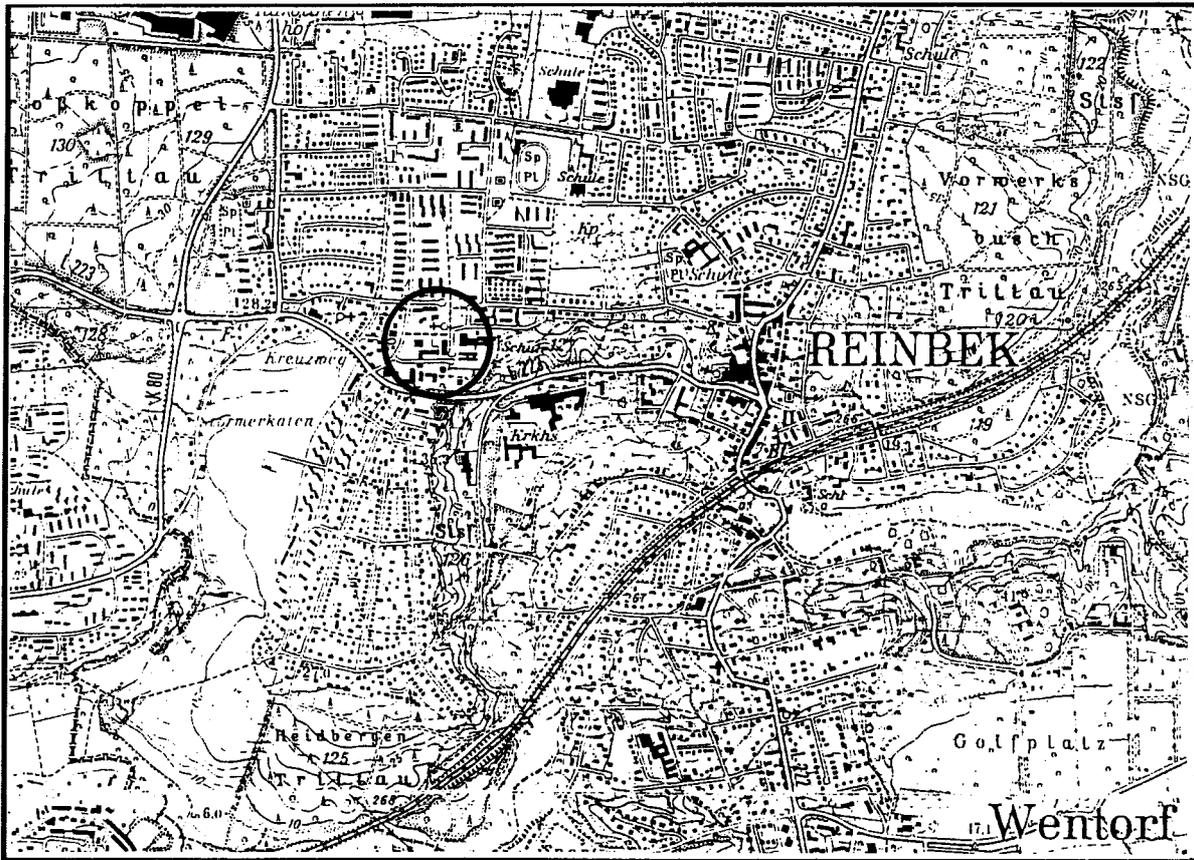


ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Abgrenzung des Gebietes:

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des Täby-Platzes zwischen den Straßen „Berliner Straße“, „Am Ladenzentrum“ und dem Parkplatz Klosterbergenstraße.

Planungsstand: Oktober 2004

Verfahrensstand: abschließender Beschluss

INHALTSVERZEICHNIS

zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek

1. Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 3
2. Gründe zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 3
3. Lage im Raum	Seite 3
4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich	Seite 3
5. Flächendarstellung der Planänderung	Seite 4
6. Erschließung	Seite 4
7. Beschluss über den Erläuterungsbericht	Seite 4

Erläuterungsbericht

zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek

1. Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes

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, ber. BGBl. 1998 I S., 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art.3, S.3762) – 10. Euro-Einführungsgesetz sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I S.466). Die Darstellung der Planzeichen entspricht den Vorgaben der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58 vom 22.01.1991).

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5000 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte vom Vermessungsamt Schleswig-Holstein (Bearbeitungsstand 2000) und dem Erläuterungsbericht.

2. Gründe zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Reinbek hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Täbyplatz“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes weicht in seinen Festsetzungen von den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind jedoch die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Ziel ist, eine städtebaulich geordnete Modernisierung und Vergrößerung des bestehenden Einkaufszentrums zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern. Es ist geplant, die Verkaufsfläche von ca. 2205 m² auf etwa 4600 m² und das Stellplatzangebot von ca. 150 auf 220 Plätze zu erhöhen sowie das Zentrum gestalterisch aufzuwerten, um diesen wichtigen und städtebaulich integrierten Versorgungsstandort nachhaltig zu entwickeln und zu stärken.

3. Lage im Raum

Der ca. 2,1 ha große Änderungsbereich befindet sich im westlichen Bereich des Reinbeker Stadtzentrums. Er umfasst die Fläche des Täbyplatzes mit angrenzenden Parkplatzflächen im Bereich der Straßen „Am Ladenzentrum“, „Berliner Straße“ und „Klosterbergenstraße“.

4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich

Der Regionalplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998, ordnet den Raum Reinbek / Glinde dem Verdichtungsraum Hamburg zu. Die Stadt Reinbek ist eingestuft als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und nimmt somit eine besondere Stellung hinsichtlich der Versorgungsfunktionen ein. Diese gilt es entsprechend weiterzuentwickeln. In einem Abstimmungsgespräch am 17.02.2003 zwischen Vertretern der Stadt Reinbek und der Landesplanung zu der Einzelhandelsentwicklung in Reinbek äußerte die Landesplanung „gegen das Modernisierungsvorhaben und eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums Sachsenwald“ keine Bedenken.

Eine im Januar 2003 erarbeitete gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung aktueller bzw. Empfehlung künftiger Einzelhandelsprojekte hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit beurteilt das Vorhaben Nahversorgungszentrum Täbyplatz wie folgt:

„Somit dürfte zusammengefasst die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums Täbyplatz im wesentlichen zur langfristigen Bestandssicherung des dort bereits vorhandenen Besatzes mit entsprechenden Verkaufseinrichtungen unter dem Aspekt einer ausgewogenen und zukunftsorientierten Nahversorgung bei Ausweitung des Gebrauchsgüterangebotes beitragen. Gravierende Auswirkungen auf andere bestehende Besitzstrukturen sind mit dieser Maßnahme nicht zu erwarten, die von den geplanten Vorhaben eindeutig den höchsten Stellenwert in der Prioritätsskala hat. Durch diese Maßnahme würde ein städtebaulich voll integrierter Einkaufsbereich gesichert“ (gesa GmbH: „Einzelhandelsuntersuchung und konzeptionelle Entwicklung für die Stadt Reinbek“, Hamburg, Januar 2003).

Im novellierten Landschaftsplan von 1998 ist das Plangebiet entsprechend dem Bestand als Siedlungsfläche mit zentralen Einrichtungen sowie östlich der Nathan-Söderblom-Kirche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

5. Flächendarstellung der Planänderung

Die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und der parallelen Bearbeitung des verbindlichen Bauleitplanes. Aufgrund dieser konkreten Planbearbeitung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergaben sich Abweichungen vom Flächennutzungsplan.

Gegenüber der Ausweisung des bestehenden Flächennutzungsplanes soll in der vorliegenden Planänderung die „gemischte Baufläche“, die „Hauptverkehrsstraße“ und die „Grünfläche“ zusammengefasst und durch „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO-EH) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ersetzt werden. Diese Nutzungsänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung des Einkaufszentrums mit Erhöhung der Verkaufsflächen und Schaffung weiterer Parkplatzflächen.

6. Erschließung

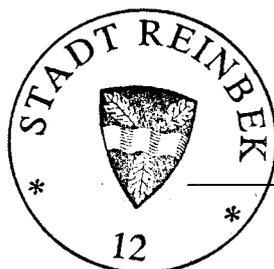
Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist wie die Ver- und Entsorgung durch bestehende Anlagen gesichert.

Um die wichtigsten Fußwegeverbindungen sicherzustellen und an das bestehende System anzubinden, werden in der Planzeichnung Wanderwege gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

7. Beschluss über den Erläuterungsbericht

Dieser Erläuterungsbericht wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Reinbek am **3.0. Sep. 2004**.

Reinbek, den **20.9.05**



STADT REINBEK

127.
Palm
Bürgermeister