

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek

Planzeichnung

Begründung mit Umweltbericht

Bekanntmachung
über die Erteilung der Genehmigung
(beglaubigte Kopie)

3.

STADT REINBEK 30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt“

Teiländerungsbereich wird begrenzt :

im Norden durch die „Glinder Straße“ (K 26 / L 314),
im Osten im Abstand von ca. 100 m westlich „Kampsredder“, der die östliche Begrenzung
des Flurstücks 1/6 der Flur 7 in der Gemarkung Schönningstedt bildet,
im Süden teilweise im Abstand von ca. 170 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26 / L 314)
und ca. 100 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26) innerhalb des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt nördlich landwirtschaftlicher Flächen
im Westen durch den Weg „Steinerei“ als westliche Grenze des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

I a. BEGRÜNDUNG Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB mit

I b. UMWELTBERICHT Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

II. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 6 Abs. 5 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 07.02.2006
Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2006

Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 24.01.2006 / 23.02.2006

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. Kerstin Berg (Landschaftsarchitektin)
Dipl.- Ing. Ulla Gerversmann (Landschaftsplanerin)

Planungsstand vom 24.01.2006 / 23.02.2006

STADT REINBEK 30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt“

Teiländerungsbereich wird begrenzt :

im Norden durch die „Glinder Straße“ (K 26 / L 314),
im Osten im Abstand von ca. 100 m westlich „Kampsredder“, der die östliche Begrenzung
des Flurstücks 1/6 der Flur 7 in der Gemarkung Schönningstedt bildet,
im Süden teilweise im Abstand von ca. 170 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26 / L 314)
und ca. 100 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26) innerhalb des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt nördlich landwirtschaftlicher Flächen
im Westen durch den Weg „Steinerei“ als westliche Grenze des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

I a. BEGRÜNDUNG Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 07.02.2006

Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2006

Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE

24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 24.01.2006 / 23.02.2006

Inhaltsverzeichnis

Teil I a.

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

1. Planungsanlass und Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.1.1 Standortprüfung
 - 4.1.2 Null-Variante
 - 4.1.3 Alternativstandorte in Neuschönningstedt
 - 4.1.4 Perspektiven der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in Neuschönningstedt
 - 4.1.5 Regionaler Kontext
 - 4.1.6 Zusammenfassende Beurteilung
 - 4.2 5. Änderung des Landschaftsplanes
 - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Planinhalte
6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Nachrichtliche Übernahmen
 - 11.1 Knicks
 - 11.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
 - 11.3 Anbaufreie Strecke
12. Altlasten
13. Archäologische Denkmale
14. Denkmalschutz

Teil I b.

Umweltbericht der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes mit Planungsstand vom 23.02.2006

Teil II.**Zusammenfassende Erklärung**

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

Anlagen :

- „Regenwasservorkonzept - Variante C“ zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 26.05.2005
- „Schalltechnische Untersuchung“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 19.05.2005
- „Verkehrskonzept“ (Zusammenfassung) für Neubau eines Frische-, Discount- und Fachmarktes in der Glinder Straße im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 12.04.2005

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Beteiligung der Behörden - TÖB (Scoping) § 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

Quellenverzeichnis :

- Abschließende Stellungnahme der Landesplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek mit Erlass vom 21.02.2006.
- Stellungnahme der Landesplanung mit Erlass vom 05.10.2005
- „Stellungnahme zu Einwirkungen durch elektromagnetische Felder“ zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 15.09.2005
- „Wirkungs-/Verträglichkeitsanalyse“ - Einzelhandelsuntersuchung Stadt Reinbek - im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 27.07.2005
- Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, mit Verfügung vom 06.06.2005
- Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 18.05.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H mit Erlass vom 10.05.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn vom 11.05.2005 (Scoping)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H vom 02.05.2005 (Scoping)
- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, der 5. Änderung des Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 12.04.2005
- Vorläufige Stellungnahme der Landesplanung mit Erlass vom 02.02.2005
- Projektbeschreibung "Nahversorgungszentrum Rehkoppel" (ZÜNDORF Immobilien GmbH & CO. KG) mit Lageplan, Ansichten, Berechnungen
- „Lageplan“ für Neubau eines Frische-, Discount- und Fachmarktes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 mit Planungsstand vom 27.04.2005, zuletzt ergänzt am 20.06.2005
- „Baugrundbeurteilung“ für Neubau eines Frische-, Discount- und Fachmarktes in der Glinder Straße im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 17.02.2005
- geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek
- festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
- Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 03.04.1970
- „Gutachterliche Stellungnahme“ - Einzelhandelsuntersuchung und konzeptionelle Entwicklung für die Stadt Reinbek im Januar 2003

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung hat für einen Bereich (vgl. Punkt 3.) südlich des Verkehrsknotenpunktes der K 26 / L 314 die Aufstellung einer 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 sowie die 5. Änderung des Landschaftsplanes beschlossen, um die planerischen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² zu schaffen. Außerdem soll in räumlicher Anbindung an das Nahversorgungszentrum eine ca. 3.000 m² große Stadtteilfläche (Mehrzweckfläche) für öffentliche Veranstaltungen geschaffen werden.

Der Nahversorgungsstandort Reinbek-Schönningstedt dient der Grundversorgung sowohl dieses Stadtteils mit 1.500 Einwohnern als auch der Stadtteile Ohe, Büchschinken, Krabbenkamp und Teile von Neuschönningstedt-Süd im Nordosten und Osten sowie der nordöstlichen Wohngebiete von Alt-Reinbek (Innenpark, Prahlsdorf) mit Gütern des täglichen Bedarfs. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung in Schönningstedt ist vorgesehen. Dieser gesamte Stadtbereich weist keinerlei wohnortnahe Einzelhandelsstruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs auf. Für die geplante Fachmarktnutzung innerhalb des Nahversorgungszentrums wird über Nutzungsbeschränkungen eine stadt- und umlandverträgliche Sortimentsbestimmung erfolgen.

Der geplante Standort des Nahversorgungszentrums liegt im Süden von Schönningstedt und ist direkt durch fußläufige Wegeverbindungen und durch leistungsfähige Kreis- und Landesstraßen mit dem Stadtteil verbunden. Die Prüfung alternativer Standorte hat ergeben, dass innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches (integrierter Nahversorgungsstandort) keine geeigneten und hinreichend dimensionierten Flächen für Einzelhandelseinrichtungen mit guter Erreichbarkeit für alle nicht versorgten Stadtteile und Wohngebiete zur Verfügung stehen und zudem die Schönningstedt umgebenden Flächen gemäß den Darstellungen im Regionalplan nicht im zusammenhängenden Siedlungsbereich liegen.

Zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungszentrums wurde nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) eine Wirkungs-/Verträglichkeitsanalyse in Auftrag gegeben (siehe Quellenverzeichnis und Anlage der Begründung zum B-Plan Nr. 47).

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass aus stadtstruktureller Sicht das geplante Nahversorgungszentrum insgesamt positiv zu bewerten ist. Den gutachterlichen Ausführungen haben sich die städtischen Gremien im Rahmen ihrer Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 47 angeschlossen.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bauleitplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die frühzeitige lärmtechnische Untersuchung sowie ein Verkehrskonzept beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf den Änderungsbereich einwirkenden Rahmenbedingungen in das vorhabenbezogene Planungskonzept einfließen lassen und somit eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 07.02.2006 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.2006 abschließend beschlossene 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen zum Bebauungsplan Nr. 47 (siehe Übersicht - Anlagen dieser Begründung und Quellenverzeichnis) und die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die abschließende landesplanerische Stellungnahme (zum B-Plan Nr. 47) mit Erlass vom 21.02.2006 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss redaktionell ergänzt und der Umweltbericht in der endgültigen Planfassung in die Begründung unter Ziffer I b. eingefügt.

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 des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch die „Glinger Straße“ (K 26 / L 314), im Osten durch landwirtschaftliche Flächen westlich „Kampsredder“, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen östlich des Weges „Steinerei“.

Der räumliche Änderungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 2,45 ha, davon :

20.287 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO ₁ und SO ₂)
520 m ²	Verkehrsflächen
3.260 m ²	Flächen für die Regenwasserbeseitigung
490 m ²	Grünflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung)

4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit der Aufstellung 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 47 auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen.

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, kann die Stadt Reinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert wurden.

Mit Erlass vom 02.02.2005 wurden durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H Bedenken und Anregungen zu dem geplanten Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt an dem gewählten Standort vorgetragen.

Die städtischen Gremien haben sich in der daran anschließenden Planungsphase mit diesen vorgetragenen Bedenken und Hinweisen auseinander gesetzt und haben entsprechende Überlegungen und Ermittlungen zur Standortwahl durchgeführt, die sich wie folgt darstellen und die zugleich die hier vorgelegte Planung begründen (weiterführende Aussagen sind dem Umweltbericht als Teil I b. dieser Begründung zu entnehmen).

4.1.1 Standortprüfung

In den nordöstlichen Stadtteilen von Alt-Reinbek (Prahlsdorf, Ihnenpark), den nördlichen Stadtteilen Schönningstedt, Ohe, Büchschinken sowie im Krabbenkamp besteht kein Versorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs. Der nächstgelegene Standort eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Prahlsdorf wurde im Jahr 2004 aufgegeben. In Schönningstedt und Ohe sind in den vergangenen Jahren durch größere Neubaugebiete viele Einwohner zugezogen. Verbrauchernahe Lebensmittelangebote sind jedoch nicht entstanden. Zur Versorgung der in dem bezeichneten Raum lebenden Einwohner wird daher die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als erforderlich erachtet.

Vor diesem Hintergrund wurden Standorte im Suchraum Schönningstedt hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung eines Frischemarktes, eines Lebensmitteldiscounters und eines kleinen Fachmarktes, ergänzt um einen Stadtteilplatz für Veranstaltung und ggf. einen Wochenmarkt geprüft. Neben dem ausgewählten Standort wurden 9 weitere Standortprüfbereiche in und um Schönningstedt seitens der Stadt Reinbek in erste Betrachtungen einbezogen.

(Die Lage dieser Standortprüfbereiche ist dem Übersichtslageplan zum Umweltbericht als Teil I b. der Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen) :

1. Schönningstedt bebauter Bereich
2. westlich Schönningstedt
3. nordöstlich Schönningstedt
4. östlich Schönningstedt
5. südlich Schönningstedt / nördlich Mühlenweg
6. nördlich Ihnenpark / südlich Mühlenweg
7. westlich L 222 / Höhe Mühlenweg
8. nördlich Prahlsdorf
9. Holzvogtland (Kernbereich)

Im Ergebnis einer ersten politischen Beratung wurden die Standorte 1 bis 4 sowie 9 nicht weiter betrachtet. Der vergleichenden Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung wurden somit die Standorte 5 bis 8 und als weiterer Alternativstandort das Gewerbegebiet "Haidland" zugrunde gelegt.

Weiterhin werden im Rahmen der vergleichenden Standortbewertung zum Umweltbericht die städtischen Überlegungen zur Null-Variante im Sinne der Bedarfsbegründung dargelegt.

- Die Standorte östlich der L 314 (5, 6) sind hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen sowie auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen als nachteiliger zu werten als der ausgewählte Standort.

Zusätzlich erweist sich die Verkehrserschließung an diesen Standorten problematischer. Des weiteren wird für das mit EH-Angeboten nicht ausgestattete Einzugsgebiet aufgrund der weiteren Distanz keine Verbesserung der Versorgungssituation gesehen.

- Der Standort Prahlsdorf (8) mit der größten Entfernung zu Schönningstedt bzw. den nördlichen Stadtteilen Reinbeks würde ebenso nicht zu einer Verbesserung der Versorgungssituation führen und wird aus diesem Grunde nicht gewählt. Zudem führen vorgesehene Entwicklungen (Wohnbebauung) hier zu Konflikten.
- Der Standort westlich der L 314 (7) weist relativ geringere Auswirkungen auf die Umwelt auf. Jedoch wird unter städtebaulichen Aspekten die Einzellage im Landschaftsraum sowie die relativ weitere Distanz für die nördlichen Aussenstadtteile als nicht zielförderlich für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums erachtet.
- Zielkonflikte mit der im festgestellten Landschaftsplan dargestellten Entwicklung einer Freiraumachse südlich der K 26 / L 314 zeigen insbesondere die Standorte Nr. 5, 6 und 7 sowie der ausgewählte Standort.

Bei dem seitens der unteren Naturschutzbehörde in die Abwägung eingebrachten Standort 7 ist die Entwicklung der Freiraumachse gemäß Landschaftsplan 1998 nicht möglich.

Dies ist jedoch am ausgewählten Standort in modifizierter Ausformung (vgl. hierzu Ausführungen in der 5. Änderung des Landschaftsplanes) möglich und ist Bestandteil der städtischen Abwägung geworden.

Hinsichtlich zu erwartenden Neubelastungen der Umweltbelange stellt sich der Standort Gewerbegebiet "Haidland" - neben der Null-Variante - als der voraussichtlich relativ unempfindlichste dar. Aus Sicht der Stadt Reinbek sprechen unterschiedliche Gründe sowohl gegen diese Standortalternative als auch gegen die Null-Variante.

Vor dem Hintergrund der relativ geringsten Neubelastungen von Umweltbelangen der Varianten Gewerbegebiet "Haidland" und Null-Variante ergeben sich aus Sicht und Planungsauffassung der städtischen Gremien diesbezüglich nachfolgende Überlegungen :

Standortalternative "Gewerbegebiet B 92 Haidland"

- Gemäß städtischer Beschlusslage ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Reinbeker Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Die Bebauungspläne enthalten entsprechende, ausschließende Festsetzungen.
- Die Landesplanung hat den Standort Gewerbegebiet "Haidland" kritisch beurteilt. Eine Einzelhandelsansiedlung an diesem als nicht-integrierten bewerteten Standort ohne Wohngebietsanbindung wird aus übergeordneten und städtebaulichen Gründen nicht befürwortet.
- Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets an der Stadtgrenze zu Glinde und der Nähe zum Gliner Stadtzentrum wurden aus Glinde gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben Einwände angekündigt.
- Der Standort ist durch unbebaute, landwirtschaftliche Flächen von Wohngebieten getrennt, fußläufige Verbindungen bestehen nicht.
- Das Gewerbegebiet "Haidland" dient der mittel- und langfristigen gewerblichen Zukunftsentwicklung der Stadt Reinbek.

Gemäß raumordnerischer Zielsetzung sind zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion auch ausreichende Gewerbeflächen vorzuhalten. Wenn auch z. Zt. noch freie Grundstücke vorhanden sind, sollen die Gewerbeflächen nicht aus kurzfristigen Erwägungen für nicht-gewerbliche Nutzungen, wie Einzelhandelseinrichtungen, verbraucht werden, da im Reinbeker Stadtgebiet außer einer kleinen Arrondierung des Gewerbegebietes B-Plan Nr. 50 aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und raumordnerischer Darstellungen keine weiteren Gewerbe - Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Null-Variante

- Gemäß Gesa-EH-Untersuchung aus 01/2003 und GWB MAFO-Expertise aus 08/2002 bestehen in Reinbek im Einzelhandelsangebot erhebliche Ausstattungsdefizite, belegt durch hohe Kaufkraftabflüsse und eine für einen Stadtrandkern I. Ordnung mit mittelzentralen Teilfunktionen unzureichende Einzelhandelszentralität.

Sogar nach einer Realisierung der benannten Vorhaben verbliebe noch weiteres Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe. Diese Aussage wird durch die Ergebnisse eines aktuellen Gutachtens ("Wirkungs-/Verträglichkeitsanalyse" - Einzelhandelsuntersuchung Stadt Reinbek) bestätigt.

Danach überzeugt der Standort durch seine günstig Positionierung und Erreichbarkeit für die derzeit mit Lebensmittelangeboten nicht versorgten Reinbeker Stadtteile. Für diese Stadtteile und Wohngebiete kann der Standort insbesondere in der wettbewerbsfähigen Kombination eines Lebensmitteldiscounters mit einem modernen Vollversorger eine übergreifende Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Damit ergänzt und vervollständigt das geplante Nahversorgungszentrum das Reinbeker Einzelhandelsnetz.

Ein vergleichbar zukunftssträchtiges Nahversorgungskonzept kann in den einzelnen Stadtteilen und Wohngebieten, in denen eine Unterversorgung besteht, nicht etabliert werden, auch nicht in Neuschönningstedt

- Nach Aufgabe des ALDI-Marktes Kampstraße im Jahre 2004 gibt es in den nördlichen Stadtteilen Reinbeks keine Grund- bzw. Nahversorgung. Von diesem Versorgungsdefizit sind mehr als 10.000 Einwohner/innen im näheren Einzugsbereich betroffen.

Gemäß Landesraumordnungsplan 1998 soll in allen Gemeinden auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden.

Mit rund 80% von der geplanten Gesamtverkaufsfläche für Lebensmittelanbieter dient das geplante Vorhaben, wie im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben, diesem Ziel.

- Die Einzelhandelsstandorte Täbyplatz und Michaelis-Altgelände sind aufgrund ihrer Lage und Erreichbarkeit für die nördlichen Stadtteile keine Versorgungsalternativen. Zudem soll der Standort Dobberkau vordringlich Lücken im Fachmarktsegment schließen (aperiodischer Angebotsbereich, also nicht nahversorgungsrelevante Sortimente), ergänzt nur durch einen Lebensmitteldiscounter.
- Die Schaffung wohnortnaher Einzelhandelsangebote ist ein Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch (Einkaufs-)Fahrten zu entfernten, nicht-integrierten Einzelhandelsstandorten z.B. in Gewerbegebieten mit entsprechenden Umweltbelastungen.

Die Schaffung eines verbrauchernahen Angebotes von Waren des täglichen Bedarfes für die Bewohner der nördlichen Reinbeker Stadtteile, in denen ein Grundversorgungsangebot heute nicht gegeben ist, wird an dem hier gewählten Standort erreicht.

4.1.3 Alternativstandorte in Neuschönningstedt

Betrachtungsraum Möllner Landstraße

Der Stadtteil Neuschönningstedt wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Möllner Landstraße in zwei etwa gleich große Bereiche geteilt (Nord ca. 3.600 EW,

Süd ca. 3.200 EW). Seit Anfang der siebziger Jahre besteht in Neuschönningstedt-Nord das städtebaulich gut integrierte EKZ Grenzweg mit zahlreichen Läden des periodischen Angebotsbereiches (z.B. Spar-Supermarkt, Schlecker-Drogeriemarkt), Dienstleistern (z.B. Frisör, Reisebüro, Gastronomie) und einem Wochenmarkt. Im Süden liegt die Ladenzeile Königsberger Straße mit Nachbarschaftsläden.

Ein zentraler Einzelhandelsstandort an der Möllner Landstraße war in früheren Überlegungen zur Einzelhandelsversorgung in Neuschönningstedt für geeignet befunden worden.

Gleichwohl ist es bisher nicht möglich gewesen, eine passende und zugleich ausreichend dimensionierte Fläche für die Errichtung eines neuen EKZ einschließlich Parkplatzflächen, Lieferzufahrten, Mehrzweckfläche etc. bereitzustellen. Die Stadt Reinbek verfügt dort über keine Grundstücke und es zeichnet sich auch für die Zukunft nicht ab, dass in absehbarer Zeit mehrere zusammenhängende private Grundstücke verkauft werden, die die Errichtung eines Einkaufszentrums ermöglichen würden.

Bei der einzigen ausgedehnten Freifläche nördlich der Möllner Landstraße / westlich Heideweg handelt es sich um eine unter normalem Geländeniveau liegende Abgrabungsfläche, die als Ausgleichsfläche (Sukzession) naturschutzrechtlich festgestellt ist.

Die Darlegung im Gesa-Gutachten aus 01/2003 bezüglich einer Zusammenführung vorhandener Einzelhandelsaktivitäten an der Möllner Landstraße ist daher nur eine theoretische, idealtypische Sicht, ohne Chance auf Realisierung, so dass in Konsequenz dieses Tatbestandes der Gutachter selbst die Erweiterung der Ladenflächen im EKZ Grenzweg empfiehlt, insbesondere die des Supermarktes als Ankermieter.

Im Übrigen wäre es aus Sicht der Stadt Reinbek sehr fraglich, ob eine Verlagerung von funktionierenden Läden mit umfangreichem Grunderwerb und Neubau betriebswirtschaftlich sinnvoll und aus Kostengründen überhaupt realisierbar wäre.

Betrachtungsraum nördlich Neuschönningstedt

Ein Standort nördlich der Bebauung von Neuschönningstedt scheidet aufgrund seiner Randlage und der damit verbundenen schlechteren Erreichbarkeit für die nicht versorgten Stadtteile sowie aufgrund der zu berücksichtigenden Altlastenproblematik (Deponien) für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums aus.

Betrachtungsraum östlich Neuschönningstedt

Mögliche Standorte östlich Sternwarter Straße / Haidkrugchaussee lägen nach Darstellung des Regionalplanes 1998 ausserhalb der Siedlungsachse und - bis auf Höhe der Straße Am Sportplatz - in einem Regionalen Grünzug.

Entsprechend den raumordnerischen Zielsetzungen soll ausserhalb der Siedlungsachse und in regionalen Grünzügen planmäßig nicht gesiedelt und z.B. keine großflächigen (Infrastruktur-)Einrichtungen geplant werden. Die Abgrenzung der regionalen Grünzüge gegenüber der einzelnen Ortslage ist zwar in den übergeordneten

Planungen nicht flächenscharf festgelegt, vielmehr ist die genaue Abgrenzung im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung orts- und landschaftsplanerischer Gesichtspunkte zu prüfen.

Östlich der Stemwarder Straße / Haidkrugchaussee nördlich und südlich der Möllner Landstraße befinden sich Waldflächen (Oher Tannen). Zwischen der südlichen Waldgrenze und der Straße Am Sportplatz stellt der Landschaftsplan für den nördlichen Teil „Brachfläche“ dar, während der südliche Teil Bestandteil des Rekultivierungskonzeptes für den Eingriff durch Sandabbau ist.

Südlich der Straße Am Sportplatz stellt der Landschaftsplan - Entwicklung „Grünflächen“ und „Laubwald“ dar. Hier würde eine Einzelhandelsansiedlung zudem den städtischen Zielsetzungen gemäß des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 74 entgegenstehen, wonach für diesen Bereich Freizeit- und Erholungsflächen vorgesehen sind, u.a. zum Ausgleich des Grün- und Freiflächendefizits für den dicht besiedelten Stadtteil Neuschönningstedt.

Berücksichtigt wurde weiter, dass im Zusammenhang mit Anfragen der Stadt Reinbek, z.B. für kleinteilige Entwicklungen im Bereich der Splittersiedlung Langeloher Weg oder der Errichtung von Musterfertighäusern des örtlichen Kalksandsteinwerkes zwischen Wald und dem Betriebsgebäude, eine Überschreiten der Siedlungsachse seitens des Innenministeriums abgelehnt wurde. Die Planung eines EKZ oder eines Nahversorgungszentrums würde vor diesem raumordnerischen Hintergrund folgerichtig auch nicht genehmigungsfähig sein.

Alle möglichen Standorte östlich der Stemwarder Straße / Haidkrugchaussee sind im Vergleich zu dem gewählten Standort Reinbek-Schönningstedt nicht besser integriert. In östlicher Richtung ist eine Wohnbebauung nicht vorhanden und wegen der Lage ausserhalb der Siedlungsachse auch zukünftig nicht realisierbar.

Betrachtungsraum

südlich Neuschönningstedt

Einer Flächenauswahl südlich der Bebauung von Neuschönningstedt stehen grundsätzliche landschaftsplanerische Zielsetzungen entgegen (siehe L-Plan 1998).

Einer Gewerbegebietsausweisung am Standort "Haidland" war seitens der Unteren Naturschutzbehörde unter der Maßgabe zugestimmt worden, den Raum südlich von Neuschönningstedt und nördlich des neuen Gewerbegebietes "Haidland" durch eine Satzung nach § 20 LNatSchG als geschützten Landschaftsbestandteil „Nördliches Haidland“ auszuweisen, um die historische Knicklandschaft langfristig gegenüber Siedlungsentwicklungen zu sichern.

Betrachtungsraum

westlich Neuschönningstedt

Standorte westlich von Neuschönningstedt kommen u.a. wegen ihrer Nähe zur Stadtmitte von Glinde nicht Frage.

Gegenüber früheren Planungsabsichten im Gewerbegebiet "Haidland" waren aus diesem Grund schon frühzeitig landesplanerische Bedenken vorgebracht worden.

Zudem wäre die Erreichbarkeit für die nicht versorgten Stadtteile und Wohngebiete im Norden und Osten Reinbeks schlecht.

Fazit

Die städtischen Gremien kommen im Rahmen der vorangestellten Alternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass alle möglichen Flächenstandorte in Neuschönningstedt entweder ungeeignet oder im Vergleich zu dem gewählten Standort Reinbek - Schönningstedt nicht besser integriert sind.

4.1.4 Perspektiven der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in Neuschönningstedt

Gemäß städtischer Beschlusslage zur künftigen Einzelhandelsentwicklung, soll zur Verbesserung der Versorgung des Stadtteils Neuschönningstedt das städtebaulich integrierte EKZ Grenzweg gestärkt und erweitert werden.

Seitens des Eigentümers und durch den Supermarkt-Betreiber werden während der Planaufstellung Maßnahmen zur Erweiterung der Verkaufsflächen (mind. um 300 m² Verkaufsfläche), Ansiedlung von Serviceangeboten (z.B. Sparkassen- und Postdienstleistungen) und andere Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionalität und Attraktivität konkret vorbereitet und zur Zeit mit der Stadt abgestimmt.

Erste Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Die Stadt unterstützt diese privaten Aktivitäten u.a. durch die Verbesserung der Erreichbarkeit des EKZ aus dem südlichen Teil von Neuschönningstedt. So wurde in Nord-Südrichtung eine neue Rad- und Fußwegverbindung geschaffen. Für die Planung einer Verlängerung der Eichenallee zur Möllner Landstraße stehen Haushaltsmittel zur Verfügung.

Um Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, wird zusätzlich zu den geplanten Neubau- / Umbaumaßnahmen ein Kindergarten aus der Ladenzone an einen neuen Standort verlagert, um weiteres Entwicklungspotential für Erweiterungen oder Neuansiedlungen zu schaffen.

Zu dem Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsstandortes Reinbek-Schönningstedt gehören auch Teile von Neuschönningstedt-Süd. In unmittelbarer Nähe zu Neuschönningstedt, allerdings auf dem Gebiet der Stadt Glinde, befindet sich ein moderner, wettbewerbsfähiger Lebensmitteldiscounter (Möllner Landstraße). Mit den vorhandenen und geplanten Standorten ist die Versorgung des Stadtteils Neuschönningstedt mit Gütern des periodischen Angebotsbereiches gegeben und wird verbessert werden.

4.1.5 Regionaler Kontext

Gemäß Wirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch den Einzelhandelsgutachter BulwienGesa vom 27.07.2005 besteht Verträglichkeit nicht nur im städtischen Kontext, sondern auch in regionaler Sicht :

- Lage- und standortbedingt sind relevante Kaufkraftorientierungen nach Bergedorf / Lohbrügge nicht zu erwarten.

- Das Wentorfer Zentrum ist modern und vielfältig ausgestattet, so dass kaum Anlass besteht, von Wentorf aus für Einkäufe des täglichen Bedarfs das künftige NVZ Reinbek-Schönningstedt aufzusuchen.
- Auf Glinde wird das Vorhaben nur mit einer geringen Abschöpfungsquote ausstrahlen.
- Die Auswirkungen auf die zentralörtlich untergeordneten Versorgungsstandorte Aumühle/Wohltorf würden durch absatzwirtschaftlich ausreichend hohe Raumleistungen ausgeglichen werden können.

In der Forumssitzung „Interkommunale Abstimmung über Einzelhandelsvorhaben im Raum Reinbek-Bergedorf“ am 24.10.2005 wurde einvernehmlich festgelegt, dass Einzelhandelsvorhaben, für die bereits das Bauleitplanverfahren läuft, beispielhaft wurde das hier Vorhaben des Nahversorgungszentrums Reinbek - Schönningstedt benannt, nicht noch Gegenstand einer Begutachtung und Abstimmung innerhalb des Leitprojektes sein sollen.

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden seitens der durch die Planung möglicher Weise betroffenen Gemeinden, Städte und der Freien und Hansestadt Hamburg (Bezirksamt Bergedorf) keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorgelegten städtischen Planungsabsichten zum NVZ Reinbek-Schönningstedt vorgebracht, so dass die Stadt Reinbek davon ausgehen kann, dass die Planung in einem positiven regionalen Kontext steht.

4.1.6 Zusammenfassende Beurteilung

In den nördlichen Wohngebieten von Alt-Reinbek sowie in den nördlichen und östlichen Außenstadtteilen Reinbeks gibt es keine Versorgung der Einwohner mit Waren des periodischen Angebotssegments.

Seitens der städtischen Gremien ist es unstrittig, dass hier Handlungs- und Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht, zumal hier in den vergangenen drei Jahren erhebliche Einwohnerzugänge stattgefunden haben, ohne dass parallel Einzelhandelsläden für den täglichen Bedarf entstanden wären.

Die vorangestellten Untersuchungen zeigen, dass an welcher Stelle für dieses Einzugsgebiet auch immer ein neuer Einzelhandelsstandort entstünde, ein integrierter, fußläufig erreichbarer Standort für alle bislang nicht versorgten Stadtteile nicht zu erreichen ist.

Zu berücksichtigen ist hier die besondere Stadtstruktur mit zahlreichen, durch ausgedehnte Freiflächen getrennten Stadtteilen, die jeweils allein kein ausreichendes Einzugsgebiet für die Ansiedlung wettbewerbsfähiger Betriebe bieten. Der gewählte Standort Reinbek-Schönningstedt löst nach Auffassung der städtischen Gremien diese Versorgungsaufgabe somit am besten.

Gemäß Ergebnis des Gutachtens von BulwienGesa würde die geplante Einzelhandelsentwicklung NVZ Reinbek-Schönningstedt das vorhandene EKZ Grenzweg nicht gravierend beeinträchtigen, sondern für die Versorgung von Teilen der Einwohner im Süden Neuschönningstedts eine ergänzende Funktion übernehmen.

Jeder zusätzliche Einzelhandelsstandort in Neuschönningstedt würde allerdings die dort bestehende Versorgungsstruktur tendenziell gefährden (vgl. dazu Gutachten Gesa 01/2003 und BulwienGesa 27.7.2005).

Das EKZ Grenzweg hätte dann kaum eine Entwicklungschance.

Die Schaffung eines verbrauchernahen Angebotes von Waren des täglichen Bedarfes für die Bewohner der nördlichen Reinbeker Stadtteile, in denen ein Grundversorgungsangebot heute nicht gegeben ist, wird an dem gewählten Standort Reinbek-Schönningstedt erreicht. Gemäß EH-Gutachten

- überzeugt der Standort durch seine günstige Positionierung und Erreichbarkeit für die mit Lebensmittelangeboten nicht versorgten Reinbeker Stadtteile,
- kann ein vergleichbares zukunftssträchtiges Nahversorgungskonzept in den einzelnen Stadtteilen, in denen ein Versorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs fehlt, nicht etabliert werden,
- existiert auch nach Realisierung des EH-Standortes Reinbek-Schönningstedt marktseitig Spielraum für VKF-Erweiterungen im EKZ Neuschönningstedt / Grenzweg,
- besteht Verträglichkeit sowohl in stadtstruktureller und regionaler Sicht.

Die städtischen Gremien sind zu der Auffassung gelangt, dass aus den vorangestellten Gründen und dem vorgelegten Gutachten die Vereinbarkeit und Verträglichkeit des Nahversorgungszentrums nachgewiesen werden konnte.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 09.12.2005 werden die vorangestellten Untersuchungen zur Kenntnis genommen und Maßgaben zur Sortimentsbeschränkung für den Bebauungsplan Nr. 47 gegeben, mit deren Beachtung die Vereinbarkeit der Bauleitplanung zum Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt mit den Zielen der Raumordnung erreicht werden kann. Diese Maßgaben werden in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 47 entsprechend beachtet.

Mit Beachtung dieser Maßgaben in der verbindlichen Bauleitplanung kann die Stadt Reinbek davon ausgehen, dass der Flächennutzungsplan aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung dann genehmigungsfähig ist und die "Anpassungspflicht" nach § 1 Abs. 4 BauGB für den verbindlichen Bauleitplan eingehalten wird.

Mit Erlass vom 21.02.2006 wird durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H bestätigt, dass im Ergebnis die Übereinstimmung der vorgelegten Bauleitplanung (30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 47) mit den Zielen der Raumordnung festgestellt werden kann.

4.2 5. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 47 und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Stadt Reinbek sind Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Reinbek verbunden.

Aufgrund der Änderungen der Planungsziele des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Reinbek ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde eine Änderung des Landschaftsplanes für den Planbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 47 erforderlich.

Für diese Änderung ist die Durchführung eines eigenständigen Änderungsverfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 LNatSchG i.V.m. mit den gesetzlichen Vorschriften des BauGB (2004 - Umweltprüfung) erforderlich.

Im Rahmen der in die städtebauliche und vorhabenbezogene Entwurfsplanung eingebundenen Grünordnungsplanung wurden begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption und zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für die unvermeidbaren Eingriffe ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt und entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB in die endgültige Planfassung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit bodenrechtlich relevant, eingearbeitet.

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

Im oder am Änderungsbereich (Vorhabengebiet) 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, den zuvor beschriebenen Bereich als Einzelhandelsstandort für das Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der erschließungs- und entwässerungstechnischen Belangen und Anforderungen eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen und Gebietskategorien der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossen.

In der Entwurfsidee der städtebaulichen Konzeption für das geplante Nahversorgungszentrum 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 Nahversorgungszentrums mit Stadtteilfläche in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungs- und Nutzungsstruktur des geplanten Nahversorgungszentrums
- zur möglichen Erschließung des Nahversorgungszentrums und zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- zu den Möglichkeiten der Regenwasserableitung und -rückhaltung bzw. zur Versickerung innerhalb des Änderungsbereiches
- zu Maßnahmen der Eingrünung und der Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes
- zur Grüngestaltung des Nahversorgungszentrums 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 einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse insbesondere in Abhängigkeit zu den Belangen der Landschaftspflege und der wirtschaftlichen Plangebieterschließung 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 Orts- 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 des Änderungsbereiches geplante Bebauung und angestrebten Nutzungen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Mehrzweckfläche“ dargestellt.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur ist für das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ unter Bezugnahme auf die Maßgaben der Landesplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Nutzungskatalog festzusetzen, der sicherstellen soll, dass eine den Örtlichkeiten und der Nahversorgung der anliegenden Stadtteile entsprechend angemessene Gliederung des Einzelhandelsbetriebes auch in der Zukunft gewährleistet werden kann.

Die Gesamtverkaufsfläche ist für das Teilgebiet SO₁ „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ entsprechend den Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 47 auf 3.200 m² begrenzt.

Mit der Inanspruchnahme von Aussenbereichsflächen sind entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 47 Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von insgesamt 12.923 m² erforderlich, die ausserhalb des Änderungsbereiches im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort im Stadtgebiet von Reinbek entsprechend den Darstellungen der zwischenzeitlich städtisch festgestellten 5. Änderung des Landschaftsplanes nachgewiesen und z.B. über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

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

Mit der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich verbunden.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen Grünordnungsplan zu bilanzieren.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. 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.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Maßnahmen der Grünordnung und 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 dem nachgeordneten Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf (Planungsstand vom 23.02.2006) wird auf geeigneten Ausgleichsflächen entsprechend den Darstellungen und Zielsetzungen der festgestellten 5. Änderung des Landschaftsplanes im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nach Maßgabe des hierfür zu entwickelnden Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Zuordnung der ausserhalb des Änderungsbereiches nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen zu den sonstigen Sondergebieten, der Fläche für die Abwasserbeseitigung und den zusätzlich erforderlich werdenden Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher vorgenommen.

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

Im Rahmen einer "Schallechnischen Untersuchung" zum Bebauungsplan Nr. 47 (siehe Anlage dieser Begründung) wurden die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums gegenüber dem Vorher-Zustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Zustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020 und berücksichtigen die Anbindung der K 80 an die BAB A1.

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 zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm :

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Zustand wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Als Vorbelastung wurden die westlich des Plangebiets liegenden Gewerbegebiete sowie die Abfallwirtschaftsstation Reinbek berücksichtigt (Prognose-Nullfall).

Für den Prognose-Zustand ergibt sich, dass die Lärmimmissionen vom Nahversorgungscenter sowohl tags als auch nachts 6 dB(A) und mehr unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte liegen, so dass das geplante Nahversorgungscenter als nicht relevant im Sinne der TA Lärm anzusehen ist. Dabei wurde in der Nacht von zwei Anlieferungen mit Kühl-LKW ausgegangen.

Auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen ist die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Eine Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz ausserhalb des Änderungsbereiches von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten, so dass die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme der Geräuschbelastung nicht erfüllt sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Betrieb des geplanten Nahversorgungscenters mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus der Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet. Nachtanlieferungen sind zulässig.

Verkehrslärm :

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzenden Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen der vorgenannten Schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

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

Die Zusatzverkehre vom / zum Änderungsbereich (Nahversorgungszentrum) führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Gesamtpegel von 70 dB(A) werden nicht erreicht. In der Nacht sind durch den geplanten Betrieb des Nahversorgungszentrums keine Veränderungen der Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

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

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überwiegend eingehalten, insbesondere im Bereich der geplanten Baukörper. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

Gesamtlärm :

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt. Lediglich im nahen Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums bzw. in der Nachbarschaft zu den vorhandenen Gewerbegebieten sind maßgebende Anteile aus dem Gewerbelärm tags zu erwarten.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Zustand gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Gesamtlärmsituation nur im Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums zu erwarten ist. Die Zunahmen der Gesamtlärmbelastung tags liegen mit bis zu 1,3 dB(A) jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Gesamtlärmpegel von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht.

Nachts sind nur geringe Zunahmen der Gesamtlärmbelastung von bis zu 0,8 dB(A) zu erwarten. An den straßenverkehrsexponierten Immissionsorten, an denen bereits 60 dB(A) nachts erreicht werden, sind keine Zunahmen festzustellen.

Abschließend ist festzustellen, dass durch die mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereiteten Maßnahmen / Bauvorhaben nur geringe Zunahmen der Gesamtlärmpegel zu erwarten sind. Die Pegelzunahmen liegen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter, die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Insgesamt ist eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation nicht zu erwarten.

Landwirtschaft :

Die Landwirtschaftskammer S-H hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der den Änderungsbereich umliegenden Flächen resultierenden Immissionen zu einer Vorbelastung des Änderungsbereiches führen kann.

Da jedoch innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der bodenrechtlichen Darstellungen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" eine Wohnnutzung nicht zulässig sein wird und der Standort als Nahversorgungszentrum im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 entwickelt wird, an dem die Menschen und Besucher überwiegend nur einen begrenzten Zeitraum anwesend sein werden, werden die möglichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft als eher gering betrachtet.

Ein Handlungs- oder Regelungserfordernis wird seitens der Stadt Reinbek aufgrund des Hinweises nicht gesehen.

8. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist am nördlichen Rand des Änderungsbereiches für das geplante Nahversorgungszentrum mit der „Glinder Straße“ und „Königstraße“ (K 26 / L 314 und L 222) als äussere Erschließung optimal vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches und somit des geplanten Nahversorgungszentrums einschließlich der städtischen Mehrzweckfläche soll nach Maßgabe des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 10.05.2005 im Knotenpunkt der K 26 / L 314 erfolgen. Danach ist der vorhandene Knotenpunkt über eine öffentliche Erschließungsstraße als echte Kreuzung auszubauen. Hierbei ist auch die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der L 314 zu berücksichtigen.

Die Leistungsfähigkeit und die verkehrliche Abwicklung wurde im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 47 als Verkehrskonzept (siehe Zusammenfassung als Anlage dieser Begründung) durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und nachgewiesen sowie weiterführend mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Ausgestaltung und detaillierte Abstimmung dieser Baumaßnahme mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 durch das beauftragte Ing.- Büro dargestellt und gegenüber der Fachbehörde nachgewiesen.

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

Der Änderungsbereich und somit der Nahversorgungsstandort wird durch die Bushaltestelle Schönningstedt, Schule der Buslinie 236 (S-Reinbek-Schönningstedt-Neu-Schönningstedt-Ohe-Sachsenwaldau) erschlossen. Die Haltestelle liegt rund 200 m vom geplanten Nahversorgungszentrum entfernt in Zuordnung zu der Kreuzung Königstraße / Dorfstraße. Der Änderungsbereich und somit das geplante Nahversorgungszentrum sind damit gut durch den ÖPNV erschlossen.

9. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB)

Der Änderungsbereich mit dem geplanten Nahversorgungszentrum einschließlich der städtischen Mehrzweckfläche werden an das vorhandene Leitungsnetz in der „Glinder Straße“ bzw. „Königstraße“ angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Nahversorgungszentrum ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation im Freigefälle im nordwestlichen Bereich der „Glinder Straße“.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

9.2 Frischwasserversorgung

Der Änderungsbereich wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksteile angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnissen innerhalb des Änderungsbereiches muss entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen im Rahmen einer für den Bebauungsplan Nr. 47 zuvor durchgeführten Baugrunduntersuchung (vgl. Quellenverzeichnis) davon ausgegangen werden, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht am Ort des Niederschlags zur Versickerung gebracht werden kann.

Daher ist das anfallende Niederschlagswassers zu sammeln und kontrolliert dem am westlichen Änderungsbereich vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken zu zuleiten, wobei innerhalb der dargestellten Fläche für die Regenwasserbeseitigung eine entsprechende Vorklärung zu erfolgen hat.

Die erforderliche Leistungsfähigkeit der in Anspruch genommenen Vorflutstränge ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 durch das beauftragte Ing. Büro nachzuweisen.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Reinbek - Wentorf das Stadtgebiet mit Strom.

Im Rahmen des frühzeitigen Behörden- und TÖB-Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Danach wird eine Trafostation innerhalb des Änderungsbereiches erforderlich sein.

Die benötigten Flächen können innerhalb der beiden sonstigen Sondergebiete an zentralen Stellen des geplanten Nahversorgungszentrums und ggf. im Bedarfsfall auch für die städtische Mehrzweckfläche zur Verfügung gestellt werden. Eine Flächenfestsetzung erfolgt in der Planzeichnung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.

Erforderliche Sicherungen können z.B. über Grunddienstbarkeiten und ggf. auch Baulasten gewährleistet werden.

Eine freie Zugänglichkeit der Versorgungsanlagen und Leitungstrassen ist im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen nachzuweisen.

Am südlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft eine 110 kV-Freileitung. Beeinträchtigungen des geplanten Nahversorgungszentrums durch diese Freileitung und Beeinträchtigungen der Freileitung können aufgrund der eingehaltenen Abstände ausgeschlossen werden.

Die Schutzanweisungen des Versorgungsträgers sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger zu beachten.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Änderungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

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.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.

In diesem Zusammenhang ist zudem zu prüfen, in wieweit eine ordnungsgemäße Entnahme von Löschwasser aus den nördlich des Änderungsbereiches und somit nördlich der K 26 gelegenen Regenwasserrückhaltebecken möglich ist.

Ansonsten ist der Löschwasserbedarf den innerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Regenrückhaltebecken zu entnehmen. Der Nachweis erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Knickabschnitte und neu anzulegende Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Neuanlage) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 47 und entsprechend den gesetzlichen Regelungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch grünordnerische Maßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen.

Auf eine flächenhafte bzw. symbolhafte Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB muss in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden. Der Schutzstatus nach dem Landesnaturschutzgesetz bleibt hiervon unberührt.

11.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 15ff LNatSchG)

Landschaftsschutzgebiet :

Der Änderungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes lag während des Planaufstellungsverfahrens innerhalb des „Landschaftsschutzgebietes Schönningstedt“ entsprechend der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 03.04.1970.

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn bereitet eine Überarbeitung der Verordnung bestehender Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Stadt Reinbek auf Grundlage des § 18 LNatSchG vor.

Ein entsprechendes Gutachten liegt seit September 1999 vor und soll Grundlage für die Neufassung sein. Dieses Gutachten sieht für den Änderungsbereich keine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vor, da sich für diesen Raum kein Schutzzweck von entsprechendem Gewicht definieren lässt. Dieses Gutachten hat jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Ein Antrag auf Entlassung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches aus dem Landschaftsschutz wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Reinbek gestellt.

Die Entlassung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches aus dem Landschaftsschutz wurde mit der 9. Verordnung zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vollzogen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung und ist seit dem 24.02.2006 rechtswirksam.

Die rechtswirksame Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

11.3 Anbaufreie Strecken (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 + 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen ausserhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 26 in einer Entfernung bis zu 15 m und an der Landesstraße Nr. 314 in einer Entfernung von 20, jeweils gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 26 und der L 314 nicht angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches soll entsprechend dem Erlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr S-H vom 10.05.2005 über eine öffentliche Erschließungsstraße als echte Kreuzung mit dem vorhandenen Knotenpunkt L 314 / K 26 erfolgen. Diese Maßgabe wird mit Darstellung einer Verkehrsfläche am Knotenpunkt innerhalb des Änderungsbereiches in der endgültigen Planfassung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die Abgrenzungen der anbaufreien Strecken werden nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

12. Altlasten

Entsprechend den Ergebnissen aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Änderungsbereiches vorgebracht worden.

13. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) sind innerhalb des Änderungsbereiches zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

14. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) und auf Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege sind im Einflussbereich des Änderungsbereiches keine Denkmale vorhaben.

Auswirkungen der städtischen Planung auf die Denkmalpflege sind nicht erkennbar.

Reinbek, den 10.5.2006

3. Ausfertigung



.....
- Bürgermeister -

Stadt Reinbek

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek

"Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt"

I.b Umweltbericht - Entwurf

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg
Tel.: 040/ 389 39 39
Fax: 040/ 389 39 00
eMail: bbl@bielfeldt-berg.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kerstin Berg
Dipl.-Ing. Ulla Gerversmann

Aufgestellt:

Hamburg, den 24.5.2005

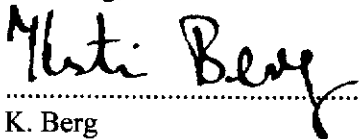
Ergänzt:

Hamburg, den 19.9.2005

Stand:

Hamburg, den 7.11.2005

Hamburg, den 23.2.2006


.....
K. Berg

I.b Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung	1
1.2 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes	2
1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens	3
1.4 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten	3
2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	9
2.1 Aussagen der Raumplanung	10
2.2 Aussagen der Landschaftsplanung	10
2.3 Sonstige umweltbezogene Ziele	11
2.4 Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung	11
3. Entwicklung des Gebietes ohne das geplante Vorhaben	12
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
4.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	15
4.1.1 Bestand und Bewertung	15
4.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	16
4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	19
4.2 Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	19
4.2.1 Bestand und Bewertung	19
4.2.2 Auswirkungen des Vorhabens	20
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	20
4.3 Boden	21
4.3.1 Bestand und Bewertung	21
4.3.2 Auswirkungen des Vorhabens	21
4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	21
4.4 Wasser	22
4.4.1 Bestand und Bewertung	22
4.4.2 Auswirkungen des Vorhabens	22
4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	22
4.5 Luft und Klima	23
4.5.1 Bestand und Bewertung	23
4.5.2 Auswirkungen des Vorhabens	23
4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	24
4.6 Landschaft	24
4.6.1 Bestand und Bewertung	24
4.6.2 Auswirkungen des Vorhabens	24
4.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	24

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
4.8 Wechselwirkungen	25
5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	26
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

Anlage 1:

Übersicht über die Standortprüfbereiche

1. Einleitung

Anlaß der Planung ist die Absicht der Stadt Reinbek, die Errichtung eines Nahversorgungszentrums für Güter des täglichen Bedarfs für die nicht bzw. unterversorgten nördlichen Stadtteile und Wohngebiete Reinbecks zu ermöglichen. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek in ihrer Sitzung am 25. November 2004 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), der 5. Änderung des Landschaftsplanes (L-Plan) und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 (B-Plan 47) „Nahversorgungszentrum südlich Schönningstedt“ sowie die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zum B-Plan 47 (GOP) beschlossen.

Gegenstand der Planungen ist die planrechtliche Sicherung eines bisher landwirtschaftlich genutzten und in den zu ändernden Planwerken entsprechend dargestellten Grundstücks südlich der K 26 in ein „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“.

1.1 Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Gem. § 2 (4) BauGB ist für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und jeweils in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Untersuchungsrahmen

Am 10.02.2005 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerinformation statt. Die vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit sind nach § 1 (6) BauGB in die städtische Planung und Abwägung einzustellen.

Am 18.04.2005 wurden gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Gleichmaßen wurden für die Änderung des Landschaftsplanes die Behörden, die in ihrem umweltbezogenen Aufgabenbereich betroffen sein können, gem. Artikel 5 Abs. 4 der SUP-Richtlinie unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Gegenstand der Prüfung sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB, insbesondere Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung des F-Planes ist.

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Erarbeitung des Umweltberichtes werden neben den zugänglichen vorhandenen Angaben zum Gebiet folgende, im Zusammenhang mit der Erarbeitung der F-Plan-Änderung sowie des B-Plans erstellten Fachgutachten zugrunde gelegt:

- 5. Änderung des Landschaftsplans Reinbek
- Baugrundbeurteilung
- Verkehrskonzept
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek
- Lufthygienische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek

1.2 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Die Stadt Reinbek liegt im Naturraum der Großenheit „Schleswig-Holsteinische Geest“. Der größte Teil des Reinbeker Stadtgebietes wird vom engeren Naturraum „Hamburger Ring“ eingenommen. Der Charakter der Landschaft ist stark anthropogen geprägt.



Das Gebiet der 30. Änderung des F-Plans hat eine Größe von rd. 2,5 ha und liegt in der Reh-koppel, Schönningstedt. Die K 26 (bzw. die L 222 in Verlängerung der K 26 nach Osten) bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich wird heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Der Westrand des Gebietes wird durch einen Feldweg mit Redder gebildet. An der K 26 wurde mit deren Ausbau in der Vergangenheit ein ausgeprägter Wall errichtet, der zur besseren Einbindung der Straße in den Landschaftsraum mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde.

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor; im Süden des Planänderungsbereiches verläuft eine 110-kV-Freileitung

Westlich des Plangebiets – separiert durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, unterbrochen durch ein Grundstück für ein privilegiertes landwirtschaftliches Gebäude (das privilegierte Grundstück ragt nach Süden etwa 100 m in die Landschaft hinein) - befinden sich umfangreiche gewerblich genutzte Flächen. Weiterhin befindet sich im Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhandene schützenswerte Bebauung (Wohn- und Mischgebiete).

1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Das Plangebiet ist im geltenden F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Entwurf der 30. Änderung des F-Plans werden – neben den dargestellten nachrichtlichen Übernahmen anbaufreier Strecken und des LSG - folgende Darstellungen getroffen:

- Sonstige Sondergebiete“ (SO1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“
- Ergänzung der Einzelhandelsverkaufsflächen durch eine Mehrzweckfläche [ebenfalls als sonstige Sondergebiete (SO2)dargestellt]
- Straßenverkehrsfläche (verkehrliche Anbindung des Versorgungszentrums an die K 26 / L 222)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (Flächen zur Rückhaltung und Klärung des Niederschlagswassers; Regenrückhaltebecken, Regenklärung)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (in einem Streifen parallel zur K 26 / L 222)
- Grünfläche am westlichen Rand des Planänderungsbereiches (vorhandener Knick)

Des weiteren wird das Landschaftsschutzgebiet "Schönningstedt" als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Weitere Planungsziele wie die Schaffung einer guten und sicheren fußläufigen Anbindung an die nördlichen Wohngebiete und Einbindung in das allgemeine Wanderwegenetz bleiben der Konkretisierung bzw. Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Gleiches gilt für den Erhalt vorhandener Knicks, die maßstabsbedingt ebenfalls in der F-Plan-Änderung nicht dargestellt werden.

1.4 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Vorüberlegungen

In den nordöstlichen Stadtteilen von Alt-Reinbek (Prahlsdorf, Innenpark), den nördlichen Außenstadtteilen Schönningstedt, Ohe sowie im Krabbenkamp besteht kein Versorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs. Der nächstgelegene Standort eines Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Prahlsdorf wurde im Jahr 2004 aufgegeben. In Schönningstedt und Ohe sind in den vergangenen Jahren durch größere Neubaugebiete viele Einwohner zugezogen. Verbrauchernahe Lebensmittelangebote sind jedoch nicht entstanden. Zur Versorgung der in dem bezeichneten Raum lebenden Einwohner wird daher die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als erforderlich erachtet.

Vor diesem Hintergrund wurden Standorte im Suchraum Schönningstedt hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung eines Frischemarktes, eines Lebensmitteldiscounters und eines kleinen Fachmarktes, ergänzt um einen Stadtteilplatz für Veranstaltung und ggf. einen Wochenmarkt geprüft. Neben dem ausgewählten Standort wurden seitens der Stadt Reinbek 9 weitere Standortprüfbereiche in und um Schönningstedt in erste Betrachtungen einbezogen. Die Lage dieser Standortprüfbereiche stellt sich wie folgt dar (Übersichtslageplan vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht):

1. Schönningstedt bebauter Bereich
2. westlich Schönningstedt
3. nordöstlich Schönningstedt
4. östlich Schönningstedt
5. südlich Schönningstedt / nördlich Mühlenweg
6. nördlich Ihnenpark / südlich Mühlenweg
7. westlich L 222 / Höhe Mühlenweg
8. nördlich Prahlisdorf
9. Holzvogtland (Kernbereich)

Im Ergebnis einer ersten politischen Befassung (Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 3.5.2005) mit den vorgeprüften Standorten werden die Standorte 1 bis 4 sowie 9 in der Umweltprüfung nicht weiter betrachtet; der vergleichenden Bewertung werden nach Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses somit die Standorte 5 bis 8 und als weiterer Alternativstandort das Gewerbegebiet Haidland zugrunde gelegt. Weiterhin werden im Rahmen der vergleichenden Standortbewertung die städtischen Überlegungen zur Null-Variante im Sinne der Bedarfsbegründung dargelegt.

Vergleichende Bewertung

Für die Umweltprüfung auf F-Plan -Ebene werden die Standortprüfbereiche hinsichtlich ihres Ist-Zustandes beschrieben und auf Basis städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bewertungskriterien einer vergleichenden Abschätzung hinsichtlich ihrer Eignung und Empfindlichkeit unterzogen. Kriterien zur Bewertung eines Standortes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Bereiche mit besonderer Bedeutung, mögliche gesetzliche Schutzvorbehalte sowie die Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungszielen und den für das Gebiet vorliegenden umweltbezogenen Zielsetzungen.

Tab. I : Bewertung von Standortalternativen

Standortalternative (Nr.)	Ist-Zustand	Auswirkungen auf Bereiche mit besonderer Bedeutung	Schutzvorbehalte	Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungszielen (+ vereinbar / (+) bedingt vereinbar / - nicht vereinbar)	städttebauliche Bewertung*
südlich Schömmingstedt (30. Änderung des FNP)	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte Nutzung/Biotope: Acker, randlich Knicks	<ul style="list-style-type: none"> Randliche Beeinträchtigung von Knicks 	Landschaftsschutzgebiet** Knick geschützt gem. § 15b LNatschG	+ Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) (+)Potenzielles Erweiterungsgebiet für Wohnbauflächen (L-Plan) (+)Erweiterung des Wegenetzes (L-Plan) - Entwicklung Freiraumachse (L-Plan)	<ul style="list-style-type: none"> Hervorragende Lage im innerstädtischen Hauptverkehrsnetz Direkte funktionale Zuordnung zum Siedlungsbereich
südlich Schömmingstedt/ nördlich Mühlenweg (Nr. 5)	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte im Übergang zu Hangzonen und Terrassen der Bille Nutzung/Biotope: Grünland, Knicks in relativ hoher Dichte	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung eines Knicks, randliche Beeinträchtigung von Knicks Beeinträchtigung von unmittelbar angrenzender Wohnbebauung 	Landschaftsschutzgebiet Knick geschützt gem. § 15b LNatschG	+ Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) (+)Schaffung von örtlichen Biotopverbundstrukturen (L-Plan) (+)Erhalt von attraktiven Wegeverbindungen (L-Plan) - Entwicklung Freiraumachse (L-Plan)	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsabwicklung und -erschließung eventuell kritisch, da Standort nah an der Kreuzung
nördlich Ihnenpark/ südlich Mühlenweg (Nr. 6)	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte im Übergang zu Hangzonen und Terrassen der Bille Nutzung/Biotope: Kleingärten, Bebauung, Acker	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung von unmittelbar angrenzender Wohnbebauung und Kleingärten Beeinträchtigung von stärker reliefierten Bereichen 	Landschaftsschutzgebiet	+ Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) - Entwicklung von Wald in Teilflächen (Landschaftsplan) (+)Schaffung von örtlichen Biotopverbundstrukturen (L-Plan) (+)Erhalt von attraktiven Wegeverbindungen (L-Plan)	<ul style="list-style-type: none"> Bestehende Kleingartenfläche verhindert direkte Lage an der Hauptverkehrsstraße und damit gute Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit. Erschließung wegen des Kiegels Kleingartengeländes kritisch. Keine Verbesserung der Einzelhandelsversorgung für Schömmingstedt wegen weiter fußläufiger Distanz.
westlich L 222/ Höhe Mühlenweg (Nr. 7)	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte randlich Knick, Baumreihe	<ul style="list-style-type: none"> Randliche Beeinträchtigung von Knicks 	Landschaftsschutzgebiet	+ Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) (+)Potenzielles Erweiterungsgebiet für Wohnbauflächen (L-Plan) (+)Erweiterung des Wegenetzes (L-Plan) (+) Entwicklung Freiraumachse (L-Plan)	<ul style="list-style-type: none"> Solitärstandort zwischen Schömmingstedt und Alt-Reimbek innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Keine Verbesserung der Einzelhandelsversorgung für Schömmingstedt wegen weiter fußläufiger Distanz
nördlich Prahls	Naturraum: weitgehend	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung von 	Landschafts- schutzgebiet	+ Lage auf der Siedlungsachse (Regional- plan)	<ul style="list-style-type: none"> Wohnungsbau konkret geplant/in Vor-

Standortalter-native (Nr.)	Ist-Zustand	Auswirkungen auf Bereiche mit besonderer Bedeutung	Schutzvorbehalte	Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungszielen (+ vereinbar / (+) bedingt vereinbar / - nicht vereinbar)	städttebauliche Bewertung*
(Nr. 8) dorf	ebene Moränenplatte Nutzung/Biotope: Acker, randlich Knicks, Bebauung	unmittelbar angrenzender Wohnbebauung	schutzgebiet	+ bauliche Entwicklung (Landschaftsplan) (+) Erweiterung des Wegenetzes	<ul style="list-style-type: none"> - bereitung (B 31) - Erschließung im rückwärtigen Flurstückteil für ein Einkaufszentrum kritisch - größte Entfernung zu den nördlichen Stadtteilen, daher kein verbrauchernahes Angebot
Gewerbegebiet Haidland	Naturraum: weitgehend ebene Moränenplatte Nutzung/Biotope: Gewerbegebiet	-	Wasserschutzgebiet	+ Lage auf der Siedlungsachse (Regionalplan) + Gewerbegebiet (1. Änd. L-Plan)	<ul style="list-style-type: none"> - Ansiedelung von EH-Betrieben in Reinbek in GE-Gebieten ausgeschlossen - kritische Beurteilung des Standortes durch die Landesplanung - kritische Beurteilung durch Stadt Glinde - keine fußläufige Verbindung zu Wohngebieten - Standort dient der mittel- und langfristigen gewerblichen Zukunftsentwicklung Reinbecks (keine Inanspruchnahme für nicht-gewerbliche Nutzung vorzusehen)

* städtebauliche Bewertung Stadt Reinbek/Stadtentwicklung

** (Die Fläche des Geltungsbereichs wurde mit Amtlicher Bekanntmachung v. 15.2.2006 aus dem Landschaftsschutz entlassen.)

Zusammenfassende Beurteilung / Auswahlkriterien

Die Standorte östlich der L 222 (5, 6) sind hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen sowie auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit übergeordneten Zielen als nachteiliger zu werten als der ausgewählte Standort. Zusätzlich erweist sich die Verkehrserschließung an diesen Standorten problematischer. Des Weiteren wird für das mit EH-Angeboten nicht ausgestattete Einzugsgebiet aufgrund der weiteren Distanz keine Verbesserung der Versorgungssituation gesehen.

Der Standort Prahlsdorf (8) mit der größten Entfernung zu Schönningstedt bzw. den nördlichen Stadtteilen Reinbeks würde ebenso nicht zu einer Verbesserung der Versorgungssituation führen und wird aus diesem Grunde nicht gewählt. Zudem führen vorgesehene Entwicklungen (Wohnbebauung) hier zu Konflikten.

Der Standort westlich der L 222 (7) weist relativ geringere Auswirkungen auf die Umwelt auf. Jedoch wird unter städtebaulichen Aspekten die Einzellage im Landschaftsraum sowie die relativ weitere Distanz für die nördlichen Aussenstadtteile als nicht zielführend für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums erachtet.

Zielkonflikte mit der im gültigen Landschaftsplan dargestellten Entwicklung einer Freiraumachse südlich der K 26 zeigen insbesondere die Standorte Nr. 5, 6 und bedingt 7 sowie der ausgewählte Standort.

Hinsichtlich erwartbarer Neubelastungen der Umweltbelange stellt sich die Standort Gewerbegebiet Haidland – neben der Null-Variante - als der voraussichtlich relativ unempfindlichste dar. Aus Sicht der Stadt Reinbek sprechen unterschiedliche Gründe sowohl gegen diese Standortalternative als auch gegen die Null-Variante. Vor dem Hintergrund der relativ geringsten Neubelastungen von Umweltbelangen der Varianten Gewerbegebiet Haidland und Null-Variante werden die diesbezüglichen Überlegungen der Stadt Reinbek im Umweltbericht nachfolgend ausführlicher wiedergegeben:

Standortalternative "Gewerbegebiet B 92 Haidland"

- Gemäß städtischer Beschlusslage ist die Ansiedlung von EH-Betrieben in den Reinbeker Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Die Bebauungspläne enthalten entsprechende, ausschließende Festsetzungen.
- Die Landesplanung hat den Standort Gewerbegebiet Haidland kritisch beurteilt. Eine EH-Ansiedlung an diesem als nicht-integrierten bewerteten Standort ohne Wohngebietsanbindung wird von der Landesplanung nicht befürwortet.
- Wegen der Lage an der Stadtgrenze zu Glinde und der Nähe zum Glinde Stadtzentrum wurden aus Glinde gegen die Ansiedlung Einwände angekündigt.
- Der Standort ist durch unbebaute, landwirtschaftliche Flächen von Wohngebieten getrennt, fußläufige Verbindungen bestehen nicht.
- Das Gewerbegebiet Haidland dient der mittel- und langfristigen gewerblichen Zukunftsentwicklung in Reinbek. Gemäß raumordnerischer Zielsetzung sind zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion auch ausreichende Gewerbeflächen vorzuhalten. Wenn auch z. Zt. noch freie Grundstücke vorhanden sind, sollen die Gewerbeflächen nicht aus kurzfristigen Erwägungen für nicht-gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel ver-

braucht werden, da im Reinbeker Stadtgebiet außer einer kleinen Arrondierung des Gewerbegebietes B 50 aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und raumordnerischer Darstellungen keine weiteren Gewerbe-Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Null-Variante

- Gemäß gesa-EH-Untersuchung aus 01/2003 und GWB MAFO-Expertise aus 08/2002 bestehen in Reinbek im EH-Angebot erhebliche Ausstattungsdefizite, belegt durch hohe Kaufkraftabflüsse und eine für einen Stadtrandkern I. Ordnung mit mittelzentralen Teilfunktionen unzureichende EH-Zentralität. Sogar nach einer Realisierung der benannten Vorhaben verbliebe noch weiteres Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe. Diese Aussage wird durch die Ergebnisse eines aktuellen Gutachtens der Bulwien Gesa AG (27.7.05) bestätigt. In diesem Gutachten wird weiter ausgeführt: Der Standort überzeugt durch seine günstige Positionierung und Erreichbarkeit für die derzeit mit Lebensmittelangeboten nicht versorgten Reinbeker Stadtteile. Für diese Stadtteile und Wohngebiete kann der Standort insbes. in der wettbewerbsfähigen Kombination eines Lebensmitteldiscounters mit einem modernen Vollversorger (Superfrischemarkt) eine übergreifende Nahversorgungsfunktion wahrnehmen. Damit ergänzt und vervollständigt das Vorhaben das Reinbeker Einzelhandelsnetz. Ein vergleichbar zukunftssträchtiges Nahversorgungskonzept kann in den einzelnen Stadtteilen und Wohngebieten, in denen ein Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs fehlt, nicht etabliert werden, auch nicht in Neuschönningstedt.
- Nach Aufgabe des ALDI-Marktes Kampstraße in 2004 gibt es in den nördlichen Stadtteilen Reinbeks keine Grund- bzw. Nahversorgung. Von diesem Versorgungsdefizit sind mehr als 10.000 Einwohner/innen im näheren Einzugsbereich betroffen. Gemäß LROP SH soll in allen Gemeinden auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden. Mit rund 80% von der geplanten Gesamt-VKF für Lebensmittelanbieter dient das Vorhaben B47 diesem Ziel.
- Die EH-Standorte Täbyplatz und Michaelis-Altgelände sind aufgrund ihrer Lage und Erreichbarkeit für die nördlichen Stadtteile keine Versorgungsalternativen. Und der Standort Dobberkau soll vordringlich Lücken im Fachmarktsegment schließen (aperiodischer Angebotsbereich, also nicht nahversorgungsrelevante Sortimente), ergänzt nur durch einen Lebensmitteldiscounter.
- Die Schaffung wohnortnaher EH-Angebote ist ein Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch (Einkaufs-)Fahrten zu entfernten, nicht-integrierten EH-Standorten z.B. in Gewerbegebieten mit entsprechenden Umweltbelastungen.

Alternativstandorte in Neuschönningstedt

Seitens der Stadt Reinbek wurden weiterhin Alternativstandorte in Neuschönningstedt untersucht. In 5 Betrachtungsräumen "Möllner Landstraße", "nördlich Neuschönningstedt", "östlich Neuschönningstedt", "südlich Neuschönningstedt sowie "westlich Neuschönningstedt" wurden Überlegungen zur Standorteignung angestellt und sich mit den Perspektiven der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in Neuschönningstedt auseinandergesetzt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die städtischen Gremien im Rahmen der Alternativenprüfung zu

dem Ergebnis kommen, dass alle möglichen Flächenstandorte in Neuschönningstedt östlich der Stenwarder Straße / Haidkrugchaussee im Vergleich zu dem gewählten Standort Reinbek-Schönningstedt nicht besser integriert sind.

Die Auswahlgründe der Stadt Reinbek für den gewählten Standort "Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt" stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Der Standort "Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt" ist etwa in der geographischen Mitte Reinbeks mit hervorragender Lage im innerstädtischen Hauptverkehrsnetz (L 222 Nord-Süd-Achse, K26/L 314 Ost-West-Achse) sowie exponierter Lage (gute Wahrnehmbarkeit und Erreichbarkeit) gelegen. Die Erschließung und Verkehrsabwicklung über eine leistungsfähige Anbindung ist gemäß Verkehrsgutachten unproblematisch. Der wesentliche Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsstandortes Reinbek-Schönningstedt umfasst einzelne Stadtteile, die durch ausgedehnte Freiflächen (Landwirtschaft) voneinander getrennt sind. Es handelt sich im Gegensatz zum Stadtbereich Alt-Reinbek also nicht um einen kompakten, zusammenhängenden Stadtraum, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit eines Einkaufsstandortes für alle unversorgten Stadtteile nicht zu erreichen ist. Vielmehr muss es Ziel sein, einen Standort zu finden, der für den gesamten betroffenen Einzugsbereich verkehrlich gut zu erreichen ist und so die Einzellagen integriert. (Bulwien Gesa AG, 27.7.05) Diese Voraussetzungen erfüllt der Vorhabensstandort.

Im Gegensatz zu einer engen Wohngebietslage ist am Vorhabensstandort "Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt" eine ausreichend große Fläche vorhanden, um betriebswirtschaftlich angemessene, wettbewerbsfähige Verkaufsflächen-Größen mit ergänzender Infrastruktur zu schaffen (Parkplätze, Anlieferungszone, Stadtteilplatz/Multifunktionsfläche) und Störungen unmittelbar angrenzender Wohnnutzungen, wie z.B. bei Lage im Ortskern auszuschließen.

Die Schaffung eines verbrauchernahen Angebotes von Waren des täglichen Bedarfes für die Bewohner der nördlichen Reinbeker Stadtteile, in denen ein Grundversorgungsangebot heute nicht gegeben ist, wird an diesem Standort erreicht. Gerade in den nördlichen Außenstadtteilen wie Schönningstedt und Ohe hat ein deutlicher Einwohnerzuwachs stattgefunden, ohne dass gleichzeitig ein verbrauchernahes Einzelhandelsangebot geschaffen wurde.

Die städtischen Gremien sind im Ergebnis ihrer Befassungen zu der Auffassung gelangt, dass auf Basis der geprüften Standortalternativen und den vorgelegten Gutachten zur Einzelhandelsuntersuchung die Vereinbarkeit und Verträglichkeit des Nahversorgungszentrums nachgewiesen werden konnte.

2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, im Umweltbericht zu beschreiben.

Gem. dem Einführungserlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau soll hiermit eine Einordnung der mit dem

Bauleitplan verfolgten konkreten städtebaulichen Ziele im Verhältnis zu den übergeordneten Richtwerten des Umweltschutzes erreicht werden. Dieses dient sowohl der Transparenz des Entscheidungsprozesses als auch der Dokumentation verwendeter Bewertungsmaßstäbe.

2.1 Aussagen der Raumplanung

Gemäß Landesraumordnungsplan (1998; Teilfortschreibung 2004) befindet sich die Stadt Reinbek innerhalb des Verdichtungsraumes Hamburg, in welchem ein ausgewogenes Fortschreiben der räumlichen Entwicklung anzustreben ist. Gem. Nr. 7.5 (6) sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich der Standortgemeinde zulässig und sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.

Der Regionalplan (1998) weist das Planungsgebiet der Siedlungsachse Hamburg - Reinbek - Schwarzenbek zu. Durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik sollen die Gebiete innerhalb der Siedlungsachse der langfristigen Entwicklung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und Gewerbeeinrichtungen durch Bereitstellung der entsprechenden Flächen gerecht werden.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des im Regionalplan dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gerecht werden zu können, erfolgt im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung des Plans an die aktuelle Zielsetzung der Stadt.

2.2 Aussagen der Landschaftsplanung

Für den Plangeltungsbereich werden im Landschaftsrahmenplan (1998) neben der Darstellung als Landschaftsschutzgebiet keine flächenbezogenen Aussagen getroffen.

Der gültige Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Landwirtschaftsfläche dar. Der Gesamttraum südlich der K 26 (Holzvogtland) wird – neben der Darstellung als Landwirtschaftsfläche einschließlich der Knicks und Redder - zu rd. 2/3 in Anbindung an das Stadtgebiet Alt-Reinbek als potentiell Erweiterungsbereich für Wohnbauflächen dargestellt. Zur Entwicklung des Raumes Holzvogtland werden im Textteil des Landschaftsplanes bei einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt. Wesentliche Ziele sind der Erhalt der Eigenständigkeit des Ortsteils Schönningstedt durch einen ausreichenden Abstand einer baulichen Erweiterung Alt-Reinbeks sowie Erhalt und Entwicklung dieser Freiraumachse bezüglich ihrer Funktionen als Biotopverbund sowie erholungswirksame Landschaftsachse.

Die im gültigen Landschaftsplan beschriebene Freiraumachse kann bei Realisierung der 30. F-Plan-Änderung nicht mehr eingehalten werden, die erforderliche 5. Änderung des Landschaftsplanes erfolgt parallel zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Planungsgebiet ist Teil des „Landschaftsschutzgebietes Schönningstedt“ (Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 3. April

1970). Maßnahmen, die geeignet sind, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) das Landschaftsbild zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Ein spezieller Schutzzweck ist in der derzeit gültigen Verordnung nicht definiert. *(Die Fläche des Geltungsbereichs wurde mit Amtlicher Bekanntmachung v. 15.2.2006 aus dem Landschaftsschutz entlassen.)*

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn bereitet derzeit eine Überarbeitung der Verordnungen der bestehenden Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Stadt Reinbek auf der Grundlage des § 18 LNatSchG vor. Ein entsprechendes Gutachten liegt seit September 1999 vor und soll Grundlage für die Neufassung sein. Dieses Gutachten sieht für den Bereich des Plangebietes keine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vor, da sich für diesen Raum kein Schutzzweck von entsprechendem Gewicht definieren lässt. Das Gutachten hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

2.3 Sonstige umweltbezogene Ziele

Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich und dessen Umfeld nicht vor; so dass diesbezügliche Vorgaben im Rahmen der Planungen nicht zu berücksichtigen sind.

2.4 Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung

Die formulierten übergeordneten Zielvorgaben werden in der folgenden Tabelle den Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans gegenübergestellt:

Übergeordnete Zielvorgaben / Umweltbezogene Ziele für den Plangeltungsbereich	Darstellung in der 30. Änderung des Flächennutzungsplans
Städtebauliche Entwicklung auf der Siedlungsachse (innerhalb baulich zusammenhängender Bereiche an städtebaulich integrierten Standorten)	Sondergebiet; Lage ausserhalb des im Regionalplan dargestellten baulich zusammenhängenden Bereiches
Landschaftsschutzgebiet	Sondergebiet; im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes muss ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz gestellt werden. <i>(Die Fläche des Geltungsbereichs wurde mit Amtlicher Bekanntmachung v. 15.2.2006 aus dem Landschaftsschutz entlassen.)</i>
Erhalt und Entwickeln der Freiraumachse gem. gültigem Landschaftsplan	Sondergebiet; landschaftsplanerische Zielvorgaben für den Raum können nur noch äußerst eingeschränkt mit deutlichen Abstrichen an den vorgesehenen Funktionen verwirklicht werden. Parallel zur F-Plan-Änderung wird der Landschaftsplan für den betroffenen Teilraum geändert.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Zielkonflikte zu den übergeordneten Zielvorgaben bzw. den umweltbezogenen Zielen für den Raum beinhalten.

3. Entwicklung des Gebietes ohne das geplante Vorhaben

Der Untersuchungsraum einschließlich des Plangeltungsbereiches ist durch eine Reihe von Nutzungen, die ihrerseits z.T. negative Einflüsse auf benachbarte Nutzungen ausüben, vorbelastet. Als Verursacher sind vorrangig die landwirtschaftliche Nutzung, der Verkehr sowie Siedlung/Gewerbe anzuführen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes beeinflusst insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung die Boden- und Gewässerfunktionen aber auch randlich gelegene Biotope (Knicks) durch Düngung und Pflanzenschutzmittel sowie mechanische Bearbeitung.

Die im Norden am Plangeltungsbereich vorbeiführende K 26 / L 222 beeinträchtigt den Landschaftsraum durch Stoffeintrag, Lärmemissionen und Barrierewirkung

Die dargelegten Vorbelastungen und die durch sie bedingte Minderung landschaftshaushaltlicher Funktionen sowie Beeinflussungen des bestehenden Landschaftsbildes spiegeln sich in der für die Umweltbelange vorgenommenen Bestandsanalyse und -bewertung wider (vgl. Kap. 4. des Umweltberichtes). Es ist davon auszugehen, dass ohne Realisierung des Vorhabens diese Vorbelastungen bestehen bleiben und weiter wirken.

Es kann für den Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der bestehenden Entwicklungsziele hier insbesondere des gültigen Landschaftsplanes, folgende Entwicklung prognostiziert werden:

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Vorbehaltlich von Extensivierungsmaßnahmen, die im Landschaftsplan als anzustrebend dargestellt werden, bleiben die Belastungen des Naturhaushaltes (potentielle Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch evtl. Düngereinsatz und / oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; Verdichtungen durch Einsatz von schwerem Ackergerät) weiterhin bestehen.

Inwieweit die im gültigen Landschaftsplan dargestellte Option einer wohnbaulichen Entwicklung im südlichen Teil des Holzvogtlandes in Anbindung an das Stadtgebiet Alt-Reinbek mittel- oder langfristig realisiert wird bzw. ein entsprechender Bedarf noch vorhanden sein wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden (die ursprüngliche Absicht einer wohnbaulichen Entwicklung wurde durch ein Bürgerbegehren verunmöglicht; der für erforderlich gehaltene Wohnraum wurde nördlich von Schönningstedt realisiert (B-Plan Nr. 46).

Das landschaftsplanerische Ziele des Erhalts und der Entwicklung einer Freiraumachse in Ost-West-Richtung mit Anbindung an den nördlich gelegenen Landschaftsraum könnte ohne Realisierung des geplanten Vorhabens uneingeschränkt umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass sich westlich des geplanten Vorhabens bereits die genehmigte Ansiedelung eines nach § 35 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes befindet, die somit ebenfalls im Bereich der nach Landschaftsplan vorgesehenen zu entwickelnden Freiraumachse liegt und entsprechende Flächen beansprucht.

Die Verkehrsbelastung auf der K 26 / L 222 wird sich entsprechend der allgemeinen Tendenzen verstärken. Belastungen des Raumes durch Lärm und Schadstoffe werden entsprechend zunehmen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich erfolgt auf Grundlage des F-Plan-Entwurfs. Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich dabei zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung der baulichen Entwicklung ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

anlagebedingte Merkmale

Flächeninanspruchnahme

Sondergebiete (Gebäude, Parkplätze, zugehörige Anlagen)
Flächen für die Oberflächenentwässerung
Knickdurchbrüche für die verkehrliche Anbindung

Standortveränderungen

durch: Abgrabungen, Aufhöhungen, Versiegelung

visuelle Veränderungen

durch: Gebäude, technische Überprägung durch Verkehrsflächen; Beseitigung von landschaftsprägenden Gehölzstrukturen etc.

betriebsbedingte Merkmale

Schallemissionen

Gewerbe- und Verkehrslärm

Schadstoffmissionen

durch Zunahme des Verkehrs

Erhöhung Oberflächenabfluss

durch Versiegelung

Zunahme von Barriereeffekten

durch Verkehr und riegelnde Bebauung

baubedingte Merkmale *

vorübergehende Flächeninanspruchnahme

über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus

Lärm, Staub, Schadstoffe

durch den Baubetrieb

* Prognose / Beurteilung planungsstandbedingt nicht möglich

Vorgehensweise / Methodik

Die naturschutzfachliche Bewertung wird nach bundes- bzw. landesrechtlichen Standards durchgeführt. Sie erfolgt verbal-argumentativ unter Zugrundelegung einer ordinalen, 3-

stufigen Bewertungsskala (gem. dem Gemeinsamen Runderlaß¹) mit den Wertstufen besondere, allgemeine, nachrangige/keine Bedeutung. Die den weiteren Untersuchungsraum betreffenden Auswirkungen des Vorhabens werden verbal beschrieben. Bei der Beurteilung der Auswirkungen wird auch berücksichtigt, inwieweit umweltbezogene Zielvorstellungen (übergeordnete Fachplanungen, Landschaftsplan, fachgesetzliche Vorgaben) für das Gebiet betroffen sind.

Auf der Ebene der F-Plan-Änderung können die Auswirkungen des Vorhabens nicht vollständig erfasst werden. Die Bewertung des Eingriffs gem. § 7 LNatschG erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Ziel der im nachfolgenden formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist damit einerseits die Darlegung, welche Darstellungen der F-Plan zur Vermeidung/Minimierung bereits enthält und andererseits die Formulierung von Rahmenbedingungen für die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Für die Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe werden die für den B-Plan Nr. 47 durchgeführte schalltechnische Untersuchung sowie die lufthygienische Stellungnahme für den B-Plan Nr. 47 herangezogen (beide: LAIRM CONSULT GmbH, 19. Mai 2005) bzw. deren methodische Vorgehensweise und Ergebnisse nachrichtlich in den Umweltbericht übernommen.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung zum B-Plan wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognosezustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020 und berücksichtigen die Anbindung der K80 an die BAB A1.

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 zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

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

Derzeit ist eine Neufassung des Merkblatts über Luftverunreinigungen an Straßen angekündigt, die insbesondere neue Emissionsfaktoren zur Staubaufwirbelung auf Straßen beinhaltet. Die aktuelle Version aus 2002 neigt zu einer deutlichen Überschätzung der Feinstaubimmissionen, so dass die Abschätzungen zum B-Plan Nr. 47 deutlich auf der sicheren Seite liegen.

¹ Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1998): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht

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 aus der Schalltechnischen Untersuchung (Mai 2005) ausgegangen. 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 2005 gewählt.

Die Untersuchung wurde für einige maßgebliche Immissionsorte der Straßenrandbebauung an der Gliner Straße und in den Kreuzungsbereichen Gliner Straße/Königstraße und Gliner Straße/Schönningstedter Straße durchgeführt. Aufgrund der hinreichend großen Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Wohngebäuden werden die Luftschadstoffimmissionen durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen bestimmt.

4.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

4.1.1 Bestand und Bewertung

Gegenstand der Betrachtungen ist sowohl die Wohnfunktion (einschließlich Wohnumfeld, z.B. Grünflächen) als auch die Erholungsfunktion (landschaftsbezogene Erholung).

Wohnen

Dem Wohnen dienende Siedlungsbereiche befinden sich z.T. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich. Westlich des Plangebiets befinden sich umfangreiche gewerblich genutzte Flächen.

Für die im Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhandene schützenswerte Bebauung liegen nur teilweise rechtskräftige Bebauungspläne vor, so dass sich die Nutzungseinstufung anhand der tatsächlichen Nutzung orientieren muss (Einstufung und nachfolgende Beschreibung gem. schalltechnischer Untersuchung zum B-Plan Nr. 47). Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich dementsprechend in folgenden Bereichen:

- Bebauung nördlich der Gliner Straße, westlich der Königstraße: Einstufung der tatsächlichen Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA);
- Bebauung nördlich der Gliner Straße, östlich der Königstraße: Einstufung gemäß Bebauungsplan Nr. 67 als Dorfgebiet (MD);
- Bebauung nördlich und südlich der Gliner Straße, östlich der Schönningstedter Straße: Einstufung gemäß Bebauungsplan Nr. 55 als Dorfgebiet (MD);
- Einzelhausbebauung an der Schönningstedter Straße: Einstufung als Dorf- bzw. Mischgebiet (MD/MI);
- Bebauung an der Schönningstedter Straße im Bereich Wohltorfer Straße und an der Schützenstraße: Einstufung der tatsächlichen Nutzung entsprechend als all-gemeines Wohngebiet (WA).

Generell weisen die Siedlungsbereiche 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.

Erholen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die landschaftsbezogene Erholung, die nicht auf besondere Infrastruktureinrichtungen (Schwimmbäder, Freizeitparks etc.) angewiesen ist und betrachtet den Landschaftsraum außerhalb der Siedlungsfläche. Die Bedeutung eines Gebietes für die landschaftsbezogene Erholung hängt wesentlich von dem ihm eigenen Landschaftsbild ab. Darüber hinaus sind wertbestimmende Faktoren die Zugänglichkeit/Erschließung sowie die Verlärmung.

Die Strukturen im Plangebiet und angrenzendem Raum sind geprägt durch die ackerbauliche Nutzung. Die großen Schläge sind durch wenige Knicks gegliedert. Die das Planungsgebiet im Norden begrenzende, von Westen nach Osten verlaufende K 26 wird an ihrer Südseite durch Knicks begleitet.

Die Knicks im Plangebiet stellen Elemente dar, die für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung sind. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber mit Siedlungsentwicklungen verbundenen Veränderungen (Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen, Zerstörung landschaftsbildprägender Elemente) ist für die Knicks als hoch zu bewerten. Die Erholungsnutzung wird im Plangebiet z.Z. in gewissen Rahmen beeinträchtigt durch die Verkehrsimmissionen von der K 26.

Die Zugänglichkeit ist durch einen Feldweg in Nord-Süd-Richtung sowie im Norden in einem Teilbereich entlang der K 26 durch den Radweg gegeben. Das Plangebiet ist insgesamt von allgemeiner Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Überprägung ist als hoch zu bewerten, da eine große optische Reichweite gegeben ist.

4.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Wohnen

Die erwartbaren Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit werden in der hierzu erstellten schalltechnischen Untersuchung sowie in der lufthygienischen Stellungnahme wie folgt beurteilt:

Auswirkungen: Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognosezustand wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt. Als Vorbelastung wurden die westlich des Plangebiets liegenden Gewerbegebiete sowie die Abfallwirtschaftsstation Reinbek berücksichtigt (Prognose-Nullfall).

Für den Prognosezustand ergibt sich, dass die Lärmimmissionen vom Einkaufszentrum sowohl tags als auch nachts 6 dB(A) und mehr unterhalb der jeweils geltenden Immissi-

onsrichtwerte liegen, so dass das Einkaufszentrum als nicht relevant im Sinne der TA Lärm anzusehen ist. Dabei wurde in der Nacht von zwei Anlieferungen mit Kühl-LKW ausgegangen. Auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen ist die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Eine Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangeltungsbereichs von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten, so dass die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme der Geräuschbelastung nicht erfüllt sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass der geplante Betrieb des Einkaufszentrums mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus der Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet. Nachtanlieferungen sind zulässig.

Auswirkungen: Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzenden Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Zusatzverkehre vom/zum Plangebiet führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Gesamtpegel von 70 dB(A) werden nicht erreicht. In der Nacht sind durch den geplanten Betrieb des Einkaufszentrums keine Veränderungen der Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

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 und 55 dB(A) nachts überwiegend eingehalten, insbesondere im Bereich der geplanten Baukörper. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

Auswirkungen: Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt. Lediglich im nahen Umfeld des Einkaufszentrums bzw. in der Nachbarschaft zu den vorhandenen Gewerbegebieten sind maßgebende Anteile aus dem Gewerbelärm tags zu erwarten.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognosezustand gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Gesamtlärmsituation nur im Umfeld des Einkaufszentrums zu erwarten ist. Die Zunahmen der

Gesamtlärmbelastung tags liegen mit bis zu 1,3 dB(A) jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Gesamtlärmpegel von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht.

Nachts sind nur geringe Zunahmen der Gesamtlärmbelastung von bis zu 0,8 dB(A) zu erwarten. An den straßenverkehrsexponierten Immissionsorten, an denen bereits 60 dB(A) nachts erreicht werden, sind keine Zunahmen festzustellen.

Abschließend ist festzustellen, dass durch die geplanten Maßnahmen nur geringe Zunahmen der Gesamtlärmpegel zu erwarten sind. Die Pegelzunahmen liegen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter, die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Insgesamt ist eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Luftschadstoffe

Die Untersuchung wurde für einige maßgebliche Immissionsorte der Straßenrandbebauung an der Glinder Straße und in den Kreuzungsbereichen Glinder Straße/Königstraße und Glinder Straße/Schönningstedter Straße durchgeführt. Aufgrund der hinreichend großen Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Wohngebäuden werden die Luftschadstoffimmissionen durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen bestimmt.

Insgesamt ist festzustellen, dass für alle untersuchten Schadstoffkomponenten die Zunahmen der Luftschadstoffimmissionen durch das Planvorhaben gering ausfallen bzw. von vernachlässigbarer Größe sind. Die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognosezustand eingehalten. Darüber hinaus werden auch die ab 2010 vorgesehenen Grenzwerte eingehalten.

Vielmehr werden die Grenzwerte durch die Emissionen von den öffentlichen Straßen noch nicht erreicht, so dass ausreichende Spielräume für Emissionen vom geplanten Betriebsgelände durch Kunden- und LKW-Verkehre vorhanden sind. Insgesamt ist auch unter Berücksichtigung der Emissionen vom Plangebiet mit einer Einhaltung der derzeit und künftig geltenden Grenzwerte zu rechnen. (Anmerkung: Der EU-Grenzwert der Feinstaub(PM10)-Belastungen der Stufe 2 (ab 2010) wird überall überschritten, da er bereits durch die Hintergrundbelastung ausgeschöpft wird. Dieser Grenzwert wurde bisher nicht in deutsches Recht übernommen, so dass er derzeit nur Richtwertcharakter hat und im vorliegenden Fall nicht beurteilungsrelevant ist.)

Den Ergebnissen entsprechend sind aus Sicht der Luftschadstoffbelastungen keine Verschlechterungen durch die geplanten Maßnahmen zu erwarten. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist gewährleistet.

Erholen

Mit der Errichtung von Gebäuden und der Beseitigung von Knickabschnitten kann eine Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft (Ortsbild) und damit eine Beseitigung erholungswirksamer Strukturen verbunden sein. Die Wirkungen reichen dabei über den Plangeltungsbereich hinaus.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt zwar in einem Gebiet von allgemeiner Bedeutung für die Erholungsnutzung; das Vorhaben steht jedoch im Zielkonflikt zur umweltbezogenen Zielvorgabe des gültigen Landschaftsplanes „Erhalt und Entwicklung einer Freiraumachse mit entsprechender Erholungsfunktion“ auf Flächen des Plangeltungsbereiches.

4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Der F-Plan-Entwurf trifft keine entsprechenden Darstellungen; nach den Aussagen der schalltechnischen Untersuchungen werden auch auf B-Plan-Ebene keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Auswirkungen auf die Erholungsfunktion durch Festsetzungen zum Erhalt der Wegebeziehungen und den weitestgehenden Erhalt von Knicks vermieden bzw. minimiert werden. Über Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie von Bäumen und Sträuchern sowie ggf. Dach- und Fassadenbegrünung können eine Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes erzielt und damit Beeinträchtigungen der Erholungsqualität minimiert werden.

4.2 Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

4.2.1 Bestand und Bewertung

Für die 5. Änderung des Landschaftsplans Reinbek wurde die diesem zugrunde liegende Bestandserfassung im Rahmen einer Ortsbegehung auf Aktualität überprüft.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen; die Bedeutung des Plangeltungsbereiches ist als allgemein einzustufen. Wertvolle Strukturen für die Pflanzen- und Tierwelt stellen die Knicks bzw. Redder entlang der K 26 sowie entlang des Feldweges an der Westgrenze des Plangebietes dar. Sie bestehen überwiegend aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten und weisen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Die noch jungen Einzelbäume (vorwiegend Eichen, tw. Birken) im nördlichen Knick werden erst nach Jahrzehnten wesentliche Funktionen für die Tierwelt wahrnehmen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG – Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die naturraumtypische Vielfalt an Lebensräumen bzw. die naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt und hier insbesondere die Seltenheit, Gefährdung und Schutzverantwortung (unter bio-geografischen Aspekten) von Arten und Lebensräumen als Kriterium herangezogen. Der Aspekt der genetischen Vielfalt wird vor dem Hintergrund der Ausstattung und geringen Größe des Plangeltungsbereiches ebenfalls über die Berücksichtigung gefährdeter Arten abgedeckt, da nicht anzunehmen ist, dass im Plangebiet lokal angepasste Populationen mit spezifischen genetischen Informationen/Eigenschaften bestehen.

Der Plangeltungsbereich ist im wesentlichen gekennzeichnet durch intensiv genutzte Ackerflächen, die nur eine geringe Vielfalt an Lebensräumen bieten. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier keine Lebensräume vorkommen, die für seltene und gefährdete Arten nicht ersetzbar sind. Lediglich die Knicks bieten Lebensraum für viele Tierarten. Es kann aber auch in diesem Falle davon ausgegangen werden, dass ein mögliches Vorkommen seltener Arten nicht auf den Geltungsbereich beschränkt ist, sondern auch Knicks außerhalb des Plangebietes betrifft.

4.2.2 Auswirkungen des Vorhabens

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist mit der vorgesehenen Erschließung der Verlust eines straßenbegleitenden Knickabschnitts (gesetzlich geschützt) verbunden. Darüber hinaus verlieren auch die weniger wertvollen Landwirtschaftsflächen mit der Überbauung ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Neben diesen anlagebedingten Wirkungen ist durch die Zunahme des Verkehrs auf der K 26 von einer Verstärkung vorhandener Barrierewirkungen für weniger mobile Tierarten auszugehen.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt zwar in einem Gebiet von allgemeiner Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt; das Vorhaben steht jedoch im Zielkonflikt zur umweltbezogenen Zielvorgabe des gültigen Landschaftsplanes „Erhalt und Entwicklung einer Freiraumachse mit Biotopverbundfunktionen zwischen dem östlich und nördlich anschließenden Landschaftsräumen“.

Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, da die neu zu versiegelnden Bereiche im wesentlichen aus Ackerflächen bestehen, auf denen nach allgemeinem Kenntnisstand nur wenige euryöke Arten vorkommen, die auf benachbarte Flächen ausweichen können. Die Knicks zeichnen sich zwar durch eine große Artenvielfalt aus, es ist aber davon auszugehen, dass durch den partiellen Verlust der Gehölze (Knickdurchbruch) keine Arten in ihrem lokalen Bestand gefährdet werden, da diese Arten auf benachbarte, vorhandene Knicks und Gehölze ausweichen können.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Der Entwurf der 30. F-Plan-Änderung stellt am nördlichen Rand des Planänderungsbereiches kleinflächig parallel zur K 26 / L 222 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (festgesetzte Ausgleichsflächen für den Ausbau der K 26 / L 222) sowie am westlichen Rand des Planänderungsbereiches Grünflächen (vorhandener Knick) dar. Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion (Umweltbelange Pflanzen und Tiere) in Umsetzung dieser Darstellungen durch Festsetzungen zum weitestgehenden Erhalt von Knicks vermieden bzw. minimiert werden. Über Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie von Bäumen und Sträuchern sowie ggf. Dach- und Fassadenbegrünung können kleinräumig Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen und damit Beeinträchtigungen der Umweltbelange Pflanzen und Tiere minimiert werden.

Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben der Beurteilung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und damit der Konkretisierung der Vorhabensmerkmale vorbehalten.

4.3 Boden

4.3.1 Bestand und Bewertung

Das Gelände ist nur leicht bewegt und fällt von Osten nach Westen hin etwa um 1 m ab.

Die Oberbodenschicht von 0,3 m bis 0,6 m ist von z.T. weichem Geschiebelehm unterlagert. Dieser weist einen geringen Durchlässigkeitsbeiwert auf, so dass sich bei stärkeren Niederschlägen das Wasser auf dieser Schicht staut.

Der Boden verfügt aufgrund seiner Konsistenz über eine hohe Fähigkeit, eindringende Schadstoffe mechanisch zu binden. In seiner Funktion als Puffer ist der Boden hoch bis mittel zu bewerten.

Die Böden des Planungsgebietes sind von allgemeiner Bedeutung in ihrer Funktionserfüllung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Träger komplexer ökologischer und landschaftshaushaltlicher Funktionen.

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Verdichtung, Grundwasserabsenkung sowie Nähr- und Schadstoffeintrag ist als allgemein zu bewerten. Die Empfindlichkeit gegenüber Wind- und Wassererosion ist als nachrangig zu bewerten.

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

4.3.2 Auswirkungen des Vorhabens

Für das Schutzgut Boden ist anlagebedingt mit dem vollständigen Verlust der Funktionen im Bereich der überbaubaren Fläche eine umfangreiche Beeinträchtigung gegeben. Betroffen durch die Versiegelung und Beeinträchtigung sind Böden mit allgemeiner Bedeutung.

Nach den Aussagen der vorliegenden lufthygienischen Stellungnahme ist für die untersuchten, für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten festzustellen, dass die Zunahme der Luftschadstoffimmissionen durch das Planvorhaben gering ausfällt bzw. von vernachlässigbarer Größe ist. In einer ersten Abschätzung wird vor diesem Hintergrund ohne spezifische Prüfung davon ausgegangen, dass auch die betriebsbedingten Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden als gering einzustufen sind.

4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die im Entwurf der 30. F-Plan-Änderung am nördlichen Rand des Planänderungsbereiches kleinflächig parallel zur K 26 / L 222 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten für den Ausbau der K 26 / L 222 festgesetzte Ausgleichsflächen, die bei einer nachfolgenden Realisierung der dargestellten Sondergebiete nicht in Anspruch genommen werden dürfen. Mit Darstellung im Flächennutzungsplan sind weitergehende Regelungsmöglichkeiten für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht gegeben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung und der Bodenveränderungen zu berücksichtigen. Festsetzungen zur Herstellung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge tragen zu einer Minderung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers bei und entla-

sten somit den Wasserhaushalt und mindern die Eingriffe in den Boden (zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Gebiet bindige, wenig versickerungsfähige Böden anstehen).

4.4 Wasser

4.4.1 Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer

Am Nordwestrand des Planungsgebietes verläuft ein Abschnitt eines offenen Grabens, der die Entwässerung großer Bereiche des Stadtteils Schönningstedt wahrnimmt.

Als Maß für die Bedeutung im Hinblick auf die ökologische und landschaftshaushaltliche Funktionsfähigkeit von Oberflächengewässern wird die Art ihrer Ausprägung (Naturnähe) herangezogen. Der Graben weist vor diesem Hintergrund eine allgemeine Bedeutung auf. Die Empfindlichkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen ist als hoch einzustufen.

Grundwasser

Konkrete Angaben zum Grundwasser liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Bei Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 3 m unter Gelände wurde kein Grundwasser angetroffen.

Der Geltungsbereich wird einem Bereich mit keiner besonderen Eignung für die Grundwasserneubildung. Gegenüber Nähr- und Schadstoffeintrag wird eine allgemeine Empfindlichkeit angenommen.

4.4.2 Auswirkungen des Vorhabens

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser können mit der Versiegelung der Flächen verbunden sein. Eine Überbauung von Oberflächengewässern ist nicht zu erwarten.

Nach den Aussagen der vorliegenden lufthygienischen Stellungnahme ist für die untersuchten, für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten festzustellen, dass die Zunahme der Luftschadstoffimmissionen durch das Planvorhaben gering ausfällt bzw. von vernachlässigbarer Größe ist. In einer ersten Abschätzung wird vor diesem Hintergrund ohne spezifische Prüfung davon ausgegangen, dass auch die betriebsbedingten Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser als gering einzustufen sind.

4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Mit der vorgesehenen Fassung mit Klärung und Rückhaltung des Regenwassers werden negative Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht erkennbar bzw. verlassen den Regelungsbereich des F-Planes. Die Lage einer Behandlungsanlage für das Oberflächenwasser bzw. die Gestaltung des Regenwasserklär- und -rückhaltebereichs ist im Rahmen des B-

Plan- bzw. Grünordnungsplan-Verfahrens hinsichtlich der erforderlichen Einbindung in das Landschaftsbild grundsätzlich zu regeln und im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens konkret über einen landschaftspflegerischen Begleitplan zu bestimmen. Die Anlage ist so weit zu optimieren, dass Möglichkeiten zur Minderungen der Ableitungsmengen (z.B. durch Evapotranspiration von Bewuchs) geprüft werden.

Über Festsetzungen zur Dachbegrünung kann der durch Versiegelung erhöhte Abfluss des Regenwassers reduziert und zeitlich verzögert werden und somit eine Entlastung der Vorfluter bewirkt werden.

4.5 Luft und Klima

4.5.1 Bestand und Bewertung

Das im Plangebiet herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluß auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte Böden (verdichtete oder vegetationslose Flächen, z.B. gepflügte Ackerflächen) die größten Temperaturschwankungen auf, d.h. sie erwärmen sich tagsüber sehr stark und kühlen sich nachts ebenso stark ab.

Die auf den Äckern bei geeigneter Wetterlage produzierte Kaltluft würde aufgrund der Geländeneigung in westliche Richtung abgeleitet, wird jedoch im Abfluss durch die dortigen Knicks behindert. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich überwiegend um nicht wesentlich belastete Räume (Einfamilienhausbebauung) und damit keine klimatischen Belastungsräume.

Die vorhandenen Knicks beeinflussen das Geländeklima, da sie als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender fungieren. Der Luftstrom wird geteilt und die Windgeschwindigkeit reduziert. Den Knicks kommt eine hohe Bedeutung und den Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung im Hinblick auf die klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Hinsichtlich der lokalen Luftreinhalte (wie z.B. Staubbildung, Beschattung) sind insbesondere Knicks mit einer hohen Anzahl älterer Gehölze von hoher Bedeutung. Flächen mit Bedeutung für die Frischluftproduktion kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Schadstoffeintrag ist als allgemein zu bewerten.

4.5.2 Auswirkungen des Vorhabens

Bezüglich des Mesoklimas ist mit einer Bebauung der Landwirtschaftsflächen eine Veränderung zu erwarten. Da die Flächen im Plangebiet weder lufthygienische noch bioklimatische Ausgleichsfunktionen aufweisen und der Gehölzbestand weitgehend erhalten bleibt, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima nicht in nennenswertem Umfang gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden auf Basis der lufthygienischen Stellungnahme zum B-Plan in Kap. 4.1.2 „Umweltbelang Mensch / Wohnen, Gesundheit“ dargelegt.

4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht erkennbar bzw. verlassen den Regelungsbereich des F-Planes. Eine Minimierung von Beeinträchtigungen, hier insbesondere bezüglich einer positiven Begünstigung der Strahlungsbilanz (Verminderungen der Aufheizung, Staubbildung) in dem künftig bebauten Gebiet durch Dach- und Fassadenbegrünung bleibt der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

4.6 Landschaft

4.6.1 Bestand und Bewertung

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die reale Landschaft mit den Faktoren Relief, Vegetation, Gewässer, Siedlung-, Nutzungs- und sonstigen Strukturen einschließlich der Vorbelastungen.

Die Strukturen im Plangebiet und angrenzendem Raum sind geprägt durch die ackerbauliche Nutzung. Die großen Schläge sind durch wenige Knicks gegliedert. Die das Planungsgebiet im Norden begrenzende, von Westen nach Osten verlaufende K 26 wird an ihrer Südseite durch Knicks begleitet.

Die Knicks im Plangebiet stellen Elemente dar, die für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung sind. Sie sind darüber hinaus als kulturhistorisch bedeutsame Elemente anzusprechen.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber mit Siedlungsentwicklungen verbundenen Veränderungen (Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen, Zerstörung landschaftsbildprägender Elemente) ist für die Knicks als hoch zu bewerten.

4.6.2 Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Errichtung von Gebäuden, der technischen Überprägung durch weitere zu versiegelnde Flächen, der Beseitigung von Knickabschnitten und ggf. in den Außenraum wirkende Wertbetafeln und Beleuchtung sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft (Ortsbild) verbunden.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt in einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet und steht somit im Zielkonflikt zur umweltbezogenen Vorgabe des Landschaftsschutzes, Maßnahmen zu vermeiden, die geeignet sind, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) das Landschaftsbild zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. *(Die Fläche des Geltungsbereichs wurde mit Amtlicher Bekanntmachung v. 15.2.2006 aus dem Landschaftsschutz entlassen.)*

4.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Der Entwurf der 30. F-Plan-Änderung stellt am westlichen Rand des Planänderungsbereiches Grünflächen (vorhandener Knick) dar. Die planrechtliche Sicherung dieser Darstellungen bzw. des auch in seiner Funktion für das Landschaftsbild zu schützenden Knicks sowie weitergehende Maßnahmen bzw. Festsetzungen bleiben der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten. Im Zusammenhang mit der detaillierteren Planung (B-Plan, Grünordnungsplan,

ggf. Erschließungsplanung) sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie von Bäumen und Sträucher zu prüfen, die insbesondere der Neugestaltung des Ortsbildes Rechnung tragen. Über den weitestgehenden Erhalt der Knicks können nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sollen durch zurückhaltende Werbeanlagen und Beleuchtungen gering gehalten werden.

4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gelegen. Auswirkungen auf mögliche außerhalb gelegene Denkmäler können aufgrund der geringen Fernwirkung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Die Knicks als Teile der Kulturlandschaft werden unter dem Kapitel Landschaft (vgl. Pkt. 4.6) behandelt.

4.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen in Form von funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen.

Für den Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Wechselwirkungen bereits in den entsprechenden Kapiteln zu den jeweiligen Umweltbelangen berücksichtigt (z.B. bieten die im Plangebiet vorkommenden Knicks und Gehölzstreifen Lebensraum für die an diese Biotoptypen angepassten Brutvogelarten).

Durch das Vorhaben ergeben sich insbesondere 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. Aufgrund der Vorbelastungen und der damit eingeschränkten landschaftshaushaltlichen Funktionen ist von keinen über die im Rahmen der Beurteilung der einzelnen Umweltbelange bereits erfassten hinausgehenden bewertungsrelevanten ökosystemaren Wechselbeziehungen und damit auch von keinen entscheidungsrelevanten zusätzlichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen auszugehen.

5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten darauf ausgerichtet sein, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes weitgehend gleichartig wiederherzustellen sowie das Landschafts- und Ortsbild neu zu gestalten.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Darstellungen zum Ausgleich getroffen. Die kleinflächig parallel zur K 26 / L 222 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen Flächen mit festgestellten Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der K 26 / L 222, so dass hier keine zusätzliche Ausgleichsmöglichkeit für das dargestellte Vorhaben besteht. Eine Umsetzung des Ausgleichs auf einer westlich benachbarten Ackerfläche, die im gültigen Landschaftsplan planerisch für eine naturnahe Entwicklung vorbereitet wurde, ist in

Ermangelung des dafür erforderlichen Grunderwerbs nicht möglich. Die Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen wird somit etwa 1.300 m östlich (nördlich der L 314 in Richtung Aumühle, westlich eines dortigen Feuchtgebiets/Gewässers, etwa in Höhe der Allee zum Vorwerk Silk) und nordöstlich (östlich der K 26) der Eingriffsfläche auf der Ebene des Grünordnungsplans vorgesehen.

6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unter unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen sind vor allem solche zu verstehen, die zwar als erheblich erkannt und prognostiziert wurden, jedoch in ihrer Intensität von den Prognosen der Umweltprüfung abweichen und solche, die im Rahmen der Umweltprüfung als unerheblich eingestuft wurden, deren Auswirkungen sich bei Durchführung des Bauleitplanes jedoch als erheblich erweisen (eine Erheblichkeit aufgrund des Planungsstandes bei Erstellung der Umweltprüfung somit nicht vorhersehbar war).

Die diesbezüglichen Empfehlungen des Einführungserlasses des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) –IV 649 – 512.110 – führen in Kap. 2.6.4 "Besonderheiten des Monitoring für Flächennutzungspläne" folgendes hierzu aus:

"Beim Monitoring von Flächennutzungsplänen ist im Hinblick auf die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist. ... Die Regelung des § 5 Abs. 1 zur regelmäßigen Überprüfung des Flächennutzungsplanes – wengleich umfassend auf alle städtebaulichen Belange ausgelegt – von den Gemeinden zugleich im Zusammenhang mit dem Monitoring des Flächennutzungsplanes genutzt werden."

Das Deutsche Institut für Urbanistik (DIFU) führt in seiner Dokumentation der Fachtagung zu "Monitoring und Bauleitplanung – neue Herausforderungen für Kommunen bei der Überwachung von Umweltauswirkungen" am 30. September und 1. Oktober 2003 im Rahmen der Thesen zur Fachtagung aus:

"Was die Überwachung der Flächennutzungsplanung angeht, ist zu beachten, dass dieser Planungsebene überwiegend strategische Aufgaben bei der Flächennutzungssteuerung zukommen und dass die Durchführung der Flächennutzungsplanung in der Regel über die verbindliche Bauleitplanung organisiert wird."

Die Stadt Reinbek geht im Zusammenhang mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes vor diesem Hintergrund davon aus, dass eine Überwachung und Überprüfung der erheblichen Auswirkungen unter strukturellen Gesichtspunkten im Zusammenhang mit der Überprüfung der F-Plan-Inhalte im Sinne des § 5 Abs.1 BauGB erfolgen kann. Die konkret vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung erheblicher und Identifizierung unvorhergesehener

erheblicher Umweltauswirkungen werden im Rahmen der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und dargelegt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Erstellung eines Umweltberichtes ist die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet anstelle der bisherigen Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" die Darstellung einer Teilfläche als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“, die Ergänzung der Einzelhandelsverkaufsflächen durch eine Mehrfunktionsfläche (ebenfalls als sonstiges Sondergebiet dargestellt), die verkehrliche Anbindung des Versorgungszentrums durch eine Anbindung im Bereich der Einmündung der Königstraße in die in Ost-West-Richtung verlaufende Landes- und Kreisstraße, die Darstellung von Flächen zur Entsorgung des Niederschlagswassers, die Darstellung einer Grünfläche sowie kleinflächig entlang der K 26 / L 222 die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme von für den Ausbau der K 26 / L 222 bereits festgesetzten Ausgleichsflächen).

Das Gebiet der 30. Änderung des F-Plans hat eine Größe von rd. 2,5 ha und liegt in der Rehkoppel, Schönningstedt. Die K 26 (bzw. die L 222 in Verlängerung der K 26 nach Osten) bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich wird heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Der Westrand des Gebietes wird durch einen Feldweg mit Redder gebildet. An der K 26 wurde mit deren Ausbau in der Vergangenheit ein ausgeprägter Wall errichtet, der zur besseren Einbindung der Straße in den Landschaftsraum mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde. Dem Wohnen dienende Siedlungsbereiche befinden sich z.T. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich. Westlich des Plangebiets – separiert durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, unterbrochen durch ein Grundstück für ein privilegiertes landwirtschaftliches Gebäude (das privilegierte Grundstück ragt nach Süden etwa 100 m in die Landschaft hinein) - befinden sich umfangreiche gewerblich genutzte Flächen.

Die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten **Ziele des Umweltschutzes** stellen sich für die F-Plan-Änderung wie folgt dar:

- Städtebauliche Entwicklung auf der Siedlungsachse (innerhalb baulich zusammenhängender Bereiche an städtebaulich integrierten Standorten)
Vermeidung von Maßnahmen, die geeignet sind, im bestehenden Landschaftsschutzgebiet das Landschaftsbild zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen (*Die Fläche des Geltungsbereichs wurde mit Amtlicher Bekanntmachung v. 15.2.2006 aus dem Landschaftsschutz entlassen.*)
- Entwickeln einer Freiraumachse südlich der K 26 gem. gültigem Landschaftsplan

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes Zielkonflikte zu den übergeordneten Zielvorgaben bzw. den umweltbezogenen Zielen für den Raum beinhalten.

Im Rahmen der **Prüfung von Standortalternativen** wurden 9 Standorte vorgeprüft und dann 6 Standorte sowie die Null-Variante vertiefend betrachtet. Im Ergebnis wird der Vorhabensstandort trotz feststellbarer Konflikte mit städtebaulichen und umweltbezogenen Zielen

len für den Raum favorisiert, da er eine hervorragende Lage im innerstädtischen Hauptverkehrsnetz sowie eine gute Wahrnehmbarkeit und Erreichbarkeit aufweist, die Erschließung und Verkehrsabwicklung über eine leistungsfähige Anbindung unproblematisch ist, Störungen unmittelbar angrenzender Wohnnutzungen - anders als z.B. bei Lage im Ortskern - auszuschließen sind und die Schaffung eines verbrauchernahen Angebotes von Waren des täglichen Bedarfs für die Bewohner der nördlichen Reinbeker Stadtteile, in denen ein Grundversorgungsangebot heute nicht gegeben ist, an diesem Standort im Vergleich zu Alternativstandorten am besten erreicht wird.

Die ermittelten **Auswirkungen des zu beurteilenden Vorhabens auf die Umwelt** stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Flächeninanspruchnahme/Überbauung in den als Sondergebiete, Verkehrsfläche und Flächen für die Oberflächenentwässerung dargestellten Bereichen: Verlust der Bodenfunktionen, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Beseitigung von Knicks (Knickdurchbruch) sowie von Acker als Lebensraum mit allgemeiner Bedeutung
- Visuelle Beeinträchtigung insbesondere durch bauliche Anlagen und die Zunahme versiegelter Flächen
- Zunahme von Barriereeffekten durch eine Zunahme der Verkehrsbelastung sowie durch riegelnde Wirkung der künftigen Bebauung im ansonsten weitgehend unbebauten Landschaftsraum

Gem. Lärmuntersuchungen sowie lufthygienischer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 47 ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe auf den Umweltbelang Mensch (Wohnen, Erholen, menschliche Gesundheit) als gering bzw. vernachlässigbar darstellen; Festsetzungen zum Lärmschutz werden gem. Lärmuntersuchung nicht erforderlich:

- Hinsichtlich des Gewerbelärms ist festzustellen, dass der geplante Betrieb des Einkaufszentrums mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus der Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet. Nachtanlieferungen sind zulässig.
- Eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm ist nicht zu erwarten; 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 und 55 dB(A) nachts überwiegend eingehalten, insbesondere im Bereich der geplanten Baukörper. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

- Durch die geplanten Maßnahmen sind nur geringe Zunahmen der Gesamtlärmpegel zu erwarten. Die Pegelzunahmen liegen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter, die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Insgesamt ist eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation nicht zu erwarten.
- Insgesamt ist festzustellen, dass für alle untersuchten Schadstoffkomponenten die Zunahmen der Luftschadstoffimmissionen durch das Planvorhaben gering ausfallen bzw. von vernachlässigbarer Größe sind. Den Ergebnissen entsprechend sind aus Sicht der Luftschadstoffbelastungen keine Verschlechterungen durch die geplanten Maßnahmen zu erwarten. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist gewährleistet.

Im Ergebnis der Abschätzung der erwartbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und im Hinblick auf die begrenzten Regelungsmöglichkeiten auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden zur Entschärfung der ermittelten Konflikte sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Umweltbelange **Zielvorgaben für die nachfolgende Planungsebene** formuliert:

- Minimierung von Beeinträchtigungen von Boden und Wasser durch Festsetzungen zur Herstellung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge (zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Gebiet bindige, wenig versickerungsfähige Böden anstehen).
- Die Lage einer Behandlungsanlage für das Oberflächenwasser bzw. die Gestaltung des Regenwasserklär- und -rückhaltebereichs hinsichtlich der erforderlichen Einbindung in das Landschaftsbild ist im Rahmen des B-Plan- bzw. Grünordnungsplan-Verfahrens grundsätzlich zu regeln und im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens konkret über einen landschaftspflegerischen Begleitplan zu bestimmen. Die Anlage ist so weit zu optimieren, dass Möglichkeiten zur Minderungen der Ableitungsmengen (z.B. durch Evapotranspiration des Bewuchses) möglichst einbezogen werden.
- Die vorhandenen Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten und während sowie nach der Baumaßnahme zu sichern. In diesem Bereichen dürfen zum Schutz der Gehölze keinerlei Baustellenaktivitäten erfolgen (u.a. keine Lagerung von Baumaterialien, keine Baustelleneinrichtungen, keine Veränderungen des derzeit anstehenden Bodens
- Im Zusammenhang mit der detaillierteren Planung (B-Plan, Grünordnungsplan, ggf. Erschließungsplanung) sind Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sowie von Bäumen und Sträuchern in Form von Hecken / Knicks zu prüfen, die insbesondere der Neugestaltung des Ortsbildes Rechnung tragen.
- Dächer sind möglichst zu begrünen. Durch eine Begrünung wird die Aufheizung des Geländes gemindert, ebenso wird der durch die Versiegelung erhöhte Abfluss des Regenwassers reduziert und zeitlich verzögert.
- Die Fassaden sind möglichst zu begrünen. Kletterpflanzen bieten Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Insekten und tragen zur Einbindung des Bauwerks in die Landschaft bzw. in das Ortsbild bei.
- Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sollen durch zurückhaltende Werbeanlagen und Beleuchtungen gering gehalten werden.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden – mit Ausnahme der Darstellung von Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der K 26 / L 222 festgesetzt sind - keine **Darstellungen zum Ausgleich** getroffen. Eine Umsetzung des Ausgleichs auf einer westlich benachbarten Ackerfläche, die im gültigen Landschaftsplan planerisch für eine naturnahe Entwicklung vorbereitet wurde, ist in Ermangelung des dafür erforderlichen Grunderwerbs nicht möglich. Die Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen wird somit etwa 1.300 m östlich (nördlich der L 314 in Richtung Aumühle, westlich eines dortigen Feuchtgebiets/Gewässers, etwa in Höhe der Allee zum Vorwerk Silk) und nordöstlich (östlich der K 26) der Eingriffsfläche auf der Ebene des Grünordnungsplans vorgesehen.

Eine **Überwachung und Überprüfung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens** kann unter strukturellen Gesichtspunkten im Zusammenhang mit der Überprüfung der F-Plan-Inhalte im Sinne des § 5 Abs.1 BauGB erfolgen. Die konkret vorgesehenen Maßnahmen zur Überwachung erheblicher und Identifizierung unvorhergesehener erheblicher Um-

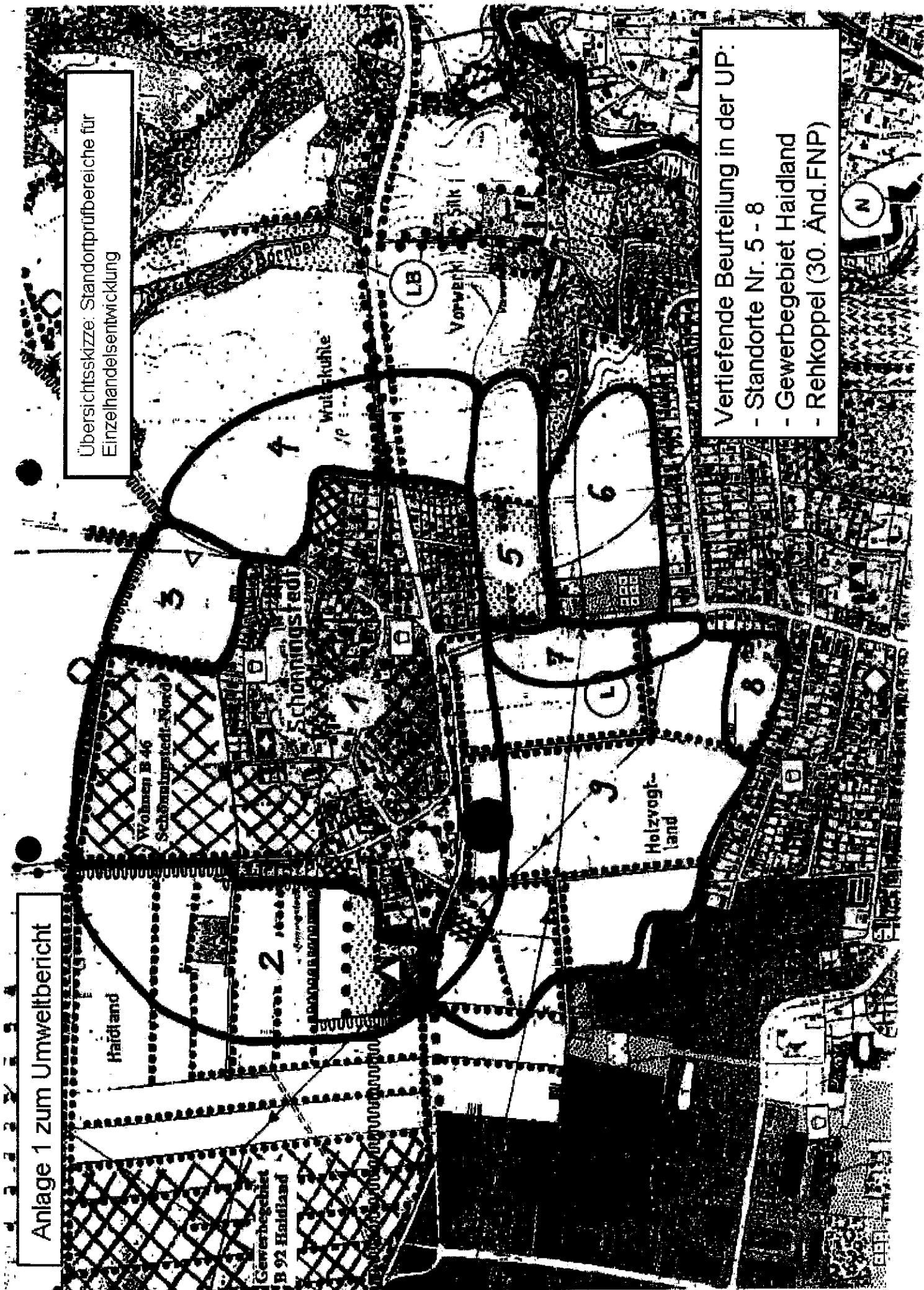
weltauswirkungen werden im Rahmen der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und dargelegt.

Anlage 1 zum Umweltbericht

Übersichtsskizze: Standortprüfbereiche für Einzelhandelsentwicklung

Vertiefende Beurteilung in der UP:

- Standorte Nr. 5 - 8
- Gewerbegebiet Haidland
- Rehkoppel (30. Änd.FNP)



STADT REINBEK

30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt“

Teiländerungsbereich wird begrenzt :

im Norden durch die „Glinder Straße“ (K 26 / L 314),
im Osten im Abstand von ca. 100 m westlich „Kampsredder“, der die östliche Begrenzung
des Flurstücks 1/6 der Flur 7 in der Gemarkung Schönningstedt bildet,
im Süden teilweise im Abstand von ca. 170 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26 / L 314)
und ca. 100 m südlich der „Glinder Straße“ (K 26) innerhalb des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt nördlich landwirtschaftlicher Flächen
im Westen durch den Weg „Steinerei“ als westliche Grenze des Flurstücks 1/6 der Flur 7
in der Gemarkung Schönningstedt und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

II. Zusammenfassende Erklärung (nach § 6 Abs. 5 BauGB)

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 07.02.2006
Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2006

Gesamt abwägung / Abschließender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Städtische Gesamt abwägung vom 23.02.2006

1. Ziel des Aufstellungsverfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziel der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für einen Bereich südlich des Verkehrsknotenpunktes der K 26 / L 314 die planerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² zu schaffen. Außerdem soll in räumlicher Anbindung an das Nahversorgungszentrum eine ca. 3.000 m² große Stadtteilfläche (Mehrzweckfläche) für öffentliche Veranstaltungen geschaffen werden.

Der Nahversorgungsstandort Reinbek-Schönningstedt dient der Grundversorgung sowohl dieses Stadtteils mit 1.500 Einwohnern als auch der Stadtteile Ohe, Büchschinken, Krabbenkamp und Teile von Neuschönningstedt-Süd im Nordosten und Osten sowie der nordöstlichen Wohngebiete von Alt-Reinbek (Innenpark, Prahlsdorf) mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ein weitere wohnbauliche Entwicklung in Schönningstedt ist vorgesehen. Dieser gesamte Stadtbereich weist keinerlei wohnortnahe Einzelhandelsstruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs auf. Für die geplante Fachmarktnutzung innerhalb des Nahversorgungszentrums wird über Nutzungsbeschränkungen eine stadt- und umlandverträgliche Sortimentsbestimmung erfolgen.

Der geplante Standort des Nahversorgungszentrums liegt im Süden von Schönningstedt und ist direkt durch fußläufige Wegeverbindungen und durch leistungsfähige Kreis- und Landesstraßen mit dem Stadtteil verbunden.

Die Prüfung alternativer Standorte hat ergeben, dass innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches (integrierter Nahversorgungsstandort) keine geeigneten und hinreichend dimensionierten Flächen für Einzelhandelseinrichtungen mit guter Erreichbarkeit für alle nicht versorgten Stadtteile und Wohngebiete zur Verfügung stehen und zudem die Schönningstedt umgebenden Flächen gemäß den Darstellungen im Regionalplan nicht im zusammenhängenden Siedlungsbereich liegen.

Die Schaffung eines verbrauchernahen Angebotes von Waren des täglichen Bedarfes für die Bewohner der nördlichen Reinbeker Stadtteile, in denen ein Grundversorgungsangebot heute nicht gegeben ist, wird an dem gewählten Standort Reinbek-Schönningstedt erreicht. Gemäß dem erstellten Einzelhandelsgutachten

- überzeugt der Standort durch seine günstige Positionierung und Erreichbarkeit für die mit Lebensmittelangeboten nicht versorgten Reinbeker Stadtteile,
- kann ein vergleichbares zukunftssträchtiges Nahversorgungskonzept in den einzelnen Stadtteilen, in denen ein Versorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs fehlt, nicht etabliert werden,
- existiert auch nach Realisierung des EH-Standes Reinbek-Schönningstedt marktseitig Spielraum für VKF-Erweiterungen im EKZ Neuschönningstedt / Grenzweg,
- besteht Verträglichkeit sowohl in stadtstruktureller und regionaler Sicht.

2. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 25.11.2004 den **Aufstellungsbeschluss** für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan Nr. 47 sowie für die 5. Änderung des Landschaftsplanes beschlossen.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB fand als Informationsveranstaltung am 10.02.2005 statt.

Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung, die auch zum Bebauungsplan Nr. 47 und zur 5. Änderung des Landschaftsplanes erfolgte, wurden die gemeindlichen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten vorgestellt und mit den interessierten Bürgern erörtert. Nachfragen nach planerischen Inhalten und Zielsetzungen wurden aus der Informationsveranstaltung heraus, wie nachfolgend stichwortartig zusammengefasst, gestellt :

- Vereinbarkeit der Planung und des nicht integrierten Standortes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
- Gutachterlicher Nachweis der Verträglichkeit des Standortes und des Nahversorgungszentrums gegenüber der Innenstadt innerhalb eines überörtlichen Konzeptes.
- Zulässigkeit der Planung aufgrund des bestehenden Aufstellungsbeschlusses zur Bauleitplanung (Bürgerentscheid betrifft somit nicht diesen Standort).
- Begrünung der großflächigen Stellplatzanlage verbessern und Anordnung der Stellplätze (Schrägaufstellung) überprüfen.
- Gestaltung der Mehrzweckfläche verbessern.
- Deutliche Trennung der Fußwege von Fahrwegen.
- Kreisverkehrsplatz als Verkehrsanbindung des Nahversorgungszentrums sollte vergrößert werden.
- Optimierung und Strukturierung des Gebäudekörpers und des äußeren Erscheinungsbildes sowie Verbesserung der Grüngestaltung zur Reduzierung der Gebäudehöhen.
- Beachtung der bestehenden Verkehrsprobleme im Rahmen eines Verkehrskonzeptes.
- Prüfung der fußläufigen Anbindung des Nahversorgungszentrums u.a. an die bebaute Ortslage Schönningstedt, ggf. mittels einer Fußgängerbrücke und aus südlicher Richtung.
- Prüfung der Lärmbelastungen durch Anlieferungsverkehr für die umgebende Wohnbebauung.
- Schutz vor Vandalismus am Wochenende sicherstellen.
- Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums, z.B. Eisdielen.

Die vorgetragenen Anregungen aus der Öffentlichkeit, die neben der grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung insbesondere auf die konkrete Planung des Nahversorgungszentrums abzielten, wurden in die weitere Projektentwicklung im Rahmen der vorgenannten Bauleitplanungen gestellt.

Mit Erlass vom 02.02.2005 hat die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H eine **vorläufige landesplanerische Stellungnahme** abgegeben, in der Hinweise auf mögliche Konflikte aus Sicht der Raumordnung gegeben wurden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzbehörden frühzeitig über die städtischen Planungsabsichten am 18.04.2005 schriftlich informiert und nach § 4 Abs. 1 BauGB ("**Scoping**") anhand eines vorläufigen Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung gebeten, Aussagen und Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu machen.

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben Anregungen und Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie bereits weitere Anregungen und Hinweise zur Planung selbst im Rahmen ihrer Stellungnahmen vorgebracht, die, wie nachfolgend stichwortartig zusammengefasst, in die weitere Entwurfsplanung eingestellt worden sind.

- Zusätzliche Trafostation erforderlich
(e-werk Reinbek-Wentorf)
- Prüfung der Standortverträglichkeit mit den angrenzenden Städten Glinde und Hamburg-Bergedorf
(Industrie- und Handelskammer zu Lübeck)
- Standortalternativen, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens, Inhalte der Umweltprüfungen und Datengrundlage
(BUND, Verein Jordsand und NABU)
- Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagsentwässerung
(Zweckverband Südstormarn)
- Verkehrliche Anbindung des Nahversorgungszentrums als echte Kreuzung mit dem vorhandenen Knotenpunkt K 26 / L 314
(Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S.H)
- Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Standortprüfung, Nullvariante, Grundwasserabsenkung, betriebsbedingte Schadstoffemissionen, Eingriffsregelung, Datengrundlage, Auswirkungen von Vorhaben im Außenbereich, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Schutz vor Betriebslärm, Reduzierung der Versiegelung, Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers
(Kreis Stormarn)

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Auswertung der Stellungnahmen aus dem Scoping-Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Reinbek am 07.06.2005 den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die „Glinger Straße“ (K 26 / L 314), im Osten im Abstand von ca. 100 m westlich „Kampsredder“, der die östliche Begrenzung des Flurstücks 1/6 der Flur 7 in der Gemarkung Schönningstedt bildet, im Süden teilweise im Abstand von ca. 170 m südlich der „Glinger Straße“ (K 26 / L 314) und ca. 100 m südlich der „Glinger Straße“ (K 26) innerhalb des Flurstücks 1/6 der Flur 7 in der Gemarkung Schönningstedt nördlich landwirtschaft-

licher Flächen im Westen durch den Weg „Steinerei“ als westliche Grenze des Flurstücks 1/6 der Flur 7 in der Gemarkung Schönningstedt und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gefasst.

Mit Erlass vom 05.10.2005 hat die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H die **landesplanerische Stellungnahme** abgegeben, in der die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens zur Kenntnis genommen werden und weitergehende Hinweise zur Prüfung von Alternativflächen im Bereich Neu - Schönningstedt und eine Darstellung der Perspektiven der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in Neu-Schönningstedt sowie eine Abwägung der Auswirkungen des Planvorhabens für erforderlich erachtet werden. Mit einer Begründung für den gewählten Standort im Bereich der Freiraumachse laut Landschaftsplan wurde eine Zustimmung der Landesplanung in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur 5. Änderung des Landschaftsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 47) mit Begründung einschließlich Umweltbericht den Nachbargemeinden, den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.11.2005 bis zum 15.12.2005 vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von interessierten Bürgern abgegeben, jedoch Unterlagen zur Einsicht abgefordert. Eine weitergehende schriftliche Stellungnahme blieb jedoch aus.

Die **abschließende landesplanerische Stellungnahme** liegt mit Erlass vom 21.02.2006 vor. Es wird durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H darin bestätigt, dass im Ergebnis die Übereinstimmung der vorgelegten Bauleitplanung (30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 47) mit den Zielen der Raumordnung festgestellt werden kann.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 und nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen einer Nachbargemeinde, von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden vorgebracht, die die Stadtverordnetenversammlung in die Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt hat. Die Stellungnahmen und Hinweise haben zu keinen bodenrechtlich relevanten Änderungen in den städtischen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten geführt und konnten redaktionell in die endgültige Fassung der Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet werden.

3. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der **Nachbargemeinden**, der **Behörden**, der sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, der anerkannten **Naturschutzverbände** und der **Öffentlichkeit** wurden folgende Hinweise und Anregungen im Rahmen der Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt worden sind.

- Die **Freie und Hansestadt Hamburg** und das **Bezirksamt Bergedorf** stellen im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde fest, dass nachhaltige Auswir-

kungen des Nahversorgungszentrums auf den Bergedorfer Bereich aufgrund des im B-Plan Nr. 47 festgesetzten Warensortiments nicht zu erwarten sind.

- Das Versorgungsunternehmen **E.ON HANSE AG** weist in seiner Stellungnahme auf vorhandene Versorgungsleitungen innerhalb und außerhalb an den Änderungsbereich angrenzend hin, die durch eine entsprechende Ergänzung der Begründung zur Beachtung in dem erforderlich werdenden Maße an den Vorhabenträger im Rahmen der Bebauungs- und Erschließungsplanung weitergegeben werden.
- Die untere Naturschutzbehörde des **Kreises Stormarn** hat im Rahmen der gemeinsamen Stellungnahme des FD Planung und Verkehr Bedenken und Anregungen zu den vorgelegten städtischen Planungszielen und Planungsabsichten vorgebracht. Einzelne Fachdienste haben zudem auf folgende Sachverhalte hingewiesen.
 - Aus Sicht der **unteren Naturschutzbehörde** ist der Standort 7 der Alternativenprüfung besser geeignet aus landschaftsplanerischer Sicht und im Hinblick auf die Integration in die bebauten Ortslage.

Die Stadt Reinbek hat u.a. den angeführten Standort (Anmerkung: UNB sieht den Standort 7 bis nach Norden an die Einmündung Schönningstedter Straße in die L 222 / L 314 reichend.) bereits in Erörterungen innerhalb der Verwaltung und innerhalb der Gremien vor dem förmlich eingeleiteten Verfahren sowie im Rahmen der gemeindlichen Abwägung diskutiert. Die städtischen Gremien haben sich, u.a. und insbesondere wegen der sehr problematischen verkehrlichen Anbindbarkeit sowie wegen des Verstellens der angestrebten Freiraumachse gegen den Standort 7 entschieden und für den Standort südlich von Schönningstedt. Bei letzterem Standort ist die Entwicklung der Freiraumachse gem. Landschaftsplan 1998 möglich. Auf die Erläuterungen in der 5. Änderung des Landschaftsplanes hierzu wird verwiesen.

Je näher ein Standort zu Alt-Reinbek rückt, desto größer wäre die nicht erwünschte Ausstrahlung auf die Einzelhandelsstandorte in diesem Stadtteil. Der Standort Schönningstedt-Süd ist von Alt-Reinbek separiert und mit der K 26 / L 314 in Ost-West-Richtung sowie über die Königstraße und die Oher Straße nach Norden orientiert, während der Standort 7 mit der Schönningstedter Straße über eine direkte Verbindung zur Stadtmitte verfügen würde.

Der Standort südlich von Schönningstedt ist nach Osten und Westen nicht schlechter eingebunden (Eingrünung) als der Standort 7 nach Westen und Süden. Lediglich nach Süden ist der Standort südlich von Schönningstedt über einen weiten Bereich sichtbar. Hier wird jedoch am Südrand des Nahversorgungszentrums eine Bepflanzung mit Knicks vorgesehen.

Die Stadt Reinbek kann sich der Auffassung der uNB, dass der Standort 7 aus landschaftsplanerischer Sicht besser geeignet ist als der gewählte, nur bedingt anschließen. Insbesondere ist hier eine Freiraumachse, auf die die Stadt Reinbek großen Wert legt, mit ausreichend dimensionierter Anbindung nach Osten nicht möglich. Die Stadt Reinbek hat zudem neben der landschaftsplanerischen Betrachtungsweise zahlreiche weitere Gesichtspunkte in den Erörterungen der Standortfrage zu betrachten. In der Gesamtschau, nach Abwägung aller Aspekte (u.a. verkehrliche Anbindung, Zuordnung des Nahversorgungszentrums zu den unterversorgten Stadtteilen), hat die Stadt Reinbek sich für den Vorhabenstandort südlich Schönningstedt entschieden.

- Den Ausführungen der **Kreisplanung** bezüglich einer fingerartigen Entwicklung in den Landschaftsraum ist entgegenzuhalten, dass u.a. bereits mit der benachbarten landwirtschaftlichen Halle eine besondere Nutzung in den Landschaftsraum gelegt wurde. Die Standortprüfung hat zudem gezeigt, dass bessere und städtebaulich integrierte Standorte mit den übrigen Planungsanforderungen an das Nahversorgungszentrum nicht im Untersuchungsraum zur Verfügung stehen. Dies kann auch nicht durch eine andere Gewichtung der planbestimmenden Belange erreicht werden
- Die Ausführungen der **unteren Wasserbehörde** zur Erforderlichkeit des Regenrückhaltebeckens wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf die aufgehobene Gewässereigenschaft des Schönningstedter Grabens im Bereich der geplanten Einleitstelle wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum B-Plan Nr. 47 entsprechend den seitens des Zweckverbandes Südstormarn für erforderlich gehaltenen Nachweisen und Rückhaltungen so dann berücksichtigt.
- Die Ausführungen und Hinweise des **Gesundheitsamtes** zum vorbeugenden Gesundheitsschutzes wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des B-Planes Nr. 47 wurde entsprechend der vorgelegten Vorhabenbeschreibung zum Nahversorgungszentrum die Verträglichkeit gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung gutachterlich nachgewiesen. Im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens ist die Verträglichkeit der beantragten Nutzungen durch den Antragsteller nachzuweisen, sofern sie von den vorliegenden Untersuchungen abweichen.
- Der Hinweis zur korrekten Bezeichnung der L 222 und der L 314 wurde in der endgültigen Planfassung, wie vorgetragen, berücksichtigt und die Planzeichnung sowie die Begründung dementsprechend angepasst.
- Das **Staatliche Umweltamt Itzehoe**, Außenstelle Lübeck, weist in seiner Stellungnahme auf einen detaillierten Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des "Nahversorgungszentrums" hin, der im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens in dem erforderlich werdenden Maße berücksichtigt wird und nicht Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist.
- Das **Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr** des Landes S-H weist auf die bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenzen und den damit verbundenen anbaufreien Strecken an der K 26 und der L 314 hin, die entsprechend in der Planzeichnung übernommen worden sind.
- Die **Industrie- und Handelskammer zu Lübeck** teilt mit, dass die städtische Abwägung und die Alternativenprüfung sowie die getroffene Standortentscheidung nachvollziehbar ist.
- Die **Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG** weisen in ihrer Stellungnahme auf die vorhandene Situation des ÖPNV hin, die durch eine entsprechend Änderung in der Begründung berücksichtigt worden ist.

- Die Hinweise und Ausführungen der **Hamburger Wasserwerke GmbH** zum vorbeugenden Brandschutz und zur möglichen Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung seitens der städtischen Gremien zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum B-Plan Nr. 47 berücksichtigt.
- Der Hinweis des **Zweckverbandes Südstormarn** auf Sicherstellung der Abwasserbeseitigung im Rahmen der nachgeordneten Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 47 wurde seitens der städtischen Gremien im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und entspricht den vorhabenbezogenen Abstimmungsgesprächen sowie den dementsprechend vorgenommenen Flächendarstellungen für die Regenwasserklärung und -rückhaltung.
- Der Hinweis der **E. ON Netz GmbH** auf die südlich des Änderungsbereiches verlaufende Freileitung wurde seitens der städtischen Gremien zur Kenntnis genommen.
 - Der Vorhabenträger hat die vorgetragenen Hinweise zum Schutz der Freileitung im Rahmen der Projektentwicklung zum B-Plan Nr. 47 für das Vorhaben geprüft. Beeinträchtigungen für das Vorhaben bzw. für die Belange des Versorgungsträgers konnten nicht ermittelt werden, so dass im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens ggf. geforderte Nachweise seitens des Vorhabenträgers geliefert werden können.
 - Die Hinweise zu Pflanzungen im maßgeblichen Einflussbereich der Freileitungen wurden in der vorgetragenen Form im Rahmen der vorbereitenden zur Kenntnis genommen.
 - Die Belange des Immissionsschutzes, hier "Elektrosmog", wurden entsprechend der 26. BImSchV im Rahmen der Umweltprüfung gutachterlich geprüft. Das Ergebnis wurde im Umweltbericht dargestellt. Beeinträchtigungen für die innerhalb des Änderungsbereich dargestellten Bauflächen und dementsprechend für die dort zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar.
- Der Hinweis der **Landwirtschaftskammer S-H** auf die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der den Änderungsbereich umliegenden Flächen resultierenden Immissionen wurde seitens der städtischen Gremien zur Kenntnis genommen. Da innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der bodenrechtlichen Darstellungen eine Wohnnutzung nicht zulässig ist und der Standort als Nahversorgungszentrum im Rahmen des B-Planes Nr. 47 entwickelt wird, an dem die Menschen und Besucher überwiegend nur einen begrenzten Zeitraum sich aufhalten werden, werden die möglichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft eher als gering betrachtet. Ein Handlungs- oder Regelungserfordernis wurde seitens der städtischen Gremien aufgrund des Hinweises nicht gesehen.
- Die Anregung zweier **privater Personen**, die jedoch nur allgemein gehalten und während des Planverfahrens nicht konkretisiert worden ist, zur möglichen Zunahme des fußläufigen Verkehrs aufgrund der städtischen Planungen zum Nahversorgungszentrum wurde zur Kenntnis genommen und in die Gesamtabwägung derart eingestellt, dass die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungszentrums für das maßgebliche Einzugsgebiet über mehrere fußläufige

Verbindungen aus südlicher und westlicher Richtung heute schon erfolgen kann und zukünftig mit der Aufstellung und Realisierung des B-Planes Nr. 31 "Nördlich Schützenstraße, westlich Schönningstedter Straße" eine weitere Wegeverbindung aus östlicher Richtung entstehen soll, so dass sich die Fußgängerverkehre insgesamt betrachtet durch die Planung des Nahversorgungszentrums an den Grundstücken der privaten Personen nicht verstärken, sondern insgesamt entflechtet werden können.

- Der **BUND**, Kreisgruppe Stormarn und der **NABU**, Landesverband S-H, haben in ihrer gemeinsamen Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorgebracht, die die städtischen Gremien mit folgendem Ergebnis in die Gesamtabwägung eingestellt haben.

zu Landschaftsplanung

- Die südliche Freiraumachse, die im Landschaftsplan 1998 formuliert ist, bleibt, nach Süden verschwenkt, erhalten (vgl. hierzu Karte in der Anlage des Abwägungsvorschlags zur 5. Änderung des Landschaftsplanes). Bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt.
- Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auch bei einigen alternativen Standorten für ein Nahversorgungszentrum nicht zu umgehen sein. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde eine Reihe von alternativen Standorten untersucht. Ein Standort, bei dem dem Kriterium Freihaltung der offenen Landschaft mit ihren Funktionen ein größeres Gewicht beigemessen werden konnte, konnte bei gleichzeitigem Erreichen des Ziels, die Nahversorgung der unterversorgten Stadtteile zu sichern, die im Landschaftsplan aufgezeigte Freiraumachse vom Prinzip her zu ermöglichen sowie eine tragfähige verkehrliche Anbindung zu ermöglichen, bei den tatsächlichen Alternativen nicht gefunden werden. Nach Gesamtabwägung ist die Stadtverordnetenversammlung daher bei ihrer Entscheidung geblieben.
- Die Ansiedlung des privilegierten landwirtschaftlichen Unternehmens ist unabhängig von dieser Bauleitplanung zu betrachten.
- Die Stadt Reinbek beabsichtigt keine sinn- und planlose Zersiedelung des gesamten restlichen Holzvogtlandes. Entwicklungen haben die Vorgaben u.a. des BauGB und übergeordneter Planungen (Landesplanung) zu beachten.
- Nach den Kriterien zur Ausweisung von LSG gibt es keine belastbare Begründung für einen Schutzzweck in diesem Raum. Somit ist bei der nach dem Landesnaturschutzgesetz geforderten Überprüfung und entsprechender Neufassung der Verordnung eine Ausweisung als Schutzgebiet nach Auffassung der Stadtverordnetenversammlung nicht möglich. Die Entlassung des Änderungsbereiches aus dem Landschaftsschutz ist zwischenzeitlich erfolgt und rechtswirksam.

zu Standortalternativen

- Der Standortbereich Gewerbegebiet Haidland ist im Rahmen der Alternativenprüfung nach detaillierter Betrachtung ausgeschieden. Dieses Gewerbegebiet dient der mittel- und langfristigen gewerblichen Zukunftsentwicklung in Reinbek. Gemäß raumordnerischer Zielsetzung sind zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion Reinbeks als Stadtrandkern auch ausreichende Gewerbeflächen vorzuhalten. Wenn auch z.Zt. noch freie Grundstücke angeboten werden, sollen die Gewerbeflächen nicht aus kurzfristigen Erwägungen

für nicht-gewerbliche Nutzungen, wie Einzelhandel (EH) verbraucht werden, da im Reinbeker Stadtgebiet aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und raumordnerischer Darstellungen außer einer kleinen Arrondierung des Gewerbegebietes B-Plan Nr. 50 keine weiteren Gewerbe-Entwicklungsflächen vorhanden sind. So ist im Gewerbegebiet Haidland wie in anderen Reinbeker Gewerbegebieten die Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben planungsrechtlich ausgeschlossen. Eine EH-Ansiedlung an diesem nicht-integrierten Gewerbebestandort ohne Wohngebietsbezug wurde seitens der Landesplanung nicht befürwortet.

- Gemäß Gutachten Bulwien Gesa hat auch unter Berücksichtigung des bereits realisierten Aldi-Marktes in Glinde sowie weiterer geplanter Projekte, wie z.B. Alter Markt / Glinde, Täbyplatz und Familia-Modernisierungs- und -verlagerung, das NVZ Reinbek-Schönningstedt marktseitig Entwicklungsperspektive. Trotz des zu erwartenden hohen Wettbewerbsdruckes ist kein Verdrängungswettbewerb zu erwarten, da Entwicklungsspielräume durch hohe Flächenproduktivitäten bestehen bleiben.
- In den Reinbeker Stadtteilen Schönningstedt, Ohe, Büchenschinken, Krabbenkamp sowie in den Wohngebieten Prahlsdorf und Ihnenpark sind keine Nahversorgungsläden vorhanden, d.h. eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist wohnortnah nicht möglich. Aufgrund dieser Versorgungslage ist die Nullvariante verworfen worden. Kleinflächige Nahversorgungskonzepte funktionieren erfahrungsgemäß im ländlichen Raum oder in Kleinstädten, in denen alternative Versorgungsangebote nur in sehr großer Entfernung bestehen. Die dafür vorgeschlagene Fläche südlich des B-Planes Nr. 46 befindet sich im privaten Eigentum. Für diesen Bereich liegt der Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 66 vor mit der Zielsetzung, dort Wohnbauflächen zu schaffen.
- Der Vergleich der zwei Gutachten geht von falschen Voraussetzungen aus. Im Gutachten der Gesa GmbH aus dem Jahr 2003 wurde der Standortbereich Schönningstedter Straße als grundsätzlich geeignet eingestuft, eine kurzfristige Ansiedlung wurde angesichts der laufenden Planungen für das EKZ Täby-Platz und auf dem Michaelis-Gelände nicht empfohlen. Diese Planungen sind bislang nicht im geplanten Umfang umgesetzt worden. Zudem wurde der damals noch in der Kampstraße bestehende Aldi-Markt eingestellt und im Glinde Teil des Gewerbegebietes neu errichtet. Weiter wurde in Reinbek ein Penny-Markt geschlossen. Seinerzeit (31.12.2001) hatte Reinbek 24.744 Einwohner, in 2005 lag die Zahl bei 25.924 (+ 4,8%). Die geänderte Wettbewerbssituation und die Einwohnerentwicklung (Umsatzumschichtungen durch Schließungen, erhöhtes Kaufkraftvolumen durch Einwohnerzuwachs u.a.) haben die Ansiedlungsspielräume für einen neuen Anbieter im Einzugsbereich der nicht versorgten Stadtteile verbessert. Der Anbieter würde eine räumliche Lücke im Nahversorgungsnetz schließen, für ein Gebiet, in dem auch in den kommenden Jahren mit Wohnbautätigkeit zu rechnen ist.

zum Grünordnungsplan / Ausgleichsflächen

- Eine Übersicht über die Lage der Ausgleichsflächen wurde nachgereicht. Die Regelung der Umsetzung der Ausgleichsverpflichtung, basierend auf den Angaben des Grünordnungsplans, erfolgt über entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Reinbek und dem Eingriffsverursacher.

Zusammenfassend wurde durch die Stadtverordnetenversammlung festgestellt, dass unter redaktioneller Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen und unter Beachtung der Maßgaben der Landesplanung zum Bebauungsplan Nr. 47 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht in der nachgeordneten Bebauungsplanung gelöst werden könnten.

Die Entlassung der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches aus dem Landschaftsschutz wurde mit der 9. Verordnung zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vollzogen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung und ist seit dem 24.02.2006 rechtswirksam.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.02.2006 von der Stadtverordnetenversammlung mit dem Vorbehalt der rechtswirksamen Entlassung aus dem Landschaftsschutz in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossen und ist mit Genehmigung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 17.08.2006 und danach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 18.08.2006 rechtswirksam.

Reinbek, den 30.8.2006


.....
- Bürgermeister -