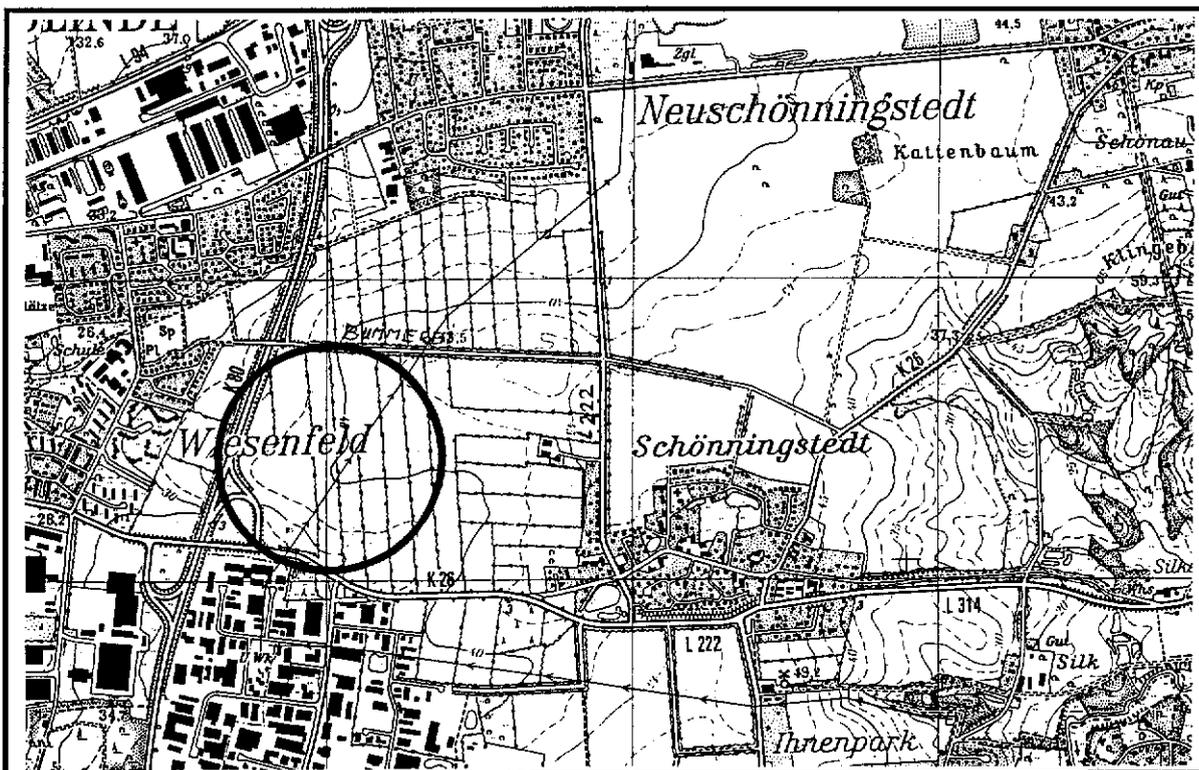


## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
-Teilbereich 1-  
der Stadt Reinbek



### Abgrenzung des Gebietes:

#### Teilbereich 1:

- im Norden: Bummereiweg
- im Süden: durch die Kreisstraße 26
- im Osten: entlang des Knicks im Abstand von ca. 650 m westlich der Landesstraße 222
- im Westen: Kreisstraße 80

Planungsstand: 28. Januar 2001

Verfahrenstand: Abschließender Beschluss

Bearbeitung: Bauamt Stadt Reinbek, SG 62

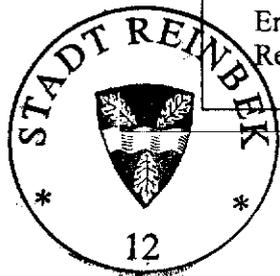
# INHALTSVERZEICHNIS

## zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes –Teilbereich 1-der Stadt Reinbek

1. Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 3
2. Anlaß und Ziel der Planänderung	Seite 3
3. Lage im Raum	Seite 4
4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich	Seite 4
5. Flächendarstellung der Planänderung	Seite 5
5.1 Gewerbliche Bauflächen	Seite 5
5.2 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	Seite 5
5.3 Grünflächen	Seite 6
5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 6
6. Erschließung	Seite 6
6.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 6
6.2 Rad- und Wanderwege	Seite 6
6.3 Ver- und Entsorgung	Seite 6
7. Beschluß über den Erläuterungsbericht	Seite 7

Ergänzung des Erläuterungsberichtes :  
Maßnahmen zum Immissionsschutz

Seite 8



Ergänzt.

Reinbek, den 07.04.2006

*[Signature]*  
Palm, Bürgermeister

## **Erläuterungsbericht**

### **zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes –Teilbereich 1- der Stadt Reinbek**

#### **1. Grundlagen und Verfahrensablauf der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadtverordnetenversammlung faßte am 13.04.2000 den Aufstellungsbeschluss für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek, der am 29.6.2000 in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Zeitung- bekannt gemacht wurde. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 92 „Haidland“ aufgestellt.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung der 22. Änderung wurde nach Bekanntgabe vom 5.7.2000 in der genannten Reinbeker Zeitung am 13. Juli 2000 durchgeführt.

Der vorliegende Entwurf der 22. Änderung bezieht sich im Verfahrensablauf zunächst auf den Teilbereich 1 des Änderungsbereiches, um die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung mit der gebotenen Dringlichkeit durchzuführen. Der Teilbereich 2 ist nach Klärung von weiteren Planungsinhalten im Verfahren alsbald fortzuführen.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902, Art. 4, S. 2903) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Darstellung der Planzeichen entspricht den Vorgaben der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58 vom 22.01.1991).

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes –Teilbereich 1- besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5000 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte vom Vermessungsamt Schleswig-Holstein (Bearbeitungsstand 1998) und dem Erläuterungsbericht.

#### **2. Anlass und Ziele der Planänderung**

Anlass der Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen.

Im Hinblick auf die Festlegung des Geltungsbereiches und auf die beschlossenen Planungsziele der 22. Änderung ist mit der Planung beabsichtigt, den Planungsraum im westlichen Stadtteil Schöningstedt nachhaltig städtebaulich neu zu ordnen.

Planerisches Ziel ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen nördlich der K 26 und östlich der K 80 zur Bereitstellung von maximal 25 Hektar (ha) Gewerbeflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf bis 2010 / 2015, wobei die bauliche Inanspruchnahme in mehreren Baustufen erfolgen sollte.

Die Planung soll das Siedlungs- und Freiflächengefüge berücksichtigen, das heißt die Anordnung von Bauflächen und Grünzügen unter größtmöglicher Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Knickstruktur vorzusehen. Die Knickstrukturen übernehmen in den Baugebieten die Funktion von städtebaulich wirksamen, d.h. gestalterischen Gliederungselementen.

Ausdrücklich als Planungsziele genannt sind die Grünzüge in Nordsüdrichtung wie die Grünzone westlich der Bebauung Schönningstedt als Grünfläche zur Fortführung der vorhandenen und geplanten städtischen Grünachsen (z.B. Schönningstedter Graben – Bummereiweg). Diese vorgesehenen Grünzüge sind nicht innerhalb des Teilbereiches 1 erfasst, sondern vorerst nur im Nutzungskonzept skizzenhaft im Teilbereich 2 der Änderung vorliegend.

Innerhalb des Teilbereiches 1 soll südlich des Bummereiweges zur Abgrenzung und Einbindung der gewerblichen Bauflächen eine ausreichend bemessene Grünzone dargestellt werden. Diese Fläche wird zugleich die Funktion von Ausgleichsflächen übernehmen.

Das Wanderwegenetz ist in diese Planung einzubinden.

Für die gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen sollen ökologische Grundsätze berücksichtigt werden.

Die im rechtswirksamen F-Plan dargestellte, noch nicht bebaute gemischte Baufläche westlich der Königstraße (Aufstellung des B-Planes Nr. 68 von 1973 bzw. Prüffläche 13), soll in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Diese Wohnbaufläche betrifft die Teilfläche 2 der Änderung.

Des Weiteren sind Gemeinbedarfsflächen darzustellen. Diese bieten sich in Ergänzung zur vorhandenen Fläche -Schule- westlich der Königstraße an im Teilbereich 2 der Änderung.

Die erforderlichen Flächen für die Regenwasserrückhaltung sind darzustellen.

Als Planungsziel ist die Darstellung der Trasse für eine Neuverlegung der Kreisstraße 26 zur nördlichen Ortsumgehung Schönningstedt beschlossen. Dieses Ziel würde die Teilbereiche 1 und 2 betreffen. Ergänzend hat eine verkehrstechnische Untersuchung auch diese Zielsetzung mit dem Ergebnis untersucht, dass eine nördliche Ortsumgehung nicht erforderlich und nicht empfehlenswert wäre. Der Untersuchung folgend wurde dieses Planungsziel in der vorliegenden Planung nicht weiterverfolgt.

### **3. Lage im Raum**

Der insgesamt ca. 83 ha große Bereich der 22. Änderung befindet sich im Westen des Stadtteils Schönningstedt und teilt sich in folgende zwei Teilbereiche auf:

Der vorliegende Teilbereich 1 erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 35 ha östlich der K 80 zwischen dem Bummereiweg im Norden und der K 26 im Süden, angrenzend an das vorhandene gemeinsame Gewerbegebiet Reinbek – Glinde. Die östliche Begrenzung verläuft in einem Abstand von ca. 650 m östlich der L 222 / Königstraße entlang des Knicks.

Der Teilbereich 2 befindet sich östlich des Teilbereiches 1 bis zur L 222 / Rückwärtige Grundstücksgrenzen der Königstraße und Glinder Straße. Soweit nicht Auswirkungen die Planung des Teilbereiches 1 berühren, ist der Teilbereich 2 nicht Gegenstand dieses Entwurfes.

### **4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich**

Die Topographie des Teilbereiches 1 ist gekennzeichnet von einem leichten Höhenanstieg von ca. 32 m im Südwesten bis ca. 42 m im Nordosten.

Die beabsichtigte Planung steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum I (1998). Die Stadt Reinbek ist danach eingestuft als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der in der Karte des Re-

gionalplanes dargestellten Siedlungsachse und darüber hinaus ist diese Fläche als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet gekennzeichnet.

Ferner wurde im Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg ein Bereich östlich der K 80 in funktionaler Anbindung an das Gewerbegebiet Reinbek - Glinde für eine gewerbliche Entwicklung vorgeschlagen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist Flächen für die Landwirtschaft aus.

Eine Umwidmung in gewerbliche Flächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Grünflächen ist Inhalt dieser Planung.

Der von der Stadt Reinbek beschlossene Landschaftsplan hebt einerseits die besondere Knickstruktur hervor, weist andererseits vor dem Hintergrund der Siedlungsentwicklung auf ein potentiell entwicklungsgebiet für Gewerbeflächen im vorliegenden Bereich hin.

Der Landschaftsplan wird parallel im Rahmen einer 1. Änderung angepasst. Der Plan wird durch das Planungsbüro Bielfeldt und Berg erstellt.

Die Fläche des Teilbereiches 1 unterliegt dem Landschaftsschutz gemäß *Kreisverordnung (des Kreises Stormarn) zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 3.4.1970*.

Die Landschaftsschutzgebiets-Verordnung für das Stadtgebiet Reinbeks wird zur Zeit durch den Kreis grundlegend neu bearbeitet.

Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist für den Planbereich beim Kreis Stormarn zu beantragen.

Der Teilbereich 1 unterliegt überwiegend der Wasserschutzgebiets-Verordnung Glinde vom 30.7.1985, geändert durch Verordnung vom 19.11.1993, Wasserschutzzone III.

## **5. Flächendarstellung der Planänderung**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes –Teilbereich 1- erfolgt unter der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und der parallelen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Haidland“ in Abstimmung mit der Grünordnungsplanung.

Im folgenden werden die einzelnen Flächendarstellungen im Änderungsbereich 1 erläutert.

### **5.1 Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**

Im funktionalem Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden gemeinsamen Gewerbegebiet werden im Geltungsbereich gemäß dem Planungsziel gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Anbindung erfolgt von Süden (K 26).

Die gewerbliche Baufläche beträgt ca. 25 ha.

### **5.2 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Im Südwesten des Planbereichs ergibt sich aus der Topographie die Anordnung des notwendigen Regenwasserrückhaltebeckens. Es soll in Grünflächen mit Fußwegen mit Erholungsqualität eingebunden werden.

Die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken umfasst ca. 2 Ha.

### **5.3 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**

Südlich des Bummereiweges ist gemäß der Zielsetzung eine Grünfläche zur Abgrenzung und Einbindung der Bauflächen dargestellt.

Ferner werden die gewerblichen Bauflächen im Süden (zur K 26 mit anbaufreien Zonen) und Westen entlang der K 80 mit Grünflächen eingefasst.

Die Grünflächen betragen ca. 8 ha.

### **5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Grünfläche südlich des Bummereiweges ist zugleich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die gewerblichen Bauflächen sind ausschließlich an der K 26 in Verlängerung der Gutenbergstraße angebunden. Hier wird in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt eine leistungsfähige Kreuzung ausgebaut. Die unmittelbare Verbindung zur K 80 und nördlich zur A 24, in Zukunft weiter zur A 1, knüpfen das Gewerbegebiet ausgezeichnet an das überregionale Straßennetz an.

Die verbindliche Bauleitplanung sieht im Gewerbegebiet eine örtliche Ringerschließung vor.

### **6.2 Rad- und Wanderwege**

Das Gewerbegebiet soll über vorhandene und noch zu erstellende Fuß- und Radwege an die übrigen Stadtteile angebunden werden. In Nordsüdrichtung ist durch die am westlichen Rande dargestellten Grünflächen eine Wegeverbindung vorgesehen, die das südliche Gewerbegebiet und den nördlichen Stadtteil Neuschönningstedt verbinden soll. Über den Grünstreifen mit dem Gewässergraben innerhalb des Gewerbegebietes kann eine Wegverbindung durch den Teilbereich 2 nach Schönningstedt hergestellt werden.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie übernimmt die E-Werk Reinbek-Wentorf GmbH. Hinsichtlich der Gasversorgung ist die Stadt Reinbek an das Netz der Hamburger Gaswerke angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke.

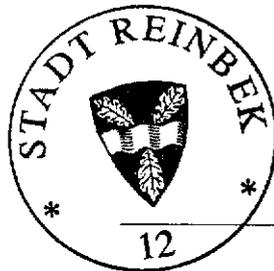
Die Abwasserbeseitigung untersteht dem Zweckverband Südstormarn. Schmutzwasser wird über zentrale Anlagen abgenommen und dem Leitungssystem der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt. Das Oberflächenwasser wird über ein Leitungsnetz in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet und entsprechend den Kapazitäten nach Westen abgeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH, die eine Verbrennungsanlage in der Gemeinde Stapelfeld betreibt.

#### 7. Beschluss über den Erläuterungsbericht

Dieser Erläuterungsbericht wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Reinbek am 12.07.2001.....

Reinbek, den 20.12.01.....



STADT REINBEK

Palm  
Bürgermeister

## **Ergänzung des Erläuterungsberichtes zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilbereich 1 - der Stadt Reinbek - Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Aufgrund des Hinweises im Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilbereich 1 - der Stadt Reinbek vom 10.10.2005 - Az.: IV647-512.111-62.60 (22.Änd) wird der Erläuterungsbericht wie folgt redaktionell ergänzt:

### **Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 92 (entspricht der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes) sind aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Konflikte zu beurteilen:

- Schutz der Wohnbebauung in Glinde (B-Plan Nr. 21a) und in Schönningstedt (u.a. Wohnbauflächenarrondierung im Nordwesten des Ortskerns) vor Lärmimmissionen der geplanten gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die vorhandenen Gewerbegebiete B-Plan Nr. 9 und Nr. 16a der Stadt Glinde sowie B-Plan Nr. 50 und Nr. 72 der Stadt Reinbek,
- Schutz der Wohnbauflächen in Glinde ( B-Plan Nr. 21a) vor Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen der geplanten Bebauung innerhalb des B-Planes Nr. 92 bedingt durch den Straßenverkehr auf der K 80,
- Schutz von ausnahmsweise zulässigem Wohnen innerhalb des neuen Gewerbegebiets vor Verkehrslärm der K 80 und K 26.

Zur Klärung der immissionschutzrechtlichen Konflikte hat die Stadt Reinbek durch die „Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch und Olbrisch“, Oststeinbek, eine Lärmtechnische Untersuchung vornehmen lassen. Beurteilungsgrundlage sind dabei die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...“ im Sinne von §1 Absatz 5 Ziffer 1 BauGB sowie – den Schallschutz betreffend – die näheren Ausführungen dazu im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) bzw. in dem entsprechenden Einführungserlass des Innenministers zu DIN 18005 und Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von 1987. Danach ist bei den Lärmeinwirkungen zwischen Verkehrslärm und der Gruppe „Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräuschen von vergleichbaren Anlagen“ zu unterscheiden.

Für die Ermittlung von Mindestabständen zu schutzbedürftigen Nutzungen oder zur Feststellung von Schutzmaßnahmen ist nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete zunächst in der Bauleitplanung mit einem flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel (FISP) von 60 dB(A) am Tage und in der Nacht zu rechnen. Dieser FISP entspricht dem Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

### **Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm**

Durch die Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebiets (B-Plan Nr. 92) und der zu berücksichtigenden gewerblichen Vorbelastungen aus dem B-Plan Nr. 9 und Nr. 21a der Stadt Glinde sowie dem B-Plan Nr. 50 und Nr. 72 der Stadt Reinbek wird innerhalb der benachbarten Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 21a Glinde und Wohnnutzungs-Arrondierung in Schönningstedt) der für die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen heranziehbare Orientierungswert der DIN 18005 / 1 für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht überschritten. Der Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) wird eingehalten.

Zum Schutz der von nächtlichen Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Bereiche werden Emissionsbeschränkungen der geplanten Gewerbeflächen festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzbarkeit zu erreichen, werden die Emissionsbeschränkungen innerhalb des Plangebietes gestaffelt, d.h. in dem von den Wohnbauflächen entfernter liegenden Ostteil des Gebiets sind geringe Beschränkungen, im näher liegenden Westteil höhere Beschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung erforderlich.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

- 1) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach TA Lärm (ohne Meteorologiekorrektur sowie ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen durch künftige Bebauung, Lärmquellhöhe 1 m über Gelände).
- 2) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die gemäß 1) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb nicht zu überschreiten.

**Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen geplanter Baukörper innerhalb des B-Planes Nr. 92 bedingt durch den Straßenverkehr auf der K 80**

Durch Schallreflexionen an den im B-Plan Nr. 92 entstehenden Gebäuden ist im Bereich der benachbarten Wohnbebauung (B-Plan Nr. 21a Glinde) mit Pegelzunahmen von bis zu 1,2 dB(A) zu rechnen. Diese Pegelerhöhung lässt sich durch eine hoch absorbierende Ausführung der westlichen Gebädefassaden der Baukörper in der 1. Baureihe um bis zu 1 dB(A) senken. Eine wirksame Vermeidung der Schallreflexion z.B. durch die Errichtung von Landschaftswällen vor den westlichen Gebädefassaden der geplanten Baukörper in der 1. Baureihe lässt sich kaum erreichen. Die Pegelzunahmen lassen sich durch einen 4 m hohen Landschaftswall nur um 0,2 dB(A) reduzieren.

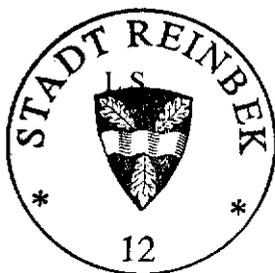
**Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung innerhalb des neuen Gewerbegebiets vor Verkehrslärm von der K 80 und K 26**

Im gesamten Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs auf der K 80 und der K 26 eingehalten. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel sind jedoch Lärmschutzmaßnahmen für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus Verhältnismäßigkeitsgründen für das Gewerbegebiet nicht in Betracht. Ersatzweise werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bezüglich des Umfangs an passiven Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich für Außenbauteile von geplanter Wohnnutzung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes ein erforderliches Schalldämmmaß gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV bis III der DIN 4109. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Reinbek, den 07.04. 2006



  
Palm  
Bürgermeister