

STADT REINBEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

„Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt“

Das Gebiet wird begrenzt :

im Norden durch die Regenrückhaltebecken nördlich der „Glinder Straße“ (K 26 / L 314)
und durch den Bebauungsplan Nr. 67 östlich „Königstraße“ (L 222),
im Osten im Abstand von ca. 100 m westlich „Kampsredder“, der die östliche Begrenzung
des Flurstücks 1/6 der Flur 7 in der Gemarkung Schönningstedt bildet,
im Süden teilweise im Abstand von ca. 170 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26 / L 314)
und ca. 100 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26) innerhalb des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt nördlich landwirtschaftlicher Flächen
im Westen durch den Weg „Steinerei“ als westliche Grenze des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

I a. BEGRÜNDUNG Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB mit

I b. UMWELTBERICHT Stand nach § 1 Abs. 7

II. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 07.02.2006
Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2006

Gesamtabwägung / eingeschränkte Beteiligung /
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 07.02.2006

3. Ausfertigung

Auftraggeber :

Stadt Reinbek
- Der Bürgermeister -
Hamburger Straße 5 - 7
21462 REINBEK

Planverfasser :

BIS - S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 9 72 46
Fax: 04873 / 9 71 00
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit :

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

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)
Dipl.- Ing. Kerstin Berg (Landschaftsarchitektin)

Planungsstand vom 07.02.2006

STADT REINBEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

„Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt“

Das Gebiet wird begrenzt :

im Norden durch die Regenrückhaltebecken nördlich der „Glinder Straße“ (K 26 / L 314)
und durch den Bebauungsplan Nr. 67 östlich „Königstraße“ (L 222),
im Osten im Abstand von ca. 100 m westlich „Kampsredder“, der die östliche Begrenzung
des Flurstücks 1/6 der Flur 7 in der Gemarkung Schönningstedt bildet,
im Süden teilweise im Abstand von ca. 170 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26 / L 314)
und ca. 100 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26) innerhalb des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt nördlich landwirtschaftlicher Flächen
im Westen durch den Weg „Steinerei“ als westliche Grenze des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

I a. BEGRÜNDUNG Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 07.02.2006
Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2006

Gesamtabwägung / eingeschränkte Beteiligung /
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 07.02.2006

Inhaltsverzeichnis

Teil I a.

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2.1 Standortprüfung
 - 4.2.2 Null - Variante
 - 4.2.3 Alternativstandorte in Neuschönningstedt
 - 4.2.4 Perspektiven der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in Neuschönningstedt
 - 4.2.5 Regionaler Kontext
 - 4.2.6 Zusammenfassende Beurteilung
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Nachrichtliche Übernahmen
 - 13.1 Knicks
 - 13.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
 - 13.3 Anbaufreie Strecke
14. Altlasten

15. Archäologische Denkmale

16. Denkmalschutz

Teil I b.

Umweltbericht der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes mit Planungsstand vom 07.02.2006

Teil II.

Zusammenfassende Erklärung

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

Anlagen :

- „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek einschließlich Unterlagen zur strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) mit Planungsstand vom 07.02.2006 (Feststellungsbeschluss)
- „Stellungnahme zu Einwirkungen durch elektromagnetische Felder“ zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 15.09.2005
- „Wirkungs-/Verträglichkeitsanalyse“ - Einzelhandelsuntersuchung Stadt Reinbek - im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 27.07.2005
- „Regenwasservorkonzept - Variante C“ zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 26.05.2005
- „Schalltechnische Untersuchung“ für den Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 19.05.2005
- „Lufthygienische Stellungnahme“ für den Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 19.05.2005
- „Verkehrskonzept“ für Neubau eines Frische-, Discount- und Fachmarktes in der Gliner Straße zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 21.03.2005
 - und als Zusammenfassung vom 12.04.2005
- „Baugrundbeurteilung“ für Neubau eines Frische-, Discount- und Fachmarktes in der Gliner Straße im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 17.02.2005

Quellenverzeichnis :

- Abschließende Stellungnahme der Landesplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek mit Erlass vom 21.02.2006
- Stellungnahme der Landesplanung mit Erlass vom 05.10.2005
- „Lageplan“ für Neubau eines Frische-, Discount- und Fachmarktes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 mit Planungsstand vom 27.04.2005, zuletzt ergänzt am 20.06.2005
- Stellungnahme des Landesbetriebs für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck mit Verfügung vom 06.06.2005
- Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 18.05.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H mit Erlass vom 10.05.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn vom 11.05.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H vom 02.05.2005 (Scoping)
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, der 5. Änderung des Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 12.04.2005
- Vorläufige Stellungnahme der Landesplanung mit Erlass vom 02.02.2005
- Projektbeschreibung "Nahversorgungszentrum Rehkoppel" (ZÜNDORF Immobilien GmbH & CO. KG) mit Lageplan, Ansichten, Berechnungen
- geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek
- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Reinbek
- festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
- Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 03.04.1970
- „Gutachterliche Stellungnahme“ - Einzelhandelsuntersuchung und konzeptionelle Entwicklung für die Stadt Reinbek im Januar 2003
- „Lageplan“ im Maßstab 1:2.000 vom 19.08.1998 mit katasteramtlicher Prüfung im März 2006 als amtliche Planunterlage

Verfahrensübersicht

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

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat für einen Bereich (vgl. Punkt 3.) südlich des Verkehrsknotenpunktes der K 26 / L 314 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 und die Aufstellung einer 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 5. Änderung des Landschaftsplanes beschlossen, um die planerischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² zu schaffen. Außerdem soll in räumlicher Anbindung an das Nahversorgungszentrum eine ca. 3.000 m² große Stadtteilfläche (Mehrzweckfläche) für öffentliche Veranstaltungen geschaffen werden.

Mit der Einbeziehung der vorhandenen Verkehrsflächen im Knotenpunkt der K 26 / L 314 zur Sicherstellung einer verkehrssicheren Erschließung des Nahversorgungszentrums wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 in kleineren Teilflächen südlich der „Glinder Straße“ (L 314) neu überplant und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 geändert.

Der Nahversorgungsstandort Reinbek-Schönningstedt dient der Grundversorgung sowohl dieses Stadtteils mit 1.500 Einwohnern als auch der Stadtteile Ohe, Büchschinken, Krabbenkamp und Teile von Neuschönningstedt-Süd im Nordosten und Osten sowie der nordöstlichen Wohngebiete von Alt-Reinbek (Ihnenpark, Prahlsdorf) mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung in Schönningstedt ist vorgesehen. Dieser gesamte Stadtbereich weist keinerlei wohnortnahe Einzelhandelsstruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs auf. Für die geplante Fachmarktnutzung innerhalb des Nahversorgungszentrums wird über Nutzungsbeschränkungen eine stadt- und umlandverträgliche Sortimentsbestimmung erfolgen.

Der geplante Standort des Nahversorgungszentrums liegt im Süden von Schönningstedt und ist direkt durch fußläufige Wegeverbindungen und durch leistungsfähige Kreis- und Landesstraßen mit dem Stadtteil verbunden. Die Prüfung alternativer Standorte hat ergeben, dass innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches (integrierter Nahversorgungsstandort) keine geeigneten und hinreichend dimensionierten Flächen für Einzelhandelseinrichtungen mit guter Erreichbarkeit für alle nicht versorgten Stadtteile und Wohngebiete zur Verfügung stehen und zudem die Schönningstedt umgebenden Flächen gemäß den Darstellungen im Regionalplan nicht im zusammenhängenden Siedlungsbereich liegen.

Zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungszentrums wurde nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) eine Wirkungs-/Verträglichkeitsanalyse in Auftrag gegeben (siehe Anlage dieser Begründung).

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass aus stadtstruktureller Sicht das geplante Nahversorgungszentrum insgesamt positiv zu bewerten ist. Den gutachterlichen Ausführungen haben sich die städtischen Gremien im Rahmen ihrer Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 47 angeschlossen.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen bei dieser anspruchsvollen Planungsaufgabe gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die frühzeitige lärmtechnische Untersuchung sowie ein Verkehrs- und Regenwasserkonzept beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das vorhabenbezogene Planungskonzept einfließen lassen und somit eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Mit Beachtung der Maßgaben der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 09.12.2005 zu Beschränkungen der Nutzungssortimente waren Änderungen materiellen Rechts verbunden, so dass eine eingeschränkte Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor Satzungsbeschluss durchgeführt werden ist. Seitens der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 21.02.2006 wird, dass im Ergebnis die Übereinstimmung der vorgelegten Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung festgestellt werden kann.

Der nach vom Bau- und Planungsausschuss am 07.02.2006 beratende und nach Durchführung der eingeschränkten Beteiligung von der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2006 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 47 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (siehe Übersicht - Anlagen dieser Begründung) und die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 21.02.2006 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die vorhandenen Regenrückhaltebecken nördlich der „Glinder Straße“, im Nordosten durch den Bebauungsplan Nr. 67 und der Randbebauung „Unter den Eichen“, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen westlich „Kampsredder“, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen östlich des Weges „Steinerei“.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 27.09.2005), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 3,48 ha, davon :

20.287 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO ₁ und SO ₂) (einschließlich GST)
8.050 m ²	Verkehrsflächen (K 26 / L 314)
470 m ²	Verkehrsflächen
3.260 m ²	Flächen für die Regenwasserklärung- und beseitigung
490 m ²	Grünflächen
1.355 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (festgestellte Ausgleichsflächen für Ausbau der K 26)

4. Planungsvorgaben

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden.

Die für die Ausweisung des geplanten Nahversorgungszentrums als sonstiges Sondergebiet vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schönningstedt“ dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 47 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Zugleich ist eine 5. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Reinbek erforderlich und wird dementsprechend parallel zu den beiden Bauleitplänen nach den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG durchgeführt. Die Verfahrensschritte werden für die betreffenden Planungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 47 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 47 erst nach Rechtskraft der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert wurden.

Mit Erlass vom 02.02.2005 wurden durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H Hinweise und Anregungen zu dem geplanten Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt vorgetragen und mit Erlass vom 05.10.2005 erneut dargelegt.

Die städtischen Gremien haben sich in der daran anschließenden Planungsphase mit diesen vorgetragenen Hinweisen auseinander gesetzt und haben entsprechende Überlegungen und Ermittlungen zur Standortwahl durchgeführt, die sich wie folgt darstellen und die hier vorgelegte Planung zugleich begründen (weiterführende Aussagen sind dem Umweltbericht als Teil I b. dieser Begründung zu entnehmen).

4.2.1 Standortprüfung

In den nordöstlichen Stadtteilen von Alt-Reinbek (Prahlsdorf, Innenpark), den nördlichen Stadtteilen Schönningstedt, Ohe, Büchschinken sowie im Krabbenkamp besteht kein Versorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs. Der nächstgelegene Standort eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Prahlsdorf wurde im Jahr 2004 aufgegeben. In Schönningstedt und Ohe sind in den vergangenen Jahren durch größere Neubaugebiete viele Einwohner zugezogen. Verbrauchernahe Lebensmittelangebote sind jedoch nicht entstanden. Zur Versorgung der in dem bezeichneten Raum lebenden Einwohner wird daher die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als erforderlich erachtet.

Vor diesem Hintergrund wurden Standorte im Suchraum Schönningstedt hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung eines Frischemarktes, eines Lebensmitteldiscounters und eines kleinen Fachmarktes, ergänzt um einen Stadtteilplatz für Veranstaltung und ggf. einen Wochenmarkt geprüft. Neben dem ausgewählten Standort wurden 9 weitere Standortprüfbereiche in und um Schönningstedt seitens der Stadt Reinbek in erste Betrachtungen einbezogen.

(Die Lage dieser Standortprüfbereiche ist dem Übersichtslageplan zum Umweltbericht als Teil I b. der Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen) :

1. Schönningstedt bebauter Bereich
2. westlich Schönningstedt
3. nordöstlich Schönningstedt

4. östlich Schönningstedt
5. südlich Schönningstedt / nördlich Mühlenweg
6. nördlich Ihnenpark / südlich Mühlenweg
7. westlich L 222 / Höhe Mühlenweg
8. nördlich Prahlsdorf
9. Holzvogtland (Kernbereich)

Im Ergebnis einer ersten politischen Beratung wurden die Standorte 1 bis 4 sowie 9 nicht weiter betrachtet. Der vergleichenden Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung wurden somit die Standorte 5 bis 8 und als weiterer Alternativstandort das Gewerbegebiet "Haidland" zugrunde gelegt.

Weiterhin werden im Rahmen der vergleichenden Standortbewertung zum Umweltbericht die städtischen Überlegungen zur Null-Variante im Sinne der Bedarfsbegründung dargelegt.

- Die Standorte östlich der L 222 (5, 6) sind hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen sowie auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen als nachteiliger zu werten als der ausgewählte Standort.

Zusätzlich erweist sich die Verkehrserschließung an diesen Standorten problematischer. Des weiteren wird für das mit EH-Angeboten nicht ausgestattete Einzugsgebiet aufgrund der weiteren Distanz keine Verbesserung der Versorgungssituation gesehen.

- Der Standort Prahlsdorf (8) mit der größten Entfernung zu Schönningstedt bzw. den nördlichen Stadtteilen Reinbeks würde ebenso nicht zu einer Verbesserung der Versorgungssituation führen und wird aus diesem Grunde nicht gewählt. Zudem führen vorgesehene Entwicklungen (Wohnbebauung) hier zu Konflikten.
- Der Standort westlich der L 222 (7) weist relativ geringere Auswirkungen auf die Umwelt auf. Jedoch wird unter städtebaulichen Aspekten die Einzellage im Landschaftsraum sowie die relativ weitere Distanz für die nördlichen Aussenstadtteile als nicht zielführend für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums erachtet.
- Zielkonflikte mit der im gültigen Landschaftsplan dargestellten Entwicklung einer Freiraumachse südlich der K 26 zeigen insbesondere die Standorte Nr. 5, 6 und 7 sowie der ausgewählte Standort.

Bei dem seitens der unteren Naturschutzbehörde in die Abwägung eingebrachten Standort 7 ist die Entwicklung der Freiraumachse gemäß Landschaftsplan 1998 nicht möglich.

Dies ist jedoch am ausgewählten Standort in modifizierter Ausformung (vgl. hierzu Ausführungen in der 5. Änderung des Landschaftsplanes) möglich und ist Bestandteil der städtischen Abwägung geworden.

Hinsichtlich zu erwartenden Neubelastungen der Umweltbelange stellt sich der Standort Gewerbegebiet "Haidland" - neben der Null-Variante - als der voraussichtlich relativ unempfindlichste dar. Aus Sicht der Stadt Reinbek sprechen unterschiedliche Gründe sowohl gegen diese Standortalternative als auch gegen die Null-Variante.

Vor dem Hintergrund der relativ geringsten Neubelastungen von Umweltbelangen der Varianten Gewerbegebiet "Haidland" und Null-Variante ergeben sich aus Sicht und Planungsauffassung der städtischen Gremien diesbezüglich nachfolgende Überlegungen :

Standortalternative "Gewerbegebiet B 92 Haidland"

- Gemäß städtischer Beschlusslage ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Reinbeker Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Die Bebauungspläne enthalten entsprechende, ausschließende Festsetzungen.
- Die Landesplanung hat den Standort Gewerbegebiet "Haidland" kritisch beurteilt. Eine Einzelhandelsansiedlung an diesem als nicht-integrierten bewerteten Standort ohne Wohngebietsanbindung wird aus übergeordneten und städtebaulichen Gründen nicht befürwortet.
- Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets an der Stadtgrenze zu Glinde und der Nähe zum Glinder Stadtzentrum wurden aus Glinde gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben Einwände angekündigt.
- Der Standort ist durch unbebaute, landwirtschaftliche Flächen von Wohngebieten getrennt, fußläufige Verbindungen bestehen nicht.
- Das Gewerbegebiet "Haidland" dient der mittel- und langfristigen gewerblichen Zukunftsentwicklung der Stadt Reinbek.

Gemäß raumordnerischer Zielsetzung sind zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion auch ausreichende Gewerbeflächen vorzuhalten. Wenn auch z. Zt. noch freie Grundstücke vorhanden sind, sollen die Gewerbeflächen nicht aus kurzfristigen Erwägungen für nicht-gewerbliche Nutzungen, wie Einzelhandels-einrichtungen, verbraucht werden, da im Reinbeker Stadtgebiet außer einer kleinen Arrondierung des Gewerbegebietes B-Plan Nr. 50 aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und raumordnerischer Darstellungen keine weiteren Gewerbe-Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Null-Variante

- Gemäß Gesa-EH-Untersuchung aus 01/2003 und GWB MAFO-Expertise aus 08/2002 bestehen in Reinbek im Einzelhandelsangebot erhebliche Ausstattungsdefizite, belegt durch hohe Kaufkraftabflüsse und eine für einen Stadtrandkern I. Ordnung mit mittelzentralen Teilfunktionen unzureichende Einzelhandelszentralität. Sogar nach einer Realisierung der benannten Vorhaben verbliebe noch weiteres Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe. Diese Aussage wird durch die Ergebnisse eines aktuellen Gutachtens ("Wirkungs-/Verträglichkeitsanalyse" - Einzelhandelsuntersuchung Stadt Reinbek) bestätigt.

Danach überzeugt der Standort durch seine günstig Positionierung und Erreichbarkeit für die derzeit mit Lebensmittelangeboten nicht versorgten Reinbeker Stadtteile. Für diese Stadtteile und Wohngebiete kann der Standort insbesondere in der wettbewerbsfähigen Kombination eines Lebensmitteldiscounters mit einem modernen Vollversorger eine übergreifende Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Damit ergänzt und vervollständigt das geplante Nahversorgungszentrum das Reinbeker Einzelhandelsnetz.

Ein vergleichbar zukunftssträchtiges Nahversorgungskonzept kann in den einzelnen Stadtteilen und Wohngebieten, in denen eine Unterversorgung besteht, nicht etabliert werden, auch nicht in Neuschönningstedt

- Nach Aufgabe des ALDI-Marktes Kampstraße im Jahre 2004 gibt es in den nördlichen Stadtteilen Reinbeks keine Grund- bzw. Nahversorgung. Von diesem Versorgungsdefizit sind mehr als 10.000 Einwohner/innen im näheren Einzugsbereich betroffen.

Gemäß Landesraumordnungsplan 1998 soll in allen Gemeinden auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden.

Mit rund 80% von der geplanten Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittelanbieter dient das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 47 diesem Ziel.

- Die Einzelhandelsstandorte Täbyplatz und Michaelis-Altgelände sind aufgrund ihrer Lage und Erreichbarkeit für die nördlichen Stadtteile keine Versorgungsalternativen. Zudem soll der Standort Dobberkau vordringlich Lücken im Fachmarktsegment schließen (aperiodischer Angebotsbereich, also nicht nahversorgungsrelevante Sortimente), ergänzt nur durch einen Lebensmitteldiscounter.
- Die Schaffung wohnortnaher Einzelhandelsangebote ist ein Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch (Einkaufs-)Fahrten zu entfernten, nicht-integrierten Einzelhandelsstandorten z.B. in Gewerbegebieten mit entsprechenden Umweltbelastungen.

Die Schaffung eines verbrauchernahen Angebotes von Waren des täglichen Bedarfes für die Bewohner der nördlichen Reinbeker Stadtteile, in denen ein Grundversorgungsangebot heute nicht gegeben ist, wird an dem hier gewählten Standort erreicht.

4.2.3 Alternativstandorte in Neuschönningstedt

Betrachtungsraum Möllner Landstraße

Der Stadtteil Neuschönningstedt wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Möllner Landstraße in zwei etwa gleich große Bereiche geteilt (Nord ca. 3.600 EW, Süd ca. 3.200 EW). Seit Anfang der siebziger Jahre besteht in Neuschönningstedt-Nord das städtebaulich gut integrierte EKZ Grenzweg mit zahlreichen Läden des periodischen Angebotsbereiches (z.B. Spar-Supermarkt, Schlecker-Drogeriemarkt), Dienstleistern (z.B. Frisör, Reisebüro, Gastronomie) und einem Wochenmarkt. Im Süden liegt die Ladenzeile Königsberger Straße mit Nachbarschaftsläden.

Ein zentraler Einzelhandelsstandort an der Möllner Landstraße war in früheren Überlegungen zur Einzelhandelsversorgung in Neuschönningstedt für geeignet befunden worden.

Gleichwohl ist es bisher nicht möglich gewesen, eine passende und zugleich ausreichend dimensionierte Fläche für die Errichtung eines neuen EKZ einschließlich Parkplatzflächen, Lieferzufahrten, Mehrzweckfläche etc. bereitzustellen. Die Stadt Reinbek verfügt dort über keine Grundstücke und es zeichnet sich auch für die Zukunft nicht ab, dass in absehbarer Zeit mehrere zusammenhängende private Grundstücke verkauft werden, die die Errichtung eines Einkaufszentrums ermöglichen würden.

Bei der einzigen ausgedehnten Freifläche nördlich der Möllner Landstraße / westlich Heideweg handelt es sich um eine unter normalem Geländeneiveau liegende Abgrabungsfläche, die als Ausgleichsfläche (Sukzession) naturschutzrechtlich festgestellt ist.

Die Darlegung im Gesa-Gutachten aus 01/2003 bezüglich einer Zusammenführung vorhandener Einzelhandelsaktivitäten an der Möllner Landstraße ist daher nur eine theoretische, idealtypische Sicht, ohne Chance auf Realisierung, so dass in Konsequenz dieses Tatbestandes der Gutachter selbst die Erweiterung der Ladenflächen im EKZ Grenzweg empfiehlt, insbesondere die des Supermarktes als Ankermieter.

Im Übrigen wäre es aus Sicht der Stadt Reinbek sehr fraglich, ob eine Verlagerung von funktionierenden Läden mit umfangreichem Grunderwerb und Neubau betriebswirtschaftlich sinnvoll und aus Kostengründen überhaupt realisierbar wäre.

Betrachtungsraum nördlich Neuschönningstedt

Ein Standort nördlich der Bebauung von Neuschönningstedt scheidet aufgrund seiner Randlage und der damit verbundenen schlechteren Erreichbarkeit für die nicht versorgten Stadtteile sowie aufgrund der zu berücksichtigenden Altlastenproblematik (Deponien) für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums aus.

Betrachtungsraum östlich Neuschönningstedt

Mögliche Standorte östlich Stemwarder Straße / Haidkrugchaussee lägen nach Darstellung des Regionalplanes 1998 ausserhalb der Siedlungsachse und - bis auf Höhe der Straße Am Sportplatz - in einem Regionalen Grünzug.

Entsprechend den raumordnerischen Zielsetzungen soll ausserhalb der Siedlungsachse und in regionalen Grünzügen planmäßig nicht gesiedelt und z.B. keine großflächigen (Infrastruktur-)Einrichtungen geplant werden. Die Abgrenzung der regionalen Grünzüge gegenüber der einzelnen Ortslage ist zwar in den übergeordneten Planungen nicht flächenscharf festgelegt, vielmehr ist die genaue Abgrenzung im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung orts- und landschaftsplanerischer Gesichtspunkte zu prüfen.

Östlich der Stemwarder Straße / Haidkrugchaussee nördlich und südlich der Möllner Landstraße befinden sich Waldflächen (Oher Tannen). Zwischen der südlichen Waldgrenze und der Straße Am Sportplatz stellt der Landschaftsplan für den nördlichen Teil „Brachfläche“ dar, während der südliche Teil Bestandteil des Rekultivierungskonzeptes für den Eingriff durch Sandabbau ist.

Südlich der Straße Am Sportplatz stellt der Landschaftsplan - Entwicklung „Grünflächen“ und „Laubwald“ dar. Hier würde eine Einzelhandelsansiedlung zudem den städtischen Zielsetzungen gemäß des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 74 entgegenstehen, wonach für diesen Bereich Freizeit- und Erholungsflächen vorgesehen sind, u.a. zum Ausgleich des Grün- und Freiflächendefizits für den dicht besiedelten Stadtteil Neuschönningstedt.

Berücksichtigt wurde weiter, dass im Zusammenhang mit Anfragen der Stadt Reinbek, z.B. für kleinteilige Entwicklungen im Bereich der Splittersiedlung Langeloher Weg oder der Errichtung von Musterfertighäusern des örtlichen Kalksandsteinwerkes zwischen Wald und dem Betriebsgebäude, eine Überschreiten der Siedlungsachse seitens des Innenministeriums abgelehnt wurde. Die Planung eines EKZ oder eines Nahversorgungszentrums würde vor diesem raumordnerischen Hintergrund folgerichtig auch nicht genehmigungsfähig sein.

Alle möglichen Standorte östlich der Stemwarder Straße / Haidkrugchaussee sind im Vergleich zu dem gewählten Standort Reinbek-Schönningstedt nicht besser integriert. In östlicher Richtung ist eine Wohnbebauung nicht vorhanden und wegen der Lage ausserhalb der Siedlungsachse auch zukünftig nicht realisierbar.

Betrachtungsraum südlich Neuschönningstedt

Einer Flächenauswahl südlich der Bebauung von Neuschönningstedt stehen grundsätzliche landschaftsplanerische Zielsetzungen entgegen (siehe L-Plan 1998).

Einer Gewerbegebietsausweisung am Standort "Haidland" war seitens der Unteren Naturschutzbehörde unter der Maßgabe zugestimmt worden, den Raum südlich von Neuschönningstedt und nördlich des neuen Gewerbegebietes "Haidland" durch eine Satzung nach § 20 LNatSchG als geschützten Landschaftsbestandteil „Nördliches Haidland“ auszuweisen, um die historische Knicklandschaft langfristig gegenüber Siedlungsentwicklungen zu sichern.

Betrachtungsraum westlich Neuschönningstedt

Standorte westlich von Neuschönningstedt kommen u.a. wegen ihrer Nähe zur Stadtmitte von Glinde nicht Frage.

Gegenüber früheren Planungsabsichten im Gewerbegebiet "Haidland" waren aus diesem Grund schon frühzeitig landesplanerische Bedenken vorgebracht worden.

Zudem wäre die Erreichbarkeit für die nicht versorgten Stadtteile und Wohngebiete im Norden und Osten Reinbeks schlecht.

Fazit

Die städtischen Gremien kommen im Rahmen der vorangestellten Alternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass alle möglichen Flächenstandorte in Neuschönningstedt entweder ungeeignet oder im Vergleich zu dem gewählten Standort Reinbek - Schönningstedt nicht besser integriert sind.

4.2.4 Perspektiven der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in Neuschönningstedt

Gemäß städtischer Beschlusslage zur künftigen Einzelhandelsentwicklung, soll zur Verbesserung der Versorgung des Stadtteils Neuschönningstedt das städtebaulich integrierte EKZ Grenzweg gestärkt und erweitert werden.

Seitens des Eigentümers und durch den Supermarkt-Betreiber wurden während der Planaufstellung Maßnahmen zur Erweiterung der Verkaufsflächen (mind. um 300 m² Verkaufsfläche), Ansiedlung von Serviceangeboten (z.B. Sparkassen- und Postdienstleistungen) und andere Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionalität und Attraktivität konkret vorbereitet und zur Zeit mit der Stadt abgestimmt.

Erste Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Die Stadt unterstützt diese privaten Aktivitäten u.a. durch die Verbesserung der Erreichbarkeit des EKZ aus dem südlichen Teil von Neuschönningstedt. So wurde in Nord-Südrichtung eine neue Rad- und Fußwegverbindung geschaffen. Für die Planung einer Verlängerung der Eichenallee zur Möllner Landstraße stehen Haushaltsmittel zur Verfügung.

Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, wird zusätzlich zu den geplanten Neubau- / Umbaumaßnahmen ein Kindergarten aus der Ladenzone an einen neuen Standort verlagert, um weiteres Entwicklungspotential für Erweiterungen oder Neuansiedlungen zu schaffen.

Zu dem Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsstandortes Reinbek - Schönningstedt gehören auch Teile von Neuschönningstedt-Süd. In unmittelbarer Nähe zu Neuschönningstedt, allerdings auf dem Gebiet der Stadt Glinde, befindet sich ein moderner, wettbewerbsfähiger Lebensmitteldiscounter (Möllner Landstraße). Mit den vorhandenen und geplanten Standorten ist die Versorgung des Stadtteils Neuschönningstedt mit Gütern des periodischen Angebotsbereiches gegeben und wird verbessert werden.

4.2.5 Regionaler Kontext

Gemäß Wirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch den Einzelhandelsgutachter BulwienGesa vom 27.07.2005 besteht Verträglichkeit nicht nur im städtischen Kontext, sondern auch in regionaler Sicht :

- Lage- und standortbedingt sind relevante Kaufkraftorientierungen nach Bergedorf / Lohbrügge nicht zu erwarten.
- Das Wentorfer Zentrum ist modern und vielfältig ausgestattet, so dass kaum Anlass besteht, von Wentorf aus für Einkäufe des täglichen Bedarfs das künftige NVZ Reinbek-Schönningstedt aufzusuchen.

- Auf Glinde wird das Vorhaben nur mit einer geringen Abschöpfungsquote ausstrahlen.
- Die Auswirkungen auf die zentralörtlich untergeordneten Versorgungsstandorte Aumühle/Wohltorf würden durch absatzwirtschaftlich ausreichend hohe Raumleistungen ausgeglichen werden können.

In der Forumssitzung „Interkommunale Abstimmung über Einzelhandelsvorhaben im Raum Reinbek-Bergedorf“ am 24.10.2005 wurde einvernehmlich festgelegt, dass Einzelhandelsvorhaben für die bereits das Bauleitplanverfahren läuft, beispielhaft wurde das hier Vorhaben des Nahversorgungszentrums Reinbek-Schönningstedt benannt, nicht noch Gegenstand einer Begutachtung und Abstimmung innerhalb des Leitprojektes sein sollen.

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden seitens der durch die Planung möglicher Weise betroffenen Gemeinden, Städte und der Freien und Hansestadt Hamburg (Bezirksamt Bergedorf) keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorgelegten städtischen Planungsabsichten zum NVZ Reinbek-Schönningstedt vorgebracht, so dass die Stadt Reinbek davon ausgehen kann, dass die Planung in einem positiven regionalen Kontext steht.

4.2.6 Zusammenfassende Beurteilung

In den nördlichen Wohngebieten von Alt-Reinbek sowie in den nördlichen und östlichen Außenstadtteilen Reinbeks gibt es keine Versorgung der Einwohner mit Waren des periodischen Angebotssegments.

Seitens der städtischen Gremien ist es unstrittig, dass hier Handlungs- und Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht, zumal hier in den vergangenen drei Jahren erhebliche Einwohnerzugänge stattgefunden haben, ohne dass parallel Einzelhandelsläden für den täglichen Bedarf entstanden wären.

Die vorangestellten Untersuchungen zeigen, dass an welcher Stelle für dieses Einzugsgebiet auch immer ein neuer Einzelhandelsstandort entstünde, ein integrierter, fußläufig erreichbarer Standort für alle bislang nicht versorgten Stadtteile nicht zu erreichen ist.

Zu berücksichtigen ist hier die besondere Stadtstruktur mit zahlreichen, durch ausgedehnte Freiflächen getrennten Stadtteilen, die jeweils allein kein ausreichendes Einzugsgebiet für die Ansiedlung wettbewerbsfähiger Betriebe bieten. Der gewählte Standort Reinbek-Schönningstedt löst nach Auffassung der städtischen Gremien diese Versorgungsaufgabe somit am besten.

Gemäß Ergebnis des Gutachtens von BulwienGesa würde die geplante Einzelhandelsentwicklung NVZ Reinbek-Schönningstedt das vorhandene EKZ Grenzweg nicht gravierend beeinträchtigen, sondern für die Versorgung von Teilen der Einwohner im Süden Neuschönningstedts eine ergänzende Funktion übernehmen.

Jeder zusätzliche Einzelhandelsstandort in Neuschönningstedt würde allerdings die dort bestehende Versorgungsstruktur tendenziell gefährden (vgl. dazu Gutachten Gesa 01/2003 und BulwienGesa 27.7.2005).

Das EKZ Grenzweg hätte dann kaum eine Entwicklungschance.

Die Schaffung eines verbrauchernahen Angebotes von Waren des täglichen Bedarfs für die Bewohner der nördlichen Reinbeker Stadtteile, in denen ein Grundversorgungsangebot heute nicht gegeben ist, wird an dem gewählten Standort Reinbek-Schönningstedt erreicht. Gemäß EH-Gutachten

- überzeugt der Standort durch seine günstige Positionierung und Erreichbarkeit für die mit Lebensmittelangeboten nicht versorgten Reinbeker Stadtteile,
- kann ein vergleichbares zukunftsträchtiges Nahversorgungskonzept in den einzelnen Stadtteilen, in denen ein Versorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs fehlt, nicht etabliert werden,
- existiert auch nach Realisierung des EH-Standortes Reinbek-Schönningstedt marktseitig Spielraum für VKF-Erweiterungen im EKZ Neuschönningstedt / Grenzweg,
- besteht Verträglichkeit sowohl in stadtstruktureller und regionaler Sicht.

Die städtischen Gremien sind zu der Auffassung gelangt, dass aus den vorangestellten Gründen und dem vorgelegten Gutachten die Vereinbarkeit und Verträglichkeit des Nahversorgungszentrums nachgewiesen werden konnte.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 09.12.2005 werden die vorangestellten Untersuchungen zur Kenntnis genommen und Maßgaben zur Sortimentsbeschränkung für den Bebauungsplan Nr. 47 gegeben, mit deren Beachtung die Vereinbarkeit der Bauleitplanung zum Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt mit den Zielen der Raumordnung erreicht werden kann. Diese Maßgaben werden in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 47 entsprechend beachtet.

Mit Beachtung dieser Maßgaben in der verbindlichen Bauleitplanung kann die Stadt Reinbek davon ausgehen, dass die beiden Bauleitpläne aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung dann genehmigungsfähig sind und die "Anpassungspflicht" nach § 1 Abs. 4 BauGB für beide Bauleitpläne eingehalten werden kann.

Mit Erlass vom 21.02.2006 wird durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H bestätigt, dass im Ergebnis die Übereinstimmung der vorgelegten Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 mit den Zielen der Raumordnung festgestellt werden kann.

4.3 5. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 und der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Stadt Reinbek sind Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Reinbek verbunden.

Aufgrund der Änderungen der Planungsziele des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Reinbek ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde eine Änderung des Landschaftsplanes für den Planbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für diese Änderung ist die Durchführung eines eigenständigen Änderungsverfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 LNatSchG i.V.m. mit den gesetzlichen Vorschriften des BauGB (2004 - Umweltprüfung / Strategische Umweltprüfung) erforderlich.

Im Rahmen der in die städtebauliche und vorhabenbezogene Entwurfsplanung eingebundene Grünordnungsplanung wurden begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption und nunmehr zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 47 für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches und grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt und entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 47 erarbeitet.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes bereits innerhalb der städtebaulichen Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 47 vorhabenbezogen berücksichtigt und entsprechend der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB inhaltlich vollständig in den Bebauungsplan Nr. 47 übernommen, sofern hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht.

Ansonsten wird die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen entsprechend den Vorgaben aus dem Grünordnungsplan durch Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.

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

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den zuvor unter Punkt 3 beschriebenen Bereich als Einzelhandelsstandort für das Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der erschließungs- und entwässerungstechnischen Belangen und Anforderungen eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 47.

Auf Grundlage eines bestehenden Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baum- und Knickbestandes, der Geländesituation und der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in der intensiven Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die stadt- und landschaftstypischen und den Planbereich prägenden Merkmale möglichst in die Entwurfsidee einzubinden. Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt charakterisieren :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende überörtliche und zugleich örtliche Verkehrssystem „Glinder Straße / Königstraße“ (K 26 / L 314)
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Nahversorgungszentrums durch Anbindung an bestehende Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen
- Vorhaltung und Bereitstellung einer Mehrzweckfläche im Anschluss an das Nahversorgungszentrum für stadtteilbezogene Veranstaltungen
- Entwicklung einer möglichst stadt- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Rande der städtischen Siedlungsbereiche und im Einflussbereich zur offenen Landschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen (z.B. Stellplatzanlage, Flächen für die Regenrückhaltung) in das Stadt- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bzw. Ersatz vorhandener Landschaftselemente
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bestehender (und festgesetzter) Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets
- Beschränkung des Versiegelungsgrades des Nahversorgungszentrums auf das nutzungsbedingte und erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Erschließung des Plangebietes ausschließlich über eine echte Kreuzung im Knotenbereich „Glinder Straße / Königstraße“ (K 26 / L 314)
- Gliederung der Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums durch Baumpflanzungen entsprechend den Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm angrenzender Straßen (K 26 / L 314 + L 222) und gegenüber Gewerbelärm
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorhandener Wohnnutzungen gegenüber dem Betrieb des Nahversorgungszentrums und der Mehrzweckfläche
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen)
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zu Werbeanlagen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes sind unter anderem die Stadtteilbezogenen Strukturen und die landschaftsplanerischen Erfordernisse sowie Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den immissionschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie zu den verkehrstechnischen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebieterschließung unter den o.g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

Darauf aufbauend wird mit dem vorgelegten Satzungsentwurf als Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Dies wird nach Auffassung der städtischen Gremien durch das vorhabenbezogene Gesamtkonzept (vgl. Quellennachweis zu dieser Begründung), das entsprechend der gemeindlichen Abwägung in Bezug auf die Durchgrünung der Stellplatzanlage verbessert wurde, der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 47 und den begleitenden Fachplanungen zugrunde liegt, vorbereitet und durch die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung selbst planungsrechtlich umgesetzt.

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

Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Mehrzweckfläche“ festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur ist für das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ unter Bezugnahme auf die Maßgaben der Landesplanung mit Erlass vom 09.12.2005 und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der "Wirkungs-/Verträglichkeitsanalyse" ein Nutzungskatalog festgesetzt, der sicherstellen soll, dass eine den Örtlichkeiten und der Nahversorgung der anliegenden Stadtteile sowie derjenigen der Nachbargemeinden entsprechend angemessene Gliederung des Einzelhandelsbetriebes auch in der Zukunft gewährleistet werden kann.

Die Gesamtverkaufsfläche ist für das Teilgebiet SO₁ „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ begrenzt auf insgesamt maximal 3.200 m².

Außerdem wird in räumlicher Anbindung an das Nahversorgungszentrum eine ca. 3.000 m² große Stadtteilfläche (Mehrzweckfläche) für öffentliche Veranstaltungen festgesetzt, die entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) nicht durch das Nahversorgungszentrum genutzt werden darf.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Teilgebiet SO₁ „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Für das Teilgebiet SO₂ „Mehrzweckfläche“ wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da eine bauliche Nutzung für die Stadtteilfläche nicht vorgesehen ist, sondern Platz bieten soll für stadtteilbezogene Aktivitäten, Veranstaltungen usw.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben der Grundfläche für die Hauptgebäude des Nahversorgungszentrums wird die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 9.500 m² abschließend festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen :

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der gewachsenen Siedlungsstruktur wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und zugleich Firsthöhe für erforderlich gehalten.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe einschließlich der getroffenen Ausnahmen für technische Anlagen bzw. Werbeanlagen an der Gebäudefassade soll für das geplante eingeschossige Nahversorgungszentrum einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Nutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist unter Berücksichtigung der Geländesituation auf Normal Null bezogen.

Bauweise :

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist als eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise >a< mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Siedlungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dächer, Dacheindeckung, Dachneigung, Aussenfassade usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Werbeanlagen, Nebenanlagen, Zuwegungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichne-

risch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

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

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äusseren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Nutzungskatalog des Sondergebiets, wie zuvor dargelegt, gesehen.

**7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des parallel aufgestellten Grünordnungsplanes verbunden (siehe Anlage dieser Begründung).

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich ausserhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG parallel zum Bebauungsplan erforderlich.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 47 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Die Inhalte und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 47, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem Grünordnungsplan als Empfehlung bzw. Hinweis in dieser Begründung. Weitergehende Regelungen zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgen ausserhalb der verbindlichen Bauleitplanung, soweit erforderlich.

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

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf (Planungsstand vom 07.02.2006) wird entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes auf mehreren geeigneten Ausgleichsflächen im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen (vgl. Anlage zum Grünordnungsplan als Anlage dieser Begründung).

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

Hinweise und Empfehlungen :

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

- Die östliche, südliche und westliche Fassade des Gebäudekomplexes ist mit Rank- und / oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Gering geneigte Dächer (< 15°, z.B. von Garagen) sollten extensiv begrünt werden.

➤ Pflanzauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten :

Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betula	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie weitere Baumarten für die Verwendung auf dem Parkplatz. Der Anteil der Baumarten zur Bepflanzung der Knicks liegt bei 3 - 5%.

- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen. Oberboden darf nicht in den Kern der Knickwälle eingebracht werden.

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

Im Rahmen einer "Schallechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47" (siehe Anlage dieser Begründung) wurden die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Zustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020 und berücksichtigen die Anbindung der K 80 an die BAB A1.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm :

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Zustand wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Als Vorbelastung wurden die westlich des Plangebiets liegenden Gewerbegebiete sowie die Abfallwirtschaftsstation Reinbek berücksichtigt (Prognose-Nullfall).

Für den Prognose-Zustand ergibt sich, dass die Lärmimmissionen vom Nahversorgungszentrum sowohl tags als auch nachts 6 dB(A) und mehr unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte liegen, so dass das geplante Nahversorgungszentrum als nicht relevant im Sinne der TA Lärm anzusehen ist. Dabei wurde in der Nacht von zwei Anlieferungen mit Kühl-LKW ausgegangen.

Auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen ist die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Eine Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz ausserhalb des Plangeltungsbereichs von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten, so dass die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme der Geräuschbelastung nicht erfüllt sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus der Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet. Nachtanlieferungen sind zulässig.

Der detaillierte Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des "Nahversorgungszentrums" wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch den Antragsteller nachgewiesen.

Verkehrslärm :

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzenden Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen der vorgenannten "Schalltechnischen Untersuchung" ermittelt.

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Zusatzverkehre vom / zum Plangebiet (Nahversorgungszentrum) führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Gesamtpegel von 70 dB(A) werden nicht erreicht. In der Nacht sind durch den geplanten Betrieb des Nahversorgungszentrums keine Veränderungen der Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

Abschließend ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überwiegend eingehalten, insbesondere im Bereich der geplanten Baukörper. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

Gesamtlärm :

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt.

Lediglich im nahen Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums bzw. in der Nachbarschaft zu den vorhandenen Gewerbegebieten sind maßgebende Anteile aus dem Gewebelärm tags zu erwarten.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Zustand gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Gesamtlärmsituation nur im Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums zu erwarten ist. Die Zunahmen der Gesamtlärmbelastung tags liegen mit bis zu 1,3 dB(A) jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Gesamtlärmpegel von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht.

Nachts sind nur geringe Zunahmen der Gesamtlärmbelastung von bis zu 0,8 dB(A) zu erwarten. An den straßenverkehrsexponierten Immissionsorten, an denen bereits 60 dB(A) nachts erreicht werden, sind keine Zunahmen festzustellen.

Abschließend ist festzustellen, dass durch die mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 47 planungsrechtlich ermöglichten Maßnahmen / Bauvorhaben nur geringe Zunahmen der Gesamtlärmpegel zu erwarten sind. Die Pegelzunahmen liegen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter, die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Insgesamt ist eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation nicht zu erwarten.

Elektromagnetische Felder :

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft eine 110 kV-Freileitung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen können.

Im Rahmen der Ermittlungen zum Umweltbericht wurde zur Thematik des Elektromog eine gutachterliche Stellungnahme (siehe Anlage dieser Begründung) eingeholt, die zu dem Ergebnis kommt, das bei einem Abstand der Baugrenzen zur Hochspannungsleitung von mindestens 20 m und der Mehrzweckfläche von mehr als 95 m die magnetische Flussdichte im Mittel 0,5 bis 1 µT beträgt. Somit werden die - über die gesetzlichen Anforderungen ("Verordnung über elektromagnetische Felder" - 26. BImSchV) deutlich hinausgehend - Mindestanforderungen zur Vorsorge eingehalten.

Ein darüber hinausgehender Schutz ist für die planungsrechtlich festgesetzte Sondergebietsnutzung nicht angemessen. Sensible Nutzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht geplant.

Landwirtschaft :

Die Landwirtschaftskammer S-H hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass es durch die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der den Plangeltungsbereich umliegenden Flächen resultierenden Immissionen zu einer Vorbelastung des Plangebiets kommen kann.

Da jedoch innerhalb des Plangeltungsbereiches aufgrund der bodenrechtlichen Festsetzungen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" eine Wohnnutzung nicht zulässig sein wird und der Standort als Nahversorgungszentrum entwickelt wird, an dem die Menschen und Besucher überwiegend nur einen begrenzten Zeitraum anwesend sein werden, werden die möglichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft als eher gering betrachtet. Ein Handlungs- oder Regelungserfordernis wird seitens der Stadt Reinbek aufgrund des Hinweises nicht gesehen.

9. Verkehr (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches für das geplante Nahversorgungszentrum mit der „Glinder Straße“ und der „Königstraße“ (K 26 / L 314) als äussere Erschließung optimal vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets und somit das geplante Nahversorgungszentrum einschließlich der städtischen Mehrzweckfläche soll nach Maßgabe des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 10.05.2005 im Knotenpunkt der K 26 / L 314 erfolgen. Danach ist der vorhandene Knotenpunkt über eine öffentliche Erschließungsstraße als echte Kreuzung auszubauen. Hierbei ist auch die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der L 314 zu berücksichtigen.

Die Leistungsfähigkeit und die verkehrliche Abwicklung wurde im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 47 als Verkehrskonzept (siehe Anlage dieser Begründung) durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und weiterführend mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Ausgestaltung und detaillierte Abstimmung dieser Baumaßnahme mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 durch das beauftragte Ing.- Büro dargestellt und gegenüber den Fachbehörden nachgewiesen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzertlass vom Oktober 1995 auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Das Plangebiet und somit der Nahversorgungsstandort wird durch die Bushaltestelle Schönningstedt, Schule der Buslinie 236 (S-Reinbek-Schönningstedt-Neu-Schönningstedt-Ohe-Sachsenwaldau) erschlossen. Die Haltestelle liegt rund 200 m vom geplanten Nahversorgungszentrum entfernt in Zuordnung zu der Kreuzung Königstraße / Dorfstraße. Das Plangebiet und somit das Nahversorgungszentrum sind damit gut durch den ÖPNV erschlossen.

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

Das geplante Nahversorgungszentrum einschließlich der städtischen Mehrzweckfläche werden an das vorhandene Leitungsnetz in der „Glinder Straße“ angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Nahversorgungszentrum ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Freigefälle im nordwestlichen Bereich der „Glinder Straße“.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnissen innerhalb des Plangebiets muss entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen im Rahmen einer zuvor durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe Anlage dieser Begründung) davon ausgegangen werden, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht am Ort des Niederschlags zur Versickerung gebracht werden kann.

Daher ist das anfallende Niederschlagswassers zu sammeln und kontrolliert dem am westlichen Plangebietsrand vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken zuzuleiten, wobei innerhalb der festgesetzten Flächen für die Regenwasserbeseitigung eine entsprechende Vorklärung zu erfolgen hat.

Das unbelastete Dachflächenwasser des Nahversorgungszentrums ist kontrolliert dem südwestlich im Plangebiet gelegenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Zwischen dem südlichen und nördlichen Regenrückhaltebecken besteht eine offene Grabenverbindung, die nur im Bereich des Geh- und Radweges ggf. verrohrt werden muss. Die Detaillierung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro.

Die erforderliche Leistungsfähigkeit der in Anspruch genommenen Vorflutstränge sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 durch das beauftragte Ing. Büro nachzuweisen.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch den Versorgungsträger, die Deutsche Telekom AG, die Versorgungssituation geprüft.

Die Koordinierung der baulichen Maßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.-Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Reinbek - Wentorf das Stadtgebiet mit Strom.

Im Rahmen des frühzeitigen Behörden- und TÖB-Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Danach wird mindestens eine Trafostation und die Verlegung von Energiekabeln innerhalb des Plangebiets erforderlich sein.

Die benötigten Flächen können innerhalb der beiden sonstigen Sondergebiete an zentralen Stellen des geplanten Nahversorgungszentrums und ggf. im Bedarfsfall auch für die städtische Mehrzweckfläche zur Verfügung gestellt werden.

Eine Flächenfestsetzung erfolgt in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 47 nicht. Erforderliche Sicherungen werden im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger über Grunddienstbarkeiten und ggf. auch Baulasten durch den Vorhabenträger gewährleistet. Eine freie Zugänglichkeit der Versorgungsanlagen und Leitungstrassen ist im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen nachzuweisen.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft eine 110 kV-Freileitung. Beeinträchtigungen des geplanten Nahversorgungszentrums durch diese Freileitung und Beeinträchtigungen der Freileitung durch das geplante Vorhaben können aufgrund der eingehaltenen Abstände ausgeschlossen werden.

Die Schutzanweisungen des Versorgungsträgers sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger zu beachten und nachzuweisen.

10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger dargestellt und nachgewiesen.

11. Brandschutz

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

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.

In diesem Zusammenhang ist zudem zu prüfen, in wieweit eine ordnungsgemäße Entnahme von Löschwasser aus den nördlich des Plangebiets und somit nördlich

der K 26 gelegenen Regenwasserrückhaltebecken möglich ist, wenn die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen für die Regenwasserrückhaltung nicht hinreichend sein sollten.

Der Nachweis erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro zum bauaufsichtlichen Verfahren. Erforderlich werdende Hydranten innerhalb der Sondergebiete mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äussere Erschließung mit den Straßen "Glinder Straße" (K 26 / L 314) und "Königstraße" (L 222) vorhanden. An vorhandene Leitungen innerhalb und ausserhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets erforderlich werdenden verkehrs- und tiefbautechnischen Maßnahmen im Einmündungsbereich des Knotenpunktes K 26 / L 314 und für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage zu einem städtebaulichen Vertrag durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten erstellt.

Für den Teil der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets im Bereich des NVZ Reinbek-Schönningstedt ist eine Widmung erforderlich.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knickabschnitte, dies gilt auch für die Knicks innerhalb der Verkehrsflächen (K 26 / L 314), und die neu anzulegenden Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Neuanlage) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnungsplan“ und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die neu anzulegenden Knicks erhalten entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes innerhalb der jeweiligen Bauflächen- bzw. Grünflächenfestsetzung gegenüber der angrenzenden Nutzung zu ihrem Schutz und zur Entwicklung einen 2,0 m bzw. 1,0 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind. Die Knickabschnitte werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Die Knicks werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

13.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 15ff LNatSchG)

Landschaftsschutzgebiet :

Das Plangebiet war während der Planaufstellung Teil des „Landschaftsschutzgebietes Schönningstedt“ entsprechend der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 03.04.1970.

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn bereitet eine Überarbeitung der Verordnung bestehender Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Stadt Reinbek auf Grundlage des § 18 LNatSchG vor. Ein entsprechendes Gutachten liegt seit September 1999 vor und soll Grundlage für die Neufassung sein. Dieses Gutachten sieht für den Planbereich keine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vor, da sich für diesen Raum kein Schutzzweck von entsprechendem Gewicht definieren lässt. Dieses Gutachten hat jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Ein Antrag auf Entlassung der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches aus dem Landschaftsschutz wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Reinbek gestellt.

Die Entlassung der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches aus dem Landschaftsschutz wurde mit der 9. Verordnung zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vollzogen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung und ist seit dem 24.02.2006 rechtswirksam.

Die rechtswirksame Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 47 übernommen.

13.3 Anbaufreie Strecken (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 +2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen ausserhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 26 in einer Entfernung bis zu 15 m und an der Landesstraße Nr. 314 in einer Entfernung von 20, jeweils gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 26 und der L 222 nicht angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches soll entsprechend dem Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 10.05.2005 und mit Verfügung des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, vom 06.06.2005 über eine öffentliche Erschließungsstraße als echte Kreuzung mit dem vorhandenen Knotenpunkt L 314 / K 26 erfolgen.

Die Abgrenzungen der anbaufreien Strecken werden nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 47 übernommen.

14. Altlasten

Entsprechend den Ergebnissen aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorgebracht worden.

15. Archäologische Denkmale

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


Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

16. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) und auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege sind im Einflussbereich des Plangebiets keine Denkmale vorhanden.

Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den 16.8.2006


.....
- Bürgermeister -