

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 92

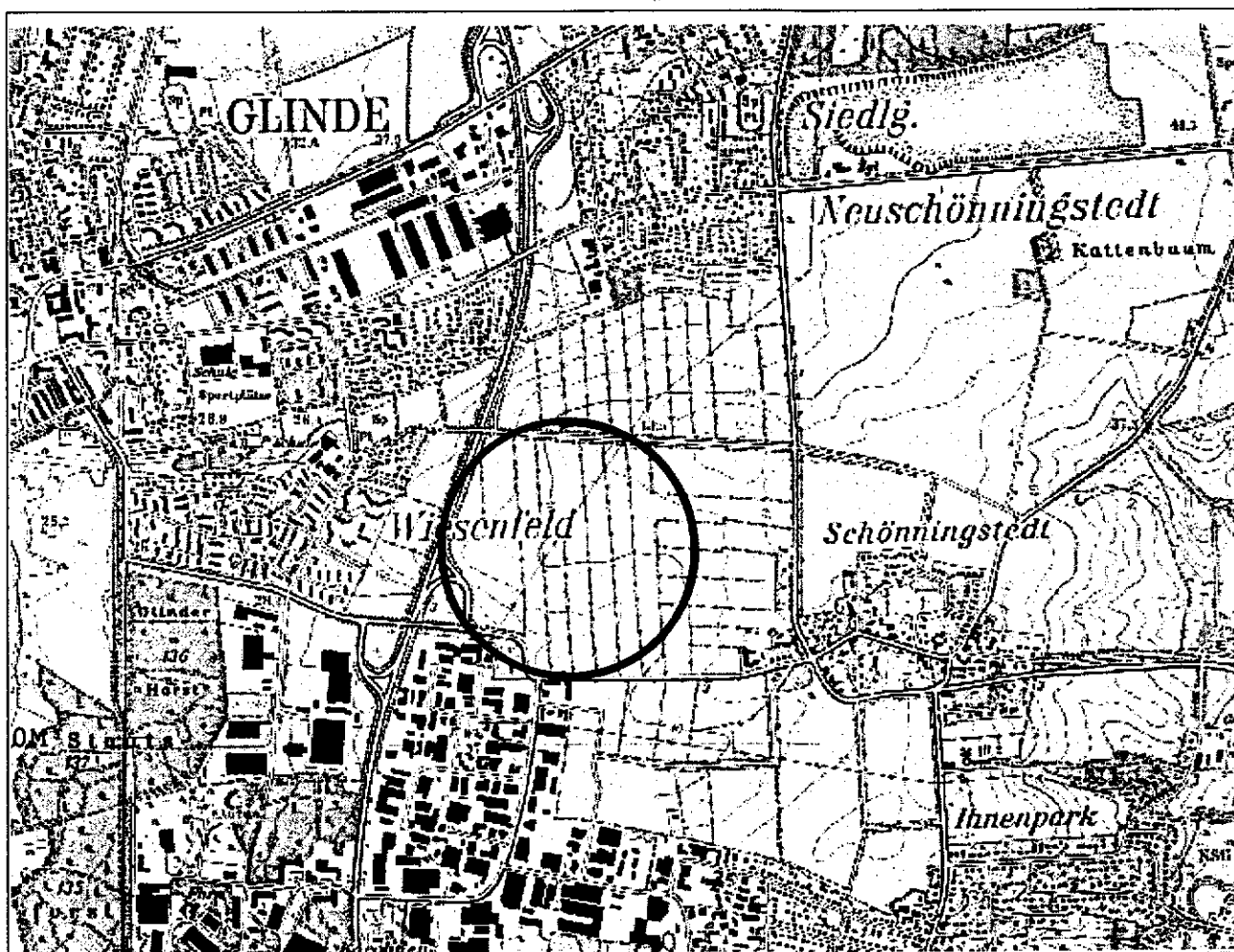
der Stadt Reinbek

(Kreis Stormarn)

Gebiet: Gewerbegebiet "Haidland"

Mit folgender Begrenzung:

im Osten: östliche Grenze des Flurstückes 17/3,
im Norden durch den „Bummereiweg“,
im Westen: durch die Kreisstraße 80 (K 80),
im Süden: durch die K 26.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 LÜBECK
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

Ausfertigung
SATZUNG

Inhaltsverzeichnis
der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 92
der Stadt Reinbek (Kreis Stormarn)

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	3
1.1 Aufstellungsbeschluss, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..	Seite	3
1.2 Kartengrundlage.....	Seite	3
1.3 Rechtsgrundlagen	Seite	3
2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	3
3. Lage des Plangebietes.....	Seite	4
4. Ziele und Inhalte der Planung.....	Seite	4
5. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes.....	Seite	5
5.1 Äußere Erschließung.....	Seite	5
5.2 Innere Erschließung	Seite	5
5.3 Radwege.....	Seite	5
5.4 Ruhender Verkehr	Seite	5
5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	Seite	5
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	6
6.1 Grünordnungsplan.....	Seite	6
6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	Seite	7
6.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....	Seite	9
7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	Seite	10
7.1 Wasserversorgung	Seite	10
7.2 Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	10
7.3 Gasversorgung.....	Seite	10
7.4 Kommunikationsinfrastruktur	Seite	10
7.5 Beseitigung von Schmutzwasser.....	Seite	10
7.6 Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite	10
7.7 Brandschutz	Seite	11
8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	11
9. Altablagerungen und Altstandorte.....	Seite	12
10. Voraussichtlich entstehende Erschließungskosten	Seite	13
11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	13
12. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	13
13. Beschluss über die Begründung.....	Seite	14
Arbeitsvermerke / Stand der Begründung.....	Seite	14

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Aufstellungsbeschluss, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 13.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, deren Verfahren in etwa parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt wird. Damit ist eine nach § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

1.2 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage wurde durch Übernahme von Koordinaten aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) sowie durch örtliche Neuvermessung vom Vermessungsbüro Jörg und Kerstin Kummer, Lübeck, auf Datenträger erstellt. Die bei der Digitalisierung entstandenen Daten sind durch neu berechnete Koordinaten ersetzt worden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, Art. 2, S. 3113),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47)

sowie

- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3, vom 22.01.1991).

2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan soll zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Reinbek den bestehenden und künftigen Bedarf an Gewerbegrundstücken kurz- und mittelfristig sichern. Hierbei wird insbesondere auch den dringenden Expansionswünschen Reinbeker Firmen durch eine abgestimmte Angebotsplanung entsprochen.

Mit dieser verbindlichen Bauleitplanung verfolgt die Stadt das Ziel, den Bedarf bis 2010 bzw. 2015 zu decken. Eine bedarfsorientierte Realisierung in verschiedenen Ausbaustufen ist vorgesehen.

Der Standort des Gewerbegebiets, der in funktionaler Zuordnung zum Gemeinsamen Gewerbegebiet Reinbek / Glinde steht, ist Ergebnis einer *Prüfung von Flächen für Baulandentwicklung* der Stadt Reinbek.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Stadt Reinbek, östlich der K 80, nördlich der K 26 zwischen dem Stadtteil Schönningstedt im Osten und der Stadt Glinde im Westen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch den Wirtschaftsweg „Bummereiweg“;

im Süden: durch die K 26,

im Osten: durch die als westliche Begrenzung des Stadtteiles Schönningstedt dienende Grünzäsur (landwirtschaftlich genutzte Flächen),

im Westen: durch die K 80 mit ihrer östlichen Zufahrt.

4. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung

Auf Grund des § 1 Abs.2 Nr. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzt dieser Plan dem Planungsziel entsprechend Gewerbegebiete (GE) nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung fest. Diese nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn ist ein Ansiedlungsvertrag geschlossen, der die Branchen- und Betriebsstruktur im Plangebiet im Sinne einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes Reinbek steuern soll.

Aus städtebaulichen Gründen ist in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bestimmte Branchen und Betriebe, die nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, hier unzulässig sind.

Zur Sicherung und Entwicklung einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung werden Betriebe des Einzelhandels mit Verkauf an Endverbraucher, Entertainment-Center, Factory-Outlet-Einrichtungen, Arztpraxen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird an die südlich tangierende Kreisstrasse 26 (K26) angebunden. Als „Notzufahrt“ (nur ausnahmsweise für Rettungsfahrzeuge und bei Störung der Hauptzufahrt an die K 26 im Süden zu benutzen) dient eine Anbindung an den im Norden gelegenen „Bummereiweg“.

5.2 innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt als „Ringerschließung“ mit zwei nach Osten abzweigenden Stichstraßen. Die nördlich gelegene Stichstraße knickt nach Norden ab und bildet, in ihrer Verlängerung durch die im Norden angrenzenden Grünflächen, die Notzufahrt bei möglichen Störungen des Anschlusses an die K 26.

Die Fahrbahnbreiten betragen 6,50 m. Die inneren Erschließungsstraßen erhalten, mit Ausnahme der Hauptanbindungsstraße an die K 26, einseitig geführte Gehwege mit einer Breite von 2,00 m, wechselseitig angeordnete Parkstreifen mit 2,75 m Breite sowie einen Randstreifen von 0,75 m.

Die Hauptanbindungsstraße erhält ebenfalls eine Fahrbahnbreite von 6,50 m; Gehwege sowie Parkstreifen werden jedoch beidseitig angeordnet. Diese Zufahrtsstraße endet in Norden in einem Kreisverkehrsplatz und bindet hier an den inneren Erschließungsring an.

5.3 Radwege

Zusätzlich entsteht entlang der Hauptanbindungsstraße ein in beiden Richtungen befahrbarer 3,00 m breiter Radweg, der östlich des Erschließungsringes über die nordöstlich abzweigende Stichstraße zum „Bummereiweg“ weitergeführt wird. Mit dieser Radwegeführung wird das bestehende Radwegenetz der Stadt in diesem Bereich erweitert.

5.4 Ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist innerhalb des Gewerbegebietes auf den Grundstücken selbst zu regeln. Für den öffentlichen ruhenden Verkehr wird durch den Bebauungsplan an den Verkehrsflächen eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze / Parkplätze (Flächen für den ruhenden Verkehr), die auch für die Nutzung von LKW ausgebaut werden, vorgehalten.

5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Bezüglich des öffentlichen Personen-Nahverkehrs wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92 an das bestehende Busverkehrsnetz der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG („VHH“) angeschlossen. Eine vorzeitige Abstimmung mit den Betrieben führte zu dem Ergebnis, dass im Bereich der neu auszubauenden Kreuzung K 26 / Gutenbergstraße / neue Erschließung durch die Verlegung bestehender und den Neubau einer zusätzlichen Haltebucht der Anschluss des Gewerbegebietes sichergestellt wird.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

6.1 Grünordnungsplan

Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu umgehen. Es sind daher Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, diese erforderlichen Eingriffe zu minimieren und möglichst vollständig auszugleichen. Gleichzeitig soll durch landschaftspflegerische Planung das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und gestaltet werden.

Das Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg, hat im Auftrage der Stadt Reinbek zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 92 einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A - Planzeichnung - und im Teil B - Text - , soweit planungsrechtlich möglich, überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 92 übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinen Teilen A - Planzeichnung - und B - Text - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB vorhandener Knicks gemäß § 15 b LNatSchG sowie die Festsetzung von 3 m breiten Knick-schutzstreifen als Maßnahmenfläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Festsetzung als "M 1, M 3").

in Norden des Plangebietes ist die Neuanpflanzung von Knicks mit beidseitigen Knickschutzstreifen vorgesehen. (Festsetzung als "M 2")

die Schaffung öffentlicher Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB i. V mit "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 (1) 20 BauGB als Übergang zur freien Landschaft (Festsetzung als "M 4, M 5").

die Festsetzung eines Anpflanzgebotes nach § 9 (1) 25 a BauGB für Bäume und Sträucher als ca. 15 m breite Randabpflanzung im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes zur K 26 und zur K 80 (Festsetzung als "A 1, A 2").

in Ost - Westrichtung wird ein Grünzug (G 1) mit Wanderwegführung, Graben, Gehölzanpflanzung (A 4) und Knickneuanlage (A3) vorgesehen.

ortstypische und landschaftsgerechte Bepflanzung einer Verkehrsinsel (Festsetzung als "A 5").

der vorhandene Knick im Geltungsbereiche des Baugebietes wird auf den Stock gesetzt und verschoben und bei Bedarf entsprechend verlängert (Festsetzung als "A 6").

Anpflanzgebot für Einzelbäume in den Verkehrsräumen (Parkstreifen).

Der Teil B - Text - ergänzt die Festsetzungen über die Artenauswahl der zu verwendenden Pflanzen. Über die Pflanzqualität und -dichte sowie über die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Herstellung, Pflege und zeitliche Umsetzung werden im Grünordnungsplan ergänzende Angaben gemacht.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Die damit festgelegten Ausgleiche innerhalb des Bebauungsplanes reichen jedoch nicht aus, um die erforderlichen Eingriffe zu kompensieren. Die Stadt Reinbek stellt daher folgende Ausgleichsflächen im Stadtgebiet (z. T. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) zur Verfügung:

- ehemalige Kleingartenfläche Krabbenkamp im NSG -

Die Fläche, gelegen im äußersten Osten der Stadt Reinbek wurde bereits vor Jahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und als Vorratsfläche angelegt. Inzwischen hat sich eine Gehölzflur entwickelt; unerwünschte Koniferen werden entfernt. Die Flächengröße beträgt 18.1756 m². In Abstimmung mit der UNB wurde ein Anrechnungsfaktor von 0,8 für diesen Bereich festgelegt somit können 14.541 m² kompensiert werden.

- Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Reinbek -

Die z. Z. als Acker genutzte Fläche, westlich der Ortslage von Ohe südlich der Straße "Am Sportplatz", hat die Stadt eine Fläche von 13.228 m² für Ausgleichszwecke zur Verfügung. Auf 15% der Fläche wird eine Initialpflanzung aus landschaftsgerechten, standortgerechten Gehölzen vorgenommen. Über die natürliche Sukzession sollen weitere 40% - 50% der Fläche über Gras- / Krautfluren und Gebüsche sich langfristig zu naturnahen Waldgesellschaften entwickeln. Die restlichen Flächen werden durch Mahd von Gehölzaufwuchs freigehalten.

- Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 74 (alt) der Stadt Reinbek -

Die Stadt Reinbek stellt südlich der Straße "Am Sportplatz", östlich der L 222 eine z. Z. als Acker genutzte Fläche von 40.000 m² für Ausgleichszwecke zur Verfügung. Die Entwicklung der Fläche ist wie für den Bereich des B- Planes Nr. 73 beschrieben, vorgesehen.

- Bilsterlohe -

Die Fläche, gelegen südlich der Autobahn in Höhe der Hahnenkoppel, wurde bereits vor Jahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich - Vorratsfläche von der Stadt angelegt. Inzwischen hat sich eine gut strukturierte Gras - Kraut - Gehölzflur entwickelt. Die Fläche beträgt 13.423 m². Bei einem mit der UNB abgestimmten Anrechnungsfaktor von 0,8 können somit 10.738 m² Ausgleichsfordernis kompensiert werden.

- Pferdeweide an der K 80 -

Die Fläche liegt westlich der K 80, südlich der Hamburger Straße, weitgehend eingebettet in Waldgebiete bzw. waldartig anmutende, durchgewachsene Knicks mit zum Teil mächtigen Eichen. Die Flächen werden als Pferdeweide und als Mähwiese intensiv genutzt. Die für den erforderlichen Ausgleich zu verwendenden 20.853 m² der insgesamt 33.073 m² große Fläche soll überwiegend von Gehölzaufwuchs freigehalten werden und sich zu einer offenen Weidelandschaft entwickeln. Die Offenheit der Fläche ist eine wichtige ökologische Ergänzung zu den umgebenden überwiegend durch Gehölze bzw. Wald geprägten Flächen.

6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

(Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt)

Seit dem 14.03.1999 ist die sog. UVP-Änderungsrichtlinie (Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten unmittelbar im nationalen Recht anzuwenden.

Auf Basis dieser Richtlinie ergibt sich eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren, da die Richtlinie Art. 4 (2) bestimmt, dass bei Projekten des Anhanges II [hier: Nr. 10 Infrastrukturprojekte, Buchstabe b) Städtebauprojekte] in Abhängigkeit der zu erwartenden umwelterheblichen Wirkungen eine UVP erforderlich sein kann. Das Erfordernis ist dabei entweder durch eine Einzelfallprüfung oder anhand der von den Mitgliedsstaaten festgelegten Schwellenwerten zu bestimmen.

Der hierzu vorgelegte Erlass des Innenministeriums (Erlass IV 63-511.51 vom 14. Januar 2000 in der geänderten Fassung vom 26. Juni 2000) geht von einem Schwellenwert von einer zulässigen Grundfläche von 100.000 qm (Errichtung einzelner oder mehrerer baulicher Anlagen) aus. Hiernach ist für den B-Plan Nr. 92 der Stadt Reinbek eine Umweltverträglichkeitsprüfung als integrierter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen, wobei sich die UVP dem Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) richtet.

6.2.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden auf Basis einer Erfassung und Bewertung des Bestandes [Schutzgüter Mensch (Wohnen / Wohnumfeld, landschaftsbezogene Erholung), Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft (Landschaftsbild) sowie Sachgüter und kulturelles Erbe] untersucht und dargelegt. Im Rahmen der Bewertung wird die Bedeutung jedes Schutzgutes im Hinblick auf seine Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt sowie seine Empfindlichkeit gegenüber vorhabenspezifischen Wirkungen - differenziert nach anlagebedingten, baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen - ermittelt und erläutert. Die Bewertung erfolgt dreistufig in den Wertstufen hoch, allgemein und nachrangig. Ferner werden die Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern und vorhabenspezifischen Belastungen beispielhaft benannt.

Bestand und Bewertung

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der K 26 zwischen K 80 und Schönningstedt. Es wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommen, die durch ein engmaschiges Knicknetz gegliedert ist. Rechtliche Bindungen bestehen durch die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III).

Benachbart schließen Wohngebiete von Schönningstedt (ca. 400 m östlich), Neuschönningstedt (ca. 800 m nördlich) und Glinde (ca. 50 m westlich) sowie das gemeinsame Gewerbegebiet der Städte Glinde und Reinbek (ca. 20 m südlich) an.

Zusammenfassend stellt sich die Bewertung wie folgt dar:

Das Bebauungsplangebiet besitzt in Bezug auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich einer Wohn- und Wohnumfeldfunktion eine nachrangige und im Hinblick auf eine Erholungsfunktion eine allgemeine Bedeutung, wobei eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes, durch welche die Erholungsfunktion eingeschränkt werden würde, besteht.

Von hoher Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind die historisch begründeten Knickstrukturen, welche gemäß § 15 b LNatSchG zu den besonders geschützten Biotopen zählen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen für das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Funktionen als Medium im Ökosystem eine allgemeine Bedeutung auf, während die Bedeutung der Böden im Bereich der Knicks als hoch einzustufen ist.

Für das Schutzgut Wasser weist der Raum auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III eine hohe Bedeutung auf, wobei die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag als allgemein einzustufen ist.

Für die Schutzgüter Klima und Luft üben die Knickstrukturen eine hohe und die Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung aus. Die Empfindlichkeit der Schutzgüter ist gegenüber Schadstoffeintrag allgemein.

Für das Schutzgut Landschaft sind die Knickstrukturen von hoher, die Ackerflächen von allgemeiner Bedeutung. Von hoher Bedeutung sind die Knickstrukturen auch als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass mit dem Vorhaben überwiegend anlagebedingte Auswirkungen in Folge von Flächeninanspruchnahme durch Überbauung, Versiegelung und Bodenbewegungen verbunden sind. Zusammenfassend stellt sich das Ergebnis der Auswirkungsprognose wie folgt dar:

Zu den erheblichen anlagebedingten Wirkungen ist insbesondere der Verlust von Knickstrukturen durch Flächeninanspruchnahme sowie deren qualitative Entwertung durch unmittelbar anschließende gewerbliche Bebauung zu zählen, durch die schutzgutübergreifende Auswirkungen zu erwarten sind.

Wechselwirkungen sind in Folge unterschiedlicher vorhabensbedingter Belastungen zu erwarten. Von dem Vorhaben sind vor allem durch die Beseitigung von Gehölzen und / oder den Verlust der ökologischen Funktionen weitgehend der gesamte Knickbestand und somit auch sämtliche Schutzgüter betroffen.

Die baubedingte Auswirkungen sind auf Grund der zeitlich begrenzten Wirkungsdauer sowie in Folge der durch den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Verhältnis zu den anlagebedingten Auswirkungen als nachrangig zu betrachten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus gemäß Lärmuntersuchung nicht zu erwarten.

Positive Auswirkungen und Entlastungseffekte sind vor allem durch die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen zu Extensivgrünland für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere zu erzielen. Ferner sind durch die „Pufferwirkung“ der Grünflächen zwischen Gewerbegebiet und Bummereiweg auch Entlastungseffekte für das Schutzgut Mensch (Erholung) zu erwarten. Auch die Anlage von Rad- und Wanderwegen bedingt positive

Effekte für das Schutzgut Mensch durch die Schaffung einer direkten Anbindung des Bummereiweges an den Radweg entlang der K 26.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung (u.a. hohe Flächenauslastung, Bereitstellung vielfältig und variabel nutzbarer Gewerbeflächen) nur zu einem Teil mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden. Ein weitgehender Erhalt und Schutz des vorhandenen Knicknetzes, der Erhalt einer „grünen Pufferzone“ zwischen Bummereiweg und Gewerbegebiet sowie eine Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude (Staffelung der maximal zulässigen Firsthöhen) werden in die Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Durch den Ausbau des Gewerbegebietes werden durch Versiegelungen, Überbauungen und Bodenbewegungen voraussichtlich Flächen in einem Gesamtumfang von ca. 25,4 ha in Anspruch genommen. Ferner sind ca. 2.885 lfm Knick durch Gehölzentnahme oder / und den Verlust der ökologischen Funktionen von dem Vorhaben betroffen. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes können durch Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes nur bedingt ausgeglichen werden.

Auf Grund der hohen Ausnutzung stehen nicht ausreichend Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen auf einer Fläche von 2,8 ha durch die Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Mensch und Landschaft mit dem Ziel der Entlastung und Aufwertung der Fläche im Hinblick auf die o.g. Schutzgüter durchgeführt werden. Ferner wird durch die Neuanlage von ca. 790 lfm Knick ein Teil-Ausgleich des Eingriffes in den Knickbestand ermöglicht.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind geeignete Flächen für die Durchführung weiterer Maßnahmen bereitzustellen. Als geeignete Maßnahme wird die Aufwertung von intensiv genutzten Ackerflächen zu extensiv genutzten Grünlandflächen sowie die Gliederung von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Anlage von Knicks angestrebt. Zum derzeitigen Planungsstand können noch keine konkreten Flächen benannt werden.

6.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die wertgebenden Faktoren des Natur- und Landschaftshaushaltes einschließlich ihrer Wechselbeziehungen werden gem. § 2 UVPG erfasst und verbal-argumentativ bewertet. Zusätzlich werden die im Planungsgebiet gegebenen Vorbelastungen genannt. Im einzelnen werden die Schutzgüter Mensch - Wohnen / Erholen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild untersucht.

Im Rahmen der Bewertung wird die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes für definierte Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt sowie eine Ermittlung der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen durchgeführt. Es wird eine dreistufige Bewertungsskala (hoch, allgemein, nachrangig) zugrunde gelegt.

Erhebliche Auswirkungen des Projektes sind überwiegend anlagebedingt infolge Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Die Bewertung stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 92. Das Ergebnis der Prüfung sowie Aussagen darüber, welche Auswirkungen zu dem Ergebnis der Prüfung geführt haben, werden abschließend in die Begründung übernommen.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen können von der K 26 bzw. der hieran südlich angrenzenden Gewerbegebiete in das Plangebiet geführt werden.

7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt.

7.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Bereich wird von dem Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf mit elektrischer Energie versorgt. In Absprache mit dem Versorgungsträger wurden innerhalb des Plangeltungsbereichs drei Flächen für Transformatorstationen festgesetzt.

7.3 Gasversorgung

Die Hamburger Gaswerke GmbH versorgen das Stadtgebiet mit Stadtgas.

7.4 Kommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme.

7.5 Beseitigung von Schmutzwasser

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gehört der Planbereich zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Südstormarn mit Sitz in Glinde.

7.6 Beseitigung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 92 wird einem zu erstellenden Regenrückhaltebecken (als „Regenwasser-rückhalte- und Regenwasserkläranlage“) im Südwesten des Plangeltungsbereiches zugeleitet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den außerhalb liegenden Bereichen östlich und nordöstlich des Plangeltungsbereiches soll, soweit das verrohrte Netz innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen ist, neu geordnet werden. Hierzu sollen Rohrleitungen und Dränen an der Ostgrenze des Bebauungsplanes zusammengefasst und in einem offenen Wasserlauf (Fläche A 3), mit Unterführung der Erschleißungsstraße A durch eine Rohrleitung bis zum Gelände der „Regenwasserrückhalte- und Regenwasserkläranlage“ geführt werden. Von hieraus soll dieses Regenwasser durch Regenwasserleitungen bis zum Übergabepunkt über das Gelände der Regerückhaltung außerhalb des Beckens geführt werden.

Die hierzu erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden rechtzeitig eingeleitet.

7.7 Brandschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Bezüglich einer von der Trinkwasserversorgung unabhängigen zusätzlichen Löschwasserversorgung werden derzeit Untersuchungen durchgeführt, um eine ausreichende Versorgung sicherzustellen. Dabei wird sowohl die Möglichkeiten von Löschwasserbrunnen, gedichteter Löschwasserreservoirs oder einer eigenständigen Löschwasser-Ringleitung geprüft. Die Sicherstellung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 92 erhöhen sich die Verkehrsbelastungen auf der „K 26“. Hierzu hat die Stadt Reinbek durch die „Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch und Olbrisch“, Oststeinbek, eine lärmtechnische Untersuchung vornehmen lassen. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde durch entsprechende Festsetzungen in den Bauleitplan übernommen. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Schutz von Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm.

Die im Bau befindliche Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a in Glinde und die geplante Wohnnutzungs-Arrondierung in Schönningstedt (Einstufung jeweils als allgemeines Wohngebiet) ist vor künftigen Gewerbelärmeinwirkungen ausreichend zu schützen.

Als Mittel der Wahl werden Emissionsbeschränkungen festgesetzt. Vorbelastungen aus benachbarten Gewerbegebieten werden berücksichtigt. Um eine optimale Ausnutzbarkeit zu erreichen, werden Emissionsbeschränkungen gestaffelt (vergleichsweise niedrige/hohe Werte im westlichen/östlichen Bereich).

Zusätzlich zu den Emissionsbeschränkungen wird ein Nachweisverfahren für das nachgeordnete –bau- oder immissionsschutzrechtliche- Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Besonders hinzuweisen ist darauf, dass die Emissionsbeschränkungen nur für den Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs gedacht sind. Für den Schutz der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im -bau- oder immissionsschutzrechtlichen- Genehmigungsverfahren zusätzlich die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (TA Lärm) zu beachten. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind entsprechend dem "Gebot der planerischen Zurückhaltung" nicht angezeigt.

Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm.

Wohnnutzung im Plangeltungsbereich ist ausreichend vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu schützen. Für Verkehrslärm kommt aus Verhältnismäßigkeitsgründen nur passiver Schallschutz in Betracht. Für Gewerbelärm gibt es ohnehin keine sinnvolle Alternative.

Schutz der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21a Glinde vor Pegelerhöhungen durch Reflexionen.

Am Westrand des Plangeltungsbereichs ist ein Landschaftswall vorgesehen. Aus Gründen der Gestaltungsfreiheit für diesen Wall und der besseren Wirksamkeit von hoch absorbierenden Fassaden für die Bebauung unmittelbar östlich der K 80 wird letztere Maßnahme als Festsetzung empfohlen.

Das erstellte Gutachten wird Anlage zur Begründung.

Arbeitsschutz und Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung vor elektromagnetischen Feldern

Der Bereich des Bebauungsplanes wird von Südwest nach Nordost durch eine 110 kV-Freileitung überspannt. Obwohl der Bebauungsplan durch die gewählte Führung der Erschließungsstraßen negative Auswirkungen auf das Baugebiet weitmöglichst ausschließen will, sind Auswirkungen auf die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Plangeltungsbereich sowie anlagentypische Geräuschemissionen nicht auszuschließen.

Es wurde daher geprüft, ob die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) Anwendung findet. Hierzu wurde seitens des Versorgungsträgers Eon Netz mitgeteilt, dass die 26. BImSchV keine Anwendung findet, weil die auftretenden elektrischen Felder die Grenzwerte nicht erreichen. Die vorhandenen Felder erreichen lediglich 10% des zulässigen Grenzwertes.

9. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE

Nach Mitteilung des Kreises Stormarn sind innerhalb des Plangeltungsbereiches Altablagerungen und Altstandorte nicht bekannt.

10. VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Bei Realisierung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich Erschließungskosten in Höhe von netto rund DM 9.840.000. Diese Kosten wurden durch das beauftragte Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, überschlägig ermittelt. Sie gliedern sich überschlägig wie folgt:

• Straßenbau einschl. Gehwege, Parkstreifen	DM	3.250.000
• Radwege, Wanderwege	DM	400.000
• Ausbau Kreuzung K 26/Straße A	DM	380.000
• Umbau Signalanlage	DM	225.000
• Wall zur K 80	DM	280.000
• Grünflächen und Bäume im Straßenraum	DM	102.000
• Grünflächen/Ausgleichsflächen im B 92	DM	300.000
• Knickherstellung	DM	120.000
• Straßenbeleuchtung	DM	210.000
• Regenentwässerung	DM	3.275.000
• Schmutzwasser	DM	1.300.000

Die Erschließung, der Grunderwerb und die Vermarktung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Reinbek durch die „Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH“ (WAS).

11. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die „Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH“ (WAS). Entsprechende Verträge wurden zwischenzeitlich zwischen der WAS und der Stadt Reinbek geschlossen.

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Reinbek vorgesehen.

Sollten wider Erwarten Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß § 45 ff. BauGB, Grenzregelung gem. § 80 ff. BauGB, bzw. Enteignung gem. § 85 ff. BauGB) eingeleitet.

12. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die Stadt geht davon aus, dass dies im Jahre 2001 möglich sein wird.

13. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordneten-
versammlung am.....1.2.2001.....

Reinbek, den 11.7.2006

STADT REINBEK
Bürgermeister



(Palm)

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

- Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12a, 2400 Lübeck

Tel.: 0451/87 9 87-0

Telefax: 0451/87 9 87-22

e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am

24.10.2000


zuletzt geändert/ergänzt (Stand) am:

23.11.2000

06.03.2001

23.10.2001

Lübeck, den 05. Nov. 2001



Planverfasser