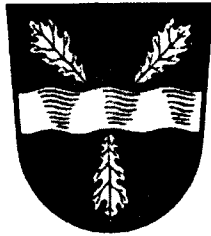


Stadt Reinbek

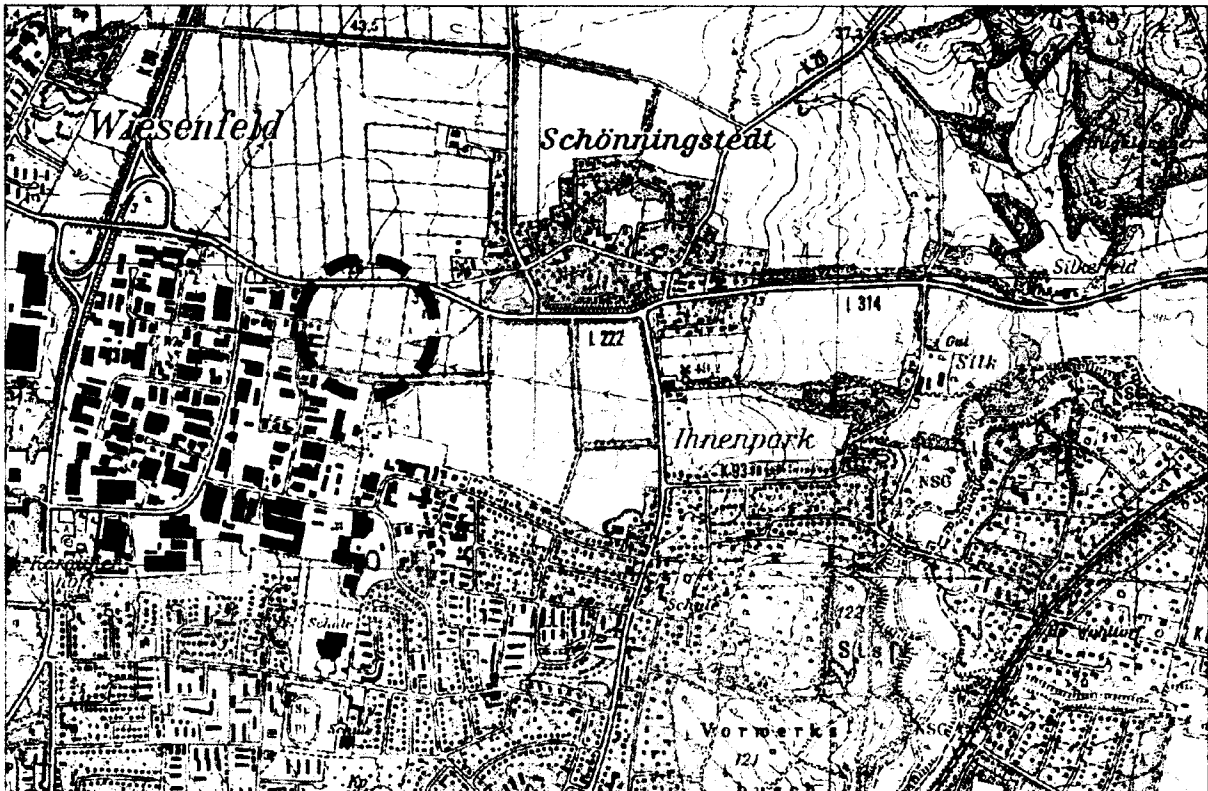
Kreis Stormarn



Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung

zur

34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Steinerei“





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 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation zu Kapitel 5 („Umweltbericht“) mit :

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

Bearbeiter :

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

Planungsstand vom 05.02.2008 (Plan Nr. 3.0)

Stadt Reinbek
Kreis Stormarn

**Begründung
mit Umweltbericht**

Stand zu § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB'07

zur

**34. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebietserweiterung Steinerei“**

für den Bereich:

südlich „Sachsenwaldstraße“ (K 26),
westlich einer Grundstücksgrenze, ca. 130 m parallel der rückwärtigen
Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Röntgenstraße Nr. 21
und Borsigstraße Nr. 32 - 40 (gerade Nr. fortlaufend),
nördlich „Carl-Zeiss-Straße“,
östlich der rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhanden
Bebauung Röntgenstraße Nr. 21 und
Borsigstraße Nr. 32 - 40 (gerade Nr. fortlaufend)

Bau- und Planungsausschuss vom 05.02.2008
Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2008
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
Genehmigungsverfahren

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 05.02.2008 (Plan Nr. 3.0)



Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes mit **Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Umweltbericht
 - 5.1 Einleitung
 - 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung
 - 5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes
 - 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 - 5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit
 - 5.2.3.2 Tiere und Pflanzen
 - 5.2.3.3 Boden
 - 5.2.3.4 Wasser
 - 5.2.3.5 Luft und Klima
 - 5.2.3.6 Landschaftsbild / Ortsbild
 - 5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen
 - 5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 5.3. Zusätzliche Angaben
 - 5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 5.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung



6. Planinhalte
7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Anbaufreie Strecke
 - 12.2 Knicks
13. Altlasten
14. Archäologische Denkmale
15. Denkmalschutz

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB'07)

Anlage:

- „Nachweis des RW-Vorfluters zwischen dem Gebiet des B-Planes 50, 1. Änderung in Reinbek und dem vorhandenen RW-Kanal DN 1200 in der Humboldtstraße“ im Rahmen der Bauleitplanung „Gewerbegebietserweiterung Steinerei“ der Stadt Reinbek (Planungsstand im August 2007)



Quellenverzeichnis:

- „Lärmtechnische Untersuchung“ zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“ der Stadt Reinbek (Bearbeitungsstand vom 05.11.2007) einschließlich
 - „Anmerkungen zur Auswirkung der 110 kV-Leitung
- „Grünordnerischer Beitrag“ zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Reinbek Nr. 50 „Steinerei“ im Stadtteil Schönningstedt (Stand vom 20.11.2007, ergänzt am 05.02.2008)
- „Artenschutzfachlicher Beitrag“ zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 50 der Stadt Reinbek (Stand vom 24.10.2007)

- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige / „Scoping-Verfahren“ zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Steinerei“ und zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“ mit Erlass vom 18.09.2007

- „Vorläufiger Untersuchungsrahmen“ im Rahmen der Umweltprüfungen zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Steinerei“ und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Steinerei“ der Stadt Reinbek vom 12.07.2007
 - Gemeinsame Stellungnahme des BUND, Kreisgruppe Stormarn und des NABU, Landesverband S-H mit Schreiben vom 26.08.2007
 - Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 15.08.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Schreiben vom 13.08.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Landrates des Stormarn, untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 26.07.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S-H mit Erlass vom 13.08.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Zweckverbandes Südstormarn mit Schreiben vom 03.08.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte mit Schreiben vom 23.07.2007 („Scoping“)

- „Einzelhandelsentwicklung in Reinbek - Konzeptionelle Perspektive“, Textfassung mit Karte im November 2003, Fortschreibung Juni 2006

- „Stellungnahme zu Einwirkungen durch elektromagnetische Felder“ zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Reinbek vom 15.09.2005



- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek mit
 - 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek mit Rechtswirksamkeit vom 19.02.1994
 - 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek mit Rechtswirksamkeit vom 18.08.2006
- Bebauungsplan Nr. 50 „Steinerei“ der Stadt Reinbek mit Rechtskraft vom 26.02.1994
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 50 „Steinerei“ der Stadt Reinbek mit Stand vom 29.04.1993
- Festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung von 1998 der Stadt Reinbek
 - 1. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Reinbek vom 10.10.2001
 - 5. Änderung des Landschaftsplanes der Stadt Reinbek vom 29.03.2006
- Digitale Topographische Karte 1:5.000 als Planungsgrundlage für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Nutzungsgenehmigung (12 - 562.6 S 173/05)

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB`07



1. Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass in der „Borsigstraße / Röntgenstraße“ ansässige Firmen dringend den Wunsch geäußert haben, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit notwendige Erweiterungen im direkten östlichen Anschluss durchzuführen und auch um neue Zweigfirmen ansiedeln zu können, wenn hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen dies ermöglichen würden. Ansonsten bleibt diesen Firmen, die auf den vorhandenen Gewerbegrundstücken nicht die notwendigen Erweiterungsflächen haben, nur die Abwanderung mit Arbeitsplatzverlust und wirtschaftlichem Verlust für die Stadt Reinbek.

Standortalternativen aus wirtschaftlichen Gründen und betrieblichen Anforderungen stehen in dem gewünschten und erforderlichen Maße für diese Betriebe nicht zur Verfügung. Der Erwerb von Teilflächen benachbarter Grundstücke (östlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend) wurde geprüft, ist aber nicht möglich. Das Gewerbegebiet „Reinbek-Haidland“ wird in absehbarer Zeit besiedelt sein. Zurzeit steht nur noch ein kleinerer Teil zur freien Disposition.

Bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtliche Möglichkeiten zur Erweiterung der Gewerbebetriebe an der „Röntgenstraße / Borsigstraße“ in den Außenbereich hinein sind ohne Bauleitplanung nicht möglich.

Daher ist zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung die Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB'07 erforderlich.

Der Planbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gegenüber der Abgrenzung im Rahmen der Planungsanzeige und des „Scoping-Verfahrens“ entsprechend der politischen Willensbildung zum Entwurfsbeschluss reduziert und umfasst danach (s. Abb. 1 auf Seite 11 dieser Begründung) ausschließlich den Bereich, der auch Planbereich der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist.

Der besonderen Bedeutung der Freihaltung einer Grünachse zwischen den beiden Stadtteilen Alt-Reinbek und Schönningstedt sind sich die städtischen Gremien bewusst und streben im Rahmen dieser Bauleitplanung keine Überplanung dieses Bereiches mehr an, sondern werden dies der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten lassen. Im Zuge einer städtebaulichen Gesamtkonzeption (ISEK / FNP - Neuaufstellung / LP - Fortschreibung) werden diese Belange weitergehend beraten und konkretisiert werden. Mit dieser Bauleitplanung wird seitens der Stadt Reinbek kein Handlungsbedarf hierfür gesehen.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 05.02.2008 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2008 in der endgültigen Planfassung beschlossene 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus der parallel aufgestellten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die städtischen Gremien bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping - Verfahrens“ sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 18.09.2007 und die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Planungsträger, der Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss. Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) 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`07 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 liegt östlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Röntgenstraße / Borsigstraße“ südlich der K 26 und nördlich der „Carl-Zeiss-Straße“ und wird begrenzt

im Norden durch die „Sachsenwaldstraße“ (K 26),

im Osten durch die offene Feldmark,

im Süden durch die „Carl-Zeiss-Straße“,

im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Röntgenstraße Nr. 21 und Borsigstraße Nr. 32 - 40 (gerade Nr. fortlaufend)

Der räumliche Änderungsbereich der 34. Änderung umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 05.02.2008 - Plan Nr. 3.0) eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha, die ausschließlich als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt wird.

4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 auf den Ergebnissen des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich seiner genehmigten Änderungen und des festgestellten Landschaftsplanes einschließlich der 1. und 5. Änderung auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen bezogen auf die Planbereiche.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 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`07.



Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek unter Beachtung nachbarschaftlichen Belange grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG und der anschließenden Beteiligungsverfahren nach BauGB'07 durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H weitergehend konkretisiert wurden.

Gemäß der Ziele der Raumordnung soll vordringlich in den zentralen Orten und Stadtrandkernen eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Gewerbeansiedlung getroffen und überdurchschnittliche Anteile an der Entwicklung hierin gelenkt werden.

Die Stadt Reinbek übernimmt im „zentralörtlichen System“ die Funktionen als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich innerhalb der Siedlungsachse. Den starken Entwicklungsimpulsen soll auch durch Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung der schon stark belasteten Natur und Landschaft sowie des steigenden Bedürfnisses nach Naherholung mit dieser Planung insgesamt Rechnung getragen werden.

Ausgehend von der Einzelhandelskonzeption (Fortschreibung 2006) der Stadt Reinbek sollen im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung Regelungen für vorhandene und zu erweiternde bzw. neu anzusiedelnde Betriebe zum Verkauf von im Betrieb hergestellten oder gehandelten Waren auch an den Endverbraucher in einem jeweils zu treffenden Maße entsprechend der zulässigen Nutzung getroffen werden. Dabei soll insbesondere der Ausschluss von eigenständigen Einzelhandelseinrichtungen (wie z. B. Lebensmittelmärkte, Fachmärkte) planungsrechtlich gewährleistet werden.

Mit Erlass vom 18.09.2007 wird durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H bestätigt, dass der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Hinweise der Abteilung Landesplanung zur rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie zur städtebaulichen geordneten Entwicklung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der örtlich vorhandenen Gewerbestruktur berücksichtigt.

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

Im oder an den Änderungsbereich (Vorhabengebiet) angrenzend 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 städtischen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.



5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 ist für die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planerisch konzeptionellen Zielsetzungen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Steinerei“ geschaffen werden. Hierzu ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen erforderlich und vorgesehen.

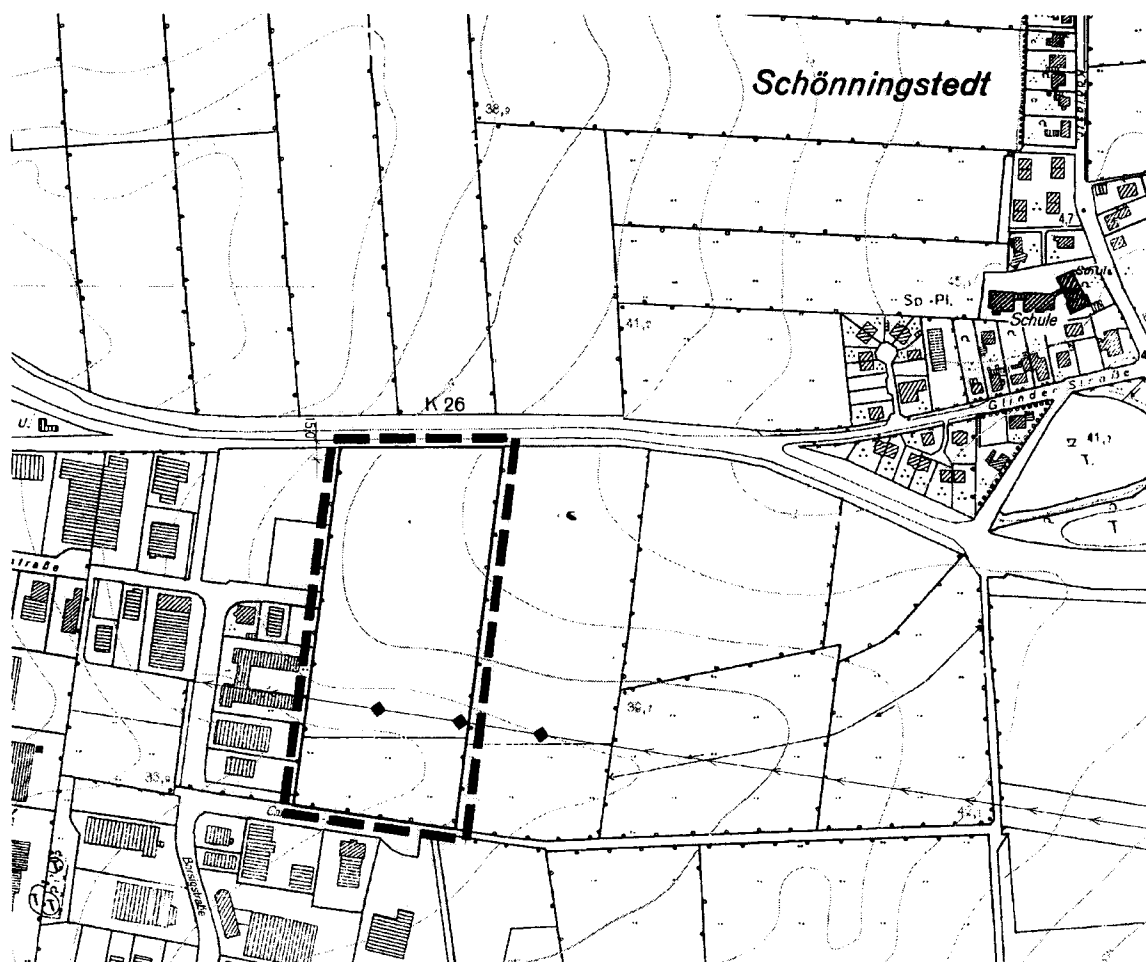


Abb. 1. Abgrenzung des Planbereiches der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand vom 05.02.2008 - abschließender Beschluss = Genehmigungsverfahren)



Im Wesentlichen sind die bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen mit folgenden Wirkungen bei ihrer Realisierung verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung/Versiegelung, Bodenab- und -auftrag)
- Visuelle Veränderung
- Lärm- / Licht- / Schadstoff- / Staubemissionen

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Fachgesetze

Bei der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB`07 insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1a Abs. 2 BauGB`07 enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze wurden in der städtischen Gesamtabwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB`07 in Verbindung mit den §§ 19 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet.

Fachplanungen

Das Landschaftsprogramm (1999) sowie der Landschaftsrahmenplan (1998) enthalten keine gebietesbezogenen Planungsziele für den Änderungsbereich. Bezüglich einer baulichen Entwicklung werden folgende für diese Planung relevanten Grundsätze benannt:

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Siedlungsachsen und Siedlungsschwerpunkte
- Neue Siedlungsflächen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen und erst wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind (vgl. hierzu Ausführungen unter Ziffer 5.2.5)
- Entwicklung innerörtlicher Grünzüge und Grünzäsuren zwischen Siedlungen, landschaftsgerechte Gestaltung von Siedlungsrändern

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Reinbek stellt den Änderungsbereich als Landwirtschaftsfläche dar.

Der Gesamttraum südlich der K 26 wird - neben der Darstellung als Landwirtschaftsfläche einschließlich der Knicks und Redder - zu rund 2/3 in Anbindung an das Stadtgebiet Alt-Reinbek als potentielles Erweiterungsgebiet für Gewerbe- und Wohnbauflächen dargestellt.

Zur Entwicklung des Raumes nördlich von Alt-Reinbek werden im Textteil des Landschaftsplanes bei einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigende Aspekte aufgeführt.



Wesentliche Ziele sind der Erhalt der Eigenständigkeit des Stadtteils Schönningstedt durch einen ausreichenden Abstand einer baulichen Erweiterung Alt-Reinbeks sowie Erhalt und Entwicklung dieser Freiraumachse bezüglich ihrer Funktionen als Biotopverbund sowie erholungswirksame Landschaftsachse.

In der 1. Änderung des Landschaftsplanes ist nördlich des Planbereiches der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, westlich der vorhandenen Station der AWS ein Grünzug in einer Breite von ca. 100 m in Nord-Süd-Richtung dargestellt. Die 5. Änderung des Landschaftsplanes (Gebiet östlich des Änderungsbereiches der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes) enthält die Darstellung eines Grünzuges in Ost-West-Richtung.

Berücksichtigung der Ziele bei Aufstellung des Bauleitplans

Die o. g. Ziele finden unter Betrachtung anderweitige Planungsmöglichkeiten (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 5.2.5) in den Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Berücksichtigung.

- Es erfolgt eine Siedlungserweiterung im Anschluss an den bebauten Bereich.
- Dem fachplanerischen Ziel zur Entwicklung einer der Erholung und ökologischen Belangen dienenden Grünachse stehen die Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.
- Die Grünachse bleibt östlich des Änderungsbereiches mit Anschluss an die vorhandene Grünfläche im Süden sowie die geplante Grünachse im Norden realisierbar.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Der Planbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes schließt sich nordöstlich an den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 („Steinerei“) bzw. an den rechtswirksamen Planbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes an.

Im Norden wird der Planbereich begrenzt durch die „Sachsenwaldstraße“ (K 26). Im Süden reicht der Planbereich bis zur „Carl-Zeiss-Straße“ bzw. teilweise bis zum Wanderweg „Steinerei“.

Der Planbereich (vgl. hierzu Abb. 1 auf Seite 11) umfasst ausschließlich das Flurstück 23/1 (der Flur 9).

Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerfläche ist allseits von Knicks umgeben. Im südlichen Bereich des Planbereiches quert die 110 kV-Freileitung Nr. 148 Geesthacht/Ost - Glinde in Ost-West-Richtung die Landwirtschaftsfläche.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Planbereich ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen folgende Entwicklung ohne das Vorhaben anzunehmen:



Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Vorhandene ökologische und landschaftsbildliche Qualitäten bleiben bestehen.

Das Knicknetz wird weiterhin von hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt als auch für das Landschaftsbild sein.

Die durch intensivere Nutzung geprägte Fläche wird in ihrer heutigen allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt weiter bestehen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes z.B. durch die Hochspannungsfreileitung, sind weiterhin gegeben.

5.2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch die mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitete städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die naturschutzfachlichen Bewertungen werden nach den während des Planaufstellungsverfahrens geltenden bundes- bzw. landesrechtlichen Standards durchgeführt. Sie erfolgt verbal-argumentativ unter Hervorhebung der Bereiche mit besonderer Funktion bzw. gegebenen Schutzvorbehalten.

5.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand und Bewertung

Wohnen / Erholen

Der Planbereich liegt im Außenbereich. Die nächstgelegenen Gebiete mit Wohnnutzungen befinden sich im Stadtteil Schönningstedt (ca. 200 m entfernt) bzw. in Alt-Reinbek (ca. 400 m entfernt).

Für die Erholung ist der Planbereich Teil eines Raumes mit einer Funktion als Übergangsraum in die offene Landschaft sowie als siedlungsnaher Freiraum.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Wohnen / Erholen

Mögliche Auswirkungen auf die Wohnfunktion durch Lärm- und Lichtemissionen können auf Planungsebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung nicht bestimmt werden. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich geprüft.

Durch entsprechende Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass durch die gewerblichen Bauflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der maßgeblichen Umgebung eingehalten werden können.



Mögliche Auswirkungen durch die 110 kV-Freileitung auf die menschliche Gesundheit sind durch Berücksichtigung notwendiger Abstände bzw. durch Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen im maßgeblichen Bereich im Rahmen der verbindliche Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Gesundheitsschutzes vermeidbar, sofern erforderlich.

Nachteilige visuelle Veränderungen durch die gewerblichen Anlagen und Nutzungen sind durch Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen und durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen minimierbar.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Minimierungsmaßnahmen sind erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch nicht zu erwarten.

5.2.3.2 Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Planbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt. Eine besondere Bedeutung besitzen die diese Fläche säumenden Knicks, die gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützt sind.



Abb. 2 Blick vom Wanderweg „Steinerei“ über das Plangebiet hinweg nach Norden Richtung K 26 mit der vorhandenen gewerblichen Bebauung im Westen und dem ebenerdigen Knick am südöstlichen Rand des Änderungsbereiches (28.03.2007)

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Es ist von einem (Teil-)Verlust der Knicks auszugehen. Darüber hinaus werden auch die als gewerbliche Bauflächen dargestellten sonstigen Flächen (heute Ackerfläche) ihre Funktion für Pflanzen und Tiere verlieren.



Der Eingriff und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen sein. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird Rechnung getragen.

Für den Planbereich ist potenziell mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten u. a. in den Knicks (europäische Vogelarten) zu rechnen. Inwieweit ein Verbotstatbestand mit der vorgesehenen Entwicklung ausgelöst wird, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der geltenden Rechts- und Sachlage geprüft.

Es sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten, die durch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anlage von Knicks, Gehölzflächen) ausgleichbar sind. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen. Nähere Bestimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5.2.3.3 Boden

Bestand und Bewertung

Im Planbereich dominiert als Bildung der Grundmoräne Geschiebemergel, der meist oberflächlich entkalkt ist. Die Geländeoberfläche ist schwach bewegt; der Geländetiefpunkt liegt im Süden des Planbereiches.

Die Flächen sind heute unversiegelt und der Boden lediglich durch die dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Entwicklung als gewerbliche Baufläche wird ein überwiegender Teil des Änderungsbereiches versiegelt und überbaut. Dadurch verlieren diese Flächen ihre Funktion im Naturhaushalt vollständig.

Der Eingriff und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ bestimmt.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang „Boden“ gegeben, die durch anderweitige Maßnahmen (z.B. Herausnahme intensiver Landwirtschaftsnutzung) ausgeglichen werden können.

Erforderlich werdender Ausgleich wird außerhalb des Planbereiches realisiert.

5.2.3.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserständen liegen derzeit noch nicht vor. Besondere grundwasser-nahe Standortverhältnisse sind nicht gegeben.

An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft ein Graben ohne Gewässereigenschaften, der als Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 angelegt wurde (vgl. Abb. 3 auf Seite 17).



Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob bei einer teilweisen Inanspruchnahme (für Grundstückserschließungen) bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag nach § 12 Abs. 4 LNatSchG`07 zu stellen ist.



Abb. 3 Blick vom südöstlichen Rand des Plangebiets aus auf den Graben entlang des Knicks am Wanderweg „Steinerei“ bzw. „Carl-Zeiss-Straße“ Richtung Westen mit der das Plangebiet und das vorhandene Gewerbegebiet überspannende 110 kV-Freileitung (28.03.2007)

Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund von Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik zurückgehalten (Staukanäle - vgl. Anlage zu dieser Begründung), geklärt und kontrolliert abgeleitet, so dass erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Wasser nicht zu erwarten sind.

5.2.3.5 Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Das innerhalb des Änderungsbereiches herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Landwirtschaftsflächen besitzen die Funktion der Kaltluftproduktion.



Die vorhandenen Knicks beeinflussen das Geländeklima, da sie als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender fungieren. Die genannten Strukturen wirken nicht über den unmittelbaren Planbereich hinaus und besitzen somit keine klimatische bzw. lufthygienische Ausgleichsfunktion für die umliegenden bebauten Bereiche.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bezüglich des Mesoklimas ist mit einer Bebauung der Landwirtschaftsfläche eine Veränderung zu erwarten. Da die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches weder lufthygienische noch bioklimatische Ausgleichsfunktionen aufweist, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima nicht in nennenswertem Umfang gegeben.

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf die Belange Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

5.2.3.6 Landschaftsbild / Stadtbild

Bestand und Bewertung

Der Planbereich liegt im Außenraum, direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet von Reinbek (vgl. Abb. 2 und 3 auf den Seiten 15 und 17 dieser Begründung).

Die Fläche selbst ist noch landschaftlich geprägt und von Knicks gesäumt. Die rundum sichtbaren Siedlungen, insbesondere das Gewerbegebiet und weitere größere Gebäudekomplexe in Reinbek bzw. Glinde, vermitteln jedoch die unmittelbare Nähe zur Stadt (vgl. Abb. 3).

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Entwicklung des Planbereiches als Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild völlig verändert. Der landschaftliche Charakter wird durch die bauliche Entwicklung überprägt.

Es sind nachteilige Auswirkungen für das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erwarten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Beschränkungen zur Höhe baulicher Anlagen und durch festzusetzende Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden können.

5.2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach den vorliegenden Kenntnissen von den Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches nicht berührt.

Die 110 kV - Freileitung (vgl. Abb. 3 auf Seite 17) mit dem Freileitungsschutzbereich, und mit dem innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Maststandort werden entsprechend den geltenden Schutzvorschriften des Versorgungsträgers durch die Planung im Bestand nicht berührt. Bestehende Zuwegungsrechte, auch mit schwerem Gerät, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der bestehenden Situation berücksichtigt.



5.2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Diese Wirkungsbeziehungen werden bei der schutzgutbezogenen Darstellung möglicher Auswirkungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf Wechselwirkungen (synergetische, additive, gegenläufige Effekte, Belastungsverchiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

5.2.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 nachgewiesen, umgesetzt und langfristig durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den Naturschutz gesichert.

Der Umfang des erforderlichen Ausgleichs sowie die qualitativen Anforderungen an die Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgesetzt.

5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Reinbek verfügt nur über ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, Reinbek/Glinde, mit der Haupterschließungsstraße „Gutenbergstraße“.

Die Stadt hatte bereits 1989 anlässlich der Aufstellung der Bauleitpläne B-50 /F-8 alternative Prüfbereiche für Gewerbeflächen untersucht. Ausgangspunkt war der Bestand des gemeinsamen Gewerbegebietes Reinbek / Glinde der 60er Jahre.

Die untersuchten Flächen im Norden Reinbeks (Büchschinken) kamen zum Untersuchungszeitpunkt und kommen trotz der günstigen Anbindung an die A 24 weiterhin nicht in Betracht, da sich diese Bereiche im Achsenzwischenraum befinden.

Ausschließlich die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten und nach Norden ist innerhalb der Stadt Reinbek in die Betrachtung aufzunehmen. Weitere Alternativen gewerblicher Flächen bestehen im Stadtgebiet aufgrund der Aussagen des Landschaftsplanes von 1998 nicht.

In Erwägung gezogen wurden die Flächen „östlich der Gutenbergstraße / Röntgenstraße“ und die Flächen „nördlich der K 26“. Die Entscheidung wurde für die Fläche „östlich der Gutenbergstraße / Röntgenstraße“ getroffen und zwar nur für eine erste Erweiterungs-Stufe (Planbereich des B-50, 1. Änd.), um die Fläche für den mittel- und langfristigen Bedarf zur Schonung des Landschaftsraumes begrenzt zu halten, obwohl seitens der Landesplanung und des Kreises ein höherer Flächenbedarf geäußert wurde. 1991 wurden die Bauleitpläne F-8 / B-50 rechtswirksam / rechtskräftig.

Die Stufe 2 der Fläche „östlich der Gutenbergstraße / Röntgenstraße“ war außerdem aus Gründen des bestehenden Landschaftsschutzes nicht realisierbar.



In Aussicht gestellt wurde sie erst, nachdem die Stadt 1998 durch ein Gesamtkonzept den Raum (zwischen Schönningstedter Str. / Alt Reinbek / Schönningstedt / Gewerbegebiet) im Zuge der eingeleiteten Stadtentwicklungsmaßnahme mit einem großen städtebaulichen Wettbewerb städtebaulich entwickeln wollte.

Diese Planung beinhaltete die östliche Erweiterung der Fläche „östlich der Gutenbergstraße / Röntgenstraße“ einschließlich der Stufe 2 in Verlängerung der „Röntgenstraße“. Der Bürgerentscheid zu diesen Planungen verhinderte vorläufig diese Entwicklungsrichtung der gewerblichen Flächen.

Im Zuge der eingehenden Beratungen der Vorlage „Prüfung von Flächen für Baulandentwicklung“ von 1999-2002 wurde die Entwicklung der Gewerbeflächen behandelt. Gewerbliche Flächen in Büchschinken wurden wegen der landschaftlichen Bedeutung als nicht wünschenswert beurteilt (Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss 13.02.2002). Die Erweiterungsfläche östlich des Bebauungsplanes Nr. 50 wurde in die Priorität III eingestuft. Die Flächen nördlich der K 26 / östlich K 80 in die Priorität I.

Im Jahre 2000 entstand für ein großes Reinbeker Unternehmen ein akuter Flächenbedarf. Nach eingehenden städtebaulichen Überlegungen im dortigen Landschaftsraum mit Knicklandschaft sowie den Beratungen in den städtischen Gremien, konnte der erforderliche Flächenbedarf ausschließlich im nördlichen Bereich der K 26 gedeckt werden. Die Bauleitpläne F-22 und B-92 sind daraufhin aufgestellt worden. Diese Flächen sind mittlerweile zu mehr als 50 % belegt und in absehbarer Zeit werden alle Flächen verkauft sein.

Auch eine künftige weitere Entwicklung nach Norden bis Neuschönningstedt kann gemäß Landschaftsplan 1998 und dem Landschaftsrahmenplan nicht in Erwägung gezogen werden.

Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfs von Firmen der „Röntgen- und Borsigstraße“ besteht erneut der Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der letzten potentiellen gewerblichen Erweiterungs- und Abrundungsfläche in der Stadt Reinbek, die Gegenstand dieser Bauleitplanungen ist.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB`07 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.

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende und städtebaulich konzeptionelle Funktion. Seine Durchführung und Umsetzung setzt meistens die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne bzw. anderweitiger Genehmigungen verwiesen (Abschichtung).



5.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, eine Erweiterung des Gewerbegebietes städtebaulich geordnet planerisch vorzubereiten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB`07 ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis sind mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Die Durchführung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Teilverlust von gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützten Knicks verbunden.
- Die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche verliert durch Überbauung, Versiegelung ihre Bodenfunktionen.
- Das Stadt- und Landschaftsbild wird erheblich überprägt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Änderungsbereiches nachgewiesen und umgesetzt.

6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB`07)

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung bzw. gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bauflächen werden nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Zur Wahrung und auf Grundlage der Einzelhandelskonzeption der Stadt Reinbek (Juni 2006) werden im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung für alle gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe zunächst generell ausgeschlossen.

Ausnahmen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Anlehnung an die landesplanerischen Ziele zur „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten vom 07.01.1997“ zugelassen werden.

Mit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und der planerischen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen entsprechend der im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung aufzustellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, die für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 ausschließlich außerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden können. Eine Zuordnung der externen „Ausgleichsflächen“ erfolgt erst auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die bestehende Eingrünung (Knickstruktur) der geplanten Gewerbegebietserweiterung im Osten des Änderungsbereiches wird in der Flächennutzungsplanung nicht dargestellt, da die Flächen für eine bodenrechtlich und städtebaulich relevante Darstellung viel zu gering sind.



7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB`07)

Mit der Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Rahmen der Umweltprüfung zur nachgeordneten Bebauungsplanung verbunden.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07 abschließend zu entscheiden.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in dem nachgeordneten Bebauungsplan, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB`07 und § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit bodenrechtlich relevant, innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

Der im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird aufgrund der geplanten Nutzungsart innerhalb des Änderungsbereiches als Gewerbegebiet außerhalb des Änderungsbereiches nach Maßgabe der hierfür entwickelten Maßnahmenkonzepte (vgl. Kapitel 5 ff) nachgewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird alsdann eine Zuordnung der bilanzierten Kompensationsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsverursachern vorgenommen.

8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB`07)

Landwirtschaft :

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden, die nach Kenntnis der Stadt Reinbek bzw. nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren“ zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der innerhalb des Änderungsbereiches als Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung führen könnten.

Verkehrslärm :

Das Plangebiet und somit der Änderungsbereich liegt am Rande der bebauten Ortslage südlich der Kreisstraße Nr. 26. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird in Fortführung der Untersuchungsergebnisse des Bebauungsplanes Nr. 50 Maßnahmen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes entwickelt, so dass den Anforderungen an die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.



Gewerbelärm :

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden bzw. umgebenden Wohnbebauung wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung gutachterlich ermittelt und bewertet, in wieweit Beschränkungen der Lärm- und Geruchsemissionen innerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen erforderlich werden.

Elektromagnetische Felder :

Etwa in der Mitte des Änderungsbereiches verläuft eine 110 kV-Freileitung in Ost-West-Richtung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen können.

Die Stadt Reinbek greift im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Versorgungsträgers dieser Freileitung zunächst auf Untersuchungsergebnisse im Rahmen der Bauleitplanung „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ (s. Quellenverzeichnis) zurück.

Danach kann die Stadt Reinbek auch unter Berücksichtigung des bestehenden Bestandsituation im Gewerbegebiet an der „Borsigstraße / Röntgenstraße“ davon ausgehen, dass die gesetzlichen Anforderungen („Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV) als Mindestanforderungen zur Vorsorge eingehalten werden.

Ein darüber hinausgehender Schutz im Sinne eines vorbeugenden Gesundheitsschutzes kann für die ggf. planungsrechtlich zulässigen Betriebsleiterwohnungen innerhalb der geplanten Gewerbegebietserweiterung in einem bestimmten Bereich als angemessen angesehen werden. Hierüber wird die Stadt Reinbek im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanes beraten und entscheiden.

9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Röntgenstraße / Borsigstraße“ und der „Carl-Zeiss-Straße“ als örtliche Verkehrsstraßen vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über eine Verlängerung der „Röntgenstraße“ für den nördlichen und mittleren Teil des Änderungsbereiches und von der „Carl-Zeiss-Straße“ über Einzelgrundstückszufahrten (ggf. auch zusammengefasst) aus für den südlichen Teil des Änderungsbereiches.

Öffentliche Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion innerhalb des Änderungsbereiches nicht dargestellt.

Verkehrstechnische Erfordernisse werden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 dargelegt und in der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen, sofern erforderlich.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der jeweils beantragten Nutzung durch den jeweiligen Gewerbebetrieb auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



10. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB '07)

Der Änderungsbereich mit den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bauflächen wird an das vorhandene Leitungsnetz in der „Röntgenstraße“ bzw. „Carl-Zeiss-Straße“ angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die geplanten gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind 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 Bereich der „Röntgenstraße“ für den nördlichen und mittleren Planbereich und im Bereich der „Carl-Zeiss-Straße“ für den südlichen Planbereich.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

10.2 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 zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 50 sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen. Hierbei sind ausreichend dimensionierte Leitungstrassen zur Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der Straßenquerschnitte vorzusehen und mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Hierbei ist die Wasserversorgung für das Plangebiet mit Darstellung der zusätzlich benötigten Wasserbedarfs bei der HWW formlos zu beantragen.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches muss 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 nach entsprechender Rückhaltung innerhalb von Staukanälen (vgl. gutachterlicher Nachweis der RW-Vorflut als Anlage zu dieser Begründung) kontrolliert dem vorhandenen Kanalsystem in den Straßen „Röntgenstraße und Carl-Zeiss-Straße“ zuzuleiten.



Die erforderliche Leistungsfähigkeit der in Anspruch genommenen Vorflutstränge und entsprechende hydraulische Nachweise sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches 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.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-werk Reinbek-Wentorf GmbH das Stadtgebiet mit Strom.

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 sollte durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Ein Erfordernis zur Errichtung einer Trafostation innerhalb der gewerblichen Bauflächen des Änderungsbereiches wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht bekannt gemacht.

Auf eine Flächendarstellung wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung verzichtet, da diese Einrichtungen weder städtebaulich noch bodenrechtlich relevant sind und im Rahmen der Bebauungs- und Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Plangebietserschließung bedarfsgerecht an der benötigten Stelle hergestellt werden können.

Eine freie Zugänglichkeit dieser Versorgungsanlagen und Leitungstrassen ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

10.6 Hauptversorgungsleitungen

Etwa mittig durchquert die 110 kV-Freileitung Geesthacht/Ost - Glinde mit den Maststandorten 52 - 53 den Änderungsbereich.

Beeinträchtigungen der geplanten gewerblichen Bauflächen durch diese Freileitung und Beeinträchtigungen der Freileitung können unter Beachtung der Schutzanweisungen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches ausgeschlossen werden.

Die Schutzanweisungen des Versorgungsträgers, derzeit die E.ON Netz GmbH sind im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch die jeweiligen Antragssteller und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro zu beachten.



10.7 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die e-werk Reinbek-Wentorf GmbH 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 vermeiden werden.

10.8 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.

11. 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.

Ansonsten ist der Löschwasserbedarf dem außerhalb des Änderungsbereiches in einer Entfernung von 300 m vorhandenen Regenrückhaltebecken an der „Borsigstraße“ zu entnehmen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 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 von 15 m, 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 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt dementsprechend ausschließlich rückwärtig über das untergeordnete Verkehrsnetz („Röntgenstraße / Carl-Zeiss-Straße“).

Die Abgrenzung der anbaufreien Strecke wird für den Planbereich nach § 5 Abs. 4 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

12.2 Knicks (§ 25 Abs. 3 LNatSchG`07)

Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Knicks sind unter Beachtung des Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 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 „Grünordnerischen Fachbeitrag“ im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung und entsprechend den gesetzlichen Regelungen durch den 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, sofern sie nicht teilweise zur Plangebieterschließung in Anspruch genommen werden müssen.

Auf eine flächenhafte Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB`07 muss in der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes aus graphischen Gründen auf der Maßstabsebene 1:5.000 verzichtet werden. Der Schutzstatus nach dem Landesnaturschutzgesetz bleibt hiervon unberührt.

13. Altlasten

Mit Verfügung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 13.08.2007 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Änderungsbereiches vorgebracht worden.

14. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 15.08.2007 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) sind innerhalb des Änderungsbereiches z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

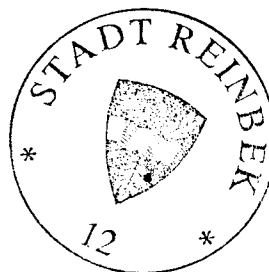


15. Denkmalschutz

Mit Verfügung der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn vom 26.07.2007 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („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 27. 3. 2008

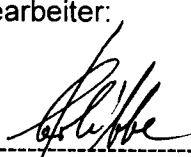


. Ausfertigung



- Der Bürgermeister -

Planverfasser:
BIS-S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:


Dipl.-Ing. (FH) Peter Scharlibbe