

# Satzung der Stadt Reinbek zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 Teilgebiet "Gutenbergstraße / Humboldtstraße"

für das Gebiet südlich der Gutenbergstraße 31 und der Humboldtstraße 1 bis 3,  
nördlich der Gutenbergstraße 27 und der Siemensstraße 2 und 4 sowie östlich  
der Stadtgrenze zwischen Glinde und Reinbek  
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung  
Schleswig-Holstein

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Versandhandel (ohne Verkaufsraum) - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die folgende zentren- oder nahversorgungsrelevanten Warensortimente nicht verkaufen:

Tabelle 1:		
Kurzbezeichnung	Nr. nach WZ* 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
<b>Zentren-/Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, Tabakwaren und Getränke)	52.11.1 und 52.2	(Fach-) Einzelhandel mit Nahrungsmittel, Getränken und Tabakwaren
Drogeriewaren, Parfümerie	52.33 und aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren, Körperpflegemitteln und Drogeriewaren, sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln sowie Bürstenwaren)
Medizinische und pharmazeutische Artikel	52.31	Apotheken: davon nur Einzelhandel mit medizinischen und pharmazeutischen Artikeln
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Schreibwaren, Bürobedarf, Papier	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Oberbekleidung, Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Lederbekleidung, Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Kinderbekleidung, Berufsbekleidung, Wäsche/Badeartikel/Strümpfe)
Haus-/ Bett-/Tisch-Wäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haustextilien: davon Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, darunter Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher, Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe, Tischdecken und -tücher (auch aus Kunststoff, Wachstuch), Servietten, Bettwäsche
Schuhe, Lederartikel	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Stoffe
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat	52.44.4, aus 52.44.3 und aus 52.48.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren; Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nicht: Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte, Öfen und Herde)
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)
Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Computer	52.45.2 und 52.49.6 und 52.49.5	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör; Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen; Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren
Foto, Optik, Augenoptiker	52.49.4 und 52.49.3	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (diese umfassen nicht Einzelhandel mit Gebrauchtwagen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Baby-, Kinderbedarf	52.42.4	Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
Sportartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikeln: davon nicht Campingartikel, Sport- und Freizeitboote, Golfausrüstungen, Fitnessgeräte
Sanitätsbedarf	52.32	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Bücher	52.47.2 und 52.50.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften sowie mit antiquarischen Büchern
Antiquitäten, Kunstgegenstände	aus 52.48.2 und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln; Einzelhandel mit Antiquitäten (ohne Möbel und Teppiche)
Musikinstrumente und -noten	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Wohneinrichtungsbedarf, Raumausstattung	52.44.7	Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsbedarf und sonstigen Heimtextilien, darunter: Möbelstoffe, Vorhänge, Web- und Brokatkissen, dekorative Decken, Diwandecken, Gobelins, Stuhl-

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

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe die in Tabelle 1 genannten zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente verkaufen, wenn sie diese in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder diese in ihrer handwerklichen und gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen und warten (Annex-Verkauf). Die Verkaufsfläche des Annex-Verkaufs muss in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs stehen und dieser deutlich untergeordnet sein.

- 1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Gewerbegebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Je Betrieb und Grundstück ist dabei maximal eine Wohnung zulassungsfähig, und dies auch nur sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und die Grundstücksfläche des Betriebes mindestens 2.000 m<sup>2</sup> beträgt.
- 1.4 Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettlokale und Wettbüros im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 der Sportwettvertriebsverordnung des Landes Schleswig-Holstein, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.5 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Spiel- und Sportanlagen sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.6 Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen darf bis zu 2,0 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu max. 10% der Grundfläche der Hauptgebäude überschritten werden. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der Gutenbergstraße vor dem Gebäude.

### Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

- 1.7 In dem Gewerbegebiet mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.8 Innerhalb der mit GFL bezeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 2,00 m zugunsten des e-Werks Sachsenwald einzuräumen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.9 Innerhalb der mit Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher planzeichnerisch festgesetzten Fläche sind je angefangene 15,00 m Grundstücksbreite, gemessen an der Flurstücksgrenze zur Gutenbergstraße, ein großkroniger Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, in standortgerechten und heimischen Laubbaumarten zu pflanzen. Bei Abgang von Bäumen, die zum Erhalt oder zur Anpflanzung festgesetzt sind, sind die Bäume durch Anpflanzungen der gleichen Baumart in entsprechender Qualität zu ersetzen, so dass der Charakter der Pflanzung langfristig erhalten bleibt. Für die Grundstückerschließung ist eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von bis zu 10 m zulässig.

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

1.10 Zum Schutz der Büronutzung und der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Fassung: November 1989) festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Gutenbergstraße zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwertige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt. Unabhängig davon gilt im gesamten Plangebiet mindestens der Lärmpegelbereich III.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R	
	$L_a$		
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

1) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).

2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Fassung: November 1989) nachzuweisen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 (LBO)

2.1 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an den Gebäudefassaden mit einer Flächengröße von max. 15 m<sup>2</sup> pro Leistungsstätte zulässig, wobei die festgesetzte Firsthöhe durch die Oberkante der Werbeanlage nicht überschritten werden darf.

Zulässig sind maximal 5 Fahnenmaste.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern und Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht.

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Der § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist zu beachten: 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.

### 2. Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche / Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Eine frühzeitige Einbindung des Kampfmittelräumdienstes ist sinnvoll, um Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einzubeziehen.

### 3. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburger Straße 5-7, 21465 Reinbek eingesehen werden.

## Präambel

Aufgrund des § 13 a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.09.17 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für das Gebiet ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Reinbek, den 20.09.17

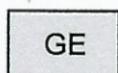
Bürgermeister Warmer



# Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

## Maß der baulichen Nutzung

GR max.  
4.880

Grundflächen in m<sup>2</sup>

FH max.  
15,0

Firsthöhe in m (siehe textl. Festsetzung 1.6)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung 1.7)



Baugrenze

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität (Trafostation)

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Freileitung, oberirdisch (mit Spannungsangabe)



20 kV - Kabel, unterirdisch

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung 1.9)



Erhaltung: Bäume

## Immissionsschutz



Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzung 1.10)

## Sonstige Planzeichen

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe (e-Werk Sachsenwald) (siehe textl. Festsetzung 1.8)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Darstellungen ohne Normcharakter

-  Vorhandene Grundstücksgrenzen

18/1 Flurstücksnummer

-  Vorhandenes Gebäude

 Bemaßung in Meter

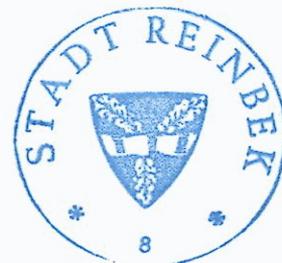
-  Gemeinde-/ Stadtgrenze

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Internet und durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung am 23.05.2016 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.03.2017 im Internet und durch Abdruck in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

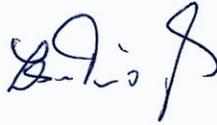
Reinbek, den 01.03.18

  
Bürgermeister Warmer



6. Der katastermäßige Bestand am 08.01.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 21.2.2018.



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den 01.09.18



Bürgermeister Warmer



9. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reinbek, den 01.09.18



Bürgermeister Warmer



10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.03.18 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.03.18 in Kraft getreten.

Reinbek, den 13.07.18



Bürgermeister Warmer

