

STADT REINBEK - KREIS STORMARN - 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Teilbereich 1 :

eine Teilfläche südlich der „Humboldtstraße“
zwischen der Stadtgrenze zur Stadt Glinde und der „Gutenbergstraße“

Teilbereich 2 :

eine Teilfläche südlich der „Gutenbergstraße“,
östlich der Stadtgrenze zur Stadt Glinde,
beidseitig der „Liebigstraße“ und
nördlich Kleingartengelände westlich „Schneewittchenweg“

I. BEGRÜNDUNG mit II. Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 26.09.2006

Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2006

Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 08.09.2006

Auftraggeber :

Stadt Reinbek
- Der Bürgermeister -
Hamburger Straße 5 - 7
21462 REINBEK

Planverfasser :

BIS · S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 9 72 46
Fax: 04873 / 9 71 00
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. A. Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit :

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

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Hans Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)
Dipl.- Ing. Ulla Gerversmann (Landschaftsplanerin)

Planungsstand vom 08.09.2006

STADT REINBEK - KREIS STORMARN - 29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Teilbereich 1 :

eine Teilfläche südlich der „Humboldtstraße“
zwischen der Stadtgrenze zur Stadt Glinde und der „Gutenbergstraße“

Teilbereich 2 :

eine Teilfläche südlich der „Gutenbergstraße“,
östlich der Stadtgrenze zur Stadt Glinde,
beidseitig der „Liebigstraße“ und
nördlich Kleingartengelände westlich „Schneewittchenweg“

I. BEGRÜNDUNG mit II. Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 26.09.2006

Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2006

Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Stand vom 08.09.2006

Inhaltsverzeichnis

Teil I.

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Abgrenzung der Änderungsbereiche
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Nachrichtliche Übernahme
 - 11.1 Regelabstand zum Wald
12. Altlasten
13. Archäologische Denkmale
14. Denkmalschutz

Teil II.

Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Anlage :

- „Markt- und Standortanalyse - Einzelhandelsuntersuchung“ Reinbek vom 10.07.2006 im Rahmen der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek

Quellenverzeichnis :

- Ergebnis des Moderationsgesprächs vom 28.09.2006 in Glinde zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek mit Schreiben der Abt. IV 5 Landesplanung vom 28.09.2006
- Stellungnahme der Stadt Glinde vom 28.08.2006 im Rahmen der Benachrichtigung und Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB
- Landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 04.07.2006 zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek
 - „Wirkungs- / Verträglichkeitsanalyse - Einzelhandelsuntersuchung Stadt Reinbek“ vom 27.07.2005 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek
 - „Einzelhandelsentwicklung in Reinbek“, Protokoll zum Gespräch zwischen Vertretern der Stadt Reinbek und der Landesplanung am 17.02.2003 in Kiel
 - „Gutachterliche Stellungnahme“ - Einzelhandelsuntersuchung und konzeptionelle Entwicklung für die Stadt Reinbek im Januar 2003
- „Schalltechnische Untersuchung für den Ausbau der Einmündung Gutenbergstraße / Liebigstraße im Zuge des Baus eines neuen Familia / Fachmarktzentrums“ vom 12.09.2006
- „Schalltechnische Untersuchung“ für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Reinbek vom 18.07.2006
- „Schalltechnische Untersuchung“ für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek vom 18.07.2006
 - „Lärmtechnische Stellungnahme für eine Umnutzung der Gewerbeflächen im Bereich Gutenbergstraße / Liebigstraße vom 13.05.2003
- „Schadstofferkundung - Betriebsgelände E. Michaelis & Co. Reinbek“ vom 21.07.2006 im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek
 - „Orientierende Schadstofferkundung - Betriebsgelände E. Michaelis & Co. Gutenbergstraße 2 / Liebigstraße 4 in Reinbek“ vom 25.08.2004
- „Luftschadstoffuntersuchung“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. der Stadt Reinbek vom 21.06.2006

- „Grünordnungsplan“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek vom 20.06. / 03.07.2006, ergänzt am 08.09.2006
- „Faunistische Potenzialabschätzung“ zum Umbau Betriebsgelände Firma Michaelis in Reinbek im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek vom 04.07.2006
- Gutachterliche Stellungnahme zum veränderten Erschließungskonzept für den geplanten Familia-Verbrauchermarkt in Reinbek vom 13.09.2006
- „Verkehrsgutachten“ zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Reinbek/Glinde“ und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Schönningstedt“ der Stadt Reinbek im Mai 2006
 - „Verkehrsuntersuchung“ vom 02.02.2004 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 36.2 „Nahversorgungszentrum Hermann-Körner-Straße“ der Stadt Reinbek
 - „Verkehrstechnische Stellungnahme zur Einzelhandelsansiedlung Gutenbergstraße / Liebigstraße“ vom 21.02.2003
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ (Stand vom 23.03.2006) zu den Umweltprüfungen im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB
 - Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 30.05.2006 („Scoping“)
 - Stadt Glinde mit Schreiben vom 23.05.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck, vom 22.05.2006 („Scoping“)
 - E.ON HANSE AG mit Schreiben vom 15.05.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H mit Negativattest vom 17.05.2006 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Forstamtes Trittau als untere Forstbehörde mit Schreiben vom 03.05.2006 („Scoping“)
- „Lageplan“ - familia-Warenhaus - Fachmärkte, Gutenbergstraße / Liebigstraße Blatt 5.1 vom 24.08.2006 und Blatt 6.1 vom 04.09.2006
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich seiner genehmigten Änderungen
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Reinbek / Glinde“ der Stadt Reinbek einschließlich der rechtskräftigen 1. bis 4. Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Schönningstedt“ der Stadt Reinbek einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung
- festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
- Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 Abs. 1 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung einer 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit zwei Teilbereichen (s. Kapitel 3.) parallel zur Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Teilgebiet „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ und einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 Teilgebiet „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“ beschlossen, um die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und für die zeitgemäße Modernisierung des heute auf dem Grundstück „Gutenbergstraße“ / „Humboldtstraße“ (Teilbereich 1) ansässigen Verbrauchermarktes auf die heute gewerbliche genutzte Fläche an der „Gutenbergstraße“ / „Liebigstraße“ zu schaffen.

Die Bestandssicherung sowie eine Erhöhung der Kaufkraftbindung soll durch eine ergänzende Ansiedlung von Fachmärkten am künftigen Standort des Verbrauchermarktes östlich der „Liebigstraße“, Teilbereich 2, erzielt werden.

In den Teilbereich 2 wurde die heute als Kleingartengelände genutzte Fläche zwischen „Schneewittchenweg“ und Stadtgrenze während des Planaufstellungsverfahrens aufgenommen und entsprechend der ausgeübten Nutzung dargestellt, da der geltende Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich noch eine Fläche für den Gemeinbedarf vorsieht. Diese frühere Nutzungskonzeption lässt sich bereits mit dem heute bestehenden Gewerbegebiet „Reinbek/Glinde“ und dem nunmehr geplanten Standort eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht mehr in Einklang bringen bzw. in einem wirtschaftlich vertretbaren Maße realisieren.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung soll die städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb der beiden Teilbereiche gewährleistet werden. Um den aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besonderen planerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bauleitplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und frühzeitig die lärmtechnischen Untersuchungen sowie ergänzende Sondergutachten zu einzelnen Themenbereichen aus der Umweltprüfung beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf die Teilbereiche einwirkenden Rahmenbedingungen in die Planung einfließen zu lassen und somit eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Gesamtkonzeption erstellen zu können.

Grundlage für die vorbereitende und der verbindliche Bauleitplanung sowie für die begleitenden Fachplanungen ist das seitens des Vorhabensträgers vorgelegte Flächenkonzept für den zukünftigen Standort an der „Gutenbergstraße“ / „Liebigstraße“ mit Planungsstand vom 24.08. / 04.09.2006, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und den durchgeführten Beteiligungsverfahren weitergehend konkretisiert und detailliert worden ist.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 26.09.2006 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2006 abschließend beschlossene 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 (siehe Quellenverzeichnis) und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Stadt Glinde als Nachbargemeinde aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss sowie die Ergebnisse des Moderations-

gesprächs vom 28.09.2006 zwischen der Stadt Reinbek und der Stadt Glinde unter der Moderation der Landesplanung.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Gesamt abwägung inhaltlich und redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

3. Räumliche Abgrenzung der Änderungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Teilbereiche.

Teilbereich 1

wird begrenzt im Norden durch die vorhandene Bebauung an der „Humboldtstraße“, im Osten durch die „Gutenbergstraße“, im Süden durch die vorhandene Bebauung „Siemensstraße“ und im Westen durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde sowie dem Umspannwerk Glinde.

Teilbereich 2

wird begrenzt im Norden durch die „Gutenbergstraße“ und zugleich durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde, im Osten durch die vorhandene Bebauung südlich der Gutenbergstraße und östlich der Liebigstraße, im Südosten durch die Kleingartenanlage östlich Schneewittchenweg, im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung Rübezahlweg und Schneewittchenweg und im Westen durch die Stadtgrenze zwischen Reinbek und Glinde.

Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und der Teilbereich 2 eine Fläche von insgesamt 4,8 ha, wobei die vorhandene Kleingartenfläche südlich des bisherigen Gewerbegebietes in einer Flächengröße von ca. 1,3 ha in den Änderungsbereich aufgenommen worden ist.

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Reinbek baut mit der Aufstellung 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 auf den Zielsetzungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen für die zuvor beschriebenen Teilbereiche.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, geht die Stadt Reinbek auf Grundlage der zuvor geführten Abstimmungsgesprächen mit der Landesplanung (17.02.2003) zunächst von folgenden Aspekten der Raumordnung und Landesplanung aus, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert werden.

Die Realisierungsfähigkeit und Verträglichkeit der geplanten Vorhaben im Kontext der Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsstandorte und der seit 2003 neu beschlossenen Planungen wurde nach Auffassung der städtischen Gremien bereits in einer erweiterten Einzelhandelsuntersuchung im Juli 2005 grundsätzlich festgestellt und durch ein zusätzliches Gutachten im Rahmen dieser Bauleitplanung (s. Quellenverzeichnis) grundsätzlich bestätigt.

Mit Erlass vom 04.07.2006 wurden durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H in Verbindung mit den beiden B-Plan-Änderungen Maßgaben und Hinweise zu der geplanten Verlagerung und Modernisierung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie zur ergänzenden Ansiedlung von Fachmärkten vorgetragen.

Die städtischen Gremien haben sich in der daran anschließenden Planungsphase mit den vorgetragenen Maßgaben und Hinweisen auseinander gesetzt und sind auf Grundlage einer gutachterlichen „Markt- und Standortanalyse - Einzelhandelsuntersuchung“ (s. Anlage dieser Begründung) zu folgenden Schlussfolgerungen gelangt, die sich wie folgt darstellen und in Verbindung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 insgesamt die hier vorgelegte städtische Planung zugleich begründen.

4.1.1 Nachweis der Verträglichkeit

Mit Erlass vom 04.07.2006 fordert die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H den Nachweis, dass

- durch die geplanten Einzelhandelsentwicklungen der vorgenannten Bauleitpläne keine wesentlichen Beeinträchtigungen der bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Reinbek
- oder in den Nachbargemeinden entstehen dürfen.

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Vorhaben im Rahmen dieser Bauleitplanungen wurde eine „Markt- und Standortanalyse“ vor dem Hintergrund fortgeschriebener Einzelhandelsdaten und -planungen im Betrachtungsraum (einschl. der Zentrumsplanungen Glinde und Bergedorf) erstellt (s. Anlage dieser Begründung) und weiterhin in die städtische Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss eingestellt.

Der Gutachter zieht aus den Berechnungsergebnissen das Fazit, dass

- sich der durch den geplanten Flächenzuwachs im aperiodischen Angebotsbereich (Gebrauchsgüter) ausgelöste Mehrumsatz rechnerisch fast vollständig durch eine erhöhte Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet selbst erklären lässt und
- die Umverteilungswirkungen in diesem Gebiet in Absolutbeträgen minimal sind und auch prozentual unterhalb der städtebaulich möglicherweise kritischen 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung liegen werden.

4.1.2 Festsetzung der Sortimente nach dem tatsächlichen Bedarf

Aufgrund der zum Teil gravierenden Ausstattungsdefizite in fast allen Sortimentsgruppen des aperiodischen Angebotsbereiches besteht die grundsätzliche stadt-wirtschaftliche und versorgungspolitische Notwendigkeit, aus Reinbek deutlich abfließende Kaufkraft hier zubinden und nach Jahren des Stillstands in der Einzelhandelsentwicklung eine der mittelzentralen Funktion Reinbeks angemessene Ausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen zu erreichen.

Das Gutachten stellt hierzu heraus, dass

„mit einer extrem schwachen Eigenversorgung und Kaufkraftbindung in allen Warengruppen des aperiodischen Segments der Flächenzuwachs notwendig ist, um auch nur annähernd die landesplanerische Funktion im Handel repräsentieren zu können. Der notwendige Mehrumsatz kann rechnerisch nahezu vollständig durch eine Bindungssteigerung abgedeckt werden. Dem landesplanerischen Anspruch als Stadtrandkern I. Ordnung (Mittelzentrum) kann auch nach der Umsetzung (aller Projekte) nur sehr begrenzt entsprochen werden.“

Die Sortimentsfestsetzungen für die geplanten Einzelhandelsstandorte entsprechend den 2. Entwürfen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 orientieren sich an den gutachterlichen Ergebnissen, die in fast allen Warengruppen des aperiodischen Angebotsbereiches deutliche Kaufkraftabflüsse feststellt haben und wurden entsprechend der interkommunalen Abstimmung mit der Nachbargemeinde Stadt Glinde weitergehend eingeschränkt und standortbezogen differenziert festgesetzt.

Wegen der besonderen Innenstadt typischen Strukturen (vgl. Ausführungen in der „Markt- und Standortanalyse“ als Anlage dieser Begründung) ist im Bereich der

beiden Standorte Gutenbergstraße, Teilbereiche 1 und 2, die Ansiedlung auch zentrenrelevanter Sortimente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Reinbeker Innenstadt und das Sachsenwald-EKZ Täbyplatz werden nicht gesehen, da an den Standorten Profilierungen nach unterschiedliche Betriebstypen und Größenordnungen vorgesehen sind:

- In der Stadtmitte und am Täbyplatz - neben der Bestandssicherung - Entwicklung eher hochwertiger, spezieller Angebote in Innenstadt typischer Kleinteiligkeit,
- an den Ergänzungsstandorten Ansiedlung von eher im Niedrig- und Mittelpreisniveau positionierten Anbietern mit größeren Flächen, die in der Stadtmitte nicht verfügbar bzw. mobilisierbar sind

Längerfristiger Ladenleerstand konzentriert sich in der Innenstadt auf den begrenzten Bereich CCR/Klostermarktpassage - einige Ladenflächen sind zwischenzeitlich durch Büronutzungen besetzt -, auch schon bevor Planungen an Ergänzungsstandorten aufgelegt worden sind. In diesem Objekt erschweren funktionale und gestalterische Mängel eine optimale Einzelhandelsnutzung.

4.1.3 Sortimentsprofilierung der Fachmarktflächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Teilbereich 2) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 (Teilbereich 1)

Es ist davon auszugehen, dass an beiden Standorten nicht dieselbe Besatzstruktur realisiert wird und damit in einzelnen Sortimenten übermäßige Angebotsvolumen entstehen, sondern sich ergänzende - statt gegenseitig konkurrierende - Sortimente platziert werden.

Dieses entspricht der Konzeption des Eigentümers, der zur Steuerung einer stadt-raumverträglichen Nachfolgenutzung das Grundstück Gutenbergstraße Nr. 29 erworben hat. Eine Doppelbesetzung mit denselben Sortimentsgruppen in geringer Entfernung der Standorte „Gutenbergstraße/Liebigstraße“ (BP-9, 5. Änd.) und „Humboldtstraße/Gutenbergstraße“ (BP-52, 2. Änd.) voneinander ist im Übrigen kaum zu erwarten, da Einzelhandelsfirmen. Konkurrenzunternehmen in direkter Nähe in der Regel nicht akzeptieren.

Für den Bereich Reinbek / Glinde / Wentorf kommt wegen der regionalen Ausstrahlung und Überlagerung durch das „Oberzentrum“ Bergedorf im Übrigen nur ein begrenzter Betreiberkreis in Frage, so dass Überbesetzungen einer „Branche“ kaum zu erwarten sind.

Grundsätzlich halten die städtischen Gremien aufgrund der Funktion der die Innenstadt ergänzenden Standorte (s o.) einen vollständigen Ausschluss von innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der o.g. Bebauungsplanänderungen nicht für erforderlich, da eine Profilierung der zentralen Versorgungszentren einerseits und der Ergänzungsstandorte andererseits über unterschiedliche Betriebstypen, Vertriebsformen und Größen angestrebt wird.

Gleichwohl wird mit der erneuten Entwurfsplanung für beide Bebauungsplanänderungen unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange und der Ziele der Raumordnung eine Einschränkung der Warensortimente vorgenommen.

Danach sind am Standort an der „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ (Teilbereich 2) die Sortimentsgruppe „Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik sowie Uhren, Schmuck, Silberwaren, Geschenkartikel“ und am Ersatzstandort an der „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“ (Teilbereich 1) die Sortimentsgruppen „Oberbekleidung, Unterwäsche, Sport- und sonstige Bekleidung“, „Schuhe“ und „Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik sowie Uhren, Schmuck, Silberwaren, Geschenkartikel“ ausgeschlossen.

Zudem wird an beiden Standorten die maximal zulässige Größe für Randsortimente von 50 m² auf nunmehr 30 m² reduziert und die Größe der Fachmärkte von mindestens 300 m² auf nunmehr mindestens 500 m² pro Ladeneinheit heraufgesetzt.

Außerdem ist die Sortimentsgruppe „Bücher und Zeitschriften“ nur als Randsortiment mit einem inhaltlichen Bezug und als Ergänzung zum Kernsortiment zulässig.

4.1.4 Begrenzung der Anzahl anzusiedelnder Fachmärkte über Heraufsetzung der maximal zulässigen Ladengröße

Gemäß des aktuellen Gutachtens (s. Anlage dieser Begründung) bestehen in fast allen Angebotsbereichen des aperiodischen Bedarfs deutliche Angebotsdefizite mit zum Teil erheblichen Kaufkraftabflüssen (ebenso CIMA Lübeck 04/2006).

Eine Begrenzung der Anzahl Fachmärkte ist vor diesem Hintergrund nicht begründbar, zumal gemäß Gutachtenergebnis wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Sogar bei Realisierung aller Vorhaben wäre im Bereich Einzelhandel die landesplanerische angestrebte Funktion Reinbeks nur begrenzt erreicht.

Die Abgrenzung gegen die an den Ergänzungsstandorten nicht erwünschten kleinteiligen Nutzungen erfolgt insbesondere auch im Hinblick auf die vorgetragenen Bedenken der Nachbargemeinde Stadt Glinde im Rahmen der interkommunalen Abstimmung durch die Festsetzung einer Mindestgröße für die einzelnen Ladeneinheiten von 500 m² Verkaufsfläche (s.o.). Aufgrund der besonderen räumlichen Gegebenheiten der Reinbeker Innenstadt und daraus abgeleiteter Erforderlichkeit von Ergänzungsstandorten werden keine städtebaulichen Gründe für eine weitere Festlegung von Richtgrößen für die Ladeneinheiten gesehen. Zumal die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen über die Begrenzung von Verkaufsflächen rechtlich kritisch gesehen wird und im Fachmarktbereich unterschiedliche Verkaufsflächen einzelner Branchen charakteristisch sind.

Für nicht Innenstadt relevante Fachmarktbranchen wie Baustoffe, Heimwerkerbedarf (Baumarkt), Gartenbedarf, Möbel und ähnliche Nutzungen weisen die Standorte innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (2.200 m²) und innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 (2.400 m²) keine wettbewerbsfähigen Größengrößen auf.

4.1.5 Einbeziehung der Backshop-Fläche und der VKF eines Tankstellenshops in die Gesamt-VKF im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Gemäß dem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist die Errichtung einer Tankstelle innerhalb der „Großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ im Plangeltungs-

bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 weiterhin nicht zulässig und dementsprechend im Nutzungskatalog nicht festgesetzt.

Demgemäß ist auch ein Verkaufsshop in Verbindung mit einer Tankstelle unzulässig. Der Verkaufsflächenanteil des Backshops innerhalb der Cafeteria-/ Gastronomiefläche wird auch in der endgültigen Planfassung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gesamt-Verkaufsfläche zugeordnet bleiben.

4.1.6 Behandlung der Planvorhaben im Forum

„Interkommunale Einzelhandelsentwicklung im Raum Bergedorf/Reinbek“

Vorhaben, die sich vor Beginn des Forums im Juni 2006 schon im Bauleitplanverfahren befanden - wie die hier anstehenden Vorhaben -, sind nicht mehr Gegenstand einer Behandlung im o.g. Forum. Dies wurde in dem Gremium bei der Vorabstimmung der Verfahrensregeln bestätigt.

Eine Meldung der Vorhabensdaten an die Geschäftsstelle zur Aktualisierung der Bestandsdaten ist selbstverständlich vorgesehen.

4.1.7 Fazit

Die städtischen Gremien sind im Rahmen der Beratungen zu den überarbeiteten und modifizierten Planentwürfen der beiden Bebauungsplanänderungen (B-Plan Nr. 9, 5. Änd. und B-Plan Nr. 52, 2. Änd.) im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der zuletzt geführten interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Glinde vom 28.09.2006 zu der Auffassung gelangt, dass aus den vorangestellten Gründen und dem vorgelegten Gutachten die Vereinbarkeit und Verträglichkeit der geplanten Verlagerung und Modernisierung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie die ergänzende Ansiedlung von Fachmärkten an den benannten Standorten mit den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommenen Sortimentseinschränkungen und Begrenzung der Ladeneinheiten an beiden Sondergebietsstandorten nachgewiesen werden konnte.

Durch diese nachbarschaftlich und landesplanerisch abgestimmten und mit den jeweiligen 2. Entwürfen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 planungsrechtlich umgesetzten Nutzungseinschränkungen wird den Erfordernissen der Raumordnung einerseits und einer konstruktiven interkommunalen Abstimmung andererseits Rechnung getragen und seitens der Landesplanung mit Schreiben vom 28.09.2006 eine positive landesplanerische Stellungnahme in Aussicht gestellt.

4.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder an den beiden Teilbereichen (Vorhabengebiete) sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, die beiden zuvor beschriebenen Bereiche als Standorte für den großflächigen Einzelhandel und für Fachmärkte städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Belangen und Anforderungen eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen und Gebietskategorien der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie in der endgültigen Planfassung vorgelegt.

In der Entwurfsidee der städtebaulichen Konzeption für den geplanten Verbrauchermarkt mit Fachmärkten als Grundlage für die daraus zu entwickelnden Flächendarstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung sollten daher Aussagen zu den äußeren Rahmenbedingungen und zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zu den Möglichkeiten des „Einfügen“ des geplanten SB-Warenhauses mit Fachmärkten in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bbauungs- und Nutzungsstruktur des geplanten Einzelhandelsstandortes „Gutenbergstraße“ / „Liebigstraße“
- zur Erschließung des neuen Einzelhandelsstandortes an der „Gutenbergstraße“ / „Liebigstraße“ und zur Anbindung an das übergeordneten Straßennetz
- zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung
- zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- zur Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen mit einem optimierten Flächenkonzept auf dem Grundstück „Gutenbergstraße“ / „Liebigstraße“
- zu Maßnahmen der Eingrünung und der Neugestaltung des Stadtbildes
- zur Grüngestaltung des Einzelhandelsstandortes im öffentlichen und privaten Bereich
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild
- zu den Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und zur Stadtbildgestaltung

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und nutzungsverträglichen Entwicklung sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse insbesondere in Abhängigkeit zu den Belangen des Immissionsschutzes und der wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Mit den vorangestellten städtebaulichen Planungsvorstellungen wird als Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die innerhalb der beiden Teilbereiche geplante bzw. vorhandene Bebauung und deren angestrebten Nutzungen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Fachmärkte“ dargestellt.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur sind für die sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Fachmärkte“ unter Bezugnahme auf die Maßgaben und Hinweise der Landesplanung entsprechend der gemeindlichen Abwägung (vgl. Ziffer 4.1 ff) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung teilgebietsbezogene Nutzungskataloge festzusetzen, die auch unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange zur Stadt Glinde sicherstellen sollen, dass eine den Örtlichkeiten und der Einzelhandelsstruktur entsprechend angemessene Nutzungsgliederung der Einzelhandelsbetriebe auch in der Zukunft gewährleistet werden kann und negative Auswirkungen auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen Reinbeks und angrenzender Gemeinden vermieden werden können. Dies betrifft insbesondere die Nachbargemeinde Stadt Glinde.

Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Teilbereiches 1 ist für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (Fachmärkte) entsprechend den Festsetzungen zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 auf 2.400 m² begrenzt.

Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Teilbereiches 2 ist für die Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel und Fachmärkte“ entsprechend den Festsetzungen zum 2. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 auf insgesamt 7.100 m² begrenzt, wobei hiervon maximal 4.500 m² für den Verbrauchermarkt zur Verfügung stehen sollen.

Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sind entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Grünordnungsplanes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von insgesamt 2.030 m² erforderlich, die außerhalb des Teilbereiches 2 im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort im Stadtgebiet von Reinbek nachgewiesen und z.B. über einen städtebaulichen Vertrag und Eintragung einer Grunddienstbarkeit abgesichert werden. Eine Ablösung aus einem im Stadtgebiet von Reinbek bestehenden Ökokonto ist grundsätzlich möglich und ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen bzw. über das bisher heute zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Nutzung nur für den Teilbereich 2 verbunden.

Die Eingriffssituation im Teilbereich 1 bleibt unter Beachtung grünordnerischer Maßnahmen aus dem bisherigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 52 mit der beabsichtigten Umstrukturierung nach Umzug des Verbrauchermarktes unverändert.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen Grünordnungsplan zu bilanzieren (B-Plan Nr. 9, 5. Änd.) bzw. im Rahmen der Umweltprüfung / Umweltbericht darzustellen (B-Plan Nr. 52, 2. Änd.) sein.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in den nachgeordneten Bebauungsplanänderungen nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant, innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf für den Teilbereich 2 wird auf einer geeigneten Ausgleichsfläche entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen der festgestellten Landschaftsplanes im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen (vgl. Grünordnungsplan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 - Quellenverzeichnis).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird alsdann eine Zuordnung der außerhalb des Änderungsbereiches nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen zu den sonstigen Sondergebieten und den zusätzlich erforderlich werdenden Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher innerhalb des Teilbereiches 2 vorgenommen.

7. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Um die mit den dargestellten Nutzungen innerhalb der beiden Teilbereiche geänderte Lärmsituation zu erfassen und bauleitplanerisch darauf reagieren zu können, wurden für beide Teilbereiche im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplanänderungen lärmtechnische Untersuchungen (vgl. Quellenverzeichnis) vorgenommen und deren Ergebnisse in die Umweltprüfung (s. Kapitel II. dieser Begründung) und somit in die Bauleitplanung eingestellt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden die Auswirkungen der geplanten Vorhaben gegenüber dem Vorher-Zustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Die einzelnen Untersuchungsergebnisse sind in ihren umweltbezogenen Auswirkungen in die Umweltprüfung (siehe Kapitel II. Umweltbericht) eingestellt worden.

Die mit dieser Flächennutzungsplanänderung innerhalb der beiden Teilbereichen dargestellten Bauflächen und Nutzungen sind danach verträglich mit den angrenzenden Nutzungen.

Für den Teilbereich 1 sind lediglich Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Lärmpegelbereiche) erforderlich und entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich festzusetzen.

Für den Teilbereich 2 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Emissionsbeschränkungen nachts und passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) vorzunehmen und in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich festzusetzen.

8. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist für beide Teilbereiche vorhanden.

Der Teilbereich 1 wird durch die „Gutenbergstraße“ im Osten und durch die „Humboldtstraße“ im Norden direkt erschlossen.

Der Teilbereich 2 wird durch die „Gutenbergstraße“ und durch die „Liebigstraße“ direkt erschlossen und liegt östlich des Knotenpunktes „Gutenbergstraße“ / K 80.

Die verkehrliche Erschließung und die Leistungsfähigkeit sowie die verkehrliche Abwicklung der geplanten Vorhaben wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderungen durch ein Verkehrsgutachten (siehe Quellenverzeichnis) durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und nachgewiesen sowie weiterführend mit den zuständigen Fachbehörden vorab abgestimmt.

Die Ausgestaltung und detaillierte Abstimmung notwendiger bzw. wünschenswerter Baumaßnahmen oder verkehrsrechtlicher Ordnungsmaßnahmen mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen werden im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bzw. zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52, soweit erforderlich, durch das beauftragte Ing.- Büro dargestellt und gegenüber der Fachbehörde in Abstimmung mit der Stadt Glinde (in Bezug auf Ausbaumaßnahmen im Bereich Gutenbergstraße / Liebigstraße) nachgewiesen.

Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs im Bereich der beiden Teilbereiche wurde das Erschließungskonzept für den Teilbereich 2 modifiziert und geändert (vgl. Quellenverzeichnis).

Dies wird nach dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung und den geführten Abstimmungsgesprächen zu nicht unerheblichen Ausbaumaßnahmen im Einmündungsbereich „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ führen. Die hierfür benötigten öffentlichen Verkehrsflächen sind in den 2. Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und in der bodenrechtlich relevanten Flächengröße auch in die endgültige Planfassung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens seitens des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H vorgetragene Hinweise zur Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten „Gutenbergstraße“ / K 80 und „Gutenbergstraße“ / K 26 wurden seitens der städtischen Gremien zur Kenntnis genommen. Die Maßgabe zur Kostenübernahme notwendiger Umbaumaßnahmen oder Optimierungen an den beiden genannten Knotenpunkte können die städtischen Gremien in der vorgetragenen Form für die mit den Bebauungsplanänderungen planungsrechtlich ermöglichten und angestrebten Planungen nicht in dem beschriebenen Maße berücksichtigen. Die Nachweise, wer diese Maßnahmen ursächlich auslöst, sind nicht zu führen.

Mit den geplanten Vorhaben innerhalb der beiden Teilbereiche werden entsprechend dem vorliegenden Verkehrsgutachten die Verkehrsströme nicht in einem solchen Maße erhöht, dass bauliche oder sonstige Maßnahmen an den beiden Knotenpunkten erforderlich sein werden. Die Grundbelastung auf der „Gutenbergstraße“ ist sehr hoch und die Entwicklungen der letzten Jahre (planerisch gesteuerte, ungesteuerte oder durch Verlagerung von Verkehrsströmen resultierende Mehrbelastungen) hat diese Situation nicht verbessert, gleichwohl die planerische Entwicklung des Gewerbegebiets „Haidland“ und die Verlagerung der Verkehrsströme durch die Anbindung der K 80 an die A1 in Abstimmung mit den beteiligten Behörden stattgefunden hat.

Durch diese und andere möglichen Entwicklungen des Verkehrs kann jedoch die Stadt Reinbek nunmehr bzw. in späterer Zeit nicht finanziell herangezogen werden, für Verkehrsentwicklungen, die sie nicht allein beeinflussen kann oder in der Vergangenheit beeinflusst hat.

Gleichwohl sieht die Stadt Reinbek Handlungsbedarf, zusammen mit der Nachbargemeinde Glinde und den übergeordneten Planungsträgern, die Verkehrsentwicklung zu beobachten und sofern möglich, planerisch hierauf zu reagieren.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die beiden Teilbereiche sind durch das bestehende Liniennetz sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Mit dem Ausbau der Einmündung „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ im Teilbereich 2 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch die Haltestellen auf der südlichen Straßenseite der „Gutenbergstraße“ in Abstimmung mit dem VHH (Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein) neu geordnet und hergestellt. Ziel wird es dabei sein, den Kundenverkehr möglichst angenehm und kundenfreundlich zum geplanten „familia-Warenhaus“ leiten zu können.

9. Ver- und Entsorgung

Die für eine Bebauung innerhalb der beiden Teilbereiche vorgesehenen Flächen sind an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nach Maßgabe der Ver- und Entsorgungsträger anzuschließen.

Für die mit der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben innerhalb der beiden Teilbereiche erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen, die dann im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. in einer Erschließungsplanung durch den Vorhabensträger nachzuweisen sind. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 maßgebend.

Die seitens der Freien und Hansestadt Hamburg vorgetragene Anregung zur erforderlichen Regenwasserrückhaltung werden für den Teilbereich 2 im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung in dem erforderlichen Maße berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung wird der entsprechende Nachweis geführt werden, dass gegenüber dem heutigen Zustand bzw. der bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung (auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr. 9) kein zusätzliches Oberflächenwasser den „Forstgraben“ belasten wird.

Aufgrund der Bodenverhältnisse, die zwischenzeitlich im Zuge der Hochbauplanung näher untersucht worden sind, ist von einer flächenhaften und effektiven Versickerung nicht auszugehen. Dementsprechend sind innerhalb des Plangebiets technische Lösungen zur Regenrückhaltung (auch in Verbindung mit dem Brandschutz) in dem nachzuweisenden Umfang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen und herzustellen.

Die innerhalb des Teilbereiches 2 vorhandenen Versorgungsleitungen sind bei der nachgeordneten Hochbau- und Erschließungsplanung durch die beauftragten Ing.-Büros in dem erforderlichen Maße und im frühzeitigen Einvernehmen mit den Versorgungsträgern zu berücksichtigen.

Auf Anregung des Versorgungsunternehmens e-werk Reinbek-Wentorf wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Teilbereich 1 eine Leitungstrasse für ein 20 kV-Kabel an der östlichen Plangebietsgrenze durch Eintragung eines (l) Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsbetriebes planerisch berücksichtigt. Dies schließt eine Einigung des Versorgungsträgers mit dem Grundstückseigentümer nicht ein.

Die Anregung des e-werks Reinbek-Wentorf zur Festsetzung von zwei Trafostationen innerhalb des Teilbereiches 2 im Bereich der „Gutenbergstraße“ und an der „Liebigstraße“ wird im Rahmen der verbindlichen bauleitplanung derart berücksichtigt, dass im Rahmen der Hochbauplanung geeignete Standorte mit dem Versorgungsträger abgestimmt und über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten gesichert werden.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Für Vorhaben innerhalb des Teilbereiches 1 ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren jeweils der Nachweis zu führen, dass die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden kann, wobei die Hamburger Wasserwerke im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen haben, dass, sofern der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf übersteigt, andere Löschwasserentnahmeverrichtungen durch den Vorhabensträger geschaffen werden müssen.

Bezüglich der baulichen Entwicklungen im Teilbereich 2 und aufgrund der nicht ausreichend vorhandenen Löschwassermengen wird es notwendig sein, für die innerhalb des Teilbereiches 2 geplanten Vorhaben eine zusätzliche Löschwasserstelle im Umfeld dieses Bereiches zu erstellen.

Nach behördlicher Vorabstimmung ist eine Kombination von Löschwasserbereitstellung für den Gebäudebrandschutz und für den vorbeugenden Brandschutz grundsätzlich möglich. Derzeit geht die Stadt Reinbek davon aus, dass eine entsprechende Löschwasserstelle zentral auf der Stellplatzanlage des geplanten „familia-Warenhauses“, westlich der „Liebigstraße“, platziert werden kann und ggf. eine dezentrale Lösung für den Bereich „Fachmärkte“ / Fa. Grossmann östlich der „Liebigstraße“ an mehreren Stellen realisierbar sein müsste.

11. Nachrichtliche Übernahme

11.1 Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 5 LWaldG)

Am westlichen Rand des Teilbereiches 2, auf dem Gebiet der Stadt Glinde, befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Aufgrund behördlicher Vorabstimmungen zwischen der Stadt Reinbek und der unteren Forstbehörde wurde im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ seitens des Forstamtes bestätigt, dass aus forstbehördlicher Sicht einer Unterschreitung des 30 m breiten Regelabstandes zum Wald mit baulichen Anlagen bis auf einen Abstand von 20 m, Ausnahme bildet eine Gebäudeecke im Südwesten auf ca. 18 m, zugestimmt werden kann. Zu den Möglichkeiten der Nutzung von Stellplätzen, Umfahrten usw. innerhalb des Waldschutzstreifen wurde ebenfalls Einvernehmen hergestellt. Die Details bleiben der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der behördlichen Vorabstimmungen vorbehalten.

Im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren ist eine Ausnahme zur Unterschreitung des 30 m Regelabstandes durch die Bauaufsicht der Stadt Reinbek im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt worden.

Der 30 m breite Regelabstand zum Wald wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach § 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 5 LWaldG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

12. Altlasten

Für den Teilbereich 1 liegt ein Altlastengutachten vom 10.01.2005 vor, in dem ein Verdacht auf Altlasten nicht erhärtet werden konnte. Bei Nutzungsänderungen ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob ein neues Gefährdungspotential entstanden ist.

Auf Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Scoping - Verfahrens wurde für den Teilbereich 2 ein Untersuchungskonzept vereinbart, um noch vertiefende Aussagen zur Vornutzung (historische Aufnahme) erlangen zu können. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und wurde der unteren Bodenschutzbehörde zugänglich gemacht (s. Quellenverzeichnis).

Ergebnis der Untersuchungen insgesamt ist, dass das Betriebsgrundstück innerhalb des Teilbereiches 2 auf Basis aller Untersuchungsergebnisse sowohl aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes als auch im Hinblick auf die Verbringung von Bodenaushub bei zukünftigen Baumaßnahmen als unproblematisch eingestuft worden ist.

Die Untersuchungsergebnisse werden in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt. Im Zuge der Vorhabensrealisierung (Freimachen des Grundstücks) sind die Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde zu beachten. Sofern Tanks gefunden werden, sind die Aushubmaßnahmen durch einen Sachverständigen abzunehmen und per Bericht zu dokumentieren.

13. Archäologische Denkmale

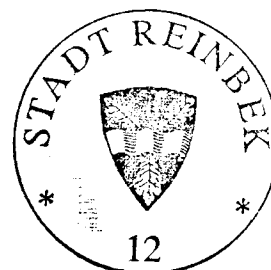
Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) sind innerhalb der beiden Änderungsbereiche z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

14. Denkmalschutz

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn wurden im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) keine Hinweise und Anregungen zu möglichen Denkmälern im Einflussbereich des Plangebiets gemacht.

Benachbart zum Teilbereich 2 liegt im Stadtgebiet von Glinde der Karolinenhof. Der das Hauptgebäude umgebende Park mit Teich und mit der Insel ist ein historischer Park gemäß § 5 Abs. 2 DSchG und damit entsprechend geschützt. Zudem ist auf dem zugeordneten Grundstück ein archäologisches Denkmal gelegen. Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den 14. Nov. 2006



3 . Ausfertigung

- Bürgermeister -
i.V. v. B. 1. STADTRAT

Teil II. - Umweltbericht

(Stand: 28.09.2006)

Umweltbericht zur 29. Änderung des F-Planes der Stadt Reinbek

zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 9 der Stadt Reinbek
und zum Grünordnungsplan und
zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 der Stadt Reinbek

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitpläne und des Grünordnungsplans	1
1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	4
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	4
2.2.1 Mensch einschließlich menschl. Gesundheit	5
2.2.2 Tiere und Pflanzen	11
2.2.3 Boden und Wasser	13
2.2.4 Klima und Luft	15
2.2.5 Landschaft	16
2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.2.7 Wechselwirkungen	17
2.3. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten	18
3. Hinweise auf Schwierigkeiten	18
4. Maßnahmen zur Überwachung	18
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

1. Einleitung

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Reinbek, eine Verlagerung des heute auf dem Grundstück „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“ ansässigen Verbrauchermarktes auf eine Fläche an der „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ zu ermöglichen. Auf dem derzeit von dem Verbrauchermarkt genutzten Grundstück soll eine stadtverträgliche Nachfolgenutzung gesichert werden. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek in ihrer Sitzung am 9. Dezember 2004 die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), die 2. Änderung des B-Plans Reinbek Nr. 52, die 5. Änderung des B-Plans Reinbek Nr. 9 und des Grünordnungsplans zur 5. Änderung des B-Plan Nr. 9 (GOP) beschlossen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitpläne und des Grünordnungsplans

Gegenstand der Planung ist die Planänderung in zwei Teilbereichen mit Planverfahren wie folgt:

Tab. 1: Planverfahren und Geltungsbereiche

Geltungsbereich	Planverfahren	
<u>Teilbereich 1:</u> Gutenbergstraße / Humboldtstraße	29. Änderung des FNP Reinbek	2. Änderung B-Plan Nr. 52
<u>Teilbereich 2:</u> Gutenbergstraße / Liebigstraße		5. Änderung B-Plan Nr. 9 GOP zur 5. Änd. des B-Plans Nr. 9

Sowohl für den Teilbereich 1 (FNP) bzw. für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 („Gutenbergstraße / Humboldtstraße“; derzeitiger Standort des Verbrauchermarktes) als auch für den Teilbereich 2 (FNP) bzw. für den Plangeltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 9 und GOP („Gutenbergstraße / Liebigstraße“) ist die Umwidmung der „Gewerblichen Baufläche“ in jeweils ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

Die Größe des Teilbereichs 1 beträgt etwa 1 ha, des Teilbereichs 2 etwa 3,5 ha.

Die Darstellungen der 29. Änderung des F-Plan, die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 und der 5. Änderung des B-Plans Nr. 9 sowie die Darstellungen des GOP zur 5. Änderung des B-Plan Nr. 9 werden in nachfolgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Tab. 1: Inhalte der 29. Änderung des FNP, der 2. Änderung des B-Plans Nr. 52, der 5. Änderung des B-Plans Nr. 9 mit GOP

29. Änderung des FNP Teilbereich 1 2. Änderung des B-Plans Nr. 52	29. Änderung des FNP Teilbereich 2 5. Änderung des B-Plans Nr. 9 und GOP
Sonstiges Sondergebiet; Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Fachmärkte)	Sonstiges Sondergebiet; Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt / Fachmärkte)
	Verkehrsfläche: Liebigstraße mit einer Verlängerung im Süden und einer Verbreiterung (Ausbau) im Norden im Einmündungsbereich in die Gutenbergstraße
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im der Gutenbergstraße zugewandten Bereich	private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Abstandsgrün (zu den Kleingärten), Schutzgrün (zum Wald), Gestaltungsgrün (zur Gutenbergstraße)
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den vorgenannten Grünflächen

Für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen und insbesondere zur Prüfung des Eingriffs gem. § 21 BNatSchG sind die Änderungen gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen B-Pläne von Bedeutung. Sowohl für den Teilbereich 1 als auch für den Teilbereich 2 ist derzeit ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für den Teilbereich 1 bzw. den Teilbereich 2 wurde mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 sowie mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 9 eine GFZ von 1,2 festgesetzt, die ausnahmsweise um 0,2 erhöht werden kann, wenn die nicht transparenten Außenwandflächen zu 60 % dauerhaft begrünt werden oder die Dachflächen flächendeckend bepflanzt werden. Bei einer Fassaden- Dachbegrünung ist eine Erhöhung um 0,4 möglich. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist in Teilbereich 1 ausnahmsweise zulässig. Die maximal zulässige First- und zugleich Traufhöhe beträgt 15 m; bei Fassaden- und Dachbegrünung erhöht sich die zulässige Traufhöhe um 3 m, wenn ein Staffelgeschoss gebaut wird. Vorgartenflächen an der Gutenbergstraße in einer Tiefe von 10 m (Teilbereich 1) bzw. 15 m (Teilbereich 2) sind zu mindestens 60 % gärtnerisch zu gestalten; 40 % können für Auffahrten und Stellplätze etc. genutzt werden. Zu den Kleingärten hin ist ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der von der Bebauung freizuhalten ist und vom Grundstückseigentümer mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planungen sind durch folgende Wirkfaktoren gegeben:

- Versiegelung / Überbauung bisher unversiegelter Bereiche
- Intensivierung der Nutzung außerhalb der überbauten Bereiche
- Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes
- Beeinträchtigungen durch Lärm
- Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder

1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Landschaftsprogramm (1999)

Für die Änderungs- bzw. Plangeltungsbereiche der F- und B-Plan-Änderungen und des Grünordnungsplans werden im Landschaftsrahmenplan keine flächenbezogenen Aussagen getroffen.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Für die Plangeltungsbereiche werden im Landschaftsrahmenplan keine flächenbezogenen Aussagen getroffen. Auf dem angrenzenden Glinder Stadtgebiet mit dem Karolinenhof benachbart zum Teilbereich 2 der FNP-Änderung bzw. Plangebiet der 5. Änderung des B-Plans Nr. 9 ist ein Baudenkmal gekennzeichnet.

Landschaftsplan Reinbek

Der Landschaftsplan kennzeichnet beide Teilflächen als Gewerbegebiet im Bestand (eine Differenzierung in SO und GE erfolgt hier nicht) und benennt folgenden Anspruch an eine Entwicklung:

- Das bestehende Gewerbegebiet ist durch eine starke Durchgrünung (Fassaden-, Dachbegrünung, Baumpflanzung, extensive Pflege der Grünflächen) und durch Entsiegelung unter Beachtung des Grundwasserschutzes aufzuwerten.

Landeswaldgesetz

Der auf dem zu Teilbereich 2 (5. Änd. B-Plan Nr. 9) benachbartem Grundstück stockende Gehölzbestand ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG und zugleich ist der das Hauptgebäude umgebende Park mit Teich und mit der Insel ist ein historischer Park gemäß § 5 Abs. 2 DSchG und damit entsprechend geschützt.

Nach § 24 Abs. 5 LWaldG beträgt der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldschutzstreifen).

Berücksichtigung der Ziele

Die übergeordneten Umweltziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schutz des Baudenkmals
- Qualitative Aufwertung des Sonder- und Gewerbegebietes durch Durchgrünung und Entsiegelung
- Schutz des Waldes

Das Planvorhaben steht dem übergeordneten Ziel „Schutz des Baudenkmals“ nicht entgegen (s. Kap. 2.2.6).

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur randlichen Bepflanzung wird das o.g. Ziel berücksichtigt. Weitere Durchgrünungsmaßnahmen werden in der B-Plan-Änderung nicht festgesetzt.

Dem Schutz des Waldes wird in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde durch Einhaltung entsprechender Abstände Rechnung getragen. Folgenden Ausnahmen vom Regelabstand kann von der Forstbehörde in Abwägung der Belange zugestimmt werden:

- In einem Teilbereich (nordwestliche Ecke des Gebäudes) wird der erforderliche Waldabstand ausnahmsweise um 12 m unterschritten (Abstand an dieser Stelle 18 m zur westlichen Grundstücksgrenze). Die westliche Gebäudeseite verläuft von hier aus nach Süden rechtwinklig auf die dortige Grundstücksgrenze zu und erreicht an der Südwestecke des Gebäudes einen Abstand von mind. 30 m zur westlichen Grundstücksgrenze und somit zum Wald.
- Die Stellplätze der Parkplatzanlage dürfen den gesetzlichen Waldabstand um max. 16 m unterschreiten.
- Die Überdachung von Stellplätzen kann ausnahmsweise den gesetzlichen Waldabstand von 30 m um max. 10 m unterschreiten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der hier betrachteten Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen entsprechend den Festsetzungen der geltenden B-Pläne (Gewerbegebiet, in Teilbereich 1 mit ausnahmsweise zulässigem Einzelhandel) genutzt werden.

Die Bebauung kann insbesondere in Teilbereich 2 („Gutenbergstraße / Liebigstraße“) gegenüber dem heutigen Stand zunehmen. Lediglich in den straßenzugewandten Bereichen in einer Tiefe von 10 bzw. 15 m sind Bereiche zu 60% gärtnerisch zu gestalten. Auch an der nördlichen Grundstücksgrenze des Teilbereichs 1 sowie in Teilbereich 2 an der Grenze zu den Kleingärten wird ein Streifen von 5 m Breite von Bebauung dauerhaft freigehalten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Ermittlung von Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt auf Grundlage der B-Plan-Entwürfe. Im Rahmen der Beurteilung sind dabei sowohl mögliche zusätzliche Belastungen als auch Entlastungseffekte zu berücksichtigen.

2.2.1 Mensch einschließlich menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen

Das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ (Teilbereich 1, 2. Änd. B-Plan Nr. 52) liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Schönningstedt“. Flächen mit Wohnfunktion sind auch in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ (Teilbereich 2, 5. Änd. B-Plan Nr. 9) liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Reinbek / Glinde“. Im Süden schließt sich zunächst ein Kleingartengelände an, an das wiederum ein Wohngebiet grenzt.

Generell weisen die Wohngebiete und die zugeordneten Freiflächen (hier: Kleingärten, Gärten) eine hohe Bedeutung (Hauptaufenthalts- und Wohnort des Menschen, Reproduktionsbereich) für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

Gewerblich genutzte Bereiche werden mit mittlerer Bedeutung eingestuft, da sie nicht zum dauerhaften Aufenthaltsort des Menschen zählen.

Teilfunktion Erholen

Sowohl das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ (Teilbereich 1, 2. Änd. B-Plan Nr. 52) als auch das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ (Teilbereich 2, 5. Änd. B-Plan Nr. 9) besitzen mit ihrer Lage innerhalb des Gewerbegebietes keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Auswirkungen

Teilfunktion Wohnen

Mit der Festsetzung als Sondergebiete ergeben sich keine Veränderungen für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion durch Flächeninanspruchnahme.

Um die geänderte Lärmsituation zu erfassen und bauleitplanerisch darauf reagieren zu können, wurde begleitend zur Aufstellung der B-Plan-Änderungen jeweils ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Rahmen dieser lärmtechnischen Untersuchungen wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

• **2. Änderung B-Plan Nr. 52 (Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung LAIRM CONSULT 2006)**

Für das Sondergebiet wird der gewerblichen Nutzung entsprechend eine Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich in folgenden Bereichen: Büronutzung östlich der Gutenbergstraße (Gewerbegebiet), Büronutzung nördlich und südlich direkt an den Plangeltungsbereich angrenzend (Gewerbegebiet).

a) Gewerbelärm

Aufgrund des geringeren Kundenaufkommens werden sich im Wesentlichen Verbesserungen aus der Planung ergeben. Aus dem Vergleich des Prognose-Nullfall mit dem Prognose-Planfall ist folgendes festzustellen: Die lärmschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm werden tags sicher erfüllt. Die Minderung der Beurteilungspegel liegt mit knapp 1 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Mit Ausnahme von zwei Immissionsorten im Bereich der Ladezone werden die Anforderungen der TA Lärm nachts erfüllt. An den Immissionsorten an der Ladezone errechnen sich Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes um bis zu 7 dB(A). Da die benachbarte Werkhalle nachts nicht den Anspruch auf Schutz der Nachtruhe hat wie sie z.B. ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung hätte, gilt für diesen Immissionsort auch nachts der Tages-Immissionsrichtwert. Dieser wird sicher eingehalten. Im Vergleich mit dem Prognose-Nullfall errechnen sich im Prognose-Planfall Pegelminderungen, die mit knapp 1 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geprüfte Planung grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Nutzung verträglich ist. Im Vergleich mit dem Prognose-Nullfall sind im Prognose-Planfall im Umfeld des Plangeltungsbereichs keine wahrnehmbaren Änderungen zu erwarten. Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

b) Verkehrslärm

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 teilweise überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Aufgrund der zukünftig anderen Nutzung der SO-Fläche errechnen sich im Vergleich des Prognose-Planfalles mit dem Prognose-Nullfall teilweise etwas geringere Belastungen an den Immissionsorten. Diese Veränderungen sind jedoch marginal. Sie liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). In der Nacht errechnen sich keine Änderungen, da Verkaufseinrichtungen nachts üblicherweise keinen Verkehr auslösen. Sowohl tags als auch nachts werden die Orientierungswerte teilweise leicht überschritten. Der Immissionsgrenzwert wird an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Abschließend ist festzustellen, dass keine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm zu erwarten ist. Die Veränderung des Verkehrslärms durch die Planung ist aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

c) Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkehrslärm am überwiegenden Teil der Immissionsorte pegelbestimmend ist. Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass die Veränderungen (Verbesserungen) mit maximal 0,6 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

• **5. Änderung B-Plan Nr. 9 (Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung LAIRM CONSULT 2006)**

Für das Sondergebiet wird der gewerblichen Nutzung entsprechend eine Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich in folgenden Bereichen: Bereich direkt südlich an den Planänderungsbereich angrenzend (Kleingärten, Wohnnutzungen); Bebauung südlich der Kleingärten (allgemeines Wohngebiet), Bereich westlich der Planfläche (Karolinenhof, vergleichbar einem Mischgebiet), Bereich südöstlich des Plangeltungsbereichs (Betriebsleiterwohnung bzw. für Aufsichtspersonal (Gewerbefläche). Für die Beurteilung des Gewerbelärms sind Kleingärten nicht relevant. Gemäß TA Lärm stellen diese Nutzungen keine maßgeblichen Immissionsorte dar.

Neben den vorgenannten Bereichen in denen die höchsten Pegel vom Planänderungsbereich zu erwarten sind (hauptsächlich aus Gewerbelärm), werden ausschließlich für die Beurteilung des Verkehrslärms zusätzlich folgende Bereiche betrachtet: Bürogebäude nördlich des südlichen Bereiches der Gutenbergsstraße (Gewerbegebiet), westliche Fassade des Karolinenhofes, Wohnbebauung südlich des Karolinenhofes, direkt an der K80.

a) Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet werden für die neuen Gewerbe- und Sondergebietsflächen Emissionsbeschränkungen in Form von maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln LW'' festgesetzt. Als Vorbelastungen werden die nordwestlich angrenzenden vorhandenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Reinbek-Glinde berücksichtigt. Hierzu werden typische Emissionsansätze in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zugrunde gelegt. Für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete ist gemäß DIN 18005, Teil 1 mit Emissionen von $LW'' = 60$ dB(A) tags als auch nachts zu rechnen (bezogen auf 1 m^2). Für den Nachtabschnitt ist dieser Ansatz jedoch nicht gerechtfertigt, wenn auch formal keine Emissionsbeschränkungen vorliegen: Hinsichtlich der tatsächlich zulässigen Geräuschentwicklung sind die vorhandenen Gewerbeflächen durchaus beschränkt, da auf die vorhandene Wohnnutzung – sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gewerbegebietes – Rücksicht genommen werden muss. Für Gewerbegebiete, in denen Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, ist daher erfahrungsgemäß ein Wert von $LW'' = 50$ dB(A) nachts anzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass zur Einhaltung der Anforderungen gemäß TA Lärm aufgrund der geringen Entfernung zur Wohnbebauung südlich des Planänderungsbereiches nächtliche Emissionsbeschränkungen zu berücksichtigen sind.

Da bisher keine Klagen der Anwohner über Lärmbelastungen bekannt sind, ist davon auszugehen, dass diese Einschränkungen voraussichtlich zu keinen genehmigungsrechtlichen Konflikten führen.

Die Emissionsbeschränkungen für das Plangebiet wurden derart gewählt, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden bzw. die Überschreitungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) beschränkt werden. Für den Nachtabschnitt wurde ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50 % berücksichtigt, d.h. dass für 50 % aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgebende lauteste volle Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel 50 % ihres Kontingents ausschöpfen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist.

Im Prognose-Nullfall (Vorbelastungen durch die Gewerbeflächen) werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Im Prognose-Planfall ist dies weiterhin der Fall, da die Emissionskontingentierung entsprechend erfolgte. Im Vergleich mit dem Prognose-Nullfall sind im Prognose-Planfall im Umfeld des Plangeltungsbereichs keine Änderungen zu erwarten.

Im Rahmen einer umfassenden Betrachtung auf der Ebene der Bauleitplanung, als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung, wurde der Bereich der Kleingartenanlage geprüft und die auftretenden Lärmbelastungen dargestellt.

Die Neufassung der DIN 18005, Teil 1 aus dem Jahre 2002 verweist für die Beurteilung von Gewerbelärm auf die TA Lärm. Die ergibt sich aus folgenden Abschnitten:

- In der Anmerkung zu Abschnitt 3.2 führt die DIN 18005, Teil 1 folgendes aus : „Der Beurteilungspegel ist mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 oder mit den Immissionsrichtwerten oder Immissionsgrenzwerten zu vergleichende Pegel.“
- Im Gegensatz zu anderen Quellarten im Abschnitt 7 unter der Überschrift „Gewerbliche Anlagen“ (Abschnitt 7.5) wird hinsichtlich der Beurteilung der Immissionen nicht auf das Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 verwiesen. Eine Beurteilung kann demzufolge als Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm erfolgen-

Insgesamt wurde gutachterlich auch auf der städtebaulichen Planungsebene bei der Beurteilung gemäß DIN 18005, Teil 1, die Anwendung der TA Lärm für angemessen erachtet, da auch im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die TA Lärm herangezogen wird und nur auf diese Weise frühzeitig potentielle Konflikte und Unverträglichkeiten im nachgeordneten Verfahren erkennbar werden können.

Für die Kleingartenanlage südlich des Plangebiets der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden, um einer sachgerechten Abwägung gerecht werden zu können, die Beurteilungspegel ermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bereich der Kleingartenanlage die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Die Kleingärten werden, auch ohne sie Immissionsorte im Sinne der TA Lärm darstellen, somit nicht stärker belastet, als es in Gebieten zulässig wäre, in denen reguläre Wohnnutzung zulässig ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (bzw. die Erholungsfunktion) im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sind somit auch in der Kleingartenanlage sichergestellt.

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit des Einkaufszentrums am vorgesehenen Standort zu prüfen, wurde eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes erstellt. Synergieeffekte durch Mehrfachkunden, die sowohl den Verbrauchermarkt anfahren und tanken bzw. das Angebot der Fachmärkte wahrnehmen, wurden zur sicheren Seite hin nicht berücksichtigt. Sowohl tags als auch nachts zeigt sich, dass das die tatsächliche Nutzung des geplanten Sondergebietes die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicher erfüllen kann und somit zu keinen grundsätzlichen Konflikten führt. Ergänzend wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen, dass die Nutzung als Mitarbeiterstellplatz für die Firma Grossmann tags grundsätzlich mit den für die betreffende Gewerbefläche festgesetzten Emissionsbeschränkungen verträglich ist. Eine nächtliche Nutzung dieser Fläche als Mitarbeiterstellplatz ist anhand von konkreten Zahlen des dann geplanten Betriebes zu überprüfen.

Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich; die notwendigen Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

b) Verkehrslärm

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Nahbereich des Plangebietes teilweise überschritten werden.

Der Zusatzverkehr vom/zum Plangebiet führt in der direkten Nachbarschaft (Betriebsleiterwohnung auf dem Gelände der Firma Grossmann) zu Erhöhungen, die mit maximal 2,3 dB(A) unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. An allen anderen maßgebenden Wohnnutzungen liegt die Veränderung (überwiegend Zunahmen) der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm tags unterhalb der der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) Zunahme wird an keinem der betrachteten Immissionsorte erreicht. In der Nacht ergeben sich nur marginale Änderungen, da Verkaufseinrichtungen nachts üblicherweise keinen Verkehr auslösen.

Tags werden die Orientierungswerte und damit auch die Immissionsgrenzwerte überwiegend eingehalten. Lediglich im westlichen Bereich der Wohnnutzung und an einigen der straßennahen Immissionsorte wird der Orientierungswert leicht überschritten. Der Immissionsgrenzwert wird an allen betrachteten Immissionsorte, mit einer Ausnahme eingehalten. Dieser Immissionsort (Ausnahme) liegt im straßennahen Bereich an der K 80. Der Immissionsgrenzwert tags wird deutlich überschritten, der Sanierungsgrenzwert tags von 70 dB(A), der im Allgemeinen als Grenze der Gesundheitsschädlichkeit gilt, wird nicht erreicht. Die Zunahmen betragen an diesem Immissionsort tags 0,2 dB(A).

Ähnliche Aussagen gelten auch für die Nacht. Der Orientierungswert wird mit Ausnahme der straßennahen Immissionsorte überwiegend eingehalten. Im straßennahen Bereich werden auch die nächtlichen Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten. Mit einer Ausnahme wird der nächtliche Sanierungsgrenzwert nicht überschritten.

Die Überschreitung betrifft wieder den straßennahen Immissionsort an der K 80. Der nächtliche Sanierungsgrenzwert, der im Allgemeinen als Grenze der Gesundheitsschädlichkeit gilt, wird um bis zu 1,5 dB(A) überschritten. Aus der Planung resultieren jedoch keine Änderungen der Beurteilungspegel. Insofern ist trotz der Überschreitung des Sanierungsgrenzwertes davon auszugehen, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt zu keinen lärmschutzrechtlichen Konflikten führt.

Abschließend ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Überschreitungen sind lediglich entlang der Gutenbergstraße zu erwarten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Mit dem 2. Entwurf zur 5. Änderung des b-Planes Nr. 9 soll im Zuge des Neubaus eines SB-Marktes (Familia mit angeschlossenen Fachmärkten) an der „Liebigstraße“ die Einmündung „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ entsprechend den Flächenfestsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ausgebaut werden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde auf der Grundlage der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) geprüft, ob sich durch die baulichen Maßnahmen Anspruchsberechtigungen auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ ergeben und inwieweit Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich durch die straßenbaulichen Maßnahmen im Einmündungsbereich „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ an keinem der untersuchten Gebäude ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach gemäß der Kriterien der 16. BImSchV ergibt.

Bezüglich der nach Ziffer 27 VLärmSchR 97 zu beachtenden Ausdehnung des Lärmschutzbereiches ist, da sich keine Anspruchsberechtigten ergeben, im vorliegenden Fall eine Prüfung nur für Gebäude innerhalb der Ausbaugrenzen ausreichend. Dabei wurden erfahrungsgemäß alle Gebäude als Gesamtbaukörper berücksichtigt, die unmittelbar im Grenzbereich liegen.

c) Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Gewerbelärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der Liebigstraße sind maßgebende Anteile aus Verkehrslärm zu erwarten. Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass die Veränderungen mit maximal 0,6 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

Teilfunktion Erholen

Da die Plangebiete keine Erholungsfunktion besitzen, sind Auswirkungen diesbezüglich nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Zum Schutz der angrenzenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 vor Gewerbelärm sind im Plangeltungsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel LW“ (bezogen auf 1 m²) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten
- Zum Schutz der Büronutzung vor Verkehrslärm werden für die Sondergebietsflächen die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt
- Verringerung visueller Beeinträchtigungen durch den Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Gehölzbestände in Teilbereichen
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen (Neugestaltung des Landschaftsbildes)

2.2.2 Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Sowohl das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ (Teilbereich 1, 2. Änd. B-Plan Nr. 52) als auch das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ (Teilbereich 2, 5. Änd. B-Plan Nr. 9) sind dem Biotoptyp „Gewerbegebiet, Gewerbebetriebe“ (Slg) zuzuordnen. Dieser Biotoptyp ist durch einen hohen Versiegelungs-/Überbauungsgrad gekennzeichnet. Im Teilbereich 1 stocken lediglich im straßenzugewandten Bereich auf einer kleinen Rasenfläche einige Einzelbäume. Im Teilbereich 2 ist östlich der Liebigstraße eine größere Rasenfläche gelegen. Auch in Teilbereich 2 stocken zahlreiche Einzelbäume insbesondere in dem der Gutenbergstraße und der Liebigstraße zugewandten Bereich. Darüber hinaus stehen auf der westlichen Grenze des Grundstücks zahlreiche Bäume, die dem angrenzenden Waldbestand zuzuordnen sind.

Für die Pflanzen sind die unversiegelten Bereiche von allgemeiner, die versiegelten von nachrangiger Bedeutung. Die Einzelbäume unterliegen zu einem großen Teil der Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek.

Zur Berücksichtigung der Tierwelt erfolgte für das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ eine Potenzialabschätzung. In der Potenzialabschätzung werden vier streng geschützte Fledermausarten (FFH-Richtlinie, Anhang IV) und sechs streng geschützte Vogelarten für das Untersuchungsgebiet (Betriebsgelände mit angrenzenden Waldrand- und Saumbiotopen) ermittelt. Das Betriebsgelände ist stark versiegelt und in seinem Artenbestand verarmt.

An Vögeln sind lediglich die Allerweltsarten Ringeltaube und Amsel auf dem Betriebsgelände nachgewiesen worden und nur wenige weitere sind hier wahrscheinlich zu erwarten. Der im Westen benachbarte Wald beherbergt (potenziell) jedoch eine Reihe von typischen Vogelarten, von denen Sperber, Waldohreule, Mittelspecht, Turmfalke, Grünspecht und Waldkauz streng geschützt sind. Als Vorposten des Trittauer Forstes bietet dieser Gehölzbestand einer vergleichsweise hohen Anzahl von Vogelarten geeignete Lebensbedingungen.

Dieser zu erwartende Artenbestand ergibt sich aus den faunistisch wertvollen Waldrand- und Saumbiotopen im Randbereich des Untersuchungsgebiets. Auch die im Gebiet erfassten Fledermausarten und zu erwartenden Fledermausarten sind vorrangig an die Waldrand- und Saumbiotope am Rand des Betriebsgeländes gebunden. Eine streng geschützte Fledermausart (die Breitflügelfledermaus) nutzt den Waldrandbereich und das Umfeld der Betriebsgebäude einschließlich benachbarter Straßen (und Straßenlaternen) regelmäßig und anhaltend als Nahrungshabitat. Diese Art ist auf Quartiere in Gebäuden angewiesen.

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Potenzialabschätzung ergeben sich jedoch keine Hinweise auf Fledermausquartiere in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand des Betriebsgeländes (kein Schwärmverhalten am Quartier, keine Kotspuren). In Abstimmung mit dem LANU wird davon ausgegangen, dass ein Quartiervorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist.

In älteren Gehölzen des im Westen angrenzenden Waldrands sind dagegen geeignete Biotopstrukturen für Fledermausquartiere vorhanden.

Auswirkungen

Mit Erhalt der Einzelbäume im Plangebiet „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ (Teilbereich 1, 2. Änd. B-Plan Nr. 52) und einem unveränderten Anteil an überbauten Flächen sind Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ (Teilbereich 2, 5. Änd. B-Plan Nr. 9) wird durch die Planung eine über das heute planrechtlich zulässige Maß hinausgehende Überbauung von Grundflächen ermöglicht. Hierdurch kommt es in geringem Umfang zu einem Verlust von potentiellen Lebens- und Teillebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Es werden zudem der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume (ca. 20 Stück) entfernt. Durch die Beleuchtung werden nachtaktive Tiere (v.a. Insekten) durch nächtliche Lichtreize beeinträchtigt.

Bezüglich der Fledermäuse sind Quartiersverluste nicht zu erwarten, da sich die als Quartierbäume geeigneten älteren Baumbestände in größerer Entfernung zu den Bauarbeiten auf Höhe der Kleingärten befinden und die Gebäude nicht als Quartiere anzusprechen sind.

Störungen und Beeinträchtigungen von Nahrungsgebieten sind nur während einer kurzen Abriss- und Bauphase zu erwarten. Im Fall zeitlich begrenzter baubedingter Störungen von Fledermausquartieren und Nahrungsgebieten kann von einem ausreichenden Angebot an Ausweichquartieren ausgegangen werden.

Auch die streng geschützten Vogelarten des Waldrands können bei zeitlich befristeten Störungen geeignete Ausweichlebensräume aufsuchen. Eine Bestandsgefährdung ihres lokalen Vorkommens in Folge von Auswirkungen des Bauvorhabens ist nicht erkennbar.

Unter den genannten Voraussetzungen ergeben sich insgesamt keine Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Erhalt von Einzelbäumen in Teilbereichen
- Festsetzung eines schmalen Grünstreifens am Wald (Teilbereich 2)
- Für die entfallenden Einzelbäume (Teilbereich 2, Gutenbergstraße/Liebigstraße) werden zum Ausgleich Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen.
- Die zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen anzustrebende Verwendung von Natriumdampflampen zur Reduzierung der Lichtreize auf Tiere wird als örtliche Bauvorschrift im B-Plan Nr. 9, 5. Änd. festgesetzt.

Für den Teilbereich 1 („Gutenbergstraße / Humboldtstraße“) ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.2.3 Boden und Wasser

Das Gelände ist weitgehend eben. Als oberflächennahe eiszeitliche Ablagerungen finden sich hier Geschiebelehm und -mergel. Wegen der Geländemodellierungen und der Überbauung ist kein Bodentyp zu bestimmen.

Die unversiegelten Bereiche sind bezüglich des Schutzgutes Boden von allgemeiner Bedeutung. Die versiegelten Bereiche sind von nachrangiger Bedeutung.

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

Auch hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate liegen keine Angaben vor. Mit dem hohen Versiegelungsgrad ist jedoch eine geringe Grundwasserneubildungsrate verbunden.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb der Plangeltungsbereiche.

Auswirkungen

Für das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ (Teilbereich 1, 2. Änd. B-Plan Nr. 52) sind aufgrund des unveränderten Anteils versiegelter / überbauter Fläche Auswirkungen auf den Boden nicht zu erwarten.

Im Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ (Teilbereich 2, 5. Änd. B-Plan Nr. 9) wird mit der Planänderung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 4.060 m² vorgesehen. Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die versiegelten Flächen (Gebäude, Zufahrten, Wege) führen zu einem erhöhten und beschleunigten Oberflächenabfluss und tragen zu einer verminderten Grundwasserneubildung bei.

Eine orientierende Schadstofferkundung (OCHMANN + PARTNER GEOTECHNIK 2006) und eine ergänzende Schadstofferkundung (OCHMANN + PARTNER GEOTECHNIK 21.07.2006) im Bereich des Plangebietes **Gutenbergstraße/Liebigstraße** kommen zu folgendem Ergebnis:

- Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf Schadstoffereignisse vor, die aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfordern.
- In Hinsicht auf zukünftige Baumaßnahmen ist die im Untersuchungsgebiet anstehende sandige Auffüllung gemäß TR LAGA als unbelastet einzustufen. Probleme oder Risiken bei einer zukünftigen Verbringung von Bodenaushub sind nicht zu erwarten.
- Die im Bereich des BS 12 (Zufahrtsbereich im Nordwesten) angetroffene Bauschuttschicht, bei der es sich augenscheinlich um ein kleinräumiges Ereignis handelt, ist ausgehend von den festgestellten PAK-Gehalten (erheblich erhöhte PAK-Konzentration weit oberhalb des Zuordnungswertes Z 2 TR LAGA) einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Bei einem zukünftigen Rückbau der Oberflächenbefestigung ist zur Massenreduzierung die Schwarzdecke entsprechend sorgfältig von der Bauschuttschicht getrennt abzutragen.

Insgesamt wird das Betriebsgrundstück sowohl aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes als auch im Hinblick auf die Verbringung von Bodenaushub bei künftigen Baumaßnahmen als unproblematisch eingestuft.

Im Zuge der Vorhabensrealisierung (Freimachen des Grundstücks) sind die Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde zu beachten. Sofern Tanks gefunden werden, sind die Aushubmaßnahmen durch einen Sachverständigen abzunehmen und per Bericht zu dokumentieren.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Ausgleich für den Teilbereich 2 (5. Änd. des B-Plans Nr. 9) gemäß Runderlass außerhalb des Plangeltungsbereichs (im Bereich Kattenbaum zwischen Neuschönningstedt und Ohe, westlich angrenzend an vorhandene Ausgleichsflächen, Flächen im städtischen Besitz)

Für den Teilbereich 1 (2. Änd. des B-Plans Nr. 52) ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet ist heute schon in seiner klimatischen Ausprägung durch die Bebauung und Versiegelung bestimmt. Eine besondere klimatische Belastungssituation wie auch eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion ist in den Plangeltungsgebieten nicht vorhanden.

Die westlich, auf Glinder Gebiet liegende Waldfläche beeinflusst das Geländeklima, da sie als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender fungiert. Daher kommt dem Wald eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die klimatische Ausgleichsfunktion für das Plangebiet und weiterer Flächen im Gewerbegebiet zu.

Auswirkungen

Die für die zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen vorgesehenen Flächen verlieren in geringem Umfang ihre klimawirksamen Funktionen.

- **5. Änderung B-Plan Nr. 9 (Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung LAIRM CONSULT 2006)**

Die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung (LAIRM CONSULT 2006) stellen sich wie folgt dar:

„Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung wurden die Luftschadstoffimmissionen im Bereich der nächstgelegenen schützenswürdigen Bebauung unter Anwendung des Merkblatts über Luftverunreinigungen an Straßen (Ausgabe 2002, geänderte Fassung 2005) abgeschätzt. Dabei wurde der Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Planvorhabens) mit dem Prognose-Planfall verglichen. Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub (PM₁₀).

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorliegenden Hintergrundbelastung wurde auf aktuelle Messwerte der Luftüberwachung Schleswig-Holstein und Hamburg zurückgegriffen.

Zur Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen werden die aktuellen Grenz-, Prüf- und Immissionswerte herangezogen. Insbesondere werden die aktuellen Neufassungen der 22. BImSchV und der TA Luft berücksichtigt.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastungen wurde von den Prognosewerten einer aktuellen Verkehrsuntersuchung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 9 ausgegangen (Prognosehorizont 2020/25). Da die Emissionsfaktoren der Fahrzeugflotte mit fortschreitendem Prognosejahr aufgrund verbesserter Fahrzeugtechnik und verbesserter Kraftstoffe abnehmen, wurde zur sicheren Seite für die Berechnung der Abgasemissionen ein zeitnahes Bezugsjahr 2010 gewählt.

Insgesamt ist festzustellen, dass für alle untersuchten Schadstoffkomponenten die derzeit geltenden Grenzwerte zum Schutz des Menschen an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Darüber hinaus werden auch die zu späteren Zeitpunkten (ab 2010) vorgesehenen Grenzwerte eingehalten. Im Prognose-Planfall sind gegenüber dem Prognose-Nullfall keine maßgebenden Veränderungen zu erwarten. Dies gilt für beide Varianten der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets.

Die Anwendung des Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen ist streng genommen zwar nur für Geschwindigkeiten oberhalb von 50 km/h zulässig, auch in Innerortslagen. Für eine überschlägige Einschätzung der Situation ist es dennoch geeignet, zumal im vorliegenden Fall der Abstand zu den jeweiligen Grenzwerten hinreichend groß ist. Eine weitergehende Detailuntersuchung ist daher nicht erforderlich.

Den Ergebnissen entsprechend ist die vorliegende Planung aus Sicht der Luftschadstoffbelastungen mit dem Schutz der angrenzenden und geplanten Wohnbebauung verträglich.“ (LAIRM CONSULT, 2006)

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- (Teil-)Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Begrünung der nicht überbauten Bereiche u.a. durch Pflanzung von Bäumen

2.2.5 Landschaft

Das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ (Teilbereich 1, 2. Änd. B-Plan Nr. 52) stellt sich als typische Gewerbefläche, gekennzeichnet durch große Gebäudekomplexe und einem hohen Anteil an versiegelten Flächen, in mitten eines größeren Gewerbegebietes dar. Hervorzuheben ist hier der Bestand an Großbäumen im straßenzugewandten Bereich, der das Ortsbild im Plangebiet positiv bestimmt.

Auch das Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ (Teilbereich 2, 5. Änd. B-Plan Nr. 9) stellt sich westlich der „Liebigstraße“ als das dar, was es ist: ein Gewerbegebiet. Sie bindet sich jedoch durch die gärtnerisch gestalteten Bereiche mit den strukturierenden Einzelbäumen gut in das Ortsbild ein.

Ungewöhnlich für ein Gewerbegebiet ist die nicht mit Gebäuden bebaute Fläche östlich der Liebigstraße. Sie wirkt, auch wegen des Fehlens von Grünstrukturen im Inneren und von Raumkanten, ungeordnet.

Insbesondere die Einzelbäume an der „Liebigstraße“ aber auch die Bäume an der „Gutenbergstraße“ werden in ihrer Bedeutung für das Ortsbildes als hoch bewertet, da sie in hohem Maße den Charakter dieser Flächen des Gewerbegebietes bestimmen.

Auswirkungen

Im Plangebiet „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ (Teilbereich 1, 2. Änderung des B-Plans Nr. 52) wird sich das Erscheinungsbild mit Erhalt der Bäume im straßenzugewandten Bereich (Gutenbergstraße) auch bei Umnutzung der Fläche nicht wesentlich ändern, da davon auszugehen ist, dass die bisherige Grundstückszufahrt an der Gutenbergstraße beibehalten wird. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ (Teilbereich 2, 5. Änderung des B-Plans Nr. 9) ist der Verlust von geschützten und sonstigen Einzelbäumen und Baumkulissen mit nachteiligen Wirkungen auf das Ortsbild gegeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Verringerung visueller Beeinträchtigungen durch den Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Gehölzbestände in Teilbereichen
- Ausgleich (landschaftsgerechte Gestaltung) durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen (Plangebiet Gutenbergstraße/Liebigstraße)
- Die Durchgrünung des Plangebietes Gutenbergstraße/Liebigstraße u.a. durch Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze (vgl. Grünordnungsplan) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt

2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Kultur- und Sachgüter sind nach den vorliegenden Kenntnissen von dem Vorhaben im Plangebiet „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ (Teilbereich 1, 2. Änd. B-Plan Nr. 52) nicht berührt.

Benachbart zum Plangebiet „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ (Teilbereich 2, 5. Änd. B-Plan Nr. 9) liegt im Stadtgebiet von Glinde der Karolinenhof. Der das Hauptgebäude umgebende Park mit Teich und mit der Insel ist ein historischer Park gemäß § 5 Abs. 2 DSchG und damit entsprechend geschützt. Zudem ist auf dem zugeordneten Grundstück ein archäologisches Denkmal gelegen.

Auswirkungen

Da die bauliche Entwicklung im Plangebiet in ihrem Maß (Größe, Höhenentwicklung) kaum über das hinausgeht, was heute bereits zulässig ist, und die Baugrenze auch nicht näher an das benachbarte Grundstück heranrückt, sind mit Blick auf die Vorbelastungen visuelle Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

2.2.7 Wechselwirkungen

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wirkungsbeziehungen zwischen Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter.

Durch das Vorhaben ergeben sich kleinräumige Veränderungen infolge der Neuversiegelung von Flächen, wodurch die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr wahrgenommen werden und die entsprechenden Prozesse nicht mehr ablaufen können.

Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverschiebungen etc.) sind nicht zu erwarten.

2.3. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des spezifischen Planungsziels (Verlagerung und Modernisierung eines Verbrauchermarktes mit ergänzenden Fachmärkten innerhalb bestehender Gewerbegebiete) sind realisierbare Standortalternativen, die auf der F-Plan-Ebene zu prüfen wären, nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der Ziele der B-Plan-Änderungen, hier die Umsiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit ergänzenden Fachmärkten zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern, und bei Beachtung des Minimierungsgebotes sind Alternativen innerhalb der Plangeltungsbereiche nicht gegeben.

3. Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

4. Maßnahmen zur Überwachung

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

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Einzelbäume überwiegend erhalten werden und diese sowie der zum Plangebiet Gutenbergstraße/Liebigstraße benachbarte Wald vor randlichen Beeinträchtigungen geschützt werden. Die reale Umsetzung der Festsetzungen vorausgesetzt, sind somit keine unvorhergesehenen, vom Plangeber nicht Gewollten Auswirkungen zu erwarten.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die Aufstellung der 29. Änderung des FNP der Stadt Reinbek, die 2. Änderung des B-Plans Reinbek Nr. 52 sowie die 5. Änderung des B-Plans Nr. 9 und des Grünordnungsplans. Ziel der Planung ist es, eine Verlagerung des heute auf dem Grundstück Humboldtstraße/Gutenbergstraße ansässigen Verbrauchermarktes auf eine Fläche an der Gutenbergstraße / Liebigstraße zu ermöglichen und durch Ansiedlung von Fachmärkten die Kaufkraftbindung zu erhöhen.

Inhalte der Planung sind im Wesentlichen die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowohl im Plangebiet „Gutenbergstraße / Humboldtstraße“ (Teilbereich 1 FNP, 2. Änderung des B-Plans Nr. 52) als auch im Plangebiet „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ (Teilbereich 2 FNP, 5. Änderung des B-Plans Nr. 9).

Gem. § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis sind mit der Planung im Bereich „**Gutenbergstraße / Humboldtstraße**“ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbunden.

Im Bereich „**Gutenbergstraße / Liebigstraße**“ sind folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Durch zusätzliche Versiegelungen / Überbauungen wird das Schutzgut Boden dauerhaft beeinträchtigt.
- Durch die vorgesehene Überbauung ergibt sich ein Verlust an ortsbildprägenden Einzelbäumen.

Die genannten nachteiligen Auswirkungen werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs (Anpflanzung von Bäumen) und außerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen, so dass unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Veränderungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen.

Den Ergebnissen der Luftschadstoffuntersuchung entsprechend ist die vorliegende Planung aus Sicht der Luftschadstoffbelastungen mit dem Schutz der angrenzenden und geplanten Wohnbebauung verträglich.

Den Ergebnissen der Schadstoffuntersuchungen insgesamt entsprechend ist das Betriebsgrundstück „Gutenbergstraße / Liebigstraße“ sowohl aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes als auch im Hinblick auf die Verbringung von Bodenaushub bei künftigen Baumaßnahmen als unproblematisch einzustufen.