

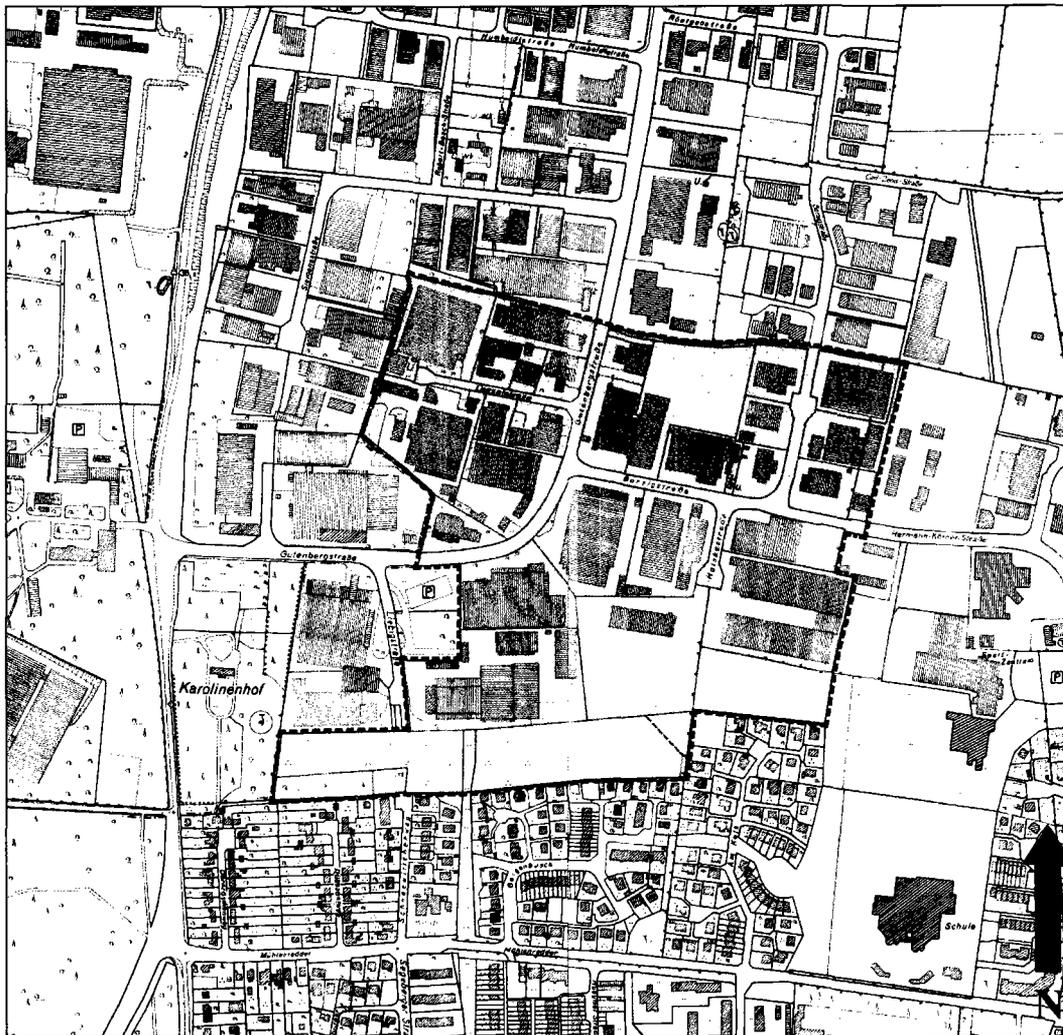
# Stadt Reinbek

Kreis Stormarn



## 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Reinbek/Glinde"

### Begründung mit Umweltbericht



Auszug aus der Liegenschaftskarte

15. Juli 2009

Lageplan (ohne Maßstab)

Planverfasser:

**BPW** | baumgart+partner  
stadt- und regionalplanung

Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen

..... Ausfertigung

## Inhalt

<b>Teil 1: Begründung</b> .....	<b>3</b>
1. Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2. Lage und Anbindung des Plangebietes.....	5
3. Planungsrechtliche Situation.....	6
4. Bestand.....	8
4.1. Gebäudebestand.....	8
4.2. Natur und Landschaft.....	8
5. Erschließung.....	9
6. Inhalte der 6. Bebauungsplanänderung.....	9
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
7. Immissionen.....	12
8. Denkmalschutz.....	12
9. Flächenbilanz.....	12
<b>Teil 2: Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
10. Einleitung.....	13
10.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	14
10.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	14
11. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
11.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	15
11.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	16
11.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	17
11.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
12. Zusätzliche Angaben.....	17
13. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17
Teil 3: Planverfahren.....	18
14. Rechtsgrundlagen.....	18
15. Quellen.....	18
<b>Anhang</b> .....	<b>19</b>
Tabelle 1: Sortimentsliste Stadt Reinbek: Zentrenrelevante Sortimente	
Tabelle 2: Sortimentsliste Stadt Reinbek: Nicht-zentrenrelevante Sortimente	

## Teil 1: Begründung

### 1. Planungsanlass und Planungsziele

#### Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat in ihrer Sitzung am 23.11.2006 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Reinbek/Glinde" gefasst. Das Plangebiet der 6. Änderung ist rd. 32,4 ha groß und liegt östlich des Gliner Weges (Kreisstraße 80) zwischen den Stadtteilen Alt-Reinbek und Schönningstedt. Es wird durch die Gutenbergstraße in einen kleineren, nordwestlich gelegenen und einen größeren, südöstlichen Bereich geteilt. Letzterer ist geprägt durch großflächige produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Logistikunternehmen. Der nordwestliche Teil ist hingegen kleinräumiger strukturiert. So haben sich hier unter anderem auch Dienstleistungsunternehmen der freien Berufe angesiedelt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die vermehrte Anfrage von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten, nach Grundstücken im Gewerbegebiet Reinbek, das aufgrund seiner Lage zwischen den Stadtteilen Schönningstedt und Alt-Reinbek und fehlender fußläufig akzeptabler siedlungsstruktureller Bezüge als städtebaulich nicht integriert zu beurteilen ist. So nehmen aufgrund günstigerer Bodenpreise in Gewerbegebieten gegenüber Wohn-, Misch- und Kerngebieten sowie aufgrund ausreichender Flächen für die Anlage von Stellplätzen und einer zumeist guten verkehrlichen Anbindung die Anfragen für die Errichtung von Lebensmittel-Discountern in den Reinbeker Gewerbegebieten zu. Diese sind gemäß der Rechtsprechung bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Gewerbegebieten zulässig.

Problematisch an dieser Entwicklung ist, dass aufgrund der o.g. Standortvorteile der Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen abgezogen wird. Hierbei ist zu sehen, dass angesichts der besonderen betriebswirtschaftlichen Ausgangslage im Lebensmitteleinzelhandel mit geringen Gewinnmargen schon Umsatzeinbußen von wenigen Prozent zu fehlender Wirtschaftlichkeit und somit zu Geschäftsaufgaben und zu weiteren Gebäudeleerständen in den zentralen Versorgungsbereichen führen können. Das Fortschreiten einer solchen planerisch ungesteuerten Entwicklung führt daher zu einer Gefährdung der wohnortnahen Verbraucherversorgung, wie sie die Stadt Reinbek für ihre Ortsteile anstrebt.

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

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

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet "Reinbek/Glinde" würde zu einer Umsatzumverteilung zu Lasten der bestehenden städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte führen und somit, entgegen der städtischen Entwicklungsziele, die für die Stadtentwicklung wichtigen zentralen Versorgungsbereiche schwächen.

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

## Planungsziele

Aus den vorgenannten Gründen beabsichtigt die Stadt Reinbek im Plangebiet eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Ziel der Planung ist somit im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Sicherung der zentralen städtischen Versorgungsbereiche "Innenstadt", "Am Ladenzentrum/Täbyplatz" und "Grenzweg/Eichenallee" sowie die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch die gezielte Ansiedlung von Läden und Geschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im Zusammenwirken mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen sollen Angebotsvielfalt, Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gesichert und die verbrauchernahe Versorgungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist damit auch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB die Stärkung der Belange der Wirtschaft und ihrer mitteltändischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung.

Da Einzelhandelsbetriebe in der Lage sind auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe, kann die Zunahme von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zu höheren Grundstückspreisen in den Gewerbegebieten führen. Anlagen mit geringerer Flächenproduktivität wie z.B. Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe würden dadurch aus den Gewerbegebieten verdrängt.

Ziel der Planung ist somit auch, den Flächenverbrauch durch Einzelhandel in den Reinbeker Gewerbegebieten zu begrenzen und somit gewerbliche Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten. Um produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe durch die Bebauungsplanänderung in ihrer Entwicklung nicht zu schwächen, sollen diese weiterhin die Möglichkeit haben, auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche selbst hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu verkaufen.

## 2. Lage und Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa in 2 km Entfernung nordwestlich zur Innenstadt und zum S-Bahnhof Reinbek im Gewerbegebiet Reinbek/Glinde. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Stadtgrenze zu Glinde. Über die nahegelegene Auffahrt zur K 80 besteht ein direkter Anschluss zur Autobahn (BAB 24 in Richtung Berlin bzw. Autobahnkreuz Hamburg-Ost).

Das Gebiet der 6. Bebauungsplanänderung befindet sich im südlichen Teil des Gewerbegebietes "Reinbek/Glinde" und wird über die Gutenbergstraße, östlich abzweigend von der Kreisstraße 80 "Glinde Weg", erschlossen. Es gehört zu der Gemarkung Reinbek, Flur 2.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

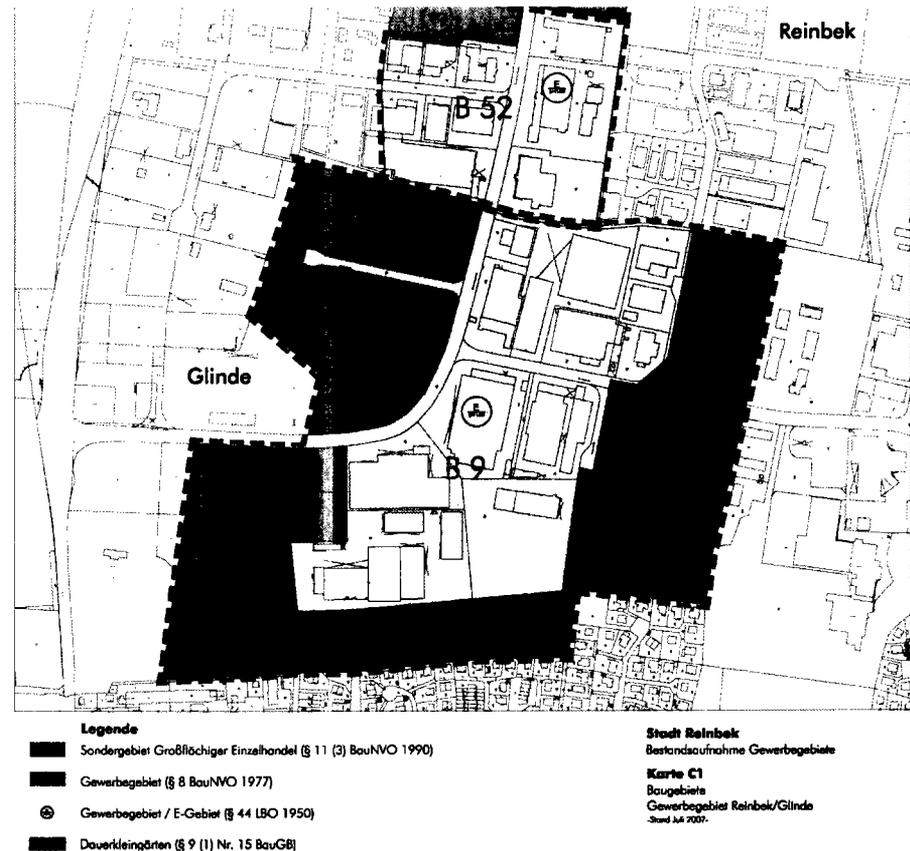
Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Borsigstraße/Halskestraße (Flurstücke 78/33, 76/22, 78/27, 76/41, 707 der Flur 2, Gemarkung Reinbek);
- im Süden: durch die südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen der Dauerkleingärten bzw. durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Am Kolk“ (süd-östlich des Flurstücks 707, nördlich der Flurstücke 79/14, 79/15, 79/17, 79/18, 79/19, 79/20, südöstlich des Flurstücks 67/6, südlich der Flurstücke 67/16, 67/1 und 66 der Flur 2, Gemarkung Reinbek);
- im Westen: östlich der Stadtgrenze Reinbek/Glinde (entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 66, der westlichen sowie nördlichen Grenze der Flurstücke 67/1, 69/1, weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 70/44, der nördlichen Grenze des Flurstücks 70/42, der westlichen Grenze des Flurstücks 70/7, der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 70/38, und westlich der Flurstücke 70/46 sowie 70/50 der Flur 2, Gemarkung Reinbek);
- im Norden: südlich der Grundstücksgrenzen der Bebauung Siemensstraße Nr. 7 und 9 sowie der Gutenbergstraße Nr. 23 und 26 sowie der Bebauung an der Borsigstraße Nr. 15, 13, 11 und 16 (alte Stadtgrenze) (entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 70/50, 70/10, 76/50 der Flur 2, Gemarkung Reinbek);

(vgl. auch zeichnerische Abgrenzung auf dem Deckblatt der Begründung)

### 3. Planungsrechtliche Situation

Metropolregion Hamburg, Regionales Entwicklungskonzept 2000	Das Regionale Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg stellt Reinbek als im Verdichtungsraum Hamburg gelegener Achsenswerpunkt der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf – Reinbek – Schwarzenbek dar.
Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (Teilfortschreibung 2004)	Der Landesraumordnungsplan 1998 stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung (mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) dar. Zum Mittelbereich Reinbecks gehören die Stadt Glinde und die Gemeinde Oststeinbek. Das Stadtgebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraumes um Hamburg auf der Siedlungsachse Reinbek – Schwarzenbek.
Regionalplan Planungsraum I 1998 (Schleswig-Holstein Süd)	Der Regionalplan 1998 für Schleswig-Holstein Süd ordnet das Gebiet der Stadt Reinbek dem Verdichtungsraum Hamburg zu. Reinbek liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf – Reinbek – Schwarzenbeck. Weiterhin legt der Plan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für den zentralen Ort Reinbek fest. Dieses umfasst auf Reinbeker Stadtgebiet die Innenstadt, Ihnenpark und das Gewerbegebiet Reinbek/Glinde.
Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)	Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet keinerlei Darstellungen. Lediglich für den südwestlich auf Glinde Stadtgebiet liegenden Karolinenhof wird dessen Status als Baudenkmal sowie das dortige Waldstück dargestellt.
Flächennutzungsplan (FNP)	Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die festgesetzte Art der Baugebiete bleibt unverändert, so dass die Bebauungsplanänderung dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht. Die Gutenbergstraße, der östlich verlaufende Teil der Borsigstraße und die Hermann-Körner-Straße werden als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.
Bebauungsplan Nr. 9	Der Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Reinbek/Glinde" stammt aus dem Jahr 1962 und wurde auf Grundlage des Bundesbaugesetzes, aber vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung erlassen. Die Baugebiete im Bereich des Geltungsbereichs der 6. Bebauungsplanänderung entsprechen daher im Ursprung nicht den Typisierungen der BauNVO, sondern basieren auf Altrecht. Es handelt sich in diesem Fall um E-Gebiete (Gewerbegebiete) gemäß § 44 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung von 1950. Der Bebauungsplan ist in fünf Änderungen jeweils für Teilflächen geändert worden, lediglich die vierte Änderung umfasst das Gesamtgebiet. Der Bereich östlich der Borsigstraße wurde durch die zweite Änderung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.d.F. von 1977) ausgewiesen (vgl. Abbildung 2 nächste Seite).
BauNVO 1990	Für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbegebiet Reinbek/Glinde" gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990.



(Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 9 sowie des nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 52.

(Quelle: BPW baumgart+partner, Bestandsaufnahme Gewerbegebiete Reinbek, 2008 )

## Einzelhandelskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung Reinbek hat in ihrer Sitzung am 11.12.2008 das Reinbeker Einzelhandelskonzept beschlossen. Im Sinne des Planungsgrundsatzes des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt es ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist. Es enthält eine Beschreibung der Stadt Reinbek in ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort und trifft Aussagen über die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt im Hinblick auf weitere Einzelhandelsansiedlungen. Des Weiteren benennt und beschreibt es die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie die städtischen Ziele in Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.

Als zentrale Versorgungsbereiche Reinbecks werden genannt:

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

Die Entwicklungsziele lauten:

- (1.) Die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte haben höchste Priorität. Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind vordringlich an diesen Standorten zu konzentrieren.
- (2.) Zusätzlich sind Ansiedlungen von wohnquartiersbezogenen Einzelhandelsgeschäften mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Ladenseiten oder in noch nicht versorgten Stadtteilen möglich, sofern davon keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte ausgehen.

- (3.) An den Einzelhandelsstandorten Gutenbergstr. 2/Liebigstraße, Gutenbergstraße 29 und Hermann-Körner-Straße 53 sind im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanfestsetzungen auch Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich, sofern die Verkaufsflächengrößen mehr als 300 qm (Hermann-Körner-Straße 53) bzw. mehr als 500 qm (Gutenbergstr. 2/Liebigstraße, Gutenbergstraße 29) betragen. Hierbei handelt es sich um Sondergebiete großflächigen Einzelhandels, teilweise mit Innenstadt ergänzender Funktion.
- (4.) In den Reinbeker Gewerbegebieten sind außerhalb der unter Punkt 4.3 des Einzelhandelskonzeptes bezeichneten Standorten Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in den Gewerbegebieten allerdings zugelassen werden, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit in Branchen üblicher Weise installieren, einbauen oder warten (Annex-Verkauf).

Reinbeker Sortimentsliste

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

#### 4. Bestand

##### 4.1. Gebäudebestand

Plangebiet

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut mit Gewerbe-, Handwerks- und Industriebetrieben. Die Bandbreite der Unternehmen reicht von Dienstleistungsunternehmen (wie z.B. Steuerberatungsunternehmen) über Logistikunternehmen (wie z.B. einer Spedition) bis zu Handwerksbetrieben (z.B. Tischlerei) und produzierenden Gewerbebetrieben (z.B. Maschinenbau). Entsprechend der betrieblichen Anforderungen variieren die Grundstücksgrößen von rd. 1.300 m<sup>2</sup> bis zu 22.000 m<sup>2</sup>. Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch eine rd. 700 m lange und rd. 80 m breite Kleingartenanlage geprägt, die das Gewerbegebiet Reinbek/Glinde von der südlich angrenzenden Wohnbebauung "Am Kolk" und "Gergenbusch" trennt.

##### 4.2. Natur und Landschaft

Biotoptypen

Die Erschließungswege und -flächen im Plangebiet sind asphaltiert oder gepflastert. Zu den Grünanlagen im Plangebiet zählen Ziergehölze, die insbesondere im südlich gelegenen Kleingartengebiet vorkommen. Besonders schützenswerte Biotoptypen sind nicht bekannt. Da die Bebauungsplanänderung sich lediglich auf den Ausschluss einer Unterart der bislang zulässigen Nutzungen bezieht und das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

## 5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gutenbergstraße erschlossen, die die zentrale Haupterschließungsstraße des gesamten Gewerbegebietes darstellt. Innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Bebauungsplanänderung zweigen von der Gutenbergstraße in westlicher Richtung die Dieselstraße und in östlicher Richtung die Borsigstraße ab. Von letzterer wiederum zweigt in südlicher Richtung die Halskestraße ab. Alle abzweigenden Straßen sind Stichstraßen, deren Enden mit Wendeanlagen für LKW ausgebaut sind.

## 6. Inhalte der 6. Bebauungsplanänderung

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept der 6. Bebauungsplanänderung sieht einen grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes, also der E-Gebiete und Gewerbegebiete vor.

Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind in Zukunft im Geltungsbereich der Planänderung Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig. Rechtsgrundlage dieser Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO.

Der Ausschluss des Einzelhandels begründet sich darin, dass die Stadt Reinbek ihre zentralen Versorgungsbereiche erhalten und in der Entwicklung stärken will. Zudem ist es Ziel, die Innenstadt als größten zentralen Versorgungsbereich und als Stadtmitte in ihrer Attraktivität zu steigern. Die drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinbek "Innenstadt", "Am Ladenzentrum/Täbyplatz" und "Grenzweg/Eichenallee" wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes Reinbek im Dezember 2008 als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Gemäß dem Entwicklungsziel Nr. 4.4 des Einzelhandelskonzeptes sind in den Reinbeker Gewerbegebieten außerhalb der unter Punkt 4.3 im Einzelhandelskonzept bezeichneten Standorte (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel) Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

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

Da Bebauungsplanfestsetzungen hinreichend konkret und bestimmt sein müssen, wird jedes Sortiment der Liste entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003 vom Bundesamt für Statistik (WZ 2003) beschrieben. Dies ermöglicht im Baugenehmigungsverfahren eine

eindeutige Bestimmung, ob die Warensortimente eines Einzelhandelsbetriebes zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant sind. Die Reinbeker Sortimentsliste ist im Anhang dargestellt.

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

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Ausschluss von Einzelhandel leitet sich auch aus den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ab. So sollen gemäß des Entwurfes der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans 2004 Einzelhandelseinrichtungen an der sortimentspezifischen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein. Gemäß dem Integrationsgebot tragen städtebaulich integrierte Standorte zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei und haben gegenüber städtebaulich nicht integrierten Standorten Erreichbarkeitsvorteile, wodurch motorisierter Individualverkehr verringert wird. Auch die Auswirkungen des demographischen Wandels verlangen die Sicherung und den Ausbau von Einzelhandelsstandorten mit Gütern des periodischen Angebotsbereichs. Städtebaulich integriert sind Standorte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Innenstadt- oder Ortskernbereichen oder im Falle der Unter-, Mittel- und Oberzentren auch mit den sonstigen Versorgungszentren der Standortgemeinde. Dabei handelt es sich um baulich verdichtete Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Wesentliche Kennzeichen für einen städtebaulich integrierten Standort sind neben dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich (vgl. Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein.)

#### Ausnahmen

Die Festsetzung Nr. 1.1 enthält eine Ausnahme, dass Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können, die keine zentrenrelevanten Warensortimente verkaufen (vgl. Anhang: Sortimentsliste, Tabelle 1 "zentrenrelevante Sortimente"). Diese Ausnahmeregelung bezieht sich auf Betriebe einer begrenzten Sortimentskategorie, für die, wegen ihrer speziellen Standortanforderungen, städtebaulich integrierte Lagen in der Regel nicht geeignet sind. Mit dieser Ausnahme sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zuzulassen, die sich nicht nachteilig auf die Entwicklungsziele des Reinbeker Einzelhandelskonzeptes auswirken und die nicht zum Flächenverbrauch im Gewerbegebiet beitragen. So können z.B. leerstehende Gebäude oder brachliegende Betriebsgrundstücke durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden, wenn diese sich nicht nachteilig auf die Versorgungszentren und Nahversorgungsbereiche auswirken. Die Folgenutzung brachliegender Immobilien ist sinnvoll, um Verödungstendenzen durch Leerstand entgegenzuwirken. Sie ist auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß der Leitlinie des § 1 Abs. 5 BauGB sinnvoll, wenn dadurch der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiräume begegnet werden kann. Der Umfang der Ausnahmeregelung bestimmt sich über § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach sind in

Gewerbegebieten nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt haben.

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

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

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

Die Formulierung "deutliche Unterordnung" stellt sicher, dass sich der Verkauf von Randsortimenten nicht zu einem zentrenrelevanten Einzelhandel mit beachtlichem Gewicht entwickelt, der der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entgegenwirkt. Da gemäß Rechtsprechung entschieden ist, dass eine deutliche Unterordnung bei einer Verkaufsfläche von bis zu 10% von der Gesamtverkaufsfläche gegeben ist, erfolgt zur Klarstellung der

Festsetzung die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Ausnahmsweise können im Plangebiet Kioske mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Auch wenn Kioske selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind, die an den Endverbraucher zentrenrelevante Waren verkaufen, sind von Ihnen keinerlei negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinbek sowie auf die Nahversorgungsbereiche zu befürchten. Kioske können jedoch im Gewerbegebiet Reinbek kleine Versorgungstützpunkte für die Beschäftigten im Gewerbegebiet darstellen. Daher soll hier die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit eröffnet werden.

Von dem durch die oben genannten Ausnahmeregelungen ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in dieser Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebaulichen Entwicklung Reinbecks aus.

## **7. Immissionen**

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

## **8. Denkmalschutz**

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

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche: 32,4 ha

Gewerbe-/E-Gebiete:	24,3 ha	Kleingärten:	5,4 ha
Öffentl. Verkehrsflächen:	1,7 ha	Waldfläche:	1,0 ha

## Teil 2: Umweltbericht

### 10. Einleitung

Anlass	Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beabsichtigt die Stadt Reinbek im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtischen Einzelhandelskonzeptes eine Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Reinbek/Glinde.
Grundlagen	<p>Für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB ebenso für die Änderungen von Bauleitplänen. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und werden nachfolgend – entsprechend des aktuellen Informationsstandes – dargestellt. Sie umfassen folgende Themen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Einleitung mit folgenden Angaben</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kurzdarstellung Inhalte und Ziele des Bauleitplanes</li> <li>b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes</li> </ol> </li> <li><b>2. Beschreibung u. Bewertung d. Umweltauswirkungen, mit Angaben der</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Bestandsaufnahme des Umweltzustandes</li> <li>b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung</li> <li>c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</li> <li>d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</li> </ol> </li> <li><b>3. Zusätzliche Angaben</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten</li> <li>b) Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)</li> <li>c) allgemein verständliche Zusammenfassung</li> </ol> </li> </ol>
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	Bei der Änderung von Bebauungsplänen beschränkt sich die Pflicht zur Umweltprüfung auf jene Umweltbelange, die durch die Änderung betroffen sein können. Umweltauswirkungen der bisherigen Planung, die nicht durch die Änderung betroffen sind, müssen dagegen nicht einer Umweltprüfung unterworfen werden. Dies begründet sich im Wesentlichen mit § 244 Abs. 1 BauGB, nachdem Bauleitpläne, die vor dem 20.07.2004 in Kraft gesetzt wurden, nicht einer Umweltprüfung unterliegen.
Frühzeitige Beteiligung	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB dazu aufgefordert, Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu machen. Die frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit hat in Form einer Bürgerversammlung im Rathaus Reinbek am 05. Februar 2009 stattgefunden.

### 10.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort	Das Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt Reinbeks und südlich des Ortsteils Schönningstedt. Im Westen des Geltungsbereichs der Planänderung verläuft die Stadtgrenze zu Glinde. Das Gebiet befindet sich im südlichen Teil des Gewerbegebietes "Reinbek/Glinde". Über die Kreisstraße K 80 (Gliner Weg) besteht ein direkter Anschluss zur Autobahn (BAB 24 in Richtung Berlin bzw. Autobahnkreuz Hamburg-Ost). Die innere Erschließung erfolgt über die Gutenbergstraße.
Art des Vorhabens und Festsetzungen	Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sind zukünftig Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich der Planänderung nicht mehr zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die nicht zentrenrelevante Sortimente verkaufen (vgl. Anhang Tabelle 1). Des Weiteren können ausnahmsweise der Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten, der Werksverkauf sowie Kioske zugelassen werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	Der Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung umfasst rd. 32,4 ha. Davon sind knapp 24,3 ha Gewerbeflächen, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden. Weitere rd. 5,4 ha werden durch die Kleingartenanlagen genutzt. Rd. 1,0 ha Waldfläche bestehen auf einem privaten Gewerbegrundstück. Die übrigen Flächen sind Verkehrsflächen.

### 10.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze	Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1a BauGB unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 8 bzw. 8a Bundesnaturschutzgesetz in die planerische Abwägung einzubeziehen.
Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht	Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem EU-Vogelschutzgebiet oder Schutzgebiet der FFH-Richtlinie.
Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)	Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet keinerlei Darstellungen. Lediglich für den südwestlich auf Gliner Stadtgebiet liegenden Karolinenhof wird dessen Status als Baudenkmal sowie das dortige Waldstück dargestellt.
Flächennutzungsplan, Bebauungsplan	Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek "Gewerbliche Baufläche" dar.  Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Reinbek/Glinde" setzt für das Plangebiet E-Gebiete (Gewerbegebiete) gemäß § 44 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung von 1950 sowie Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i.d.F. von 1977 fest.

## 11. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 11.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Beschreibung der Umwelt stellt den Zustand zum Zeitpunkt des Vor-entwurfs der 6. Bebauungsplanänderung dar (Dezember 2008). Das räumliche Untersuchungsgebiet umfasst entsprechend den Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung mit näherer Umgebung.

Die Planung führt grundsätzlich zu keinen Beeinträchtigungen landschaftstypischer Flächen und Elemente sowie des Naturhaushaltes im Plangebiet.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung wohnumfeldbezogene Faktoren wie die Wohnfunktion als auch Aspekte des Lärm- und Luftschutzes von Bedeutung. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits gewerblich genutzt und dementsprechend durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen geprägt wird.

Bewertung

Da die Bebauungsplanänderung keine neuen Baurechte einräumt und das Plangebiet weitestgehend mit Gewerbebetrieben und Kleingärten überformt ist, sind durch den zukünftigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet keine weiteren Beeinträchtigung für die Menschen im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet befinden sich neben den baulichen Anlagen befestigte Flächen, Zierpflanzungen, Ruderalflure und einzelne Bäume (teils einheimische Arten wie z.B. Eichen). Im südlich gelegenen Kleingartengebiet bestehen vorwiegend Ziergehölze und Rasenflächen. Zwischen den Gewerbeflächen und den östlich gelegenen Kleingärten besteht eine kleinere Waldfläche. Besonders schützenswerte Biotoptypen sind nicht bekannt. Die vorgenannte Vegetation lässt im Plangebiet keine seltenen und streng geschützte Tierarten vermuten.

Bewertung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Inanspruchnahme und Gestaltung der Freiflächen und ihrer Vegetation. Streng geschützte Arten und Pflanzenarten der Roten Liste (Garve 2004) sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt. Die Planung stellt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die überwiegend gewerbliche Nutzung bereits stark überformt und im Nahbereich zu den baulichen Anlagen mit Ziegel- und Betonsteinpflaster verdichtet worden. Im Bereich der Kleingärten besteht eine wesentlich geringere Versiegelung des Bodens.

Bewertung

Durch die bisherige Nutzung ist das Schutzgut Boden bereits erheblich beeinträchtigt worden. Da die Planänderung keine neuen Baurechte einräumt und keine neuen Baugebiete ausweist, sind mit der Planänderung keine neuen Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen verbunden.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser werden die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser unterschieden. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Der Grundwasserhaushalt ist bereits durch die teilweise Überbau-

	ung des Plangebietes und die Versiegelung von Hofflächen nachhaltig beeinträchtigt.
Bewertung	Durch die bisherige gewerbliche Nutzung ist das Schutzgut Wasser bereits beeinträchtigt worden. Da die Planänderung keine neuen Baurechte einräumt und keine neuen Baugebiete ausweist, sind mit der Planänderung keine neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und seiner Funktionen verbunden.
Schutzgut Luft und Klima	Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet als Unterart der bisher im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen ermöglicht weiterhin die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, die Schadstoffemissionen erzeugen können. Die Planänderung hat hierauf keinen Einfluss.
Bewertung	Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.
Schutzgut Landschaft	Die Planänderung bezieht sich auf ein Gebiet, das bereits baulich überformt ist. Die Kleingärten und unbebauten Bereiche sind durch die Änderung nicht betroffen, da keine neuen Baurechte eingeräumt werden.
Bewertung	Die Planung führt aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bereits bebauten Gewerbegebietes mit Bestandsgebäuden und Dauerkleingärten zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Reinbek. Besondere zu beachtende Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich der Planänderung nicht bekannt.
Bewertung	Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Kultur- und sonstige Sachgüter".
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes mit Bewertung	Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen Baurechte eingeräumt. Es findet lediglich der Ausschluss einer Unterart der bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen statt. Negative Auswirkungen für den Gesamttraum sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind daher nicht zu erwarten.
Zusammengefasste Umweltauswirkungen	Mit der Planänderung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Bei der zusammenfassenden Bewertung der Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die Planänderung eine Planung im Bestand darstellt und keine neuen Baurechte einräumt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führt zu keinen negativen Umweltauswirkungen.
<b>11.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes</b>	
Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	Ohne die Planänderung gilt der bestehende Bebauungsplan mit seinen bisherigen Änderungen fort. Es wäre jedoch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Eine solche Entwicklung würde sich nachteilig auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinbek auswirken (vgl. Begründung Bebauungsplanänderung).

### 11.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Da die Bebauungsplanänderung keine neuen Baurechte einräumt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine neuen Anforderungen an die Schutzgüter. Der Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gilt auch für diese Planänderung.

### 11.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zur Bebauungsplanänderung besteht nicht, da die Stadt Reinbek sich die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit einer Stärkung und Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche zum Ziel gesetzt hat. Hierfür ist die Überplanung des Gewerbegebietes Reinbek/Glinde mit der 6. Bebauungsplanänderung notwendig.

## 12. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage zweier Ortsbegehungen (03.07.2007 und 15.12.2008) sowie auf Grundlage der Begründung zur Bebauungsplanänderung erstellt.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz-, Bundesnaturschutzgesetz sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen.

## 13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Reinbek/Glinde" ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Reinbek notwendig. Da das Plangebiet bereits durch Gewerbebetriebe und Kleingärtner genutzt wird und Baurechte bestehen, stellt die Planänderung eine Bestandsplanung dar, durch die keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Teil 3: Planverfahren

#### 14. Rechtsgrundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
BauNVO 1990	Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) anzuwenden.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. 2000, S. 47) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2007, (GVOBl. 2007, S. 136).
LNatSchG	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.03.2007, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) und zur Änderung anderer Vorschriften vom 6. März 2007 (GVOBl. S. 136).

#### 15. Quellen

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

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

Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein: Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998, Teilfortschreibung 2004

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

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

Reinbek, den 28.7.09

  
(Bürgermeister)



## Anhang

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

Tabelle 1:		
Kurzbezeichnung	Nr. nach WZ <sup>1</sup> 2003	Bezeichnung nach WZ 2003
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, Tabakwaren und Getränke)	52.11.1 und 52.2	(Fach-)Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Drogeriewaren, Parfümerie	52.33 und aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren, Körperpflegemitteln und Drogeriewaren. Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln sowie Bürstenwaren)
Medizinische und pharmazeutische Artikel	52.31	Apotheken: davon nur Einzelhandel mit medizinischen und pharmazeutischen Artikeln
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Schreibwaren, Bürobedarf, Papier	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln;
Oberbekleidung, Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Lederbekleidung, Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Kinderbekleidung, Berufsbekleidung, Wäsche/Badeartikel/Strümpfe)
Haus-/ Bett-/Tisch-Wäsche	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien: davon Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, darunter Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher, Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe, Tischdecken und -tücher (auch aus Kunststoff, Wachs-tuch), Servietten, Bettwäsche
Schuhe, Lederartikel	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Stoffe
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Hausrat	52.44.4, aus 52.44.3  und aus 52.48.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren; Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nicht: Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte, Öfen und Herde) Geschenkartikel
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrokleingeräte)
Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Computer	52.45.2  und 52.49.6  und 52.49.5	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör; Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen; Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software;
Foto, Optik, Augenoptiker	52.49.4 Und 52.49.3	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (diese umfassen nicht Einzelhandel mit Gebrauchsgütern)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Baby-, Kinderbedarf	52.42.4	Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Sportartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikel: davon nicht Campingartikel, Sport- und Freizeitboote
Sanitätsbedarf	52.32	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Bücher	52.47.2 und 52.50.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften sowie mit antiquarischen Büchern
Antiquitäten, Kunstgegenstände	aus 52.48.2  und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Antiquitäten (ohne Möbel und Teppiche)

<sup>1</sup> WZ 2003= Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003 vom Bundesamt für Statistik

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

**Tabelle2: Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

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

<sup>2</sup> WZ 2003= Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003 vom Bundesamt für Statistik

## **Stadt Reinbek**

### **6. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Reinbek/Glinde"**

#### **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 08.08.2008 in Kraft getreten. Im Zuge der Durchführung der Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

#### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Gewerbegebiet Reinbek/Glinde" ist eine Umweltprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 1 des Baugesetzbuch genannten Kriterien mit dem Ergebnis erfolgt, dass die Planänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Umweltprüfung beteiligt.

Des Weiteren wurden der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd) hinsichtlich für die Planung relevanter Umweltinformationen gesichtet und ausgewertet. Zudem erfolgten in den Jahren 2007 und 2008 Ortsbegehungen des Plangebietes. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht als Teil 2 der Bebauungsplanbegründung dokumentiert.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem EU-Vogelschutzgebiet oder Schutzgebiet der FFH-Richtlinie. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet innerhalb bebauter Bereiche befindet und zudem selbst bereits nahezu vollständig bebaut ist. Zum Schutz des Ortsbildes gelten die bestehenden Begrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung, die Baugrenzen sowie weitere Vorgaben des Ursprungsplans und seiner bisherigen Änderungen fort. Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung, die eine Bestandsplanung darstellt, nicht beeinträchtigt.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich der Planänderung will die Stadt Reinbek städtebauliche Fehlentwicklungen in den Gewerbegebieten vermeiden. Des Weiteren soll auch einem Flächenverbrauch gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsgeschäfte begegnet werden, denn insbe-

sondere für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind andere Ansiedlungsstandorte innerhalb des Stadtgebietes bestimmt worden sind.

Besonders schützenswerte Biotoptypen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Grünelemente setzen sich im Wesentlichen aus Ziergehölzen zusammen, die insbesondere im südlich gelegenen Kleingartengebiet vorkommen. Da sich die Bebauungsplanänderung lediglich auf den Ausschluss einer Unterart der bislang zulässigen Nutzungen bezieht und das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Da die Planung keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt und dementsprechend die Festsetzungen des Ursprungsplans bzw. der vorherigen Planänderungen fortgelten, erfolgen keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zu Beginn des Planverfahrens wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, in der die Planungen der Stadt Reinbek in einer Abendveranstaltung im Rathaus Reinbek vorgestellt und diskutiert worden sind. Im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind insofern in das Planverfahren eingegangen, als dass die Planung bezüglich möglicher Beeinträchtigungen der Umwelt nach den Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB überprüft worden ist. Die Prüfung schloss damit ab, dass aufgrund der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen an der Planung vorgenommen werden mussten.

## **3. Auswahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)**

Ohne die Bebauungsplanänderung würde der Ursprungsplan mit seinen bisherigen Änderungen fortgelten. Die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung würde sich demnach nach den bisherigen Festsetzungen ergeben. Allerdings wären im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Ohne die Bebauungsplanänderung wäre eine Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen demnach nicht möglich, so dass sich negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinbek und auch auf die bestehenden integrierten Nahversorgungsstandorte ergeben könnten. Da die Gemeinde nur über das Instrument des Bebauungsplans die Bodennutzung steuern kann, gibt es keine Alternative zur Planänderung.

Aufgestellt:

Reinbek, 01.09.2018  
Ort, Datum

J. Langley  
Unterschrift