

Bebauungsplan 92

Stadt Reinbek

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92

für den im Osten der Stadt Reinbek im Gewerbegebiet Haidland gelegenen Bereich,
östlich der Kreisstraße K 80 und westlich des Senefelder-Rings

Stand 9. März 2016, Satzungsbeschluss

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

in Kooperation zu Kapitel 5
„Umweltbericht“ mit:

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Grundlagen und Verfahrensablauf | 3 |
| 1.1 | Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.2 | Planerarbeitung, Untersuchungen..... | 4 |
| 2 | Anlass der Planung | 4 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 5 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände | 5 |
| 3.1.1 | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein | 5 |
| 3.1.2 | Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd..... | 5 |
| 3.1.3 | Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 3.1.4 | Landschaftsplan | 6 |
| 3.2 | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände | 6 |
| 3.2.1 | Bestehende Bebauungspläne..... | 6 |
| 3.3 | FFH- und EU-Vogelschutzgebiete | 7 |
| 3.3.1 | Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope | 7 |
| 4 | Angaben zur Lage und zum Bestand | 7 |
| 5 | Umweltbericht | 8 |
| 5.1 | Einleitung | 8 |
| 5.1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplans..... | 8 |
| 5.1.2 | Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und rechtlicher Bestimmungen | 9 |
| 5.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 12 |
| 5.2.1 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... | 12 |
| 5.2.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung | 12 |
| 5.3 | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung | 20 |
| 5.4 | Verwendete Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten | 21 |
| 5.5 | Maßnahmen zur Überwachung | 21 |
| 5.6 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 21 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 6 | Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen | 22 |
| 6.1 | Bebauungs- und Nutzungskonzept | 22 |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 22 |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 22 |
| 6.1.3 | Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche | 23 |
| 6.1.4 | Bauweise | 24 |
| 6.1.5 | Gestalterische Festsetzungen | 24 |
| 6.1.6 | Erhaltungsgebote..... | 25 |
| 6.1.7 | Anpflanzungsgebote | 25 |
| 6.2 | Erschließung | 25 |
| 6.3 | Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten..... | 25 |
| 6.3.1 | Wasser- und Stromversorgung | 25 |
| 6.3.2 | Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung..... | 25 |
| 6.3.3 | Immissionsschutz | 26 |
| 6.3.4 | Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel..... | 26 |
| 6.4 | Gesetzlich geschützte Biotope | 26 |
| 7 | Aufhebung / Änderung bestehender Pläne | 27 |
| 8 | Flächen- und Kostenangaben | 27 |
| 8.1 | Flächenangaben | 27 |
| 8.2 | Kostenangaben..... | 27 |

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 25. September 2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil am 05. Februar 2015.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentlichen Informationsveranstaltung am 26. November 2014.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben 17. November 2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. November 2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. Dezember 2015 bis zum 15. Januar 2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01. Dezember 2015 in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 2. Dezember 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000 mit Stand vom Mai 2015.

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

Die grünordnerische Begleitplanung und der Artenschutzbeitrag zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 wurde vom Büro Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung erarbeitet.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I
- Regionalplan für den Planungsraum I
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungen
- Landschaftsplan der Stadt Reinbek einschließlich der gemeindlich festgestellten Änderungen
- Höhenvermessung des Änderungsbereiches
- Luftbilder / Fotos einer durchgeführten Bestandsaufnahme

2 Anlass der Planung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 der Stadt Reinbek ist es, der Peek & Cloppenburg KG (P&C) Erweiterungspotenziale für das am Standort bereits vorhandene Kommissions- bzw. Distributionszentrum zu eröffnen.

Der Standort im Gewerbegebiet Haidland eignet sich besonders für die Nutzung als Kommissions- bzw. Distributionszentrum einer Einzelhandelskette. Er zeichnet sich durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und eine guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus. Es ist absehbar, dass das Unternehmen Spielräume für eine Expansion am Standort benötigt. Diese kann nur durch eine Vergrößerung der Betriebsfläche und somit durch eine Verlängerung der bestehenden Halle erfolgen. Konkrete Planungen hierzu liegen derzeit nicht vor, es gibt aber grundsätzliche Überlegung, das vorhandene Gebäude um etwa 100 m nach Westen zu erweitern. Um den Betrieb langfristig am Standort Reinbek zu halten sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Gebäudeerweiterung geschaffen werden. Die Bebauungsplanänderung dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Reinbek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze bei.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 dient darüber hinaus dazu, den vorhandenen baulichen Bestand im Änderungsbereich zukünftig planungsrechtlich abzusichern. Die bereits vorhandene bzw. genehmigte Bebauung ist teilweise abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 auf der Grundlage von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB errichtet worden. Diese sollen nun durch entsprechende Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 planungsrechtlich nachvollzogen werden, da Investitionen in den Standort vom Grundeigentümer nur erwartet werden können, wenn der gesamte und nicht nur ein Teil des Gebäudebestands planungsrechtlich gesichert wird

und nicht nur Bestandsschutz genießt. Außerdem wird dem baulichen Bestand entsprechend eine maximal zulässige Firsthöhe von 58 m über Normalnull (üNN) ausgewiesen. Durch die Planänderung wird zudem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 zulässig, die ebenfalls erforderlich ist, um die vorhandene bauliche Nutzung abzusichern. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, müssen zudem drei bisher getrennten Baufelder im Planänderungsbereich in ein einziges Baufeld umgewandelt und die zwischen den bisherigen Baufeldern verlaufenden Grünflächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Darüber hinaus entspricht der bestehende Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Reinbek auch mit einigen grünordnerischen Festsetzungen nicht mehr durchgehend den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen. So sind die im Ursprungsplan festgesetzten Knicks, im Hinblick auf eine mögliche Betriebserweiterung bereits entfernt und planextern durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen worden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 können die bereits errichteten bzw. genehmigten baulichen Nutzungen nachträglich planungsrechtlich abgesichert und städtebaulich verträgliche bauliche Veränderungen für die Zukunft ermöglicht werden

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Reinbek hat am _____ der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 zugestimmt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Die Stadt Reinbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum zusammen mit Glinde und Wentorf b.H. im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Reinbek liegt außerdem an der Landesentwicklungsachse entlang der A 24.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd

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

Nach § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) haben Städte und Gemeinden der Landesplanungsbehörde frühzeitig die beabsichtigte Aufstellung von Bebauungsplänen mitzuteilen. Die in der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde nach § 11 LaPIG bekannt gegebenen Ziele der Raumordnung sind zu beachten und nicht der Abwägung zugänglich. Die ggf. darüber hinaus in der landesplanerischen Stellungnahme enthaltenen Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Die Planungsanzeige ist bereits parallel zur frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek stellt den Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche dar. Über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus wird der Planbereich im Süden von gewerblichen Bauflächen, im Osten von einer Sonderbaufläche und weiteren gewerblichen Bauflächen, im Norden durch eine Grünfläche (öffentlich/privat), in Kombination mit Flächen für Natur- und Landschaftsschutz sowie einem Hauptwanderweg und im Westen durch die Kreisstraße 80 und eine weitere Grünfläche (öffentlich/privat) begrenzt. Im südöstlichen Teilbereich des Änderungsgebietes verläuft einer oberirdische Leitung. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 bleibt der Änderungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit steht die Planung mit den bisherigen Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes in Einklang.

3.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1998 der Stadt Reinbek, zuletzt geändert am 15. Juni 2011, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 zu großen Teilen als potenzielles Erweiterungsgebiet für Gewerbeflächen dar, welches im Norden und Osten von Acker und Grünland gefasst wird. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 92 (2006). Dieser schafft die Grundlage für das Gewerbegebiet im Norden der Ortslage Reinbek, östlich der Kreisstraße K 80 sowie für die das Gebiet erschließenden Verkehrsflächen, eine öffentliche Parkanlage und ein Regenrückhaltebecken. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten bisher die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92:

- Gewerbegebiet (GE)
- GRZ 0,6
- GFZ 1,2 (westliche Baufelder), 2,0 (östliches Baufeld)
- abweichende Bauweise
- Höhe baulicher Anlagen gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsechten belastete Flächen als unterer Bezugspunkt: maximale Firsthöhe 12,00 m; im Bereich oberirdischer Versorgungsleitungen abweichende maximale Firsthöhe

Das Planänderungsgebiet ist mittels Baugrenzen in drei Baufelder unterteilt, die untereinander in Nord-Süd-Richtung durch zwei über öffentliche Grünflächen und Erhaltungsgebote abgesicherte Knicks abgegrenzt werden. Beidseitig der jeweiligen Knicks sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Knicks wurden mittlerweile über Befreiungen entfernt und planextern ausgeglichen.

Unmittelbar westlich angrenzend schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Gewerbegebiet Haidland, 1. Änderung - Tierherberge Einhorn“ aus dem Jahr 2007 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92, 1. Änderung setzt ein Sondergebiet „SO – Tierherberge“ sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weide / Wiese (mit randlicher Knickeinfassung)“ sowie ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Knicks für östlich an das Änderungsgebiet angrenzende Flächen fest.

3.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in ungefähr 3.000 m östlicher Entfernung.

3.3.1 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für der Änderungsbereich nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Ehemals in Nord-Süd-Richtung verlaufene Knicks wurden mittlerweile mittels Befreiungen entfernt und planextern ausgeglichen.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der rund 5,05 ha große Änderungsbereich liegt nördlich des Stadtkerns der Stadt Reinbek am nördlichen Rand des dortigen Gewerbegebiets, unmittelbar östlich der Kreisstraße K 80 in verkehrsgünstiger Lage. Das Grundstück des Kommissions- bzw. Distributionszentrums ist nahezu vollständig versiegelt, einzig in den Randbereichen befinden sich Rasenflächen. Baum- und Gehölzbestände sind nur auf den Stellplätzen und entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze vorhanden. Der Änderungsbereich ist im Norden, Osten und Westen von angrenzenden gesetzlich geschützten Knicks gesäumt, im Süden wird es durch die Straßenverkehrsfläche Senefelder Ring (Flurstück 165), welches bis zu seiner Mittelachse im Geltungsbereich liegt, begrenzt. Hierüber erfolgt ebenfalls die Erschließung des Geländes.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich der Kreisstraße K 80 und beginnt in etwa 110 m Luftlinie Entfernung zum Plangebiet. Das Planänderungsgebiet grenzt im Norden an eine Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand und im Osten an das durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 ermöglichte Tierheim an. Südlich des Senefelder Rings befinden sich gewerblich genutzte Flächen und es ist eine unbebaute Grünfläche vorhanden. Landschaftlich prägend sind unmittelbar außerhalb der westlichen, nördlichen und östlichen Plangrenze verlaufenden Knicks. Sie dienen u.a. der Eingrünung und dem räumlichen Abschluss des Gewerbegebiets Haidland.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Er umfasst die Flurstücke 131, 133, 136 und 139, auf welchen sich das Peek & Cloppenburg (P&C) Kommissions- bzw. Distributionszentrum mit Stellplätzen, Betriebs- und Rangierflächen und Ladezonen sowie Zu- und Ausfahrt befindet, und die Flurstücke 165 (teilweise) und 182 (teilweise), welche derzeit als Straßenverkehrsfläche und landwirtschaftlich genutzt werden.

Der süd-östliche Teil des Änderungsbereichs wird von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. Der Maststandorte befindet sich außerhalb des Plangebiets.

Das Gelände des Plangebiets liegt im Osten bei etwa 41 m über Normalnull (NN) und sinkt in westlicher Richtung um ca. 6 m auf etwa 35 m über NN ab.

Entsprechend der naturräumlichen Situation und der geologischen Ausgangsbedingungen ist von grundwasserfernen Standorten auszugehen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angesichts der natürlichen Ausgangsbedingungen und der nutzungsbedingten Überformung der Böden bestehen auch aus Sicht des Bodenschutzes keine besonderen Schutzansprüche.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Stadt Reinbek beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92, die Erweiterung eines Gewerbebetriebs zu ermöglichen, die die bisher im Bebauungsplan zulässige Firsthöhe überschreitet. Das vorhandene Kommissions- bzw. Distributionszentrum von Peek & Cloppenburg soll im Westen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erweitert werden.

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Stadtkerns der Stadt Reinbek, nördlich der Straße Senefelder-Ring, südlich des Bummereiwegs und östlich der Kreisstraße 80.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans Nr. 92

Rund zwei Drittel des Plangebiets werden bereits gewerblich für ein Kommissions- bzw. Distributionszentrum genutzt. Westlich daran anschließend befindet sich eine noch unbebaute Ackerfläche, die für die Erweiterung des Logistikzentrums vorgesehen ist. Die Ackerfläche fällt nach Nordwesten hin von einer Höhe von 38,0 m über NN auf eine Höhe von 35,5 m über NN ab.

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 werden für den Änderungsbereich folgende Planinhalte (Darstellungen bzw. Festsetzungen) angestrebt:

- Erhöhung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 2,0 im westlichen Baufeld
- Erhöhung der maximalen Firsthöhe auf 58,0 m über NN (d.h. maximal rund 22,50 m über Geländeoberkante)

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 92 festgelegte Grundflächenzahl von 0,6 bleibt erhalten, ebenso die Abgrenzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen.

Mit der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe soll eine Entwicklung analog zum vorhandenen Bestand des Kommissions- bzw. Distributionszentrums ermöglicht werden. Die Umsetzung dieses Konzepts ist mit verschiedenen Auswirkungen auf die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen sind durch die folgenden Wirkfaktoren gegeben:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der wesentliche Wirkfaktor des Plans ist die mit der baulichen Entwicklung verbundene Flächeninanspruchnahme und Versiegelung/Überbauung. Darüber hinaus sind anlagebedingt visuelle Veränderungen durch die Planinhalte gegeben.

Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauphasen kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Stäube) durch die Bauabwicklung und den Baustellenverkehr. Die Belastungen gehen voraussichtlich über das Maß der anlage- und betriebsbedingten Wirkungen hinaus.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Infolge der vermehrten Überbauung und Versiegelung fällt zusätzliches Oberflächenwasser an.

Das neu entstehende Baugebiet führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf den zuführenden Straßen sowie im Gebiet selbst. Der zunehmende Verkehr führt zu zusätzlichen Luftschadstoffemissionen und insbesondere Schallemissionen.

5.1.2 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und rechtlicher Bestimmungen

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Reinbek Nr. 92 sind neben den Aussagen der gemeindlichen Bauleitplanung auch die Vorgaben übergeordneter Fachplanungen zu berücksichtigen. Ferner sind im Rahmen der Bauleitplanung die für den Änderungsbereich bestehenden gesetzlichen Schutzvorschriften zu prüfen und das Vorhaben darauf abzustimmen.

Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird beachtet (s. auch Kap. 5.5.3).

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist dies der Schutz empfindlicher Nutzungen (Wohnnutzung) der vorhandenen Bebauung außerhalb (westlich) des Plangebiets.

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein (2010)

Gemäß LEP stellt die Stadt Reinbek mit Glinde und Wentorf b.H. ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburgs dar. Mittelzentren stellen regional die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sicher und sind regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren; in diesen Funktionen sollen sie gestärkt werden.

Regionalplan - Planungsraum I (Fortschreibung 2012)

Der Regionalplan weist das Bebauungsplangebiet sowie den erweiterten Untersuchungsraum der Siedlungsachse Hamburg - Reinbek - Schwarzenbek zu. Durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik sollen die Gebiete innerhalb der Siedlungsachse der langfristigen Entwicklung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und Gewerbeeinrichtungen durch Bereitstellung der entsprechenden Flächen gerecht werden.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek ist das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits als Gewerbefläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Bebauungsplan

Der derzeit gültige B-Plan weist auf der Änderungsfläche bereits Gewerbe aus, das lediglich in einzelnen Festsetzungen (maximale Firsthöhe, Geschossflächenzahl) von den vorgesehenen Änderungen abweicht.

Durch die 2. Änderung des B-Plans soll die Erweiterung eines Kommissions- bzw. Distributionszentrums mit ausreichender Gebäudehöhe ermöglicht werden.

Landschaftsprogramm (1999)

Der Änderungsbereich liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsprogramms am Rande eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Landschaftsrahmenplan keine flächenbezogenen Aussagen getroffen.

Landschaftsplan Reinbek (1. Änderung)

In der 1. Änderung des Landschaftsplans im Zusammenhang mit den Planungen zum Gewerbegebiet wurden folgende für die jetzige Planung relevante landschaftsplanerische Ansprüche formuliert:

- Die vorhandenen Knicks sind so weit wie möglich in ihrer ökologischen Bedeutung zu erhalten und durch Schutzflächen vor Beeinträchtigungen zu sichern.
- Die vorhandenen Knicks sind so weit wie möglich zur Prägung des Landschaftsbildes zu erhalten und durch weitere Gehölzpflanzungen und Schutzstreifen zu ergänzen.
- Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen, soweit möglich, im Gebiet, speziell parallel zum Bummereiweg vorgesehen werden.
- Zu schaffende Grünflächen sollen, neben dem Aspekt der Erholungsnutzung, bevorzugt nach ökologischen Kriterien (Lebensraum für Tiere und Pflanzen) entwickelt werden.
- Diese Grünflächen sind ausreichend zu dimensionieren und von anderen Nutzungsansprüchen freizuhalten und entsprechend gestalterisch zu entwickeln.
- Zum Bummereiweg hin soll eine ausreichend breite Zone von Bebauung freigehalten werden, um diese wichtige Erholungssachse zwischen Glinde und dem Sachsenwald nicht zu beeinträchtigen.
- Flächenversiegelungen sollen auf das erforderliche Minimum beschränkt werden.

Wasserschutzgebietsverordnung Glinde

Der Änderungsbereich ist Teil des gemäß „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde“ (vom 30. Juli 1985) gesicherten Wasserschutzgebietes Glinde. Es liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III), in der u. a. folgende Maßnahmen verboten sind:

- Wohngebäude, Krankenhäuser, Heilstätten oder Gewerbebetriebe zu errichten oder wesentlich zu ändern, wenn das Schmutzwasser sowie das von Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen abfließende Niederschlagswasser nicht in dichten Leitungen oder Behältern gesammelt und zu einer zentralen Abwasseranlage geleitet oder transportiert wird,
- Erdaufschlüsse vorzunehmen, durch die die das Grundwasser abdeckenden Bodenschichten wesentlich vermindert werden,
- Wasser gefährdende Stoffe (§ 19g Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz) abzulagern oder durch Einbringen, Einleiten oder Vergraben in den Untergrund zu beseitigen,
- Schmutzwasser sowie das von Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen abfließende Niederschlagswasser zu verregnen, im Untergrund zu verrieseln oder zu versickern,
- Wasser gefährdende auswasch- oder auslaugbare Materialien in Erd-, Straßen- oder Wasserbau zu verwenden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich ist derzeit zu zwei Dritteln durch ein Kommissions- bzw. Distributionszentrum überbaut, ein Drittel im Westen ist ackerbaulich genutzt. Bei Nichtdurchführung der Planänderung würde diese Nutzung bis auf weiteres bestehen bleiben. Da die Ackerfläche bereits durch den Bebauungsplan Nr. 92 als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist es nicht auszuschließen, dass bei Nichtdurchführung der Planänderung zu einem späteren Zeitpunkt eine andere gewerbliche Nutzung als die derzeit geplante auf der Fläche stattfindet. Damit verbunden wären eine Flächenversiegelung im B-Plan in bestimmtem Umfang mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild.

5.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

5.2.2.1 Mensch

Die Betrachtung des Umweltbelangs Mensch bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion. Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich dieser Funktionen sind die vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umfassen die Siedlungsbereiche sowie das eng mit dem Wohnen verknüpfte Wohnumfeld. Dabei umfasst das Wohnumfeld jene Freiräume, die im Siedlungsbereich bzw. im Nahbereich der Wohnungen liegen und in denen sich häufige und regelmäßige Aktivitäten und soziale Interaktionen der Bewohner abspielen.

Siedlungsbereiche mit Wohn- und Wohnumfeldfunktion befinden sich nicht im Plangebiet, wohl aber in naher Umgebung. Rund 100 m westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße K 80, befindet sich Wohnbebauung mit entsprechendem Umfeld der Stadt Glinde.

Die Siedlungsbereiche weisen als Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen generell eine besondere Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

Die Ackerfläche im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für Erholung und Freizeit.

Auswirkungen

Durch die Änderung der maximal erlaubten Firsthöhe kommt es zu einer visuellen Überprägung der Umgebung des westlich benachbarten Wohngebiets.

Mit der Erweiterung des Kommissions- bzw. Distributionszentrums sind Schallemissionen verbunden. Es ist sicherzustellen, dass für das benachbarte Wohngebiet zulässige Grenzwerte eingehalten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Belangs Mensch – Wohnen ist durch bauliche Maßnahmen und ggf. weitere Regelungen sicherzustellen, dass Grenzwerte für Schallemissionen eingehalten werden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der wohnungsnahen Erholung durch Veränderungen des Landschaftsbilds (vgl. Kap. 5.2.2.7) soll eine Begrünung der Gebäudefassade zumindest nach Westen hin vorgesehen werden.

Verbleibende Umweltwirkungen

Hinsichtlich der Schallemissionen verbleiben bei Einhaltung der festgesetzten Werte keine erheblichen Auswirkungen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in Kap. 5.2.2.7 behandelt.

5.2.2.2 Pflanzen und Tiere

Der Änderungsbereich wird im Westen, Norden und Osten durch Knicks begrenzt, die selbst nicht Teil des Plangebiets sind. Die bisher nicht überbaute westliche Teilfläche des Plangebiets wird als (Mais-) Acker genutzt.

Früher vorhandene Knicks, die den Änderungsbereich in Nord-Süd-Richtung gliederten, sind bereits im Rahmen der Errichtung des Kommissions- bzw. Distributionszentrums entfernt worden. Eine entsprechende Kompensation ist erfolgt (vgl. Kap. 5.3).

Angaben zu Tierarten liegen nicht vor, doch ist davon auszugehen, dass keine besonders empfindlichen Arten auftreten, da im Gebiet keine bedeutenden Lebensraummerkmale vorhanden sind und intensive, rechtlich zulässige Nutzungen (Ackernutzung, Verkehr, Gewerbe) auf das Gebiet einwirken. Vor der Entnahme der Knicks und auch im Zusammenhang mit anderen Vorhaben im Umfeld wurden Untersuchungen von Haselmäusen ohne positive Ergebnisse durchgeführt.

Auswirkungen

Die Ackerfläche geht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, jedoch geht damit kein Verlust bedeutender Habitatstrukturen einher.

Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung

Der erforderliche Schutzstreifen zum zu schützenden Knicks nördlich des Geltungsbereichs darf in seiner Ausprägung und Funktion nicht beeinträchtigt werden; ggf. vorhandene Beeinträchtigungen sind zurück zunehmen.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Der Verlust des Ackerbiotops wurde in der Vergangenheit bereits durch die Kompensation des Schutzguts Boden ausgeglichen (vgl. Kap.5.3).

5.2.2.3 Besonderer Artenschutz und Natura 2000

5.2.2.3.1 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Änderung des B-Plans Reinbek Nr. 92 ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, denn die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte eines Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

Säugetiere

In den umgebenden Knicks kommen möglicherweise Haselmäuse vor. Da die Knicks nicht von den Festsetzungen der Planänderung betroffen sind, erübrigt sich eine weitere Betrachtung dieser Art.

Alle in Deutschland heimischen Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und dementsprechend streng geschützt. Ein Vorkommen von Fledermausarten der Siedlungsbereiche und der Gehölz- und Waldbereiche innerhalb des Plangebietes bzw. der näheren Umgebung kann nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere kann die zu bebauende Landwirtschaftsfläche, vor allem entlang der randlichen Knicks, ein potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse sein. In Anbetracht der geringen räumlichen Ausdehnung dieses Gebietes wird eine entscheidende Verminderung der „Nahrungsproduktion“ durch die Planung mit negativen Auswirkungen auf die potenziell vorhandenen lokalen Fledermauspopulationen nicht erwartet, da die betroffenen Fledermausarten den Luftraum zur Nahrungssuche nutzen und davon ausgegangen werden kann, dass Insekten (als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse) auch in den verbleibenden Freiflächen des Umfeldes weiterhin geeignete Lebensbedingungen vorfinden werden.

Insgesamt können hinsichtlich der potenziell vorkommenden Fledermausarten sowie der potenziell in den randlichen Knicks vorkommenden Haselmaus planungsbedingte Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Vögel

Brutvorkommen stark gefährdeter und seltener Arten werden aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur der Flächen mit den entsprechenden störenden Einwirkungen und unter Berücksichtigung der art-spezifischen Habitatsprüche nicht erwartet.

Gehölze und Gebäude bewohnende Brutvögel können aufgrund der Habitatausstattung im Gebiet selbst ausgeschlossen werden. In den umliegenden Knicks sind Vorkommen von ungefährdeten gehölzbewohnenden Frei- oder Bodenbrüter (z.B. Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Buchfink) und Höhlen- oder Nischenbrüter (z.B. Kohlmeise, Feldsperling) möglich.

Frei- oder Bodenbrüter wie bspw. Wiesenschafstelze, Fasan, Feldlerche, Kibitz sind wegen der geringen Flächengröße und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der damit verbundenen intensiven Störwirkungen aus den randlichen Bereichen des Areals nicht zu vermuten.

Da die Knicks am Rande des Plangebiets im Zuge der Umsetzung der Planung nicht von Eingriffen betroffen sind, kommt es nicht zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Durch ein Einsetzen der Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode kann es zu einer Störung brütender Vögel kommen, sodass eine Nestaufgabe und in der Folge ein Verhungern/Erfrieren von Jungvögeln eintreten kann (Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Das Eintreten des Zugriffsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann für die ungefährdeten Brutvögel der Gehölze durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden:

- Ungefährdete gehölbewohnende Frei- und Boden- sowie Höhlen- und Nischenbrüter: Die Baufeldräumung erfolgt zum Schutz der in den Gehölzen vorkommenden Brutvögel unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben des § 27a LNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 14. März.

Es wird davon ausgegangen, dass es ab der Baufeldräumung auf dem jeweiligen Grundstück in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung kommt, so dass sich betroffene Brutpaare ausschließlich außerhalb der für sie relevanten Störzone ansiedeln werden.

Die erforderliche Vermeidungsmaßnahme ist als Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 enthalten bzw. wird als Auflage im Rahmen der Baugenehmigungen formuliert.

Eine direkte Zerstörung besetzter Nester ist nicht zu erwarten, da die Gehölzbestände selbst erhalten bleiben. Die betroffenen Arten zählen zu den euryöken Brutvögeln ohne besondere Habitatansprüche und sind hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel. Der vorübergehende Eignungsverlust von Gehölzen als Brutstätte durch eine bauzeitliche Störkulisse ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein.

Die vorkommenden Arten sind vergleichsweise störungstolerant, die Fluchtdistanzen gegenüber sich frei bewegenden Personen liegen bei etwa < 10 bis 50 m (Flade 1994). Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht erwartet.

Amphibien und Reptilien

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im eigentlichen Plangebiet nicht zu erwarten. Wegen der bebauten Grundstücke zwischen potenziellen Laichgewässern und dem Plangebiet wird nicht mit jahreszeitlichen Wanderbewegungen gerechnet.

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Bodenverhältnisse wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebietes nicht erwartet.

Die Gruppen der Amphibien und Reptilien sind daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Fische

Ein Lebensraum für eine Fischpopulation existiert im Gebiet des B-Plans nicht. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Käfer

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u.a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumsprüche, die im Plangebiet voraussichtlich nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden. Die Gruppe der Käfer ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Libellen

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Umfeld gelegene Gewässer werden nicht in ihrer Qualität und Funktionen betroffen. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Schmetterlinge

Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet werden ausgeschlossen. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

Weichtiere

Geeignete Lebensräume für Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Pflanzenarten

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wird aufgrund der Biotopausprägung und der Nutzungsstruktur und somit wegen des Fehlens der standörtlichen Voraussetzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Betrachtung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Fazit

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen schließen ein Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet aus. In den umgebenden Knicks sind Vorkommen von Brutvögeln anzunehmen, die Knicks selbst werden jedoch nicht überplant und sind von den Festsetzungen des B-Plans nicht betroffen.

5.2.2.3.2 Natura 2000

Das europäische Netz Natura 2000 setzt sich aus FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten zusammen. Veränderungen und Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes führen können, sind gemäß § 33 BNatSchG unzulässig.

Die nächstgelegenen Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 (Vogelschutzgebiet „Sachsenwald-Gebiet“ und FFH-Gebiet „Bille“) befinden sich in einem Abstand von mindestens 2,5 km vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf FFH- oder Vogelschutzgebiete können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

5.2.2.4 Boden

Die Stadt Reinbek liegt im Naturraum der Großenheit „Schleswig-Holsteinische Geest“. Der größte Teil des Reinbeker Stadtgebietes wird vom engeren Naturraum „Hamburger Ring“ eingenommen. Der Charakter der Landschaft ist stark anthropogen geprägt.

Das Gelände des Planungsraums ist gering bewegt und hat seinen höchsten Bereich mit 38,0 m NN im Südosten/Osten. Von dort fällt es in nordwestliche Richtung bis auf ca. 35,5 m NN.

Innerhalb des Plangebietes vollzieht sich der Wechsel zwischen der Sanderfläche im Norden und der Grundmoräne im Süden. Als Bildung der Grundmoräne dominiert Geschiebemergel, der meist oberflächlich entkalkt ist.

Nach Nordosten hin wird die Grundmoräne vom Gliner Sander überlagert. Dieser Gliner Sander bedeckt den größten Teil des nördlichen Stadtgebietes Reinbeks.

Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde-Podsol. Der Boden verfügt aufgrund seiner Konsistenz über eine mittlere Fähigkeit, eindringende Schadstoffe mechanisch zu binden.

Insgesamt sind die Böden des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung in ihrer Funktionserfüllung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der als Träger komplexer ökologischer und landschaftshaushaltlicher Aufgaben, wobei jedoch die Böden im Bereich der langjährigen Knicks von hoher Bedeutung sind.

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Verdichtung, Grundwasserabsenkung sowie Nähr- und Schadstoffeintrag ist als allgemein zu bewerten. Die Empfindlichkeit gegenüber Wind- und Wassererosion ist auf den Flächen als allgemein und im Bereich der Knicks - auf Grund des hohen Durchwurzelungsgrades - als nachrangig zu bewerten.

Auswirkungen

Durch Planung wird die Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Die Versiegelung führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt.

Maßnahmen zur Vermeidung sind nicht möglich. Somit verbleiben erhebliche Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch die Neuversiegelung.

5.2.2.5 Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes treten keine offenen Oberflächengewässer auf.

Grundwasser

Konkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor. Der Änderungsbereich befindet sich jedoch weder in einem Bereich mit einem sehr geringen Flurabstand (< 2 m) noch mit sehr großem Flurabstand (10-20 m).

Auch hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate liegen keine Angaben vor.

Der Änderungsbereich ist Teil des Wasserschutzgebietes Glinde und liegt in der Schutzzone III.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser hat für den Änderungsbereich und darüber hinaus eine hohe Bedeutung.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nähr- und Schadstoffeintrag ist auf Grund der vorhandenen Deckschichten als allgemein einzustufen.

Auswirkungen

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird sachgerecht entsorgt.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Es verbleiben keine über den bisherigen rechtlichen Status hinausgehenden Wirkungen.

5.2.2.6 Klima/Luft

Das im Plangebiet herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte Böden (verdichtete, vegetationslose Flächen, z.B. gepflügte Ackerflächen) die größten Temperaturschwankungen auf, d.h. sie erwärmen sich tagsüber sehr stark und kühlen sich nachts ebenso stark ab.

Die Gewerbeflächen nehmen keine Funktion für die Belange von Klima und Luft wahr. Die Ackerfläche produziert Kaltluft, die jedoch aufgrund der Lage und der Größe der Fläche keine wesentliche Bedeutung für die Versorgung von Siedlungsbereichen mit Frischluft hat. Daher kommt der Ackerfläche eine allgemeine Bedeutung im Hinblick auf die klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Schadstoffeintrag ist als allgemein zu bewerten.

Auswirkungen

Die klimatische Ausgleichsfunktion der Ackerfläche geht durch Überbauung verloren. Da die Fläche in dieser Hinsicht keine besondere Bedeutung aufweist, sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Mit der Erweiterung des Logistikzentrums ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit auch der Abgase verbunden. Diese Erhöhung führt jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität.

Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange von Klima und Luft.

5.2.2.7 Landschaftsbild

Die (ehemaligen) landwirtschaftlichen Schläge sind im Umfeld des eigentlichen Plangebietes durch ein auffällig enges Knicknetz gegliedert. Die raumgliedernde Funktion der Knicks für die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist gut wahrnehmbar. Auch der nördlich des Plangebiets von Westen nach Osten verlaufende Bummereiweg ist durch Knicks begleitet. Der Weg stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem Stadtgebiet Glindes und der Feldmark in Reinbek zwischen Schönningstedt und Neuschönningstedt dar. Auch verbindet der Bummereiweg mit dem Gebiet Klingenberg/ Hammelsberg bzw. dem Sachsenwald.

Die besondere Eigenart des Landschaftsbildbereiches, die durch die historisch überlieferte Knickstruktur charakterisiert wird, ist im Plangebiet selbst nicht erhalten. Randlich vorhandene Knicks sind nicht Teil des Geltungsbereichs der Planänderung und somit auch nicht von möglicher Überbauung betroffen.

Die Ackerfläche ist von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Kommissions- bzw. Distributionszentrum weist keine Funktionen für das Landschaftsbild auf, sondern stellt eine Vorbelastung für dieses dar.

Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Kommissions- bzw. Distributionszentrums mit einer Höhe von bis zu 22,5 m über Geländeoberfläche entstehen nachteilige Veränderungen für das Landschaftsbild. Insbesondere aus Richtung Westen (Wohngebiet in rund 100 m Entfernung) sowie vom Bummereiweg im Norden aus stellt ein solches Gebäude eine deutliche Überprägung der Landschaft dar.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Knicks, die den Änderungsbereich randlich umgeben, sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten. Im Sinne einer Eingrünung zur besseren Einbindung der geplanten Betriebserweiterung können die vorhandenen Knicks und Grünflächen westlich und nördlich des Plangebiets aufgewertet werden. Dazu sind im Einzelnen die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Entwicklung einer hohen Anzahl an Überhältern (Eichen)
- Zeitliches Management der Knickpflege: Der westlich angrenzende Knick sowie der schräg dazu verlaufende Redder werden in einem alternierenden Turnus gepflegt, sodass immer ein Knick mit gut entwickeltem Gehölzaufwuchs vorhanden ist, während die anderen sich in einem jüngeren Pflegestadium befinden können
- Ergänzende Pflanzung von mind. drei hochwüchsigen Bäumen am nordwestlichen Rand des Plangebiets gemäß dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 92, unmittelbar östlich des Redders
- Ergänzende Pflanzung von Bäumen/Baumgruppen im Bereich der Grünfläche zwischen dem westliche Knick und dem erweiterten Betriebsgrundstück (auf der privaten Grünfläche)

Eine weitere Möglichkeit, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern, ist eine Fassadenbegrünung der Außenwände des Logistikzentrums (nach Norden und Westen). Eine entsprechende Festsetzung ist vorgesehen.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermindern.

5.2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Knicks, die den Änderungsbereich umgeben, stellen Elemente einer alten Kulturlandschaft dar, die jedoch aufgrund der gewerblichen Überbauung der Fläche bereits in ihrer Funktion beeinträchtigt sind.

Trotz der Entwertung der ehemaligen umgebenden Kulturlandschaft durch die Bebauung ist der Knick als verbleibendes Element dieser Kulturlandschaft als Teil des kulturellen Erbes des Menschen bedeutsam.

Auswirkungen

Die vorhandenen Knicks randlich des Plangebiets werden von der Planung nicht berührt. Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

5.2.2.9 Wechselwirkungen

Zwischen den Funktionen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und dem Landschaftsbild bestehen enge Beziehungen, sodass sich Auswirkungen über Wirkungsbeziehungen i. d. R. auf mehrere dieser Funktionen erstrecken. So wirkt sich beispielsweise Versiegelung nicht nur auf den Boden aus, sondern auch auf dessen Funktion als Standort für Vegetation und damit auf Pflanzen und deren Lebensraumfunktion für Tiere.

Auswirkungen auf die einzelnen Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Wirkbeziehungen zwischen ihnen wurden in den vorangegangenen Kapiteln behandelt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen sind durch den Plan nicht zu erwarten.

5.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Mit der durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 vorgesehenen Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu erwarten. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Demnach ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da die 2. Änderung des B-Plans Nr. 92 keine Änderung der grundsätzlichen Flächennutzung vorsieht, sind die mit der gewerblichen Flächennutzung verbundenen Ausgleichsbedarfe für Boden und Biotope bereits abgegolten, da diese bereits mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 92 sowie im Zuge von Befreiungen von damaligen Festsetzungen abschließend geregelt wurden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich somit.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 ändert sich durch die Planänderung nicht, daher ist keine Überbauung der Fläche zugelassen, die die bereits mit dem B-Plan Nr. 92 zulässige Versiegelung überschreitet. Der Ausgleich für Eingriffe in den Boden wurde im Rahmen der Aufstellung des gültigen B-Plans geregelt und im Geltungsbereich sowie vor allem auf externen Flächen im Gebiet der Stadt Reinbek erbracht.

Die Knicks die den Änderungsbereich ursprünglich gliederten wurden im Zuge der Errichtung des Kommissions- bzw. Distributionszentrums entfernt; die Kompensation für diesen Knickverlust wurde ebenfalls bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 92 umgesetzt. Als zu den betroffenen Knicks zugehörig wurde ein Teil des zum damaligen Zeitpunkt neu erstellen Knicks definiert, der nördlich des Plangebiets im Gebiet Kattenbaum (südlich der Straße Am Sportplatz) in Ost-West-Richtung verläuft. Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus der Aufhebung von ursprünglichen Festsetzungen von Grünflächen im Verlauf der Knicks ergaben, wurden durch eine Beteiligung am Ökokonto Trenthorst im Einvernehmen mit der UNB umgesetzt.

Die wesentliche Änderung, die sich aus der 2. B-Plan-Änderung ergibt, ist die maximal zulässige Gebäudehöhe. Die Beeinträchtigungen, die sich daraus ergeben, werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert (s. Kap. 5.2). Verbleibende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch eine Neugestaltung durch Anpflanzungen am Westrand des Plangebietes und durch die geänderten Festsetzungen zur Fassadengestaltung kompensiert.

5.4 Verwendete Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Zusammenstellung der Angaben wurden Unterlagen zum B-Plan Nr. 92 sowie zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 92 geprüft. Schwierigkeiten traten nicht auf.

5.5 Maßnahmen zur Überwachung

Im Ergebnis sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt worden, mittels derer das Eintreten dieser Auswirkungen vermieden werden soll. Die Überwachung der Festsetzungen bzw. ihrer Realisierung erfolgt im nachgeordneten Bauordnungsverfahren.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 92 ist die geplante Erweiterung des Kommissions- bzw. Distributionszentrums von Peek & Cloppenburg. Ziel der Planung ist es, die bisher für den Änderungsbereich zulässige Gebäudehöhe zu erhöhen, um die Errichtung einer Halle auf gleicher Höhe wie der vorhandene Betrieb zu errichten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind mit der Planung folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Durch Versiegelungen / Überbauungen wird das Schutzgut Boden dauerhaft beeinträchtigt.
- Durch die vorgesehene Überbauung ergibt sich ein Verlust an Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Boden und Biotopen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 sowie anlässlich von späteren Befreiungen abschließend geregelt. Zusätzliche Auswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch Aufwertung der umliegenden Knicks, durch Baumpflanzungen sowie durch Fassadenbegrünung und –strukturierung minimiert. Es wird der Hinweis gegeben auf den notwendigen Erhalt bzw. die Wiederherstellung des Knicks und des Knickschutzstreifen nördlich des Änderungsbereichs.

6 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 ist so gestaltet, dass alle für den Änderungsbereich geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausschließlich der Planzeichnung der 2. Änderung und der auf ihr abgedruckten textlichen Festsetzungen entnommen werden können. Zur Erfassung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten ist es somit nicht erforderlich, den Ursprungsbebauungsplan heranzuziehen. Dagegen beschränkt sich die nachfolgende Begründung auf die Erläuterung der gegenüber der geltenden Planfassung vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen. Die Begründung für die Festsetzungen, die nicht geändert werden, können der ursprünglichen Planbegründung entnommen werden.

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans liegt eine konkrete Planung zu Grunde. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 soll die Erweiterung des bereits vorhandenen P&C-Kommissions- bzw. Distributionszentrum ermöglicht werden. Das derzeit 14.300 m² große Kommissions- bzw. Distributionszentrum soll in Richtung Westen durch einen Anbau um 8.155 m² vergrößert werden. Die notwendigen Stellplätze bleiben weiterhin an der Südostecke des Plangebietes angesiedelt. Auch die Erschließung über den Senefelder-Ring bleibt weiterhin bestehen. Die Anlieferungen der Halle erfolgen an der südlichen und östlichen Fassadenseite der errichteten Halle.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 92 als Gewerbegebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und wird im Änderungsbereich auf die Bereiche der bereits entfernten und planextern ausgeglichenen Knicks erweitert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1, durch die das im Gewerbegebiet zulässige Nutzungsspektrum spezifiziert wird, wird unverändert beibehalten. Gemäß dieser Festsetzung sind im Gewerbegebiet zur Förderung des produzierenden Gewerbes sowie zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche Reinbeks selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Entertainment-Center, Factory-Outlet-Einrichtungen, Arztpraxen mit Ausnahme von Tierarztpraxen sowie Betriebe des Handels mit Verkauf an Endverbraucher, ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes und des Handels mit Brennstoffen, für den Fachhandel für Gartenmotorgeräte und Landmaschinen sowie Gartengeräte. Ausnahmsweise ist der Verkauf von den auf dem Grundstück selbst produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig. Ebenfalls werden nach § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO „Autohöfe“ (LKW-Rasthöfe) ausgeschlossen. Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Spiel-, Sport- und Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen, Gokart-Bahnen, Skateboard-Bahnen u.ä. innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossflächenzahl und die maximale Firsthöhe über Normal-Null bestimmt.

Die als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin mit 0,6 festgesetzt. Um die geplante Erweiterung des ansässigen Betriebs zu ermöglichen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im Planänderungsbereich einheitlich mit 2,0 ausgewiesen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäuden sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen. Angesichts der Grundstücksfläche von 48.600 m², kann eine Geschossfläche von etwa 100.000 m² realisiert und werden, was der gewünschten Betriebserweiterung entspricht.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl um 0,1 sind gemäß textlicher Festsetzung 2.3 ausnahmsweise zulässig,

- „bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt,
- bei Dachbegrünung wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.“

Hierdurch wird eine Ausweitung des Nutzungsmaßes ermöglicht, sofern mögliche negative Auswirkungen minimiert werden, sodass die Überschreitungen städtebaulich verträglich sind.

Um das Betriebsgebäude an heutige, moderne Standards der Warenkommissionierung und Waren-distribution anzupassen, ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe erforderlich. Sie wird mit 58 m über Normalnull festgesetzt. Diese als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe ermöglicht angesichts des bestehenden Geländeniveaus eine Gebäudehöhe von bis zu 22,5 m über Gelände. Die zulässige Firsthöhe wird für eine solche gewerbliche Nutzung als erforderlich erachtet, da sie Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebs und damit auch die in Reinbek vorhandenen Arbeitsplätze sichert. Zugleich wird durch die Begrenzung der zulässigen Firsthöhe sichergestellt, dass eine visuelle Abschirmung der Gewerbehallen durch Baumreihen noch möglich und eine Verträglichkeit für das Landschaftsbild noch gegeben ist. Die in den textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.5 vorgesehenen Eingrünungen sowie die festgesetzten Gestaltungen (Festsetzung Nr. 1.2) der Fassade tragen ebenfalls ihren Teil zu einer größtmöglichen Integration des Gebäudekörpers bei.

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

„Die maximal zulässigen Firsthöhen gelten über Normal-Null (üNN).“

6.1.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

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

Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubare Grundstücksfläche als großzügig bemessenes, Spielräume belassendes Baufeld, das relativ nah an die Grundstücksgrenzen heranreicht. Der Verlauf der Baugrenze orientiert sich an den vorherigen Baufeldern, welche durch den Wegfall der ehemals festgesetzten Knicks lediglich miteinander verbunden werden. So wird ein großes zusammenhängendes Baufeld geschaffen, das die Erweiterung des Betriebsgebäudes ermöglicht. Im Rahmen von Befreiungen vom Bestandsplan ist ein sich über zwei im bestehenden Bebauungsplan getrennte Baufelder erstreckender Baukörper bereits ermöglicht worden. Daher sind die Beseitigung der festgesetzten Knicks und deren planexterner Ausgleich bereits genehmigt und erfolgt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 werden die genehmigten baulichen Nutzungen im Bereich der ehemaligen Knicks nachträglich planungsrechtlich abgesichert.

Die Baugrenzen bleiben im Norden um 8 m bzw. 10 m, im Osten um 3 m und im Westen um 10 m hinter der Plangebietsgrenze bzw. der privaten Grünfläche zurück, so dass zum einen der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von Gebäudekörpern zur Grundstücksgrenze von 3 m

immer eingehalten werden muss und zum anderen eine konfliktfreie Entwicklung der privaten Grünfläche im Westen des Plangebietes sowie der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Knicks gewährleistet ist. Im Süden ist die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass ebenfalls ausreichend Platz für übliche Eingrünungen in den Randbereichen vorgehalten wird und darüber hinaus hier außerhalb der überbaubaren Fläche in einer zwischen Straße und Betriebsgebäude befindlichen Fläche Stellplätze angeordnet werden können.

6.1.4 Bauweise

In Bezug auf die Bauweise erfolgt keine Änderung des bisherigen Planungsrechts. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt wonach bei offener Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Hiermit hat das geltende Planrecht weiterhin Bestand und ermöglicht gleichzeitig großräumige Gewerbehallen.

6.1.5 Gestalterische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 sind optisch durchlässige Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Regelung verhindert eine gestalterisch nachteilige Einfriedung in Form einer Mauer oder eines geschlossenen Zauns, trägt aber zugleich dem Belang der Betriebssicherheit des Gewerbebetriebs Rechnung. Textlich wird folgendes festgesetzt:

„Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind optisch durchlässig auszuführen.“

Außerdem sind die im Plangebiet vorhandenen Fassaden senkrecht zu gliedern. Die Vorgabe erfolgt im Sinne der visuellen Aufwertung der großförmigen Gewerbekomplexe. Der Abstand der Gliederungselemente wird gemäß der Bestandssituation im Plangebiet durch folgende Festsetzung für diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 gewährleistet:

„Gemäß § 92 LBO wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass zur vertikalen Gliederung Fassaden von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 40,00 m mindestens alle 12,00 m durch mindestens 0,25 m tiefe und 1 m breite senkrechte Strukturen (z.B. durch Mauervor- oder -rücksprünge) zu gliedern sind. Zur horizontalen Gliederung sind Fassaden mit einer Traufhöhe von mehr als 12 m über Gelände farblich so zu gestalten, dass die Farbgebung von unten nach oben heller wird. Zulässig sind Farben aus dem Spektrum blau, grün und grau. Grelle Farben und Signaltöne sind unzulässig.“

Die Festsetzung Nr. 5.7 zur Fassadenbegrünung des Bebauungsplans Nr. 92 wird für den Änderungsbereich übernommen. Die Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Fassadenbegrünung wird zum Erhalt des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet Hailand ist das Landschaftsbild durch großflächige Gewerbefassaden geprägt, welche im Bestand keine Maßnahmen zur Fassadenbegrünung aufweisen. Eine dem Charakter des Gewerbegebiets entsprechende Durchgrünung ist zwar durch die Pflanzung von Einzelbäumen und die festgesetzten „Vorgärten“ bereits gegeben. Die Baumpflanzungen und Vorgärten sind parallel zur Straße im Süden des Plangebiets verlaufend dem Gebäude vorgelagert und dienen somit ebenfalls der Gliederung und optischen Einbindung der straßenseitigen Fassade. Eine Begrünung der nördlichen, östlichen und westlichen Fassade wird allerdings weiterhin festgesetzt, um eine höchstmögliche Integration der Planung in den Bestand bzw. das bestehende Landschaftsbild zu gewährleisten, zumal sich der Änderungsbereich am Rand des Gewerbegebietes befindet und damit für das Landschaftsbild besonders relevant ist.

Neben diese Maßnahmen am Gebäude sind darüber hinaus Maßnahmen zur Eingrünung entlang der Straßenverkehrsflächen vorgesehen:

„Auf den Gewerbegebietsflächen sind innerhalb des Bereiches von 5,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme von

Grundstückszufahrten unzulässig. Die Flächen sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Staudengrün zu gestalten.“

6.1.6 Erhaltungsgebote

Die bisherigen Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sind weiterhin städtebaulich und naturschutzfachlich erforderlich und werden daher beibehalten.

6.1.7 Anpflanzungsgebote

Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um eine Mindestbegrünung und Eingrünung der Bauflächen zu gewährleisten.

Die festgesetzten Anpflanzungen sollen im Wesentlichen folgende Funktionen erfüllen:

- gestalterische und ökologische Einbindung der Bauflächen
- Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes)
- Ausgleich von Verlusten von Gehölzbeständen
- Bindung von Luftschadstoffen
- Minimierung von Aufheizeffekten
- Eingrünung von Stellplatzanlagen
- Die Vorgaben zur Stellplatzdurchgrünung bleiben unverändert.

Die bisherigen Anpflanzgebote haben weiterhin ihre städtebauliche und naturschutzfachliche Erforderlichkeit und werden daher beibehalten.

6.2 Erschließung

Der Änderungsbereich wird über den im Süden an den Änderungsbereich angrenzenden Senefelder Ring mittels einer bestehenden Grundstückszufahrt ausreichend erschlossen. Änderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

6.3.1 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung kann über bestehende Leitungen innerhalb des Senefelder Rings sichergestellt werden.

6.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Änderungen im Bereich der Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 nicht hervorgerufen, da es nur zu geringen Mehrversiegelungen kommt bzw. gewerbliche Nutzungen bereits auf der Grundlage des alten Planrechts zulässig waren und bei der Erschließung berücksichtigt wurden. Insbesondere wird durch die Planänderung die festgesetzte Grundflächenzahl nicht verändert.

Die Schmutzwasserableitung kann über das vorhandene Siel im Senefelder Ring erfolgen. Die vorhandenen Kapazitäten sind hierzu ausreichend. Ein Schmutzwasseranschluss für den Änderungsbereich ist vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser kann über den westlich des Plangebiets vorhandenen Abwasserkanal (Regenwasser) abgeleitet werden. Um die Unterhaltungsmöglichkeit dieses Abwasserkanals auch nach dem geplanten Grundstücksverkauf des Erweiterungsbereichs des Kommissions- bzw. Distributionszentrums zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

6.3.3 Immissionsschutz

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

Zwar ist durch die Erweiterung des Betriebs im Plangebiet im unmittelbaren Umfeld mit einer Zunahme der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Diese sind jedoch als nicht wesentlich einzustufen. Neue Auflagen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich, zumal keine störungsempfindlichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind und die vorhandene und geplante Nutzung im Plangebiet nicht über das für ein Gewerbegebiet übliches Emissionsverhalten hinaus geht. Die westlich in etwa 110 m Entfernung vom Geltungsbereich der 2. Änderung gelegene Wohnbebauung ist potenziell von der Lärmzunahme betroffen. Deshalb werden zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung und aufgrund der geplanten Wohngebietsarrondierung Schönningstedt für die Nutzungen im Plangebiet Emissionsbeschränkungen festgesetzt. Damit sichergestellt ist, dass die relevanten Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den im Westen des Änderungsbereichs befindlichen Wohngebäuden eingehalten werden, wird der maximal zulässige immissionswirksame Schalleistungspegel in der Nacht (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) im östlichen Viertel des Änderungsbereichs auf 55 dB(A) und in den übrigen Teilbereichen auf 45 dB(A) begrenzt. Im Tagzeitraum (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) darf der maximal zulässige immissionswirksame Schalleistungspegel im gesamten Änderungsbereich maximal 60 dB(A) betragen.

Um innerhalb des Gewerbegebiets einen ausreichenden Lärmschutz in den dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen zu gewährleisten, sind gem. DIN 4109, Ziffer 5.5.6 in bestimmten Bereichen des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III erforderlich. Demnach liegt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. bei 35 dB (A) sowie für Büroräume u.Ä. bei 30 dB (A).

Hinweis:

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

6.3.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt.

Hinweis:

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

6.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die westlich, nördlich und östlich außerhalb der Plangrenze verlaufenden Knicks sind von der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 nicht betroffen. Die beiden ehemals im Plangebiet vorhandenen und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 festgesetzten Knicks, die in Nord-Süd-Richtung verliefen, sind mittlerweile mittels Befreiungen entfernt und planextern ausgeglichen worden.

7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für den Änderungsbereich, welcher Gegenstand der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Reinbek ist, wird der Bebauungsplan geändert. Alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92, einschließlich seiner 1. Änderung, treten für den Änderungsbereich außer Kraft.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Haidland“ betroffene Gebiet ist etwa 5,05 ha groß. Davon entfallen auf

| | |
|---------------------------------------|----------|
| das Gewerbegebiet | 4,67 ha |
| die öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,22 ha |
| und auf die private Grünfläche | 0,16 ha. |

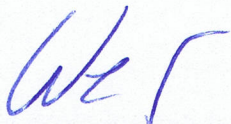
8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Reinbek keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 13.03.2016 gebilligt.

Stadt Reinbek, den 18.05.2016


.....
(Unterschrift)