

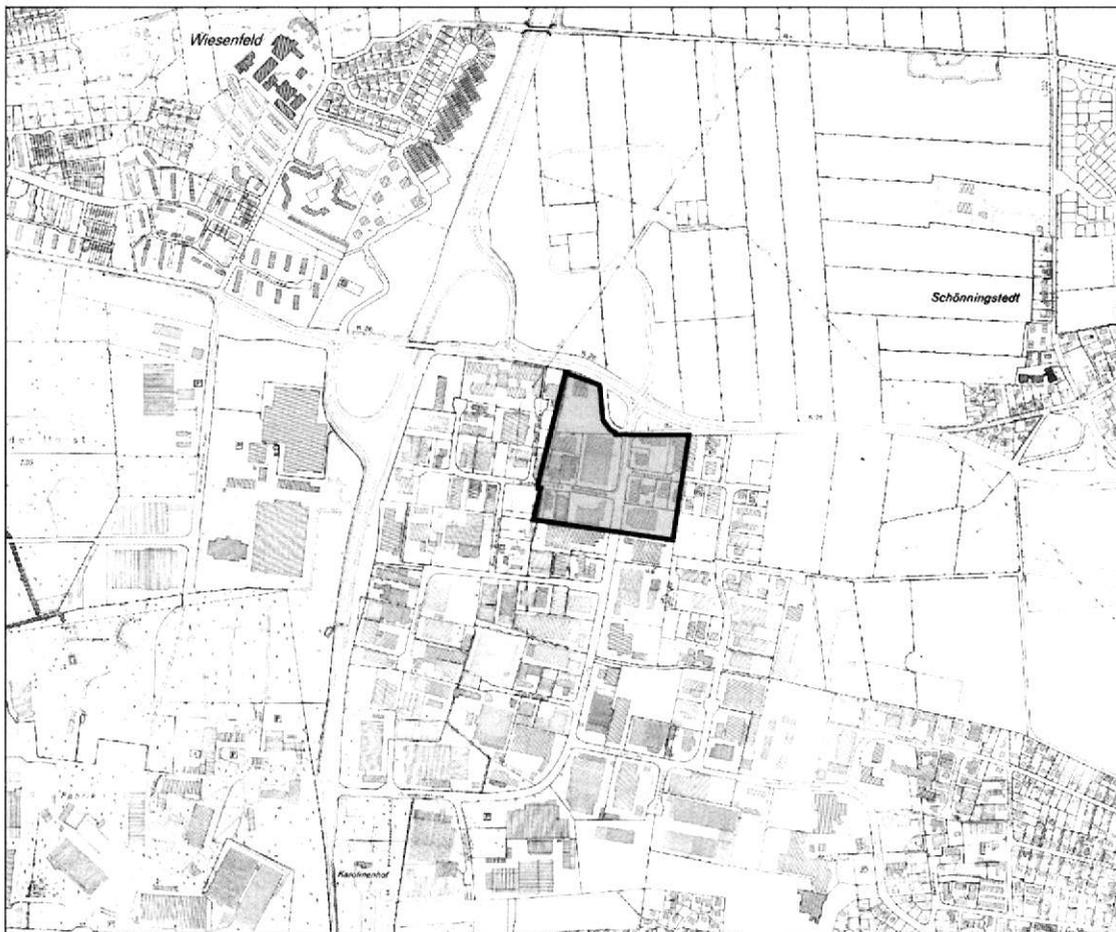
Stadt Reinbek

Kreis Stormarn



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 Gewerbegebiet Kreuzung Gutenbergstraße/ Röntgenstraße/ Humboldtstraße

Begründung



Auszug aus der Liegenschaftskarte

5. Januar 2011

Lageplan (ohne Maßstab)

Planverfasser:

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Inhalt

TEIL 1: BEGRÜNDUNG	3
1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	3
2. LAGE UND ANBINDUNG DES PLANGEBIETES.....	6
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	7
4. BESTAND	10
4.1. Gebäudebestand.....	10
4.2. Natur und Landschaft.....	10
5. ERSCHLIEBUNG.....	10
6. INHALTE DER 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	11
6.1. Art der baulichen Nutzung	11
7. IMMISSIONEN.....	14
8. ALTSTANDORTE	15
9. DENKMALSCHUTZ.....	15
10. FLÄCHENBILANZ	15
TEIL 2: PLANVERFAHREN	15
11. RECHTSGRUNDLAGEN.....	15
12. QUELLEN.....	16
ANHANG	17

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
FFH	Fauna Flora Habitat (Richtlinie); Richtlinie 92/43/EWG
FNP	Flächennutzungsplan
ha	Hektar
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UP	Umweltprüfung (nach BauGB)
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung (nach UVPG)

Teil 1: Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat in ihrer Sitzung am 29.03.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbegebiet Gutenbergstraße" gefasst. Der v.g. Beschluss der STVV vom 29.03.2007 beinhaltet einen vom Ursprungsplan abweichenden und zudem irreführenden Namen des Bebauungsplans sowie eine schwer nachvollziehbare und ungenaue Gebietsabgrenzung. Um dies zu korrigieren, wird der Aufstellungsbeschluss vom 29.03.2007 aufgehoben und durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 ersetzt.

Die Bezeichnung des Ursprungsplanes als Erweiterung des gemeinsamen Industriegebietes ist eine irreführende und stark negativ behaftete Bezeichnung des Gewerbegebietes. Zudem entspricht die Bezeichnung des Bebauungsplanes nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten (Verlegung der K 26). Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss wird die Gebietsbezeichnung des Bebauungsplanes an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bezogen auf die tatsächliche Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO korrigiert.

Das Plangebiet der 2. Änderung ist rd. 6,9 ha groß und beginnt östlich der Stadtgrenze zu Glinde und wird im Norden durch die Sachsenwaldstraße (ehemalige K 26) begrenzt. Es wird durch die Gutenbergstraße in einen westlichen und östlichen Bereich geteilt. Im Süden grenzt das Gebiet an den Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Schönningstedt“ an. Im Plangebiet bestehen Betriebe der Branchen Logistik, Baugewerbe, Kfz-Reparatur, Elektrotechnik, Feinmechanik und Groß- und Einzelhandel.

Anlass der Planänderung ist die vermehrte Anfrage von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten, nach Grundstücken in den Reinbeker Gewerbegebieten, die aufgrund ihrer Lage zwischen den Stadtteilen Schönningstedt und Alt-Reinbek und fehlender fußläufig akzeptabler siedlungsstruktureller Bezüge als städtebaulich nicht integriert zu beurteilen sind. So nehmen aufgrund günstigerer Bodenpreise in Gewerbegebieten gegenüber Wohn-, Misch- und Kerngebieten sowie aufgrund ausreichender Flächen für die Anlage von Stellplätzen und einer zumeist guten verkehrlichen Anbindung die Anfragen für die Errichtung von Lebensmittel-Discountern in den Reinbeker Gewerbegebieten zu. Diese sind gemäß der Rechtsprechung bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche in Gewerbegebieten zulässig.

Problematisch an dieser Entwicklung ist, dass aufgrund der o.g. Standortvorteile der Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen abgezogen wird. Hierbei ist zu sehen, dass angesichts der besonderen betriebswirtschaftlichen Ausgangslage im Lebensmitteleinzelhandel mit geringen Gewinnmargen schon Umsatzeinbußen von wenigen Prozent zu fehlender Wirtschaftlichkeit und somit zu Geschäftsaufgaben und zu weiteren Gebäudeleerständen in den zentralen Versorgungsbereichen führen können. Das Fortschreiten einer solchen

planerisch ungesteuerten Entwicklung führt daher zu einer Gefährdung der wohnortnahen Verbraucherversorgung, wie sie die Stadt Reinbek für ihre Ortsteile anstrebt.

Da auch die Innenstadt Reinbeks einen wichtigen Standort der Lebensmittel- und somit der Nahversorgung darstellt, würde der Verlust des bestehenden Nahversorgungsstandortes Innenstadt auch zu einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt führen, denn zwischen den Lebensmittelgeschäften der Innenstadt und den weiteren Geschäften und Gastronomiebetrieben der Innenstadt bestehen aufgrund des räumlichen Zusammenhangs wichtige Kopplungseffekte. So ist der bestehende Lebensmittelmarkt in der Bergstraße mit seiner Tiefgarage als wichtiger Frequenzbringer für die weiteren Läden und Geschäfte der Innenstadt von großer Bedeutung.

Eine Zunahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten in nicht integrierten Lagen widerspricht daher der Zielsetzung der Stadt Reinbek, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu sichern und zu stärken. So heißt es im städtischen Einzelhandelskonzept, das am 11.12.2008 von der Reinbeker Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde: *"Die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Nahversorgungsstandorte haben höchste Priorität. Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind vordringlich an diesen Standorten zu konzentrieren"* (vgl. Einzelhandelskonzept Reinbek, 4.1 Entwicklungsziele, S. 4).

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 72 würde zu einer Umsatzumverteilung zu Lasten der bestehenden städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte führen und somit, entgegen der städtischen Entwicklungsziele, die für die Stadtentwicklung wichtigen zentralen Versorgungsbereiche schwächen.

Ein zusätzlicher Aspekt der Bebauungsplanänderung ist ein Mangel an Gewerbeflächen in Reinbek für produzierende und verarbeitende Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Nach Inanspruchnahme der nur noch im geringen Ausmaß frei verfügbaren Gewerbeflächen besteht dann lediglich die Möglichkeit, durch kleinere Arrondierungen neue Gewerbeflächen bereit zu stellen, so dass Betriebsansiedlungen bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe künftig voraussichtlich nur im Rahmen des Gewerbeflächenbestandes erfolgen können. Gemäß Reinbeker Einzelhandelskonzept soll daher das sukzessive Eindringen von gewerbefernen Nutzungen unterbunden werden, zumal für solche Nutzungen andere Standorte im Stadtgebiet geeignet sind (vgl. Einzelhandelskonzept Reinbek, Kapitel 7., S. 12).

Planungsziele

Aus den vorgenannten Gründen beabsichtigt die Stadt Reinbek im Plangebiet eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Ziel der Planung ist somit im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Sicherung der zentralen städtischen Versorgungsbereiche "Innenstadt", "Am Ladenzentrum/Täbyplatz" und "Grenzweg/Eichenallee" sowie die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch die gezielte Ansiedlung von Läden und Geschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im Zusammenwirken mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen sollen Angebotsvielfalt, Attraktivität und

Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gesichert und die verbrauchernahe Versorgungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist damit auch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB die Stärkung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung.

Da Einzelhandelsbetriebe in der Lage sind auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe, kann die Zunahme von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zu höheren Grundstückspreisen in den Gebieten führen. Anlagen mit geringerer Flächenproduktivität wie z.B. Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe würden dadurch aus den Gewerbegebieten verdrängt. Ziel der Planung ist somit auch, den Flächenverbrauch durch Einzelhandel in den Reinbeker Gewerbegebieten zu begrenzen und somit gewerbliche Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten.

Um produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe durch die Bebauungsplanänderung in ihrer Entwicklung nicht zu schwächen, sollen diese weiterhin die Möglichkeit haben, auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche selbst hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu verkaufen.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe sollen über einen erweiterten Bestandschutz gesichert werden. Ihnen wird unter bestimmten Voraussetzungen auch die Möglichkeit einer baulichen Veränderung und Erweiterung gegeben.

Planverfahren gemäß § 13 BauGB "Vereinfachtes Verfahren"

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 beinhaltet eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, indem eine Unterart der bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen zukünftig ausgeschlossen wird. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung, nämlich die Entwicklung von Gewerbegrundstücken, nicht berührt werden, soll die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da durch den Ausschluss von Einzelhandel das Leitbild der BauNVO für Gewerbegebiete nicht verändert wird und mit dem Einzelhandelsausschluss Gewerbeflächen für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorgehalten werden. Die Anwendung des § 13 BauGB ist möglich, da durch sie keine Vorhaben zugelassen werden, die einer UVP nach der Anlage 1 zum UVPG bzw. nach Landesgesetz unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete (FFH-, EU-Vogelschutzgebiete).

Im Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 wird von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1; § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen TÖB erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes.

Verzicht auf UP

Da durch die Planänderung umweltrechtliche Belange nicht berührt werden, wird auf die Durchführung einer UP und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

2. Lage und Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa in 4 km Entfernung nordwestlich zur Innenstadt und zum S-Bahnhof Reinbek. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Stadtgrenze zu Glinde. Da das Gewerbegebiet grenzübergreifend verläuft, wird auch vom gemeinsamen Gewerbegebiet gesprochen. Über die nahegelegene Auffahrt zur K 80 besteht ein Anschluss zu den Autobahnen BAB 24 in Richtung Berlin und BAB 1 in Richtung Lübeck und Bremen.

Das Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung befindet sich nördlich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiete Schönningstedt“ und wird über die Gutenbergstraße, südlich von der Sachsenwaldstraße abzweigend, erschlossen. Es gehört zu der Gemarkung Schönningstedt, Flur 10.

Abgrenzung Geltungsbereich

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzung der Sachsenwaldstraße (im Bereich der Grundstücke Otto-Hahnstraße 9, Stadt Glinde (Flurstück 16/3) und 15/29) sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 33/11, 33/12, 33/18 und 33/17 (ehemaliger Verlauf der K 26).
- im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Röntgenstraße 6 und 7 (Flurstücke 13/15 und 13/27) sowie der Bebauung Gutenbergstraße 34 (Flurstück 13/1(1)); Die Begrenzung des Plangebietes im Osten verläuft ca. 120 m in nordsüdlicher Richtung parallel zur Gutenbergstraße).
- im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Gutenbergstraße 32 (Flurstück 13/12) und 29 (Flurstück 15/27);
- im Westen: durch die Stadtgrenze zu Glinde. (Die Stadtgrenze wird gebildet durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 15/40 (Humboldtstraße 3), 15/42 (Humboldtstraße), 15/37; 15/44, 15/43, 16/5 und 16/6 (Otto-Hahnstraße 9, Stadt Glinde).

Die Abgrenzung kann auch der folgenden Abbildung entnommen werden.

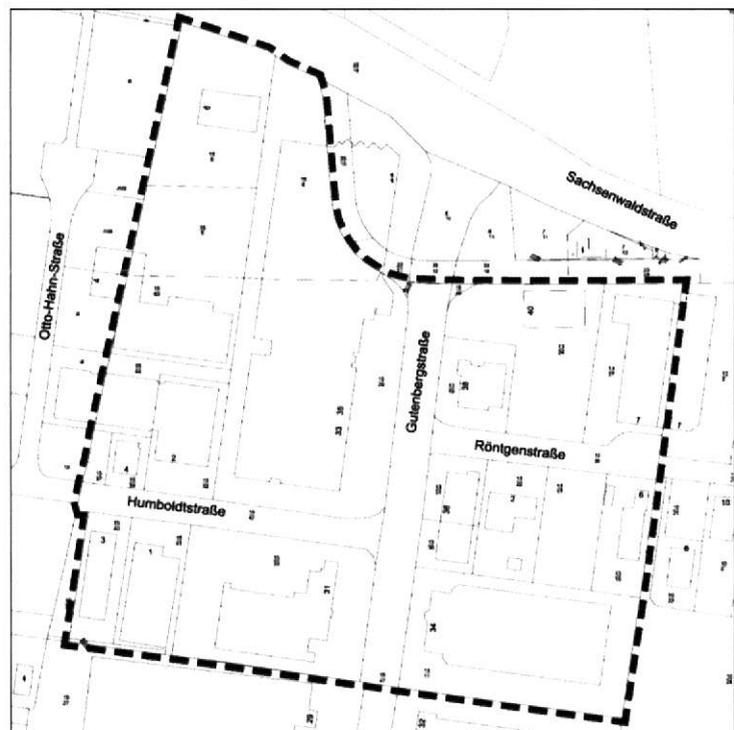


Abbildung 1:
Abgrenzung Plangebiet
2. Änderung des B-Plans Nr. 72

3. Planungsrechtliche Situation

Metropolregion Hamburg, Regionales Entwicklungskonzept 2000	Das Regionale Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg stellt Reinbek als im Verdichtungsraum Hamburg gelegener Achsenswerpunkt der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf – Reinbek – Schwarzenbek dar.
Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein	Aufgrund der Verordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Zentralörtlichen System mit Wirkung vom 1. Oktober 2009 sind die beiden Städte Reinbek und Glinde sowie die Gemeinde Wentorf bei Hamburg als (gemeinsames) Mittelzentrum im Verdichtungsraum festgelegt worden. In einer Kooperationsvereinbarung haben sich die drei Kommunen auf den Grundsatz eines zukünftig abgestimmten Handelns zur Behebung von Defiziten in der räumlichen Entwicklung verständigt. Für den Bereich des Einzelhandels bedeutet dies, dass ein gemeinsames Einzelhandelskonzept aufgestellt werden soll.
Regionalplan Planungsraum I 1998 (Schleswig-Holstein Süd)	Der Regionalplan 1998 für Schleswig-Holstein Süd ordnet das Gebiet der Stadt Reinbek dem Verdichtungsraum Hamburg zu. Reinbek liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf – Reinbek – Schwarzenbek. Weiterhin legt der Plan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für den zentralen Ort Reinbek fest. Dieses umfasst auf Reinbeker Stadtgebiet die Innenstadt, Ihnenpark und das Gewerbegebiet Reinbek/Glinde.
Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)	Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet keinerlei Darstellungen. Lediglich für den südwestlich auf Glinde Stadtgebiet liegenden Karolinenhof wird dessen Status als Baudenkmal sowie das dortige Waldstück dargestellt.
Flächennutzungsplan	Der FNP der Stadt Reinbek stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die festgesetzte Art der Baugebiete bleibt unverändert, so dass die Bebauungsplanänderung dem FNP nicht widerspricht. Die Gutenbergstraße, der östlich verlaufende Teil der Borsigstraße und die Hermann-Körner-Straße werden als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.
Bebauungsplan Nr. 72	Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 72 trat am 12.01.1983 in Kraft. Er weist für das Plangebiet Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO 1977 aus. Die 1. B-Planänderung wurde am 29.11.1990 zur Satzung beschlossen. Sie bezieht sich auf das Plangebiet östlich der Gutenbergstraße und hat eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, eines Leitungsrechts sowie öffentlicher Verkehrsflächen zum Inhalt. Da die 1. Änderung des B-Plans bisher nicht öffentlich bekannt gemacht wurde, ist sie nicht in Kraft getreten.
Gültige Baunutzungsverordnung	Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 gilt die BauNVO aus dem Jahre 1990 (BauNVO 1990). Für alle anderen Planinhalte des Ursprungsplans, die von der 2. Änderung des B-Plans nicht betroffen sind, gilt die BauNVO aus dem Jahre 1977 fort.



Abbildung 2: Übersicht über die Reinbeker Gewerbegebiete mit Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 9, 52 und 72 (Quelle: BPW baumgart+partner, Bestandsaufnahme Gewerbegebiete Reinbek, 2008)

Einzelhandelskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 das Reinbeker Einzelhandelskonzept beschlossen. Im Sinne des Planungsgrundsatzes des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt es ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist.

Es enthält eine Beschreibung der Stadt Reinbek in ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort und trifft Aussagen über die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt im Hinblick auf weitere Einzelhandelsansiedlungen. Des Weiteren benennt und beschreibt es die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie die städtischen Ziele in Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Als zentrale Versorgungsbereiche werden genannt:

- a) Innenstadt
- b) Am Ladenzentrum/Täbyplatz
- c) Grenzweg/Eichenallee

Die Entwicklungsziele lauten:

- (1.) Die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte haben höchste Priorität. Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind vordringlich an diesen Standorten zu konzentrieren.
- (2.) Zusätzlich sind Ansiedlungen von wohnquartiersbezogenen Einzelhandelsgeschäften mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Ladenzeilen oder in noch nicht versorgten Stadtteilen möglich, sofern davon keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte ausgehen.
- (3.) An den Einzelhandelsstandorten Gutenbergstr. 2/Liebigstraße, Gutenbergstraße 29 und Hermann-Körner-Straße 53 sind im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanfestsetzungen auch Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich, sofern die Verkaufsflächengrößen mehr als 300 qm (Hermann-Körner-Straße 53) bzw. mehr als 500 qm (Gutenbergstr. 2/Liebigstraße, Gutenbergstraße 29) betragen. Hierbei handelt es sich um Sondergebiete großflächigen Einzelhandels, teilweise mit Innenstadt ergänzender Funktion.
- (4.) In den Reinbeker Gewerbegebieten sind außerhalb der unter Punkt 4.3 des Einzelhandelskonzeptes bezeichneten Standorten Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in den Gewerbegebieten allerdings zugelassen werden, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in Branchen üblicher Weise installieren, einbauen oder warten (Annex-Verkauf).

Reinbeker Sortimentsliste

Mit dem Einzelhandelskonzept hat die Reinbeker Stadtverordnetenversammlung auch die Reinbeker Sortimentsliste verabschiedet. Diese Liste unterscheidet nicht-zentrenrelevante von zentrenrelevanten Sortimenten und ist auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der städtischen Einzelhandelssituation der Stadt Reinbek entwickelt worden (vgl. CIMA 2005/2006). Die Reinbeker Sortimentsliste ist im Anhang dargestellt.

4. Bestand

4.1. Gebäudebestand

Plangebiet

Das Plangebiet ist zum größten Teil mit Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetrieben bebaut. Die Bandbreite der Unternehmen setzt sich aus folgenden Bereichen zusammen:

- Spedition
- Malerei, Tischlerei, Lackiererei
- Gastgewerbe
- Kunststoffverarbeitung
- Textilherstellung
- Schiffstechnik
- Computertechnik
- Feinmechanik, Elektrotechnik
- Großhandel
- Einzelhandel (Büroartikel/Büromöbel, Elektrohandel)

4.2. Natur und Landschaft

Topographie

Die Stadt Reinbek liegt im Bereich der naturräumlichen Großeinheit Schleswig-Holsteinische Geest und gehört zum größten Teil zum Naturraum Hamburger Ring, ein kleiner Teil im Norden des Stadtgebiets gehört zu Lauenburger Geest. Die naturräumlichen Bedingungen wurden allerdings durch die Siedlungstätigkeiten größtenteils überprägt. Das Plangebiet ist eben.

Biotoptypen

Die Erschließungswege und -flächen im Plangebiet sind asphaltiert oder gepflastert. Zu den Grünanlagen im Plangebiet zählen lediglich Ziergehölze. Besonders schützenswerte Biotoptypen sind nicht bekannt.

Da die Bebauungsplanänderung sich lediglich auf den Ausschluss einer Unterart der bislang zulässigen Nutzungen bezieht und das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gutenbergstraße erschlossen, die die zentrale Haupteerschließungsstraße des gesamten Gewerbegebietes darstellt. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung zweigt von der Gutenbergstraße aus in westlicher Richtung die Humboldtstraße und in östlicher Richtung die Röntgenstraße ab.

6. Inhalte der 2. Bebauungsplanänderung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept der 2. Bebauungsplanänderung sieht einen grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes, also innerhalb der Gewerbegebiete, vor. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind in Zukunft im Geltungsbereich der Planänderung Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig. Rechtsgrundlage dieser Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO. Der Ausschluss des Einzelhandels begründet sich darin, dass die Stadt Reinbek ihre zentralen Versorgungsbereiche erhalten und in der Entwicklung stärken will, wie nachfolgend weiter ausgeführt wird.

Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Die Innenstadt Reinbek soll als Stadtmitte und als größter zentraler Versorgungsbereich erhalten und in ihrer Attraktivität gesteigert werden. Die drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinbek "Innenstadt", "Am Ladenzentrum/Täbyplatz" und "Grenzweg/ Eichenallee" wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes Reinbek im Dezember 2008 als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Gemäß dem Entwicklungsziel Nr. 4.4 des Reinbek Einzelhandelskonzeptes sind in den Reinbeker Gewerbegebieten außerhalb der unter Punkt 4.3 im Einzelhandelskonzept bezeichneten Standorte (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel) Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Hintergrund dieser Zielsetzung ist, dass am Rande des Gewerbegebietes auf Glinder Stadtgebiet bereits ein Lebensmitteldiscounter besteht und in unmittelbarer Nähe kürzlich ein SB-Warenhaus errichtet worden ist. Die Errichtung weiterer Lebensmittelmärkte oder -discounters im Gewerbegebiet Reinbek würde zu einem Agglomerationseffekt führen, so dass dieser Standort sich im periodischen, nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich zur stärksten und leistungsfähigsten Angebotskonzentration in Reinbek entwickeln würde. Diese Entwicklung würde sich jedoch nachteilig auf die durch das Reinbeker Einzelhandelskonzept abgesicherten Versorgungsbereiche auswirken und zu Lasten der integrierten Geschäftslagen gehen und somit auch die Gesamtstruktur des städtebaulich integrierten Reinbeker Einzelhandels belasten.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben will die Stadt Reinbek auch städtebauliche Fehlentwicklungen in den Gewerbegebieten vermeiden. Die Festsetzung 1.1 wirkt so auch einem Flächenverbrauch gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsgeschäfte entgegen, für die in der Stadt andere Standorte bestimmt worden sind (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Reinbek, Kapitel 5 "Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsbereiche", S. 5 ff. und Kapitel 6 "Weitere Einzelhandelsstandorte", S 9 ff.).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Ausschluss von Einzelhandel leitet sich auch aus den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ab. So sollen gemäß des Entwurfes der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans 2004 Einzelhandelseinrichtungen an der sortimentspezifischen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein. Gemäß dem In-

tegrationsgebot tragen städtebaulich integrierte Standorte zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei und haben gegenüber städtebaulich nicht-integrierten Standorten Erreichbarkeitsvorteile, wodurch motorisierter Individualverkehr verringert wird. Auch die Auswirkungen des demographischen Wandels verlangen die Sicherung und den Ausbau von Einzelhandelsstandorten mit Gütern des periodischen Angebotsbereichs.

Städtebaulich integriert sind Standorte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Innenstadt- oder Ortskernbereichen oder im Falle der Unter-, Mittel- und Oberzentren auch mit den sonstigen Versorgungszentren der Standortgemeinde. Dabei handelt es sich um baulich verdichtete Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Wesentliche Kennzeichen für einen städtebaulich integrierten Standort sind neben dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich (vgl. Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein.)

Bezug zur Reinbeker Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung der Einzelhandelsansiedlungen enthält die 2. B-Planänderung einzelne Ausnahmen, die Bezug auf die Reinbeker Sortimentsliste nehmen (vgl. Kap. 3, S. 9). Der Bezug zur Sortimentsliste ist erforderlich, da Festsetzungen eines Bebauungsplans hinreichend konkret und bestimmt sein müssen. So wird jedes Sortiment der in der Liste entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003 vom Bundesamt für Statistik (WZ 2003) beschrieben. Dies ermöglicht im Baugenehmigungsverfahren eine eindeutige Bestimmung, ob die Warensortimente eines Einzelhandelsbetriebes zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant sind.

Ausnahmen

Die Festsetzung Nr. 1.1 enthält eine Ausnahme, dass Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können, die keine zentrenrelevanten Warensortimente verkaufen (vgl. Anhang: Sortimentsliste, Tabelle 1 "zentrenrelevante Sortimente"). Diese Ausnahmeregelung bezieht sich auf Betriebe einer begrenzten Sortimentskategorie, für die, wegen ihrer speziellen Standortanforderungen, städtebaulich integrierte Lagen in der Regel nicht geeignet sind. Mit dieser Ausnahme sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zuzulassen, die sich nicht nachteilig auf die Entwicklungsziele des Reinbeker Einzelhandelskonzeptes auswirken und die nicht zum Flächenverbrauch im Gewerbegebiet beitragen. So können z.B. leerstehende Gebäude oder brachliegende Betriebsgrundstücke durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden, wenn diese sich nicht nachteilig auf die Versorgungszentren und Nahversorgungsbereiche auswirken. Die Folgenutzung brachliegender Immobilien ist sinnvoll, um Verödungstendenzen durch Leerstand entgegenzuwirken. Sie ist auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß der Leitlinie des § 1 Abs. 5 BauGB sinnvoll, wenn dadurch der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiräume begegnet werden kann.

Der Umfang der Ausnahmeregelung bestimmt sich über § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach sind in Gewerbegebieten nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in an-

deren Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt haben.

Des Weiteren kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass Einzelhandelsbetriebe die in Tabelle 1 (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1) genannten zentren-relevanten Sortimente als Randsortimente verkaufen. Die Verkaufsfläche der Randsortimente muss der gesamten Verkaufsfläche gegenüber deutlich untergeordnet sein und darf eine maximale Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten erfolgt vor dem Hintergrund, dass bestimmte nicht-zentrenrelevante Kernsortimente, die ausnahmsweise im Plangebiet zugelassen werden können, von Randsortimenten angereichert und ergänzt werden können. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Da in Gewerbegebieten keine Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden dürfen – also keine Betriebe über der Großflächigkeitsschwelle bzw. mit negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – sind von der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Randsortimenten keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt Reinbeks zu erwarten. Die Formulierung "deutliche Unterordnung" stellt sicher, dass sich der Verkauf von Randsortimenten nicht zu einem zentrenrelevanten Einzelhandel mit beachtlichem Gewicht entwickelt, der der Zielsetzung der B-Planänderung entgegenwirkt. Durch Rechtsprechung wurde entschieden, dass eine deutliche Unterordnung bei einer Verkaufsfläche von bis zu 10% von der Gesamtverkaufsfläche gegeben ist.

Ausnahmsweise kann im Plangebiet zugelassen werden, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten (Annex-Verkauf). Die Verkaufsfläche des Annex-Verkaufs muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs räumlich-funktional zu- und deutlich untergeordnet sein.

Die Festsetzung eines Ausnahmetatbestandes für einen Werksverkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht es den Betrieben, auf einem kleinen Teil ihrer Betriebsfläche eigene Produkte zu verkaufen. Diese Ausnahme dient der Vermeidung unbeabsichtigter Härten, wenn Handwerks- oder Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange darauf angewiesen sind, eigene Produkte am Ort der Produktions- bzw. Betriebsstelle anbieten und vermarkten zu müssen. Voraussetzung beim Werksverkauf ist, dass Produkte in einem funktionalen oder räumlichen Bezug zu dem Betrieb stehen. Sie müssen also auf dem Baugrundstück hergestellt oder weiterverarbeitet worden sein. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche des Werksverkaufs durch die deutliche Unterordnung der Werksverkaufsfläche unter die Gesamtbetriebsfläche soll verhindert werden, dass sich der "Annex-Handel" zu einem eigenständigen Einzelhandel von städtebaulichem Gewicht entwickeln kann.

Ausnahmsweise können im Plangebiet Kioske mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zugelassen werden. Auch wenn Kioske selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind, die an den Endverbraucher zentrenrelevante Waren verkaufen, sind von Ihnen keinerlei negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinbek sowie auf die Nahversorgungsbereiche zu befürchten. Kioske können jedoch im Gewerbegebiet Reinbek kleine Versorgungsstützpunkte für die Beschäftigten im Gewerbegebiet darstellen. Daher soll hier die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit eröffnet werden.

Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe

Um den im Plangebiet bereits genehmigten Einzelhandelsbetrieben über den gesetzlich geregelten Bestandsschutz hinaus auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, enthält die 2. Bebauungsplanänderung eine Festsetzung, die die Erneuerung, Änderung und Umgestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht. Rechtsgrundlage dieser Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Festsetzung bezieht sich auf die Einzelhandelsbetriebe "Elektromarkt" (Flurstück 15/40; Bezeichnung "A" in der Planzeichnung) und Büroartikel-/ Büromöbelmarkt (Flurstück 13/31; Bezeichnung "B") der Flur 10, Gemarkung Schönningstedt. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 genannten Warensortimente (zentrenrelevante Sortimente) der gesamten Verkaufsfläche gegenüber deutlich untergeordnet ist.

Die vorgenannte Regelung ermöglicht es den bestehenden Einzelhandelsbetrieben, sich baulich zu verändern und zu erneuern, ohne durch die 2. Bebauungsplanänderung Einschränkungen im Einzelhandelsbetrieb hinnehmen zu müssen. Auch eine Erweiterung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise zulässig sein, wenn dabei die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente der gesamten Verkaufsfläche gegenüber deutlich untergeordnet bleibt. Diese Bestimmung ist notwendig, um die Ziele der 2. Bebauungsplanänderung nicht zu gefährden, denn eine Erhöhung der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente würde der Sicherung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt entgegen sprechen (vgl. Kap. 1 "Planungsanlass und Planungsziele").

Bei einer deutlichen Unterordnung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist jedoch von keiner Gefährdung der Innenstadt Reinbeks auszugehen, da im Plangebiet keine Betriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (vgl. oben). Zudem ist die Festsetzung Nr. 1.2 als Ausnahmeregelung formuliert, so dass es im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde liegt, im Einzelfall über negative städtebauliche Auswirkungen eines Vorhabens zu entscheiden.

7. Immissionen

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel als Unterart der im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind keine zusätzlichen Immissionen im Plangebiet und in der Umgebung zu erwarten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet weitestgehend bebaut ist.

8. Altstandorte

Der Kreis Stormarn hat mitgeteilt, dass durch noch nicht abschließend überprüfte Standorte mit altlastenrelevanter Nutzung Nutzungskonflikte mit Schutzgütern im Plangebiet nicht auszuschließen sind. So kann der Standort Humboldtstraße 2 aufgrund seiner gewerblichen Nutzung eine Altlastenverdachtsfläche sein. Des Weiteren können aktuelle Betriebsstandorte altlastenrelevanter Branchen schädliche Bodenveränderungen aufweisen. Diese Standorte sind Gutenbergstraße 31 und 40. Für die Standorte Gutenbergstraße 38 und Humboldtstraße 4 besteht die Möglichkeit, dass bei Nutzungsänderungen ein höheres relevantes Gefährdungspotential besteht, auch wenn von diesen Flächen aktuell keine wesentliche Gefährdung ausgeht.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der näheren Umgebung sind gemäß der vorläufigen Denkmalliste der Stadt Reinbek keine Gebäude von Belangen des Denkmalschutzes betroffen.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiete:	60.500 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	8.300 qm
Gesamtfläche:	68.800 qm

Teil 2: Planverfahren

11. Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
BauNVO 1990	Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) anzuwenden.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.03.2010 (GVOBl. S. 356).

12. Quellen

Stadt Reinbek: Einzelhandelskonzept der Stadt Reinbek, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2008

CIMA Stadtmarketing GmbH Lübeck: Interkommunales Leitprojekt Einzelhandelsabstimmung im Raum Reinbek/Bergedorf – Gesamterfassung der Einzelhandelsbetriebe- und Verkaufsflächen, 2005

Die Begründung wurde gem. § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Reinbek ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Diese Begründung wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek vom ~~24.03.2011~~ *24.03.2011* gebilligt.

Reinbek, den *24.03.2011*



ik.
.....
Stadt Reinbek
Der Bürgermeister

Anhang

Sortimentsliste Stadt Reinbek (Anlage 5 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Reinbek, Beschluss StVW 11.12.2008)

Tabelle 1:		
Kurzbezeichnung	Nr. nach WZ ¹ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, Tabakwaren und Getränke)	52.11.1 und 52.2	(Fach-)Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, 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, Berufsbeleidung, Wäsche/Badeartikel/Strümpfe)
Haus-/ Bett-/Tisch-Wäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien: davon Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, darunter Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher, Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe, Tischdecken und -tücher (auch aus Kunststoff, Wachs-tuch), 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) Geschenkartikel
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 Einheiten und Software;
Foto, Optik, Augenoptiker	52.49.4 Und 52.49.3	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (diese umfassen nicht Einzelhandel mit Gebrauchtwaren)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Baby-, Kinderbedarf	52.42.4	Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Sportartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikel: davon nicht Campingartikel, Sport- und Freizeitboote
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)

¹ WZ 2003= Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003 vom Bundesamt für Statistik

Musikinstrumente und -noten	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Wohneinrichtungsbedarf, Raumausstattung	52.44.7	Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsstoff und sonstigen Heimtextilien, darunter: Möbelstoffe, Vorhänge, Web- und Brokatkissen, dekorative Decken, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen
Tapeten	52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten
Farbe, Lacke	52.46.2	Einzelhandel mit Lacken und Farben, darunter Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel; außerdem mit Malerpinseln und -bürsten
Zoologischer Bedarf	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Tabelle2: Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung	Nr. nach WZ ² 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
Nicht-zentrenrelevante Sortimente		
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln; Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln); Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping); Einzelhandel mit Antiquitäten (daraus nur Möbel)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Leuchten	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Bodenbeläge, Teppiche	aus 52.48.1 und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Bodenbelägen und Teppichen (davon nicht Tapeten); Einzelhandel mit Antiquitäten (daraus nur antike Teppiche)
Baustoffe, Ausbaumaterialien, Holz, Sanitär, Werkzeug, Eisenwaren	aus 52.46.1 aus 52.46.3 und aus 52.44.3 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren; Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen); Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)
Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und Reifen	50.1 50.3 50.4	Handel mit Kraftfahrzeugen; Handel mit Kraftfahrzeugteilen und -zubehör; Handel mit Krafträdern einschließlich Zubehör
Büroeinrichtung, Büromaschinen	52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln und Büromaschinen);
Gartenbedarf	aus 52.44.3 und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten); Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Brennstoffe	Aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Brennstoffen, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas)
Fahrräder	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör;
Campingartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus nur Campingartikel)

² WZ 2003= Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003 vom Bundesamt für Statistik

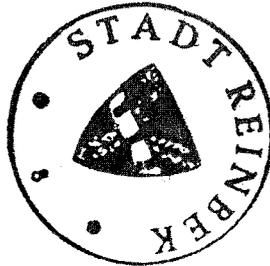
Amtliche Bekanntmachung der Stadt Reinbek

Hinweis auf eine Amtliche Bekanntmachung

Auf der Internetseite der Stadt Reinbek www.reinbek.de wird gemäß § 16 Hauptsatzung der Stadt Reinbek unter Aktuelles - Bekanntmachungen folgende Amtliche Bekanntmachung bekanntgegeben:

**Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.72
- Gewerbegebiet Kreuzung Gutenbergstraße / Röntgenstraße / Humboldtstraße - der Stadt
Reinbek**

Reinbek, den *6. Mai 2011*



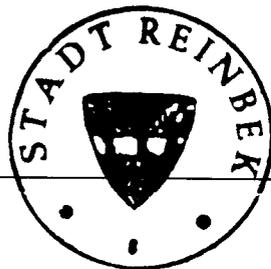
i.t. 
Stadt Reinbek
Erster Stadtrat
Enk

Beglaubigung

Die Übereinstimmung der vor- bzw. umstehenden
Ablichtung mit dem Original wird hiermit
beglaubigt.

Reinbek, den *03.06.2011*

Stadt Reinbek
Im Auftrag



Burmeister

Zeitungsausschnitt

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bergedorfer Zeitung
Reinbeker Zeitung | <input type="checkbox"/> Bille Wochenblatt | <input type="checkbox"/> Hamburger Abendblatt |
| <input type="checkbox"/> Der Reinbeker | <input type="checkbox"/> Bille Rundschau | <input type="checkbox"/> Frankfurter Allgemeine |
| <input type="checkbox"/> Markt | <input type="checkbox"/> Bergedorfer Rundschau | <input type="checkbox"/> Die Welt |
| <input type="checkbox"/> Glinder Zeitung /
Sachsenwald | <input type="checkbox"/> Lübecker Nachrichten | <input type="checkbox"/> |

vom 12. Mai 2011 - Nr. 110 / Jg. 137

- | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> BM | <input type="checkbox"/> 60 | <input type="checkbox"/> 62 | <input type="checkbox"/> 67 | <input checked="" type="checkbox"/> Verfahrensakte |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|

**STADT
REINBEK** 

Hinweis auf eine Amtliche Bekanntmachung

Auf der Internetseite der Stadt Reinbek www.reinbek.de wird gemäß § 16 Hauptsatzung der Stadt Reinbek unter Aktuelles – Bekanntmachungen – folgende Amtliche Bekanntmachung bekannt gegeben:

**Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 72 – Gewerbegebiet Kreuzung Gutenbergstraße /
Röntgenstraße / Humboldtstraße – der Stadt Reinbek**

Reinbek, den 06. Mai 2011 **Stadt Reinbek**
In Vertretung
Erster Stadtrat Enk

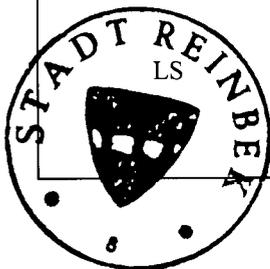
Beglaubigung

Die Übereinstimmung der vor- bzw. umstehenden Ablichtung mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Reinbek, den 08.06.2011

Stadt Reinbek
Im Auftrag

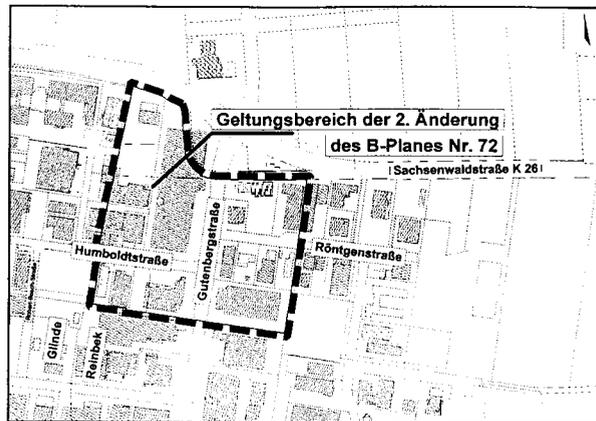
Burwester



Ausschnitt erstellt am
17.05.2011
Bul.

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Reinbek

Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbegebiet Kreuzung Gutenbergstraße / Röntgenstraße / Humboldtstraße" der Stadt Reinbek



Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2011 die **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72** der Stadt Reinbek für das Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 33/10, 33/11, 33/12, 33/16 teilw., 33/17, 33/18 Flur 10 Gemarkung Schönningstedt (ehemaliger Verlauf der K26)
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 13/11, 13/15, 13/26, 13/27 der Flur 10 Gemarkung Schönningstedt (westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 50)
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 13/11, 15/25, 123, 124 der Flur 10 Gemarkung Schönningstedt (nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 52)
- im Südwesten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 15/40 der Flur 10, Gemarkung Schönningstedt (Geltungsbereichsgrenze zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 52)
- im Westen: die Stadtgrenze der Stadt Reinbek zu der Stadt Glinde

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

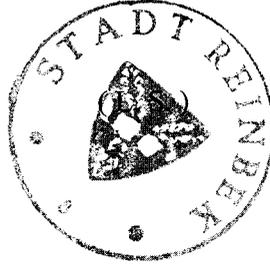
Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 13.05.2011 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an im Amt für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Reinbek, Sachgebiet Stadtplanung, Hamburger Straße 5 - 7, 21465 Reinbek, Zimmer 34 während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Reinbek geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Reinbek unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Reinbek, den *6. Mai 2011*



i.v.

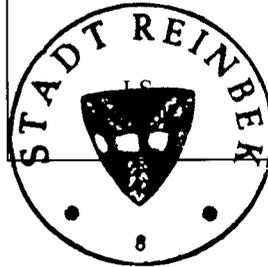
Stadt Reinbek
Erster Stadtrat
Enk

Beglaubigung

Die Übereinstimmung der vor- bzw. umstehenden Ablichtung mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Reinbek, den *03.06.2011*

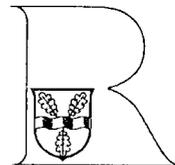
Stadt Reinbek
Im Auftrag



Burmeister

STADT REINBEK

DER BÜRGERMEISTER



STADT REINBEK • DER BÜRGERMEISTER • 21462 REINBEK

624 Im Hause

DATUM UND ZEICHEN IHRES SCHREIBENS

MEIN ZEICHEN
113

DATUM
12.05.2011

Amtliche Bekanntmachungen

Es wird bestätigt, dass folgende amtliche Bekanntmachungen am 12.05.2011 auf der Internetseite der Stadt Reinbek bekannt gegeben wurden:

- Amtliche Bekanntmachung der Stadt Reinbek über den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Gewerbegebiet Kreuzung Gutenbergstraße / Röntgenstraße / Humboldtstraße" der Stadt Reinbek

Im Auftrag


HEIDMANN

Amt für
Inneres und Finanzen

Sachgebiet:
Allgemeine Verwaltung und EDV

Auskunft erteilt :
Frau Heidmann

Zimmer :
128

☎ (040) 727 500
oder Durchwahl :
☎ (040) 727 50 - 203

Fax :
(040) 722 94 07

Internet :
www.reinbek.de

E-mail:
Hauptamt@reinbek.landsh.de

Sprechzeiten :

Mo., Di., Do., Fr., 8.30-12.00 Uhr
Donnerstag 15.00-18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
und nach Vereinbarung

Haus- und Lieferanschrift :

Hamburger Str. 5 - 7
21465 Reinbek

Bankverbindungen :

Sparkasse Holstein
Nr. 20-080280 (BLZ 213 522 40)

Hamburger Sparkasse
Nr. 1397/120112 (BLZ 200 505 50)

Postbank
Nr. 136 27-208 (BLZ 200 100 20)

Beglaubigung

Die Übereinstimmung der vor- bzw. umstehenden
Ablichtung mit dem Original wird hiermit
beglaubigt.

Reinbek, den 08.06.2011

Stadt Reinbek
Im Auftrag



