrum [...] auch künftig grundsätzlich kein Einzelhandel angesiedelt werden [sollte]. Eine Ausnahme stellt Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben dar. Ausgeschlossen ist auch die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Anbietern, da diese in Gewerbegebieten keine Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Die Gewerbegebiete sollten primär der Ansiedlung klassischen Gewerbes dienen.

In Abstimmung haben die drei Kommunen des Mittelzentrums beschlossen, in folgenden Gewerbegebieten dennoch die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe (bis unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zuzulassen:

#### Reinbek:

- 1 Gewerbegebiet Reinbek/Glinde (B 9, südliche Gutenbergstraße)
- 2 Gewerbegebiet Schönningstedt (B 52, mittlere Gutenbergstraße/ Siemensstraße)
- 3 Gewerbegebiet Kreuzung Gutenbergstraße, Röntgenstraße, Humboldtstraße (B 72)“

Diesen Ergebnissen trägt der Bebauungsplan Nr. 102 Rechnung, da er Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich ausschließt.

### **3.1.1 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete „Talwald Hahnenkoppel“, „Sachsenwald“ und „Naturschutzgebiet Dalbekschlucht“ befinden sich in einiger Entfernung, östlich des Plangebiets.

### **3.1.2 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop**

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht für den Änderungsbereich nicht. Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet in Form von Knicks vorhanden. Die im Norden entlang der Sachsenwaldstraße außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Eichen und Linden sind als gesetzlich geschützte Allee definiert. Der Gesetzgeber trägt der besonderen Bedeutung der Knicks und der geschützten Allee für die Biodiversität und die kulturelle Identität des Landes durch die Schutzbestimmungen in § 30 des BNatSchG und in § 21 des Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rechnung.

### **3.1.3 Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein**

Bei den Flächen südlich der Steinerei, die anteilig im südlichen Geltungsbereich liegen, handelt es sich nach Aussage der Unteren Forstbehörde um Wald nach dem Waldgesetz des Landes Schleswig-Holsteins, die vorwiegend mit Birken, Pioniereichen und Waldsträuchern bestockt sind.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne

des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

## 4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der rund 4,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Stadt Reinbek am östlichen Rand des dortigen Gewerbegebiets, östlich der Kreisstraße K 80 unmittelbar angrenzend an die Sachsenwaldstraße (K 26), und damit in verkehrsgünstiger Lage. Derzeit wird das Gelände über die nördlich angrenzende Sachsenwaldstraße erschlossen. Im Zuge der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets soll der Geltungsbereich zukünftig über die Röntgenstraße bzw. die Carl-Zeiss-Straße erschlossen werden. Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Baum- und Gehölzbestände sowie Knickstrukturen sind entlang der Grenzen des nördlich der „Steinerei“ gelegenen Teilbereichs des Geltungsbereichs vorhanden. Die südlich der „Steinerei“ gelegene Teilfläche des Geltungsbereichs weist teilweise dichten Baum- und Gehölzbestand auf, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein klassifiziert ist.



Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nordöstlich des Plangebiets, nördlich der Sachsenwaldstraße. Das Plangebiet grenzt im Norden (nördlich der Sachsenwaldstraße) und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich gewerblich genutzte Flächen sowie die unbebaute, baumbestandene Grünfläche (Wald). Landschaftlich prägend sind die entlang der Plangrenze verlaufenden Knicks und vorhandene Baumbestände. Sie dienen u.a. der Eingrünung und dem räumlichen Abschluss des bestehenden Gewerbegebiets westlich des Geltungsbereichs und bilden gleichzeitig den bestehenden Siedlungsrand.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 umfasst die Flurstücke Nr. 12/41 (teilweise), Nr. 32/1, Nr. 35/2 (teilweise), Nr. 36/3 (teilweise), Nr. 37/4, Nr. 38/1 (teilweise), Nr. 129 (teilweise), sowie das Flurstück Nr. 136. Im Bereich der Röntgenstraße muss der auf dem Flurstück Nr. 136 vorhandene Knick durchgebrochen werden, um eine Anbindung an die westlich angrenzende Röntgenstraße zu ermöglichen.

Der mittlere Teil des Geltungsbereichs wird von einer 110 kV-Hochspannungsfreileitung gequert. Einer der Maststandorte befindet sich unmittelbar im östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Knick und damit zum Teil innerhalb des Plangebiets.

Das Gelände des Plangebiets hat ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest. Es liegt im Nordosten bei rund 41 m über Normalhöhennull (üNNH) und sinkt in südwestliche Richtung um rund vier Meter auf rund 37 m ü NN ab.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Oberflächengewässer. Lediglich entlang der Steinerei ist innerhalb des Plangebietes ein trockenfallender Graben vorhanden.

## 5 Umweltbericht

---

### 5.1 Einleitung

Für den Bebauungsplan Nr. 102 sind die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB am 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Abs. 1 in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Gemeinde legt dazu den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung fest. Dieses erfolgte im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB.

### 5.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 102 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu gewerblichen Zwecken. Im nördlichen Teilbereich wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, die GRZ beträgt 0,8 einschließlich der zulässigen Überschreitung. Die Bauflächen werden über die fortgeführte „Röntgenstraße“ von Westen erschlossen. Eine zweite Ausfahrt ist im Südwesten über die Verlängerung der „Carl-Zeiss-Straße“ vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht.

Zusätzlich möchte die Stadt Reinbek im Süden des Plangebietes auf der Fläche „Stadtgärtnerei“ ein Regenrückhaltebecken errichten, um sowohl eine generelle Verbesserung der Entwässerungssituation aller umliegenden Gewerbebetriebe zu ermöglichen und ein größeres Rückhaltevolumen für zukünftige Starkregenereignisse zu schaffen als auch die Entwässerung des Vorhabens an dieses technische Bauwerk anzuschließen.

Hinzu kommen die erforderlichen Ausgleichsflächen, da der Ausgleich für die Neubebauung absehbar nicht innerhalb des Plangebiets erbracht werden kann.

### 5.3 Ausgangssituation

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 102 beträgt etwa 4,2 ha. Die für die Gewerbegebietsnutzung festgesetzten Flächen sind derzeit landwirtschaftlich als Acker und jüngeren Weihnachtsbaumkultur genutzt und von Knicks umgeben. Im Norden des Plangebietes wird die „Sachsenwaldstraße“ (Kreisstraße 26) durch eine Allee aus Linden und Eichen mit bis zu 80 cm Stammdurchmesser nebst Saumstreifen mit Entwässerungsgraben und Sträuchern begleitet. Die Bäume stehen außerhalb des Plangebiets, die Baumkronen ragen jedoch in den Geltungsbereich hinein.

Die südliche zur Entwässerung vorgesehene Fläche der „Stadtgärtnerei“ stellt sich als brachgefallene Grünfläche dar, auf der sich durch ausgebliebene Pflege neben dem älteren Gehölzbestand durch natürliche Sukzession weitere Baumarten und Sträucher flächig entwickelt haben. Es handelt sich hier um eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG), die vor allem durch Birken und Pioniereichen sowie typische Waldsträucher geprägt ist.

Zu den im Plangebiet vorkommenden gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zählen die vorhandenen Knicks und die außerhalb gelegene Allee (Eichen, Linden).

#### Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert am 5. Februar 2016, stellt den Geltungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar. Im südlichen Teil sind eine Versorgungsfläche, die von einer Wasserfläche überlagert wird, sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 soll das bestehende Gewerbegebiet in östlicher Richtung erweitert und die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus ist der Ausbau der bestehenden Entsorgungsinfrastruktur in Form eines neu zu errichtenden Regenrückhaltebeckens geplant. Die zugehörige 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher durchgeführt. Der endgültige Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek wurde am 26. Oktober 2017 gefasst, die Genehmigung durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein steht noch aus.

#### Aussagen des Landschaftsplans (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert am 15. Juni 2011, stellt die nördlich der „Steinerei“ gelegenen Flächen als potenzielle Gewerbeflächen dar, von denen das westliche Flurstück heute bereits bebaut und gewerblich genutzt ist. An den Rändern der gekennzeichneten Ackerfläche sind die vorhandenen umgebenden Knicks dargestellt. Der Bereich der Stadtgärtnerei im Süden wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Eine Anpassung des Landschaftsplans erfolgt in Form einer Berichtigung.

### **5.4 Inhalte des Bebauungsplans**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 sollen im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Ausweisung von Gewerbeflächen mit einer maximalen GRZ von 0,8
- die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die geplanten Gebäudehöhen durch geringfügige Erhöhung der im westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 50, 1. Änderung festgesetzten maximalen Firsthöhe von 15 m über dem vorhandenen Gelände
- Erschließung über die „Röntgenstraße“ und eine zusätzliche Ausfahrt über die „Carl-Zeiss-Straße“
- Berücksichtigung der vorhabenbedingten Emissionen und Auswirkungen auf das umliegenden Straßenverkehrsnetz
- Sicherung der Anfahrbarkeit des vorhandenen Strommasts der das Plangebiet überspannende Freileitung
- Regelung des Oberflächenabflusses und Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung und -reinigung

## **5.5 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne (Umwelt-)Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert am 5. Februar 2016, stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche und südlich der Hochspannungsleitung als Versorgungsfläche dar. Der südlichste Teil ist als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ dargestellt. Der vorhandene Hauptwanderweg „Steinerei“ ist verzeichnet und führt im Änderungsbereich um das geplante Regenrückhaltebecken herum nach Norden.

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998 stellt die nördlich der „Steinerei“ gelegenen Flächen als potenzielle Gewerbeflächen dar, von denen das westliche Flurstück heute bereits bebaut und gewerblich genutzt ist. An den Rändern der gekennzeichneten Ackerfläche sind die das Plangebiet fast vollständig umgebenden Knicks dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei im Süden wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Eine Anpassung des Landschaftsplans erfolgt in Form einer Berichtigung.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale sind durch die Planungen nicht berührt. Zu den im Plangebiet vorkommenden gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 LNatSchG zählen die vorhandenen Knicks und die außerhalb des Plangebiets gelegene Allee entlang der Sachsenwaldstraße.

Die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei sind zum Teil als Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) eingestuft.

Der besondere Artenschutz gemäß BNatSchG ist hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 sowie § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffe nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

## **5.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

### **5.6.1 Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung**

#### **Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich wird zum Großteil landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar. Lediglich ein Teilbereich nördlich der „Steinerei“ ist als Versorgungsfläche mit einer überlagerten Wasserfläche und ein Teilbereich südlich der „Steinerei“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert nicht.



Das Plangebiet wird durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende 110 kV-Leitung gequert. Zusätzlich verläuft ein Wanderweg von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße. Eine Anbindung über die Ackerflächen nach Norden ist nicht vorhanden, zudem ist in Fortsetzung dazu auch ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht möglich.

Der Geltungsbereich ist im Norden durch eine Straßenverkehrsfläche, im Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen und im Südosten durch gewerbliche Bauflächen begrenzt. Der südwestlich angrenzende Teil ist als Versorgungsfläche dargestellt, die von einer Wasserfläche überlagert wird. Im Westen des Plangebiets sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das Landschaftserleben in der westlichen und nördlichen Umgebung des Geltungsbereichs ist daher bereits heute durch Verkehrs- und Gewerbelärm eingeschränkt. Für die landschaftsgebundene Erholung ist der Geltungsbereich durch die Ackernutzung und fehlende, den Geltungsbereich durchziehende Rad- oder Fußwege nicht geeignet. Jedoch fungiert der Wirtschaftsweg Steinerei als unabhängig vom Fahrverkehr geführter grüner Fuß-/Radweg zwischen den Ortsteilen Reinbeks und ist zudem Teil des Schulwegsystems. Wegen der ausschließlich gewerblichen Nutzungen in der direkten westlichen und südlichen Umgebung hat der überplante Landschaftsausschnitt derzeit auch mangels Zugänglichkeit keine hohe Bedeutung für die Kurzzeit- oder Feierabenderholung.

#### Bewertung der Auswirkungen

Die Planung entspricht im Wesentlichen der beabsichtigten Entwicklung für das Plangebiet, die dem Landschaftsplan zu entnehmen ist und dort überwiegend eine gewerbliche Baufläche darstellt. Grundsätzlich wird das Vorhaben eine Zunahme von Lärmimmissionen durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Umfeld eines durch Gewerbegebiete geprägten Umfelds können wesentliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen werden. Zum Schutz der umliegend vorhandenen Wohnnutzungen werden Emissionskontingente ( $L_{EK,i}/m^2$ ) für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt, die die gewerbliche Nutzung einschränken, so dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen nach sich ziehen wird.

Im Hinblick auf bestehende geruchsrelevante Vorbelastungen wurde bereits gutachterlich festgestellt, dass die heute vorliegenden Immissionswerte unterhalb der zulässigen Werte für Gewerbegebiete liegen und eine Entwicklung an dem vorliegenden Standort zulässig ist. Eine wesentliche Verschlechterung der Wohn- oder Aufenthaltsqualität ist daher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Geltungsbereichs für die menschliche Erholung und Gesundheit ergeben sich keine Änderungen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen kann eine wahrnehmbare Eingrünung des Gewerbegebiets gewährleistet werden, gleichzeitig dienen diese Maßnahmen zur Ausbildung eines neuerlichen Siedlungsrandes in Richtung Osten und Süden. Der Fortfall des nach Norden führenden Wanderweges stellt keine maßgebliche Beeinträchtigung dar, da sich keine Anschlussmöglichkeiten finden. Lediglich im Bereich des Anschlusses an die Carl-Zeiss-Straße unterliegt der Wegeabschnitt zusätzlichem Verkehr infolge der Ausfahrt aus dem Gewerbegrundstück. Eine Sicherung der Landschaft zu Erholungszwecken besteht über den Weg „Steinerei“.

### **5.6.2 Tiere und Pflanzen / Arten und Lebensgemeinschaften**

#### Ausgangssituation

Der nördliche Teil des Plangebietes besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, die von Knicks umgeben sind. Eine Teilfläche des Flurstücks wird von einer Weihnachtsbaumkultur und ruderalisierten Ackerrandstreifen eingenommen. Die Knicks weisen überwiegend eine gute und dichte Struktur auf. Die Arten in den Knicks setzen sich in der Baumschicht überwiegend aus Eichen, Schwarz-Erlen, Birken, Traubenkirschen und Zitterpappeln zusammen. In der Strauchschicht kommen

Hasel, Schlehe, Spätblühende Traubenkirsche, Grau-Weide, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche, Geißblatt, Brombeeren und Kornelkirsche vor. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Sachsenwaldstraße wird von einer Allee gesäumt.

Beim südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei an, die schon seit geraumer Zeit nicht mehr in Nutzung ist. Infolgedessen ist die Fläche mittlerweile „durchgewachsen“ und in weiten Teilen in den walddrechtlichen Status übergegangen. Lediglich im Nordwesten des Flurstückes ist eine größere Lichtung/Blöße, die nicht mit Waldgehölzen bestockt ist. Mit der Forstbehörde wurde vor Ort abgestimmt, welche Flächen als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen sind.

Aus faunistischer und insbesondere artenschutzrechtlicher Sicht hat das Plangebiet eine Bedeutung für Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus. Es sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden, so dass Fortpflanzungsstätten für Amphibien, Fische und Libellen nicht vorkommen. Die Potenzialabschätzung hat ergeben, dass für die Gruppe der Fledermäuse Winterquartiere und Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) ausgeschlossen werden können. Die Knicks und Waldränder dienen strukturgebundenen Arten als Flugstraßen. Als Jagdreviere sind lediglich die Knicks und die unbestockten Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei einzustufen.

Die nach BNatSchG streng geschützte Haselmaus kommt im betrachteten Landschaftsausschnitt nach den Verbreitungskarten grundsätzlich vor und besiedelt dort potentiell die gut strukturierten Knicks. Angesichts der guten Habitatstrukturen des südlichen Teilgebietes wurde vor dem Hintergrund der geplanten Flächeninanspruchnahme für die Oberflächenentwässerung eine Erfassung der Haselmäuse durchgeführt, die im November 2017 zum Abschluss gebracht wurde. Im Ergebnis wurden im südlichen Teil des Plangebietes südlich des Fußweges *Steinerei* keine Hinweise auf eine Besiedlung durch die Haselmaus erbracht. In diesem Bereich kann somit mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen von Haselmäusen ausgeschlossen werden.

Als Bestandsgrundlage für die Brutvögel wurde für den landwirtschaftlichen Flächenanteil mit Knicks ebenfalls eine Potentialabschätzung vorgenommen, für den Bereich der Stadtgärtnerei wegen der vielfältigen Biotopstrukturen wiederum eine Kartierung vorgenommen, zumal alle europäischen Brutvögel mindestens besonders geschützt im Sinne des BNatSchG sind. Die im Bereich der Knicks und Ackerfläche potenziell vorkommenden Vogelarten (gehölz- und bodenbrütende Arten) sind überwiegend weit verbreitet und ungefährdet, aber auch gefährdete Arten wie Wachtel, Kiebitz und Feldlerche erfordern Berücksichtigung. In den südlichen Bereichen wurden bei der realen Kartierung keine landes- oder bundesweit gefährdeten Arten oder Vogelarten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt. Ebenso fehlen ausgesprochen spezialisierte Arten mit besonderen Habitatansprüchen.

Von allen sonstigen besonders geschützten Artengruppen sind wegen der durchschnittlichen Ausbildung der Habitatstrukturen des Plangebietes und dessen Lage im Siedlungsbereich von Reinbek überwiegend nur ungefährdete und weit verbreitete Arten zu erwarten.

#### Bewertung der Auswirkungen

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Bebauung zu rechnen. Mit den betroffenen relativ artenarmen Ackerflächen und Weihnachtsbaumkulturen sind jedoch überwiegend solche mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Der wertvolle Baumbestand an der Kreisstraße sowie die parzellenbegrenzenden Knicks bleiben fast vollständig erhalten. Infolgedessen beschränkt sich auch der Verlust an Gehölzlebensräumen für die heimische Tierwelt. Lediglich im Bereich der Verlängerung der Röntgenstraße und der südlichen Ausfahrt über die Carl-Zeiss-Straße sowie durch den Bau des Regenrückhaltebeckens auf der Fläche der

ehemaligen Stadtgärtnerei kommt es zu unvermeidbaren Knickverlusten. Bau- und nutzungsbedingt besteht zudem grundsätzlich die Gefahr von Beeinträchtigungen der Wurzel- und Kronenbereiche der gesetzlich geschützten Knickbestände sowie der Veränderung der Lebensraumfunktionen.

Für einen Teilbereich der als Wald definierten ehemaligen Stadtgärtnerei kommt es vorhabenbedingt durch den Bau des Regenrückhaltebeckens zu Gehölzverlusten. Durch die Lage des RHB vorwiegend auf den westlichen Lichtungsflächen treten nur vergleichsweise geringe Eingriffe in den Waldbestand ein. Durch die erforderlichen Leitungsanschlüsse zum Regenrückhaltebecken werden baubedingt temporäre Knickdurchbrüche erforderlich, die nach Abschluss der Maßnahme entsprechend wieder geschlossen werden. Erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen in den Knickbestand treten hierdurch jedoch nicht ein.

Insgesamt geht für die heimische Pflanzen- und Tierwelt jedoch ein Stück unbesiedelter Landschaft im Stadtgebiet mit Trittsteinfunktion verloren, indem der Siedlungsrand weiter in die Kulturlandschaft vorrückt.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wurden für die relevanten Tiergruppen Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel abgeprüft.

Durch entsprechende zeitliche Vorgaben (Ausschlussfristen für Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumungen, ggfs. zusätzliche Kontrollen) können Verstöße gegen das Tötungsverbot für alle relevanten Tiergruppen ausgeschlossen werden. Im Südteil des Plangebietes sind auf Grund der aktuellen Untersuchungsergebnisse keine Haselmäuse vorhanden, so dass lediglich für die Knickdurchbrüche im nördlichen Plangebiet differenziertere Vermeidungsmaßnahmen während der Baumaßnahmen durchzuführen sind, da hier ein potenzielles Vorkommen nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Auch bzgl. des Störungsverbots wurden für keine der Arten Beeinträchtigungen festgestellt, die den Fortpflanzungserfolg der jeweiligen Populationen signifikant und nachhaltig beeinflussen. Mit dem Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt ebenfalls kein Konflikt ein, da die kontinuierliche ökologische Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang als erfüllt anzusehen ist.

### **5.6.3 Boden**

#### Ausgangssituation

Aus dem saalezeitlichen Grundmoränenmaterial, d.h. Geschiebelehm/-mergel, haben sich nach den Darstellungen der Bodenübersichtskarte Pseudogley-Braunerde als Bodentypen entwickelt. Diese sind regionaltypisch, nicht selten und unempfindlich.

Aus der Sicht der Bodenfunktionen sind die anstehenden Böden wie folgt zu beurteilen:

Die lehmigen Sandböden haben eine hohe Ertragsfähigkeit, infolge der mäßigen Durchlässigkeit ein mittleres bis hohes Retentionsvermögen für Wasser, gleichzeitig auch eine mittlere bis hohe Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist stark frisch bis schwach trocken. Die Böden sind heute unversiegelt und durch die dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Insgesamt sind die Böden von allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz und den Naturschutz.

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch die Versiegelung im Zuge der Erstbebauung werden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Von diesen Beeinträchtigungen sind im Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern regionaltypische, weit verbreitete Böden.

Angesichts der hohen baulichen Ausnutzung tritt eine vollständige Überbauung von Bodenflächen mit Verlust aller Bodenfunktionen ein. Hinzu kommen auf Teilflächen umfangreiche Bodenaufschüttungen hinzu, um das Gelände im Hinblick auf das Entwässerungskonzept zu modellieren.

Die Anlage des geplanten Rückhaltebeckens ruft abgrabungsbedingte Bodenbeeinträchtigungen hervor. Hier geht der gewachsene Boden einschließlich seiner Regelungs- und Schutzfunktionen verloren.

#### **5.6.4 Wasser**

##### Ausgangssituation

Nach den Darstellungen des Landschaftsplans zählt das Plangebiet nicht zu den Standorten mit grundwassernahen Verhältnissen. Infolge der schwachen Durchlässigkeit der lehmigen Sande ist die Versickerungsfähigkeit gering und der Beitrag zur Grundwasserneubildung vergleichsweise mäßig. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen ist wegen der Mächtigkeit der schwachdurchlässigen Deckschichten insgesamt als gering einzustufen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Oberflächengewässer. Lediglich entlang des Weges Steinerrei ist innerhalb des Plangebietes ein trockenfallender Graben vorhanden. Im südlichen Teil der überplanten Ackerfläche verläuft von Osten nach Westen der verrohrte ehemalige Schönningstedter Graben, dessen Gewässerstatus allerdings aufgehoben ist. Erst weiter westlich ist er als offener Entwässerungsgraben zwischen der Carl-Zeiss-Straße und den Gewerbeflächen vorhanden.

##### Bewertung der Auswirkungen

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten durch Überbauung und Versiegelung ein und führen damit zur Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate sowie zur Veränderung des Oberflächenabflusses. So werden durch Versiegelung und Überbauung zunächst der oberirdische Abfluss erhöht und die entsprechenden Wassermengen der Grundwasserneubildung entzogen. Dabei ist auch die von Natur aus nur mittlere Grundwasserneubildung des betrachteten Landschaftsausschnittes zu berücksichtigen. Infolge der geplanten Rückhaltung des Oberflächenabflusses vor Ort werden die Wasserspenden verzögert an die Vorflut abgegeben.

Der im Plangebiet verrohrte Schönningstedter Graben wird durch das neu entstehende Entwässerungskonzept abschnittsweise verlegt und mit dem Regenrückhaltebecken verbunden.

#### **5.6.5 Klima/Luft**

##### Ausgangssituation

Aus Sicht des örtlichen Klimas ist die überplante Fläche den Freilandklimatopen zugeordnet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben im Vergleich zu den angrenzenden stark versiegelten Flächen die Funktion als Kaltluftproduzent, allerdings nur mit kleinräumiger Wirkung. Die parzellenbegrenzenden Knicks wirken als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender auf das Kleinklima. Eine etwas höhere kleinklimatische Wirkung haben die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei aufgrund ihrer Bestockung mit Gehölzen. Eine nennenswerte klimatische oder lufthygienische Ausgleichsfunktion kommt dem Plangebiet insgesamt nicht zu.

Eine mögliche Belastung der Luft als Teil des Naturhaushaltes erfolgt im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der direkt angrenzenden Sachsenwaldstraße sowie durch den Verkehr innerhalb des westlichen angrenzenden Gewerbegebiets. Zusätzlich ist die Ausgangssituation durch Geruchsimmissionen geprägt, die jedoch in der Örtlichkeit kaum wahrnehmbar sind und weit unter den immissionsrechtlichen Grenzwerten liegt. Das Ergebnis der Vorbelastung zeigt für die überplante Fläche Immissionswerte von 0,02 (2% der Jahresstunden) bis 0,11 (11% der Jahresstunden). Die Maximalwerte werden am nordöstlichen Rand der überplanten Fläche erreicht. Die Immissionswerte liegen unterhalb

des Wertes für Gewerbe und Industriegebiete. Im westlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiet wird der Immissionswert der GIRL ebenfalls noch nicht vollständig ausgeschöpft.

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung ändert sich das Kleinklima infolge von Verringerung der Luftfeuchte, stärkerer Erwärmung über versiegelten Flächen etc. Wegen der fehlenden klein-klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion der betroffenen Flächen sind Beeinträchtigungen des Klimas nicht in relevantem Maße gegeben.

Eine Entwicklung aus Sicht der Geruchsmissionen ist möglich. Zusätzliche Emissionen von einer konkreten Planung auf der Planfläche sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren mit einer fallbezogenen Immissionsprognose zu prüfen.

### **5.6.6 Orts- und Landschaftsbild**

#### Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild des betrachteten Landschaftsausschnitts ist einerseits durch die typische, knickstrukturierte, landwirtschaftliche Kulturlandschaft, andererseits durch die Siedlungsrandlage und den neuen Siedlungsrand des jüngst erweiterten Gewerbegebietes geprägt, dessen Hallen die vorgelagerten Knicks deutlich überragen.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen sind sowohl von der Kreisstraße 26 im Norden als auch von dem als Fuß-/Radweg genutzten Wirtschaftsweg Steinerei im Süden in Abhängigkeit von den Knickstrukturen einsehbar und wahrnehmbar. Hingegen erscheint das gesamte Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei als gehölzgeprägte waldartige Fläche, zudem durch einen Knick vom Fußweg abgegrenzt.

Eine erhebliche Belastung des Landschaftsbildes besteht durch die das Plangebiet in Ost-West-Richtung überspannende Freileitung, deren Mast an der östlichen Grenze steht.

#### Bewertung der Auswirkungen

Der bisherige Charakter des Siedlungsrandes wird durch die geplante gewerbliche Bebauung und die zulässigen Gebäudehöhen erneut verändert. Hier bestehen besonders hohe Anforderungen an die Einbindung.

### **5.6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Ausgangssituation

Unter Kultur- und Sachgütern sind grundsätzlich Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind. Denkmalgeschützte Bestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und dementsprechend auch nicht betroffen. Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Nutzungen (Wanderweg, 110 kV-Freileitung) zu berücksichtigen.

#### Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen diesbezüglich ergeben sich nicht, da der im Flächennutzungsplan dargestellte Wanderweg in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist und die 110 kV-Freileitung vollumfänglich in ihrem Bestand erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

### **5.6.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen sind infolge der nur geringen Eingriffsschwere im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5.7 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen im nördlichen Plangebiet würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Knickpflege wäre unverändert. Die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei würden bei weitergehender Sukzession mittelfristig vollständig in den Waldstatus übergehen.

Bauliche Entwicklungen wären im Plangebiet nicht möglich.

## **5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **5.8.1 Schutzgut Mensch**

Zum Schutz der im Nordwesten vorhandenen Wohnnutzung werden Emissionskontingente ( $L_{EK,i}/m^2$ ) für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt, die die gewerbliche Nutzung einschränken, so dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen nach sich ziehen wird. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Schutz der Nutzungen innerhalb des Plangebiets getroffen. Hierdurch können bspw. Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet zugelassen werden.

Bei der Ansiedlung von geruchemittierenden Betrieben müssen diese in ihrem Genehmigungsverfahren zeigen, dass ihre Immissionen als Zusatzbelastung zusammen mit der Vorbelastung den zulässigen Immissionswert nicht überschreiten. Darüberhinausgehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### **5.8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschl. Artenschutz**

Die zwischen Knicks und gewerblichen Bauflächen vorgelagerten Grünflächen vermeiden und mindern Funktionsbeeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope und der daran gebundenen Pflanzen- und Tierwelt.

Auch zu den Baumbeständen der geschützten Allee an der K 26 werden durch das Abrücken der Baugrenzen und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche Schutzzonen eingerichtet, die auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen abzielen.

Für das geplante RHB wurden gezielt diejenigen Flächen gewählt, die unbestockt sind und daher von geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Hierfür wurde die Fläche vermessen.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten werden zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Zeiträume für die Beseitigung von Gehölzen, der Baufeldräumung etc. festgesetzt.

#### **5.8.3 Schutzgut Boden**

Neben einem gebietstypischen Anteil an unversiegelter Fläche von mindestens 20 % werden zusätzlich Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus findet ein Ausgleich auf planextern gelegenen Flächen statt. Auf einer Gesamtfläche von 11.915 m<sup>2</sup> ist auf einem 25 m breiten Streifen die Ackerfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und gegenüber den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen entsprechend abzuzäunen. Auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Einsaatflächen wird sich bei einer Extensivierung (Mahd mit Abfuhr, keine Düngung, allmähliche Ausmagerung) mittelfristig das Arteninventar anreichern.

Damit sind die Eingriffe für das Schutzgut Boden vollständig kompensiert. Die Maßnahmen erfolgen auf 3 Teilflächen folgender Flurstücke: 22/7, Flur 10, Gemarkung Ohe und 38/5 und 39/2, Flur 3, Gemarkung Schönningstedt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung im B-Plan vorgenommen.

#### 5.8.4 Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung der Überlastung der Vorflut werden die anfallenden Regenwassermengen vor Ort zurückgehalten und gedrosselt abgegeben.

#### 5.8.5 Schutzgut Klima / Luft

Der weitgehende Erhalt der randlichen Knicks, die Schutzstreifen und die zusätzlichen Baumpflanzungen wirken sich minimierend auf die veränderte Nutzungssituation aus, indem der Bestand an klein-klimatisch wirksamen Strukturen beibehalten und ergänzt wird. Maßnahmen in Bezug auf Gerüche sind nicht auf Grund der sehr geringen bestehenden Belastung nicht erforderlich.

#### 5.8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die nachhaltige Sicherung des randlichen Knickbestands und die mit den Baumpflanzungen vorgesehene 2. Begrünungslinie mindern die Auswirkungen der gewerblichen Entwicklung auf das Orts- und Landschaftsbild, besonders angesichts der Siedlungsrandlage.

#### 5.8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der im Flächennutzungsplan dargestellte Wanderweg in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist und die 110 kV-Freileitung vollumfänglich in ihrem Bestand erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

### Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Erschließung und die erstmalige gewerbliche Entwicklung auf den bisherigen Ackerflächen kommt es zu Eingriffen, für die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Davon betroffen sind insbesondere das Schutzgut Boden, in geringerem Umfang das Schutzgut Tiere und Pflanzen infolge unvermeidbarer Knickdurchbrüche. Im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens werden insbesondere durch die Inanspruchnahme der Pionierwälder mit Waldstatus Ausgleichsbedarfe ausgelöst.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden

Eingriff Boden			Ausgleichserfordernis		
Art des Eingriffs	in qm	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche in qm	Ausgleichsfaktor gem. Erlass	benötigte Ausgleichsfläche in qm
<b>Naturschutzrechtlicher Eingriff durch ....</b>					
<b>... Versiegelung Grundstücks- und Verkehrsflächen</b>					
Gewerbegebiet GRZ 0,8 Höchstmaß	29.100	80 %	23.280	1 : 0,5	11.640
Ausbau Carl-Zeiss-Straße/ Steinerie	550	100 %	100	1 : 0,5	275
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>					
Regenrückhaltebecken	3.700				Ausgleich „in sich“
<b>... Beeinträchtigung gefährd. Arten und angrenzender Lebensräume (Runderlass 2013- 3.4)</b>					
der Schutz der angrenzenden Lebensräume (Knicks) wird durch entsprechende Schutzstreifen gewährleistet					
<b>BILANZ BODEN GESAMT</b>					<b>11.915</b>

Insgesamt errechnet sich für den B-Plan 102 ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut **Boden von insgesamt 11.915 qm.**

Eingriffe in das Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften – Knicks

Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz Knick-Eingriff / Verluste von Lebensräumen	Länge	Faktor	Ausgleichs- erfordernis
1. Knickdurchbruch Herstellung der Zufahrt von der Röntgenstraße	15 m	1 : 2	30 m
2. Knickdurchbruch Herstellung der Ausfahrt über die Carl-Zeiss-Straße	10 m	1 : 2	20 m
3. Knickdurchbruch Herstellung der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken	12 m	1 : 2	24 m
4. Beeinträchtigung des westlich angrenzenden Knicks Reduzierung der Knickschutzstreifen im Bereich der Einmündung von der Röntgenstraße	20 m	1 : 1	20 m
5. Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Knicks Reduzierung des Knickabstandes durch den Ausbau der Steinerei	30 m	1 : 1	30 m
<b>Ausgleichsbedarf Knicks, gesamt</b>	<b>124 m</b>		

Somit errechnet sich für den B-Plan 102 zunächst ein Knickersatzbedarf von insgesamt 124 lfm.

Zur Kompensation der Knickeingriffe können gemäß Erlass auch Aufwertungsmaßnahmen auf bestehenden Knicks bis zu einem Umfang von der Hälfte des insgesamt zu erbringenden Ausgleichs angerechnet werden. betrifft die Schließung von Knicklücken innerhalb des Knicks am Ostrand der Gewerbeflächen auf einer Länge von 45 m.

Dadurch reduziert sich der erforderliche **Knickersatzbedarf** für den B-Plan 102 auf **nunmehr rd. 80 m.**

Der Ausgleich für die Knickverluste und –beeinträchtigungen erfolgt anteilig im Plangebiet durch das Schließen von Knicklücken und darüber hinaus auf einer städtischen Ausgleichsfläche. Auf diesem Ausgleichsflächenpool wird auch der umfangreiche Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelungen erbracht, indem extensive Grünlandflächen entwickelt werden. Die Kompensation der Eingriffe in die Wald- und Gehölzbestände infolge des RHB wird im Rahmen eines Ökokontos der Stiftung Naturschutz im Bereich der Dalbekschlucht in der Gemeinde Escheburg vorgenommen. Hier erfolgen sowohl der naturschutzrechtliche Ausgleich als auch der Waldersatz.

Eingriffe in das Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften – Gehölzverluste (Pionierwaldflächen)

Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz Verluste von Lebensräumen	Fläche	Faktor	Ausgleichs- erfordernis
Verlust von Pionierwaldflächen	1.750 m <sup>2</sup>	1 : 2	3.500 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf Pionierwald, gesamt</b>	<b>3.500 m<sup>2</sup></b>		



## **5.9 Prüfung anderweitiger Standort- und Projektalternativen**

Standortalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Flächennutzungsplanänderung die Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Baufelder hin zu einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche vorsieht. Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an anderen Standorten in Reinbek sind nur vereinzelt und nicht in der hier vorgesehenen Größe vorhanden. Das letzte freiverfügbare Grundstück im Gewerbegebiet „Haidland/Senefelder Ring“ wurde Mitte 2017 verkauft.

Konversionsgrundstücke, wie zum Beispiel Kasernenanlagen, Bahngelände oder gewerbliche Brachflächen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. In den gewerblichen Bestandsgebieten gibt es keine verfügbaren Freiflächen. Temporär ungenutzte (Teil-)Immobilien werden in der Regel zur Miete angeboten, nachgefragt werden jedoch Kaufgrundstücke zur Neubebauung.

Um die Freiflächeninanspruchnahme gering zu halten, werden seitens der Stadt durch Befreiungen und Ausnahmen Erweiterungen und Verdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht, so dass Verlagerungen auf „die grüne Wiese“ unterbleiben können. Unbebaute Gewerbeflächen stehen in den Nachbarkommunen nur noch in einem begrenzten Umfang für örtliche Eigenentwicklungen zur Verfügung.

Über die Fläche der 42. Flächennutzungsplanänderung hinaus beträgt der aktuell angemeldete Gewerbeflächenbedarf zehn bis 13 Hektar. Reserven für künftige Entwicklungen sind dabei noch nicht berücksichtigt. Darüber hinaus stellen die Flächen auf Grund der Eigentumssituation eine schnelle Realisierung der Planung sicher.

Für die Darstellung der Versorgungsflächen ergeben sich angesichts der Flächenverfügbarkeit der stadteigenen ehemaligen Stadtgärtnerei keine realisierbaren alternativen Planungsmöglichkeiten.

Für den Fortfall des dargestellten Wanderweges von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße ist keine Planungsalternative innerhalb der künftigen Gewerbeflächen vorgesehen, zumal eine Anbindung bzw. ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht vorhanden ist.

## **5.10 Zusätzliche Angaben**

### **5.10.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für den Umweltbericht wurde auf folgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellt wurden:

#### **Grünordnerischer Fachbeitrag (LP JACOB)**

Der Fachbeitrag nimmt eine Bestandsaufnahme und Bewertung (LP Jacob, Juli 2017) der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und der naturräumlichen abiotischen Gegebenheiten vor. Anhand dieser Untersuchung wurden der naturschutzfachliche Wert der überplanten Fläche sowie der Schutzstatus für die weitere Planung ermittelt. Der Grünordnerischer Fachbeitrag beschreibt das Eingriffsvorhaben und die zu erwartenden Beeinträchtigungen. Nach Prüfung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen festgelegt. Mit diesen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird sichergestellt, dass nach Durchführung des Vorhabens und der zugeordneten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltens und des Landschaftsbildes verbleiben.

#### **Artenschutz-Fachbeitrag (LP JACOB)**

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten beurteilt. Anschließend wurde geprüft, ob durch das Vorhaben streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und es wurden Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG aufgeführt.

#### **Faunistische Untersuchung (faunistica)**

Zur Beurteilung potenziell möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen geschützter Tierarten durch das Vorhaben, wurden Erfassungen **der lokal vorkommenden Brutvogelfauna und möglichen Haselmausvorkommen** im Zeitraum Mai 2017 bis November 2017 im Süden des Geltungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Reinbek durchgeführt.

Im Ergebnis kann eine aktuelle Besiedlung des südlichen Untersuchungsgebietes durch Haselmäuse mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die festgestellt Brutvogelfauna entspricht dem Erwartungswert der untersuchten Fläche im Siedlungszusammenhang. Vogelarten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht festgestellt. Ebenso fehlen ausgesprochen spezialisierte Arten mit besonderen Habitatansprüchen.

#### **Schalltechnische Untersuchung (LAIRM CONSULT GmbH)**

Im Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen infolge der Nutzungsfestsetzungen zu beurteilen. Diesbezügliche schalltechnische Untersuchungen werden durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Die Schalltechnische Untersuchung kommt gegenwärtig zu folgendem Ergebnis:

Zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets ergeben sich für den Nachtabschnitt Emissionsbeschränkungen. Für die Gewerbefläche des Plangebiets werden Emissionskontingente ( $L_{EK,i}/m^2$ ) für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Emissionskontingente ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der umliegend vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

#### **Entwässerungs- und Verkehrskonzept (SBI GmbH)**

Als Bestandteil der Überprüfung umweltrelevanter Vorhabensalternativen sind verschiedene Entwässerungs- und Verkehrskonzepte erarbeitet und geprüft worden.

#### **Geruchstechnisches Immissionsgutachten (olafsense GmbH)**

Bei der Ansiedlung von geruchemittierenden Betrieben ist sicherzustellen, dass die vorhabensbedingten Immissionen als Zusatzbelastung zusammen mit der Vorbelastung den zulässigen Immissionswert vor Ort nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang wurden die Vorbelastungen von den umliegenden angesiedelten Betriebe (Emittenten) ermittelt und bewertet.

### **5.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### **5.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel des Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Reinbek ist die städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in östlicher Richtung und die Verlagerung einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung auf das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei, um so die bestehenden Entwässerungsinfrastruktur anzupassen und zukunftsfähig zu erweitern.

Unter Berücksichtigung der Biotop-, Knick- und Grünstrukturen sowie der zu stärkenden Biotopverbundfunktionen am östlichen Rand des Geltungsbereichs soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend die bauliche Entwicklung von Gewerbeflächen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die maßgeblichen Auswirkungen der geänderten Nutzung betreffen die erstmalige Versiegelung von Bodenflächen und die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt und das örtliche Klima sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes durch die großflächigen Bau- und Erschließungsflächen.

Aus Sicht des örtlichen Klimaschutzes werden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen in Form von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten sowie Kompensationsmaßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Die Schwerpunkte der Auswirkungen der geänderten Flächennutzungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen in erschließungsbedingten Verlusten von Teilen von Knicks, ggf. vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen der randlichen Knicks und der geschützten Allee durch Heranrücken der Bebauung und die Inanspruchnahme von Waldfläche durch die künftige Versorgungsfläche (Regenrückhaltung). Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt wurden finden auf Ebene der Bauumsetzung Berücksichtigung. Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind unter der Beachtung der im Rahmen der Artenschutzkartierung ermittelten Maßnahmen mit der Aufstellung der Bebauungsplan sowie den darauffolgenden Baumaßnahmen können Verbotstatbestände bzw. unüberwindbare Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für die Belange des Schutzgut Menschen ergeben sich durch die Lärm- und Luftemissionen der gewerblichen Nutzungen und des durch den Bebauungsplan induzierten Verkehr besondere Anforderungen an die Umweltvorsorge. Im Hinblick auf bestehende geruchsrelevante Vorbelastungen wurde gutachterlich festgestellt, dass die heute vorliegenden Immissionswerte unterhalb der zulässigen Werte für Gewerbegebiete liegen und eine Entwicklung an dem vorliegenden Standort zulässig ist. Weitere Regelungen bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

Das Schutzgut Luft findet hier im Zusammenhang mit dem Schutzgut Menschen (Gerüche, Lärm) entsprechende Berücksichtigung.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbilds werden zur landschaftsgerechten Einbindung und Grüngliederung Maßnahmen in Form von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten festgesetzt.

Zu den Sachgütern im Änderungsbereich zählen die oberirdische 110 kV-Leitung und der zum Teil ins Plangebiet hineinragende Maststandort sowie der planerisch vorgesehene Wanderweg nach Norden zur Sachsenwaldstraße.

Wegen der besonderen Planungsziele, der bestehenden Nutzungen und der Ausgangssituation ergeben sich keine Planungsalternativen.

## 6 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

---

Bei dem Bebauungsplan Nr. 102 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der neben der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, auch einen konkreten Ansiedlungswunsch eines ortsansässigen Betriebs planungsrechtlich vorbereitet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 wurden daher alle potenziellen vom konkreten Betrieb ausgehenden Immissionen vertiefend betrachtet.

Grundsätzlich werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Minimierung des Erschließungsaufwands durch Bebauung eines bereits als potenzielle Gewerbefläche identifizierten Bereichs
- Integration der Gewerbegebietserweiterung in bestehende Wegeverbindungen
- Perspektivische Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des am Standort Reinbek ansässigen Betriebs durch Möglichkeit der Zentralisierung bisher dezentral gelegener Betriebsstandorte
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Reinbek
- Entwicklung eines Bebauungskonzepts mit größtmöglicher Integration in bestehende städtebauliche Strukturen unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie den umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen
- Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen

Neben den voranstehenden städtebaulichen Zielsetzungen misst der Bebauungsplan Nr. 102, vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebots gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, ebenfalls folgenden landschaftsplanerischen Zielsetzungen eine hohe Bedeutung bei:

- Erhalt und nachhaltiger Schutz der vorhandenen Landschaftselemente
- Minimierung der Knickbeseitigungen für Zu- und Abfahrten in Kombination mit der Festsetzung von ausreichend dimensionierten Knickschutzstreifen entlang der übrigen vorhandenen Knickstrukturen
- Anlage von planextern gelegenen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft
- Entwicklung eines Bebauungskonzepts mit größtmöglicher Integration in bestehende landschaftliche Strukturen unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand

## **6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Da der Bebauungsplan Nr. 102 als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Röntgenstraße“ dienen und somit die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben planungsrechtlich vorbereiten soll, wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden bestimmte Nutzungen textlich ausgeschlossen:

*„In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> gemäß § 8 BauNVO sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“*

Der oftmals von Tankstellen induzierte Verkehr und die oft sehr langen Betriebszeiten von teilweise 24-Stunden am Tag, stehen mit der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 102 nicht im Einklang. Aufgrund der hierfür nicht ausgelegten verkehrlichen Infrastruktur und der unweit gelegenen Wohnbebauung wird diese Art der Nutzung ausgeschlossen. Gleiche verkehrliche Belange stehen einer Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke entgegen. Hierdurch würde ebenfalls Verkehr in großem Umfang induziert, der über die bestehende Verkehrsinfrastruktur nicht abzuwickeln wäre. Hinzu käme ein in großem Maße ansteigender Parkdruck der umliegenden Straßen, da das Anlegen ausreichend dimensionierte Stellplatzflächen im Plangebiet zusätzlich nicht möglich wäre.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, rufen hingegen andere negative städtebauliche Auswirkungen hervor. Vor allem vor dem Hintergrund der geringen Distanz zu vorhandenen Wohnnutzungen im Nordosten sowie Süden des Plangebiets und der damit

einhergehenden fußläufigen Erreichbarkeit begründen den Ausschluss dieser Nutzungsart im Bebauungsplan Nr. 102. Hier steht vor allem der Schutz der in den umliegenden Wohngebieten lebenden Kinder und Jugendliche im Vordergrund.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben fußt auf den erarbeiteten Ergebnissen und formulierten Zielen des Einzelhandelskonzepts für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf. Hierin wird empfohlen, dass „in den Gewerbegebieten im Mittelzentrum [...] auch künftig grundsätzlich kein Einzelhandel angesiedelt werden [sollte].“ Ausnahmsweise könnte jedoch „Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben“ zugelassen werden. Die städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist es, produzierende Betriebe im Geltungsbereich anzusiedeln. Diese sollen sich bestmöglich in die bestehenden Strukturen integrieren. Außerdem identifiziert das Einzelhandelskonzept für das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf anderweitige Gewerbegebiete, die für eine Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment in Frage kommen. Würde, neben produzierenden Betrieben, ebenfalls untergeordnet Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 102 zugelassen, wäre, neben dem zusätzlichen Mitarbeiter und Anlieferverkehr, auch mit zusätzlichem Kundeverkehr zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Bebauungsplan Nr. 102 allgemein zugelassen:

*„Im Gewerbegebiet GE1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiete zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.“*

Der Bebauungsplan Nr. 102 trifft Festsetzungen zum Immissionsschutz wodurch ein konfliktfreies Nebeneinander dieser Wohnnutzungen und der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet gewährleistet wird.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN), jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

Die als Höchstmaß bestimmte GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäuden sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen - auch über das geplante Vorhaben hinaus. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Regelobergrenze entsprochen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt.

Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs im Plangebiet wird als Bezugspunkt für die Einhaltung der Gebäudehöhen folgende Festsetzung getroffen:

*„Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten über Normalhöhennull (üNHN).“*

Der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 50 – 1. Änderung sieht eine maximale Firsthöhe von 15 m über dem vorhandenen Gelände vor. Bei durchgeführten Ortsbegehungen konnte festgestellt werden, dass so dimensionierte Gebäude auf Grund der vorhandenen Eingrünung visuell im Bestand kaum bis gar nicht wahrnehmbar sind.

In einem Bereich bis zu einem Abstand von rund 100 m in Richtung Süden zur Kreisstraße 26 (Sach-

senwaldstraße) sollen ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Stellplätze errichtet werden. In diesem, der Wohnbebauung nächstgelegene Bereich des Plangebiets wird die Gebäudehöhe auf maximal 57,5 m üNNH festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von maximal rund 15,5 m über dem geplanten Gelände. Durch die Sicherung der straßenbegleitenden Allee entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie den getroffenen Anpflanzgebieten parallel zu den östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen wird eine optimale Eingrünung dieses Bereichs sichergestellt. Hierdurch wird ein neuer Siedlungsrand ausgebildet, der durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen auch aus größeren Distanzen keine negativen Auswirkungen hervorruft.

Um die geplanten Produktionsgebäude und die potenzielle Errichtung weitere Gewerbebauten aufgrund heutiger, moderner Gewerbestandards errichten zu können, ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe im zentralen Bereich von 60 m üNNH (rund 19 m über dem zukünftigen Gelände) und im südlichen Bereich des Plangebietes von 58 m üNNH (rund 18 m über dem zukünftigen Gelände) erforderlich. Diese zulässigen Gebäudehöhen werden für eine solche gewerbliche Nutzung als erforderlich erachtet, da sie Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebs und damit auch die in Reinbek vorhandenen Arbeitsplätze sichert. Zugleich wird durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt, dass eine visuelle Abschirmung der Gewerbebauten durch Baumreihen noch möglich und eine Verträglichkeit für das Landschaftsbild noch gegeben ist.

Zusätzlich wird die maximal zulässige Gebäudehöhe unterhalb und südlich der 110 kV-Freileitung sowie in einem Schutzbereich von 16,5 m nördlich und südlich der Freileitung begrenzt. In diesen Teilbereichen des Plangebiets sind Gebäudehöhen von maximal 55,5 m üNNH zulässig.

Auf Grund gesetzlicher Bestimmungen müssen die Ableitpunkte der Be- und Entlüftung mindestens drei Meter über dem Gebäude angebracht werden. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan ergänzend die folgende Festsetzung:

*„In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal drei Meter überschritten werden.“*

Hiermit wird, in Kombination mit getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets, einer bestmöglichen Integration der geplanten baulichen Anlagen auch in Richtung Süden in die bestehende Siedlungsrandlage Rechnung getragen.

### **6.1.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, ist der Geltungsbereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Knicks und den erforderlichen Knickschutzstreifen fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung sowohl betrieblicher Belange als auch unter Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild. Zwar liegt der Planung einerseits ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Andererseits kann aber vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen gewerblichen Produktion sowie den damit zusammenhängenden technischen Anforderungen erwartet werden, dass sich bereits mittelfristig ändernde betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird sowohl auf eine räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet.

Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als großzügig bemessenes, Spielräume belassendes Baufeld. Die Baugrenzen halten mit mindestens fünf Metern Abstand zu den anzulegenden Knickschutzstreifen einen ausreichenden Abstand für den dauerhaften Erhalt vorhandener Knicks. Parallel zur östlichen und südlichen Grundstücksgrenze und innerhalb dieses fünf Meter breiten Abstands erfolgt die Anpflanzung einer Baumreihe zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft. Dadurch reduziert sich in diesem Bereich der Abstand der Baugrenze zur Anpflanzfläche auf vier Meter.

Zusätzlich orientiert sich das Baufeld an der entlang der Kreisstraße 26 (Sachsenwaldstraße) freizu- haltenden Anbauverbotszone. Hierdurch wird gewährleistet, dass in einem Abstand von 15 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn Hochbauten jeder Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen werden. Dies dient neben der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, dem Freihalten für potenzielle Erweiterungsmaßnahmen der Kreisstraße auch dem dauerhaften Erhalt des dort vorhandenen alleeartigen Baumbestands sowie der weiteren Grünstrukturen.

#### **6.1.4 Bauweise**

In Bezug auf die Bauweise erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wonach bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Gebäudelängen von über 50 m sind vor allem für die Einrichtung von wirtschaftlichen Betriebsabläufen wichtig. Textlich wird daher folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub> und GE<sub>3</sub> gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.“*

#### **6.1.5 Grünordnung**

Entlang aller Plangebietsgrenzen sind Knicks sowie ergänzender Baumbestand vorhanden, der den momentan landwirtschaftlich genutzten Geltungsbereich rundherum einfasst. Im Zuge einer vollständigen Vermessung wurden diese Strukturen aufgenommen und finden bei der Planung entsprechende Beachtung.

Entlang der Kreisstraße 26 (Sachsenwaldstraße) sind neben einem Knick auch straßenbegleitende Bestandsbäume vorhanden. Dieser Knick sowie der Baumbestand befinden sich innerhalb des Straßenflurstücks Nr. 39/5 der Kreisstraße 26. Aufgrund der auf einer Breite von 15 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einzuhaltenden Anbauverbotszone werden diese Strukturen nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche in Kombination der textlichen Festsetzung, die Versiegelungen, Lagerflächen, Aufschüttungen sowie Abgrabungen auf dieser Fläche ausschließt, werden innerhalb dieser Anbauverbotszone Schädigungen der Grünstrukturen ausgeschlossen.

Weiterhin sind mehrere, kurzzeitig unterbrochene Knicks entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Diese Knickstrukturen werden vollumfänglich zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich wird der dauerhafte Erhalt durch eine fünf Meter breite und unmittelbar an den Knickfuß anschließende öffentliche Grünfläche sichergestellt. Auch der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Knick wird fast vollumfänglich erhalten. In diesem Bereich wird ebenfalls eine fünf Meter breite und unmittelbar an den Knickfuß anschließende öffentliche Grünfläche festgesetzt, um den bestehenden Knick dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ergänzen zwei Knickschutzstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze die im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 50 südlich und nördlich der Röntgenstraße vorhandenen Knicks. Weiterhin halten alle im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen einen Mindestabstand von weiteren fünf Metern zu den Knickschutzstreifen, um auch Beeinträchtigungen der Knicks durch bauliche Maßnahmen zu vermeiden.

*„Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Neu entstehende Knickenden sind mit Oberboden abzuböschten. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.“*

*Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind jegliche Versiegelungen, Lagerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Innerhalb der mit "(A)" bezeichneten Grünfläche sind maximal drei*

*Aufstellflächen für die Feuerwehr in einer Breite von max. 2,75 m und einer Länge von max. 11 m zulässig.“*

Neben dem dauerhaften Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen und des Baumbestands entlang der Kreisstraße 26 trifft der Bebauungsplan auch Festsetzungen zu erforderlichen Anpflanzungen von Knickstrukturen sowie Baumpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Hierdurch werden die bisher an einigen Stellen unterbrochenen Knicks ergänzt und auf voller Länge entlang der südlichen sowie östlichen Plangebietsgrenzen geschlossen.

*„Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:*

<i>Bäume</i>	<i>3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 Stammumfang</i>
<i>Sträucher</i>	<i>2 x verpflanzt, 60/100 cm</i>

*Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Abstand von jeweils maximal 15 Metern insgesamt 25 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Flächen für die Feuerwehr darf von diesem Abstand um bis zu sechs Meter abgewichen werden.“*

Nicht nur die Ein- sondern auch eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebiets trägt wesentlich zur Integration in den Bestand bei und kann das lokale Kleinklima positiv beeinflussen. Aus diesem Grund werden folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen:

*„Auf den Pkw-Stellplätzen ist je 6 angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen jegliches Überfahren zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind Qualitäten gemäß anhängender Pflanzliste zu verwenden.“*

Zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt solcher Knickstrukturen ist ein turnusmäßige „Auf-den-Stocksetzen“ erforderlich. Um auch in Zeiten dieses Rückschnitts der Knicks eine Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten, werden zusätzliche Baumpflanzungen an den östlichen und südlichen Rändern der Gewerbefläche getroffen. Dieses Anpflanzgebot grenzt unmittelbar an den Knickschutzstreifen an und fungiert als ergänzende Eingrünung.

Der Erhalt der vorhandenen Strukturen trägt neben einer bestmöglichen Eingrünung des Siedlungsrandes gegenüber den umliegenden Wohnnutzungen auch zum Erhalt von potenziellem Lebensraum für Tiere bei. Um die Standards an eine qualitätsvolle Begrünung zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan folgende Pflanzqualitäten fest:

### **„Pflanzliste**

#### Einzelbäume

*mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang*

#### Bepflanzung der Knickwälle

*Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt m. Ballen, 14-16 cm Stammumfang*

*sonst. Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125-150 cm*

*Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm*

*Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.*



für Knicks

Überhälter:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Sträucher und weitere Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Die Verwendung von Gehölzen aus heimischer Anzucht verringert die Gefahr des Nicht-Anwachsens.

für Baumpflanzungen innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

<i>Acer platanoides</i> i.S.	Feld-Ahorn in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	BergAhorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus palustris</i>	Sumpf-Eiche
<i>Tilia cordata</i> i.S.	Winter-Linde in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

Mit Rücksicht auf die zulässigen Gebäudehöhen ist die Verwendung von Großbäumen mit säulenförmigen Baumkronen zugelassen.

für Einzelbäume auf Stellplatzanlagen:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Gemeine Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere“

Um den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich abschließend zu sichern, regelt der Bebauungsplan Folgendes:

*„Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen und waldbrechtlichen Eingriffe die folgenden Flächen zugeordnet, die nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu entwickeln sind:*

*Flurstücke 22/7, Flur 10, Gemarkung Ohe, und Flurstücke 38/5 und 39/2, Flur 3, Gemarkung Schönningstedt anteilig 11.915 m<sup>2</sup> Extensivgrünland*

*Flurstück 22/5, Flur 10, Gemarkung Ohe, Flurstücke 22/7, Flur 10, Gemarkung Ohe, und Flurstücke 38/5 und 39/2, Flur 3, Gemarkung Schönningstedt anteilig 80 m Knickneuanlagen*

*Ökokonto 128-1 „Waldersatz Dalbekschlucht“, Gemeinde Escheburg (Flurstück 29/1, Flur 4, Gemarkung Escheburg) anteilig 3.500 m<sup>2</sup> Waldersatz “*

### **6.1.6 Gestalterische Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 wird folgendes festgesetzt:

*„Private Grundstücke sind entlang ihrer Grundstücksgrenzen gegenüber öffentlichen Flächen einzufrieden. Im Bereich von Flächen für die Feuerwehr dürfen Einfriedungen auf der Länge dieser Flächen für die Feuerwehr von den Grundstücksgrenzen abweichen. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten und sind optisch durchlässig auszuführen.“*

Diese Regelung verhindert eine gestalterisch nachteilige Einfriedung in Form einer Mauer oder eines geschlossenen Zauns, trägt aber zugleich dem Belang der Betriebssicherheit des Gewerbebetriebs Rechnung. Darüber hinaus werden die anzulegenden Knickschutzstreifen durch die zu errichtenden Einfriedungen geschützt wodurch die nachhaltige Sicherung dieser Knickschutzstreifen gewährleistet wird.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Werbeanlagen. Durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen ggf. negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben. Dabei müssen aber gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Betrieb lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Um störende leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht unzulässig sind.

*„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, ausschließlich an den Gebäudefassaden und nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.“*

### **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Infolge der zusätzlichen gewerblichen Entwicklungen ist mit einer vergleichsweise geringen Zunahme der Kfz-Verkehrs um insgesamt etwa 1.000 Kfz-Fahrten/24h bei einem Schwerverkehrsanteil (Lkw > 2,8 t) von rund elf Prozent zu rechnen. Diese zusätzlichen Kfz-Verkehre sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (Röntgenstraße, Carl-Zeiss-Straße, teilweise Borsigstraße) abzuwickeln. An den bereits im Bestand hoch belasteten Knotenpunkten Sachsenwaldstraße / Gutenbergstraße sowie den Knotenpunkten der Gutenbergstraße mit der Röntgenstraße und der Borsigstraße sind jedoch

Ausbaumaßnahmen notwendig. Diese ergeben sich aber nicht (nur) aus den zusätzlichen Verkehren des hier betrachteten Bebauungsplans, sondern sind ein Ergebnis der bereits hohen Bestandsbelastung in Verbindung mit den zahlreichen weiteren städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld.

In Abhängigkeit von der konkreten Nutzung der Gewerbegebietsflächen ist auch eine Anbindung an die Carl-Zeiss-Straße denkbar. Aufgrund der räumlichen Situation (vorhandene Knicke, Geh- und Radwegverbindung Steinerei und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit) ist hier voraussichtlich nur ein Einrichtungsverkehr möglich. Zum derzeitigen Stand der Konzepterstellung wird von einer Ausfahrt ausgegangen. Der Bereich zwischen der vorhandenen Wendeanlage an der Carl-Zeiss-Straße und der geplanten Anbindung des Plangebietes ist nach dem Separationsprinzip zu entwerfen (mit Fahrbahn und Geh-/Radweg). Bei der Ausfahrt aus den geplanten Gewerbegebietsflächen ist aber der Vorrang von Fußgängern und Radfahrern zu beachten und entsprechende Sichtfelder sicherzustellen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen östlich in Verlängerung der Carl-Zeiss-Straße dienen östlich der geplanten Ausfahrt des Gewerbegebiets ausschließlich als Rad- und Wanderweg sowie zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens. Eine für den öffentlichen Kfz-Verkehr befahrbare Straße ist in diesem Abschnitt nicht vorgesehen, so dass sich die Gestaltung der Verkehrsflächen in diesem Bereich sich an den Erfordernissen von Fußgängern und Radfahrern orientieren wird.

### **6.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten**

#### **6.3.1 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasser- und Stromversorgung kann über bestehende Leitungen innerhalb der Röntgenstraße und Carl-Zeiss-Straße sichergestellt werden.

Im Bereich der südöstlichen Plangebietsgrenze ist der Mast Nr. 52 der 110 kV-Freileitung hälftig im Plangebiet vorhanden. Dieser Mast kann momentan für Maßnahmen der Unterhaltung sowie Wartung und Reparatur von Süden über die „Steinerei“ angefahren werden. Nach Rücksprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG wird die Anfahrbarkeit des Mastes durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Anfahrbarkeit wird weiterhin über das östlich des Plangebiets gelegene Flurstück Nr. 30 gesichert. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

#### **6.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung**

Grundsätzlich ist das bestehende Entwässerungssystem in seinem Bestand ausgelastet. Weitere Anschlüsse von zu entwässernden Grundstücken sind nicht möglich. Aus diesem Grund möchte die Stadt Reinbek dieses Bebauungsplanverfahren nutzen, um eine generelle Verbesserung der Entwässerungssituation aller umliegenden Gewerbebetriebe zu ermöglichen und ein größeres Rückhaltevolumen für zukünftige Starkregenereignisse zu schaffen. Hierzu soll ein Teil der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ genutzt werden, um ein zusätzliches Regenrückhaltebecken zu errichten. An dieses technische Bauwerk soll ebenfalls der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 angeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Zwangspunkte (Topografie, Auslastung der vorhandenen Entwässerungsanlagen und zulässige Einleitmengen) wurden mehrere Varianten zur Rückhaltung für das Bebauungsplangebiet Nr. 102 erarbeitet. Eine klare Vorzugsvariante lässt sich allein auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes aber nicht ableiten. Eine Gesamtbewertung muss neben den rein technischen Aspekten auch die ökologischen Rahmenbedingungen sowie die Flächenverfügbarkeit berücksichtigen.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wird ein Regenrückhaltebecken auf den Flächen der Stadtgärtnerei als wahrscheinlichstes Szenario betrachtet. Die erforderlichen Flächen sind bereits im Besitz der Stadt Reinbek. Der Eingriff in die dort vorhandene Vegetation und Tierwelt wird im Rahmen des

grünplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan bewertet. Die Variante der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens auf den Flächen östlich der Stadtgärtnerei wäre nur mit einem deutlich höheren baulichen (und finanziellen) Aufwand sowie einer deutlich stärkeren Modellierung des Plangebietes zu realisieren. Zudem würden hier zusätzliche Grunderwerbskosten zu berücksichtigen sein. Das Regenrückhaltebecken soll variantenunabhängig über einen neu herzustellenden Kanal in der Wegeverbindung Steinerei an die vorhandenen Entwässerungsgräben entlang der Carl-Zeiss-Straße angebunden werden. Technisch umsetzbar sind voraussichtlich alle untersuchten Varianten.

Der neu herzustellende Regenwasserkanal in der Steinerei ist dabei unabhängig von der Regenentwässerung des Plangebietes notwendig. Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung der verrohrte Schönigstedter Graben, der zur uneingeschränkten Bebaubarkeit des Plangebietes zu verlegen ist. Eine Öffnung des Grabens wurde diskutiert aber in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband Südstormarn nicht weiter verfolgt.

Für die weitere Planung der Oberflächenentwässerung ist für das geplante Gewerbegebiet sowie für die Fläche des Regenrückhaltebeckens zwingend ein Bodengutachten (inkl. Bemessungswasserständen, Versickerungsfähigkeit, Schadstoffe usw.) erforderlich. Da bisher kein Bodengutachten vorliegt, wurde von nicht versickerungsfähigen Böden ausgegangen.

Um die Grundstückentwässerung als Freigefälleleitungen zu gewährleisten, ist eine Modellierung des Geländes erforderlich (z.B. zur Gewährleistung einer ausreichenden Überdeckung der Entwässerungsanlagen). Im südlichen Grundstücksbereich ist voraussichtlich ein Bodenauftrag von bis zu 1,2m notwendig. In Abhängigkeit von der konkreten vorhabensbezogenen Entwässerungsplanung sind aber in gewissem Umfang Optimierungspotenziale zu erwarten.

Der Bebauungsplan regelt, im Hinblick auf eine qualitätsvolle Umsetzung des Regenrückhaltebeckens sowie zum gleichzeitigen Schutz der Bestandsvegetation Folgendes:

*„Das von den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser ist dem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah auszuführen (unregelmäßig gestaltete Uferlinien usw.). Die Böschungen und Ufer sind mit Neigungen mindestens im Verhältnis 1:3 auszuführen.“*

*Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.“*

### **6.3.3 Immissionsschutz**

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen.

#### Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Plangeltungsbe-reich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von LW“ = 60/60 dB(A) (tags/nachts) zulässig ist.

Mit den genannten Ansätzen für einen nicht eingeschränkten Betrieb können an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden.

Nachts wurden die maximalen zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen ermittelt, mit denen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Dabei wurden die benachbarten Gewerbegebietsflächen bei der Ermittlung der Emissionskontingente als Vorbelastungen berücksichtigt. Dabei ging ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50% für die bestehenden Gewerbegebietsflächen der Vorbelastungen in der Berechnung ein.

Zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets sind für den Nachtabschnitt Emissionsbeschränkungen festgesetzt.

*„Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Reinbek sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  (bezogen auf  $1 \text{ m}^2$ ) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.“*

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:*

- 1) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln (Frequenz 500 Hz für die Dämpfungsterme), ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);*
- 2) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.*

*Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).“*

Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich sind.

#### Verkehrslärm:

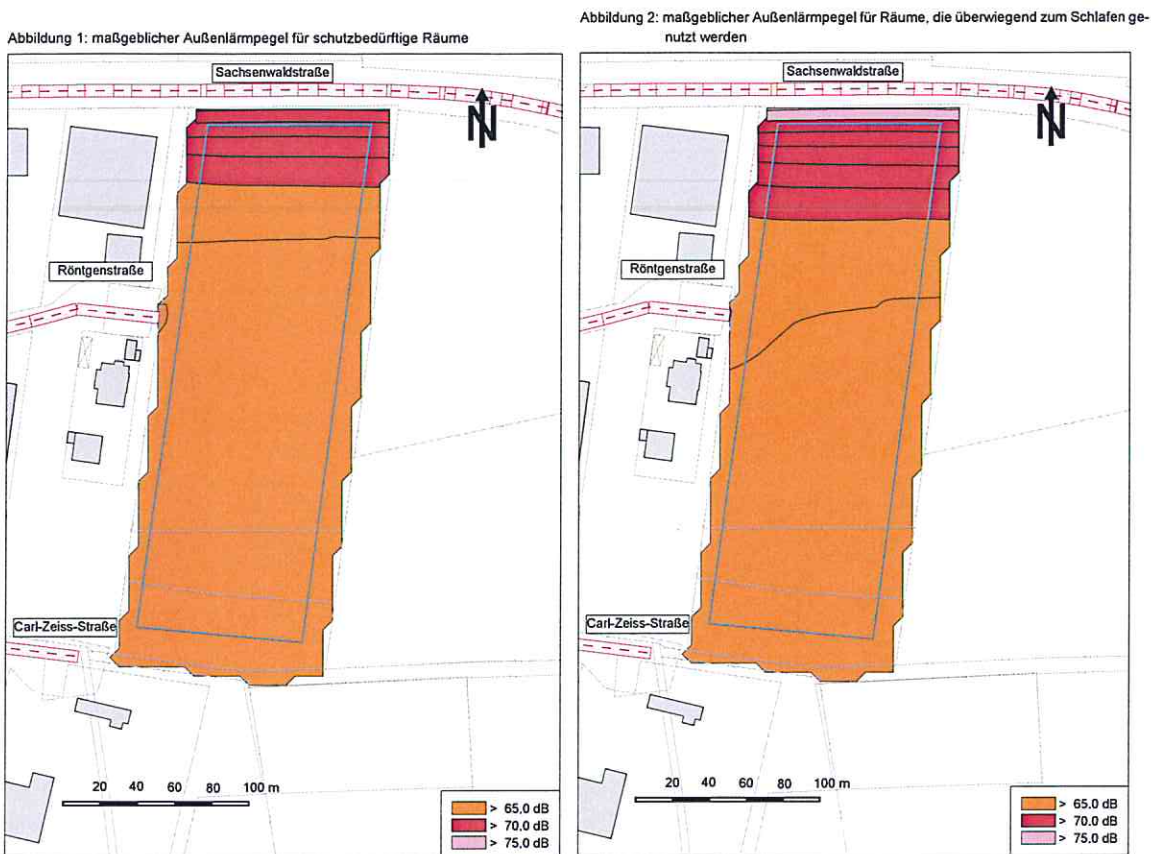
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen für den prognose-Horizont 20230/35 wurde der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Reinbek entnommen.

An den Immissionsorten werden unter Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs die Immissionsgrenzwerte weiterhin eingehalten. Somit sind die Zunahmen der durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre des Bebauungsplanes Nr. 102 A nicht beurteilungsrelevant. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich im straßennahen Bereich der Sachsenwaldstraße Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts für Gewerbegebiete wird bis zu einem Abstand von 26 m zur Straßenmitte der Sachsenwaldstraße überschritten.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ergeben sich keine Beschränkungen, da die Orientierungswerte innerhalb der Baugrenzen um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten werden. Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnungen) im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen.

„Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.“



Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722-2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm).

#### Geruch:

Neben potenziellen Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben ebenfalls Geruchsemissionen aus. Durch die Lagerung und Produktion von Aromastoffen werden geruchsintensive Stoffe in die Luft abgegeben. Außerdem wirken Geruchimmissionen auf Grund der umliegenden Bestandsnutzungen auf das Plangebiet ein. Um die Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen zu untersuchen und die Vorbelastung des Plangebiets zu beurteilen, wurde eine Abschätzung der vom Vorhaben ausgehenden Geruchsemissionen sowie der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen erstellt. Diese Abschätzung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Ergebnis der Vorbelastung zeigt für die überplante Fläche Immissionswerte von 0,02 (2% der Jahresstunden) bis 0,11 (11% der Jahresstunden). Die Maximalwerte werden am nordöstlichen Rand der überplanten Fläche erreicht. Die Immissionswerte liegen unterhalb des Wertes für Gewerbe und Industriegebiete. Eine Entwicklung ist somit möglich. Im westlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiet wird der Immissionswert der GIRL ebenfalls noch nicht vollständig ausgeschöpft.

Die Geruchsimmissionen von möglichen angesiedelten Betrieben wirken auf die umliegenden Gebiete insbesondere die Wohnbebauung in Schönningstedt und Reinbek sowie die Gewerbenutzung (Büros) sowie Wohnhäuser im Gewerbegebiet als Zusatzbelastung mit ein. Die aktuell ermittelte Vorbelastung, ausgehend von den vorhandenen Betrieben in ihrem genehmigten Umfang, schöpfen den Immissionswert nach Geruchsimmissionsrichtlinie von 10% der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete und 15% für Gewerbe- und Industriegebiete nicht aus. Eine Ansiedelung von emittierenden Gewerbe ist möglich unter Prüfung der Gesamtbelastung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mittels Immissionsprognose.

#### Hinweis:

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung der Stadt Reinbek zu den Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

#### **6.3.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102 keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt. Für die südlich der „Steinerei“ gelegene Fläche der Stadtgärtnerei wird, auf Grund der Nutzung zur Kompostierung und Lagerung von Grünabfällen, eine Bewertung dieses Bereich durch einen gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) anerkannten Altlastensachverständigen empfohlen.

#### Hinweis:

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

#### **6.3.5 Abfallentsorgung**

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Im Rahmen der inneren Erschließung des Gewerbegebietes ist dafür Sorge zu tragen, dass die Abfallentsorgung, ordnungsgemäß stattfinden kann. Die Abfallentsorgung im Rahmen der Regelentsorgung erfolgt an den Straßenrändern der jeweiligen äußeren Erschließungsstraßen.

## 7 Hinweise

---

### 7.1.1 Hinweise zu Kulturdenkmale

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 7.1.2 Hinweise zum Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

#### Nördliches Plangebiet

- Knickdurchbrüche sind gestuft herzustellen: Gehölzentnahme unter Schutz der Bodenschicht im Januar bis Ende Februar, Herausnahme der Stubben und Eingriff in den Boden ab Mitte April
- Baufeldräumung der Ackerfläche bzw. der Weihnachtsbaumkultur ab dem 15.8. bis zum 1.3. eines Jahres bzw. nach sicherem Ausschluss, dass sich keine Brutvögel auf der Fläche befinden (im Zweifelsfall Kontrolle durch Fachgutachter).

#### Südliches Plangebiet

- Fällung der Gehölze im Südbereich ab 1.12. bis zur Schutzzeit der Brutvögel 28.2. Die Herstellung der Zufahrt von der *Steinerei* zum geplanten RHB ist ab Oktober bereits möglich.

## 8 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

---

Für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102 existiert der Bebauungsplan Nr. 50. In diesem Teilbereich wird das bestehende Planrecht überlagert.

Ein selbständiger Aufhebungsbeschluss ist hierfür nicht erforderlich. Nach dem BVerwG, Ur vom 10.8.1990 – 4 C 3.90 –, a.a.O., vor RN 1, ist geklärt, dass, wenn eine Gemeinde ihre frühere Bauleitplanung ändert, insbesondere ein Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, die frühere Rechtslage ihre Verbindlichkeit verliert, und dass dies keinen darauf gerichteten besonderen Willensentschluss der Gemeinde erfordert. Es gelte vielmehr – wie in der übrigen Rechtsordnung – der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdränge.“

Will die Gemeinde bestehende Festsetzungen eines Bebauungsplans ändern bzw. ersetzen, weil diese ihren städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr entsprechen, kann sie sich grundsätzlich darauf beschränken, einen neuen Plan mit neuen Festsetzungen zu erlassen. Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird dann das bisherige Recht überlagert.



## 9 Flächen- und Kostenangaben

---

### 9.1 Flächenangaben

Das von dem Bebauungsplan Nr. 102 betroffene Gebiet ist etwa 4,2 ha groß. Davon entfallen auf

das Gewerbegebiet	2,8 ha,
die öffentlichen Straßenverkehrsflächen	0,2 ha,
Versorgungsfläche	0,6 ha,
und auf Grünflächen	0,6 ha.

### 9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Reinbek Kosten durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie durch die Pflege von Knicks auf öffentlichen Grünflächen.

#### Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 7. Dezember 2017 gebilligt.

Stadt Reinbek, den 18.12.17



(Unterschrift)

# Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Reinbek

## 1. Vorbemerkung

---

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

## 2. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

---

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Reinbek ist es, einem ortsansässigen Betrieb Erweiterungspotenziale für die am Standort Reinbek bereits vorhandene Verwaltung und Produktion zu eröffnen. Um auch in Zukunft weiterhin wettbewerbsfähig zu sein, möchte der Betrieb seine dezentral im Reinbeker Stadtgebiet gelegenen Standorte verlagern und auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bündeln. Hierfür sollen ein Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagergebäude sowie Stellplätze im Plangebiet errichtet werden.

Der Standort am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Röntgenstraße“ eignet sich aufgrund seiner Nähe zu bereits erschlossenen Gewerbegebietsflächen als neuer Betriebsstandort. Er zeichnet sich durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und einer guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus. Es ist absehbar, dass das Unternehmen über die konkreten Verlagerungswünsche hinaus weitere Spielräume für eine Expansion am Standort Reinbek benötigt. Die Expansionswünsche können an dem in Rede stehenden Standort zusätzlich vorgehalten werden.

Um den Betrieb langfristig am Standort Reinbek zu halten, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Betriebsverlagerung mit entsprechendem Erweiterungspotenzial geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Reinbek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnahe Arbeitsplätze bei.

Grundsätzlich werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Minimierung des Erschließungsaufwands durch Bebauung eines bereits als potenzielle Gewerbefläche identifizierten Bereichs
- Integration der Gewerbegebietserweiterung in bestehende Wegeverbindungen
- Perspektivische Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des am Standort Reinbek ansässigen Betriebs durch Möglichkeit der Zentralisierung bisher dezentral gelegener Betriebsstandorte
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Reinbek
- Entwicklung eines Bebauungskonzepts mit größtmöglicher Integration in bestehende städtebauliche Strukturen unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sowie den umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen
- Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen
- Rückhaltung und Behandlung des Oberflächenabflusses durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens

Neben den voranstehenden städtebaulichen Zielsetzungen misst der Bebauungsplan Nr. 102 vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebots gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB ebenfalls folgenden landschaftsplanerischen Zielsetzungen eine hohe Bedeutung bei:

- Erhalt und nachhaltiger Schutz der vorhandenen Landschaftselemente
- Minimierung der Knickbeseitigungen für Zu- und Abfahrten in Kombination mit der Festsetzung von ausreichend dimensionierten Knickschutzstreifen entlang der übrigen vorhandenen Knickstrukturen
- Anlage von planextern gelegenen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft und den Nachweis des waldrechtlichen Ersatzbedarfes
- Entwicklung eines Bebauungskonzepts mit größtmöglicher Integration in bestehende landschaftliche Strukturen unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand

### 3. Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 102 zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und wird durch die Festsetzung von Grünflächen im Bereich der bestehenden Allee sowie Knicks entlang der Plangebietsgrenzen ergänzt. Die wertvollen Grünstrukturen werden darüber hinaus zum Erhalt festgesetzt und sind in ihrer linearen Struktur zu ergänzen. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind, fest. Um den betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan Gebäudehöhen zwischen 55,5 Meter und 60 Meter über Normalhöhennull, die zwischen 15,5 Meter und 19 Meter über bestehendem Gelände entsprechen, fest. Die bestehenden Verkehrsflächen der „Röntgenstraße“, der „Carl-Zeiss-Straße“ sowie des landwirtschaftlichen Wegs „Steinerei“ werden als öffentliche Verkehrsflächen übernommen. Um das bestehende und in seinem derzeitigen Bestand ausgelastete Entwässerungssystem des unbelasteten Oberflächenwassers zu entlasten, sieht der Bebauungsplan zusätzlich eine Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ vor. Für die Flächenbeanspruchung Stadtgärtnerei wird eine Waldumwandlung mit dem Nachweis eines entsprechenden Waldersatzes benötigt. Das auf dieser Fläche zu errichtende Regerückhaltebecken ist zusätzlich naturnah auszuführen. Neben Regelungen zu erforderlichen Einfriedungen begrenzt der Bebauungsplan ebenfalls die Dimensionierungen der Werbeanlagen.

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen sowie die getroffenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visuelle Überprägung der bestehenden Landschaft durch die Errichtung von Gebäuden</li> <li>• Potenziell höhere Schallimmissionen für die umliegenden Nutzungen</li> <li>• Gestaltung der Gebäudekörper</li> <li>• potenzielle Geruchsmissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der visuellen Beeinträchtigung durch Be- und Eingrünungsmaßnahmen sowie durch Festsetzungen zum Knickerhalt</li> <li>• Emissionsbeschränkungen durch Festsetzung von Emissionskontingenten</li> <li>• Reglementierung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß</li> </ul>
Pflanzen und Tiere einschl. der biologischen Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Ackerfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere</li> <li>• Kleinflächige Überplanung festgesetzter Knicks zur Erschließung des Gebietes</li> <li>• Verlust von Waldflächen</li> <li>• potenzielles Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für die relevanten Tiergruppen Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes (Nutzungsexpensivierung und Knickanlagen südl. der Straße Am Sportplatz)</li> <li>• Zuordnung von Waldersatzmaßnahmen auf dem Ökokonto „Waldersatz Dalbekschlucht“ der Stiftung Naturschutz in der Gemeinde Escheburg</li> <li>• Knicks werden größtmöglich erhalten, lediglich Knickdurchbrüche erforderlich</li> <li>• Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen</li> <li>• Eingrünung des Plangebiets entlang der östlichen und südlichen Baufeldgrenzen</li> <li>• Erhalt der bestehenden Allee entlang der nördlichen Plangebietsgrenze</li> <li>• Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen mit Mindest-Pflanzgrößen für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen</li> <li>• Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Zeiträume für die Beseitigung von Gehölzen, der Baufeldräumung etc. zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG</li> </ul>

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung, Bodenaustausch, Auffüllung und Abgrabungen</li> <li>• Veränderung des Reliefs (Geländeneivellierung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen des Bodens wird durch Nutzungsextensivierungen vor Ort und an anderer Stelle extern ausgeglichen</li> <li>• Sicherung von Begrünungen des Plangebiets sowie einem unversiegelten Anteil von mindestens 20 %</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entzug von Sickerwasser durch Versiegelung, damit Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts und der Grundwassersituation</li> <li>• Verringerung der Grundwasserneubildung</li> <li>• Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Zunahme des Versiegelungsgrades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Begrünungen des Plangebiets sowie einem unversiegelten Anteil von mindestens 20 %</li> <li>• Neuanlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens</li> <li>• das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird sachgerecht behandelt, zurückgehalten und verzögert an die Vorflut abgegeben</li> </ul>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust kleinklimatisch wirksamer Vegetationsbestände (Ackerfläche)</li> <li>• Potenzielle Erhöhung der Luftschadstoffe durch Abgase eines sich erhöhenden Verkehrsaufkommens</li> <li>• potenzielle Erhöhung der Geruchsbelastungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen</li> <li>• Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (Knicks, Bäume, Allee)</li> <li>• Eingrünung des Plangebiets entlang der östlichen und südlichen Baufeldgrenze</li> <li>• Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen mit Mindest-Pflanzgrößen für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen</li> </ul>
Landschaft und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Änderung der maximal erlaubten Firsthöhe</li> <li>• Veränderung des Siedlungsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der visuellen Beeinträchtigung durch Be- und Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>• Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (Knicks, Bäume, Allee)</li> <li>• Begrünung der Stellplatzanlagen mit Bäumen</li> <li>• Eingrünung des Plangebiets entlang der östlichen und südlichen Baufeldgrenze</li> <li>• Reglementierung der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erforderlich</li> </ul>

Im Ergebnis erfolgen insbesondere für den Teilaspekt Boden sowie Wasser erhebliche und nachteilige Langzeitwirkungen, die jedoch durch geeignete Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden können. Für die übrigen Schutzgüter sind die nachteiligen Umweltfolgen weniger erheblich. Für den vollständigen Ausgleich der in Folge der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten-/Biotopschutz werden Ausgleichmaßnahmen festgesetzt. Neben den ergänzenden Neuanpflanzungen von Knickstrukturen sowie Bäumen tragen auch planexterne Extensivierungs-, Knick- und Waldersatzmaßnahmen über ein Ökokonto zum Ausgleich bei. Mit gleicher Zielrichtung erfolgen auch Regelungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe.

## 5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

---

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Staffelung der Gebäudehöhen im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung
- Übernahmen der Eingriffe und Maßnahmen zum vorhandenen Knickbestand in die Begründung
- faunistische Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gesondert vorzulegen, Hinweis auf nachfolgende Umweltbaubegleitung auf nachfolgenden Genehmigungsebenen
- Festsetzung der Fläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen als private Grünfläche
- Konkretisierung der Regelung für die Flächen für die Feuerwehr innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Grünfläche
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe unterhalb der Freileitung
- Festsetzung der bestehenden Knicks innerhalb der Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Wasser
- Übernahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen
- Reduzierung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe unterhalb der Freileitung
- Staffelung der Gebäudehöhen im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung
- Aufbereitung der Eingriffe und Maßnahmen zum vorhandenen Knickbestand im grünordnerischen Fachbeitrag mit entsprechender Übernahme in den B-Plan
- Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Knicks, Anregung zur Eingrünung der Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzgl. des Schutzes der angrenzenden Alleebäume (Ausschluss von baulichen Anlagen, Versiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen)
- Dezidierte Regelungen bzgl. der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie deren maximalen Abstand
- Aufnahme der Berechnungsgrundlagen der festgesetzten Emissionskontingente
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
- Berücksichtigung der Hinweise zur Waldumwandlungsgenehmigung, zu erforderlichen Ersatzflächen sowie zur Eingrünung des geplanten Rückhaltebeckens. Sowohl aus wald- als auch naturschutzrechtlicher Sicht werden entsprechende Waldersatzmaßnahmen benannt und vertraglich gesichert.

## 6. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

---

Standortalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Flächennutzungsplanänderung die Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Baufelder hin zu einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche vorsieht. Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an anderen Standorten in Reinbek sind nur vereinzelt und nicht in der hier vorgesehenen Größe vorhanden. Das letzte freiverfügbare Grundstück im Gewerbegebiet „Haidland/Senefelder Ring“ wurde Mitte 2017 verkauft. Konversionsgrundstücke, wie zum Beispiel Kasernenanlagen, Bahngelände oder gewerbliche Brachflächen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. In den gewerblichen Bestandsgebieten gibt es keine verfügbaren Freiflächen. Temporär ungenutzte (Teil-)Immobilien werden in der Regel zur Miete angeboten, nachgefragt werden jedoch Kaufgrundstücke zur Neubebauung.

Um die Freiflächeninanspruchnahme gering zu halten, werden seitens der Stadt durch Befreiungen und Ausnahmen Erweiterungen und Verdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht, so dass Verlagerungen auf „die grüne Wiese“ unterbleiben können. Unbebaute Gewerbeflächen stehen in den Nachbarkommunen nur noch in einem begrenzten Umfang für örtliche Eigenentwicklungen zur Verfügung.

Über die Fläche des Bebauungsplans Nr. 102 hinaus beträgt der aktuell angemeldete Gewerbeflächenbedarf zehn bis 13 Hektar. Reserven für künftige Entwicklungen sind dabei noch nicht berücksichtigt. Darüber hinaus stellen die Flächen auf Grund der Eigentumssituation eine schnelle Realisierung der Planung sicher. Für die Darstellung der Versorgungsflächen ergeben sich angesichts der Flächenverfügbarkeit der stadt eigenen ehemaligen Stadtgärtnerei keine realisierbaren alternativen Planungsmöglichkeiten. Für den Fortfall des dargestellten Wanderweges von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße ist keine Planungsalternative innerhalb der künftigen Gewerbeflächen vorgesehen, zumal eine Anbindung bzw. ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht vorhanden ist.