

## 42. Flächennutzungsplanänderung

### Stadt Reinbek

#### Begründung zur 42. Flächennutzungsplanänderung

für das Gebiet nördlich des Bebauungsplans Nr. 50 "Steinerei" und westlich der Flurstücke Nr. 30 und 31/4 sowie südlich der "Sachsenwaldstraße" (K 26) und östlich des Bebauungsplans Nr. 50 "Steinerei" - 1. Änderung

Planverfasser:  
Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040-25776737-0  
Fax: 040-25776737-9

in Kooperation zu Kapitel 6  
„Umweltbericht“ mit:

Landschaftsplanung Jacob  
Ochsenzoller Straße 142a  
22848 Norderstedt  
Tel.: 040-52197511  
Fax: 040-52197510

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>2</b>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen.....	2
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen.....	3
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>3</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	3
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd.....	3
3.1.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.4	Landschaftsplan.....	4
3.2	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>5</b>
3.2.1	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	5
3.2.2	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	5
3.2.3	Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein.....	5
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt und Begründung der Darstellungen</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
6.1	<b>Einleitung</b> .....	<b>7</b>
6.1.1	Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	7
6.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	8
6.2	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>9</b>
6.2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung.....	9
6.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
6.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen.....	14
6.2.4	Prüfung anderweitiger Standort- und Projektiven.....	14
6.3	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>15</b>
6.3.1	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	15
6.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	15
6.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>16</b>
8.1	Flächenangaben.....	16
8.2	Kostenangaben.....	16

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage der 42. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Mai 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16. Juni 2016 im Internet und in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 6. Juli 2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21. April 2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20. Juli 2017 den Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 1. August 2017 bis zum 7. September 2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24. Juli 2017 im Internet und in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27. Juli 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26. Oktober 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes am 26. Oktober 2017 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Planzeichnung mit der durch die planende Gemeinde beschlossenen Fassung durch seine Unterschrift bestätigt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 29. November 2017, Az.: IV527-512.111-62060 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des F-Planes/der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ~~20.12.17~~ 21.12.17 ortsüblich im Internet und in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am ~~21.12.17~~ 21.12.17 wirksam.

## **1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen**

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Das Kapitel 5 „Umweltbericht“ zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in Kooperation mit dem Büro Landschaftsplanung Jacob erarbeitet.

Als fachplanerische Grundlage für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung
- Landschaftsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung
- Lärmtechnische Untersuchung (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Reinbek
- Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation zum Bebauungsplan Nr. 102 (Geruchsgutachten)

## **2 Anlass der Planung**

---

Anlass der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek ist es, die gewerbliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets voranzutreiben und dem Ansiedlungswunsch eines gewerblichen Betriebs, der bereits im Stadtgebiet Reinbeks über mehrere Produktionsstandorte verfügt, zu entsprechen.

Darüber hinaus möchte die Stadt Reinbek das Planverfahren dazu nutzen, die Entsorgungsinfrastruktur der Oberflächenentwässerung anzupassen und zukunftsfähig zu erweitern. Hierzu soll die Entwässerungssituation umliegender Gewerbeflächen verbessert werden. Die Stadt Reinbek plant daher einen Neubau eines Regenrückhaltebeckens auf einem Teil des Geländes der ehemaligen Stadtgärtnerei.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

---

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

Die Stadt Reinbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum zusammen mit Glinde und Wentorf bei Hamburg im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Die zentralen Orte der zentralen und mittelzentralen Ebene sind laut LEP 2010 regionale Wirtschafts- und Arbeitszentren. In dieser Funktion sind sie zu stärken. Hierzu soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen beitragen. Reinbek liegt außerdem an der Landesentwicklungssachse entlang der A 24.

Das Ziel der Stärkung der Stadt Reinbek als Wirtschafts- und Arbeitszentrum wird durch die hier vorliegenden 42. Änderung des Flächennutzungsplans unterstützt. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wird ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe geschaffen.

#### **3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd**

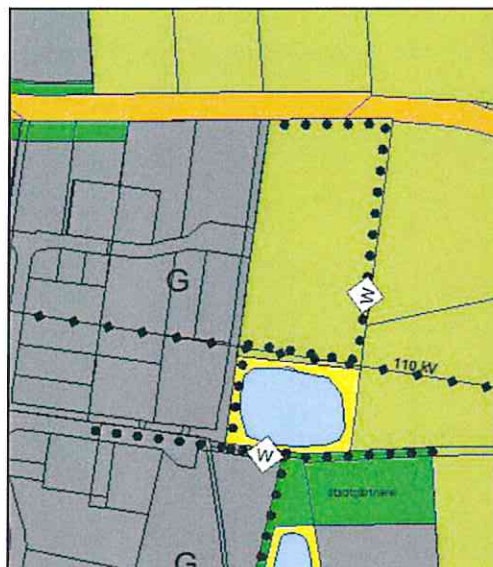
Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern

1. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dar. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt Reinbek und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Eine Nutzung des Grundwassers ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Darüber hinaus werden keine belasteten Wässer ins Grundwasser eingeleitet. Außerdem wird ein im zusammenhängenden Siedlungsgebiet befindliches Gewerbegebiet erweitert. Hiermit wird dem Regionalplan entsprochen.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert am 5. Februar 2016, stellt den Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar. Lediglich ein Teilbereich nördlich der „Steinerei“ ist als Versorgungsfläche mit einer überlagerten Wasserfläche und ein Teilbereich südlich der „Steinerei“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ dargestellt. Das Plangebiet wird durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende 110 kV-Leitung gequert. Zusätzlich verläuft ein Wanderweg von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße. Eine Anbindung über die Ackerflächen nach Norden ist nicht vorhanden, zudem ist in Fortsetzung dazu auch ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht möglich.



Der Änderungsbereich ist im Norden durch eine Straßenverkehrsfläche, im Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen und im Südosten durch gewerbliche Bauflächen begrenzt. Der südwestlich angrenzende Teil ist als Versorgungsfläche dargestellt, die von einer Wasserfläche überlagert wird. Im Westen des Plangebiets sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aufgrund der bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ist die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 nicht möglich, da er nicht als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Daher soll die 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 durchgeführt werden.

### 3.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert am 15. Juni 2011, stellt den nördlichen Teil des Änderungsbereichs als potenzielles Erweiterungsgebiet für Gewerbeflächen und den südlichen Teilbereich als Grünfläche dar. Der Änderungsbereich wird im Osten von Acker und Grünland und im Süden und Westen von Gewerbeflächen gefasst. Außerdem sind



Knickstrukturen dargestellt, die den nördlichen Teilbereich komplett umgrenzen. Eine Anpassung des Landschaftsplans erfolgt in Form einer Berichtigung.

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete „Talwald Hahnenkoppel“, „Sachsenwald“ und „Naturschutzgebiet Dalbekschlucht“ befinden sich in einiger Entfernung, östlich des Änderungsbereichs.

### 3.2.2 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für den Änderungsbereich nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet in Form von Knicks vorhanden, die in kleinen Teilbereichen zur Erschließung des Plangebiets durchbrochen werden müssen. Der Gesetzgeber trägt der besonderen Bedeutung der Knicks für die Biodiversität und die kulturelle Identität des Landes durch die Schutzbestimmungen in § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und in § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) Rechnung. Der erforderliche Ersatz der entfallenden Knickteile erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 102.

Darüber hinaus findet sich ein prägender Gehölzbestand in Form der in Ost-West-Richtung verlaufenden, aus mehreren solitär stehenden Einzelbäumen bestehende und gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützten Allee entlang der „Sachsenwaldstraße“.

### 3.2.3 Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein

Auf der Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei ist ein dichter Baumbestand vorhanden, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein anzusprechen ist. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans Nr. 102 ein wird ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich, das den Ersatz des betroffenen und umzuwandelnden Waldes vorsieht.



## 4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der rund 4,0 ha große Änderungsbereich liegt im Norden der Stadt Reinbek am östlichen Rand des dortigen Gewerbegebiets, östlich der Kreisstraße K 80 unmittelbar südlich angrenzend an die Sachsenwaldstraße (K 26), und damit in verkehrsgünstiger Lage.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nordöstlich des Plangebiets, jenseits der Sachsenwaldstraße. Das Plangebiet grenzt im Norden an Straßenverkehrsfläche und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Änderungsbereichs befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Versorgungsfläche, die mit einer Wasserfläche überlagert ist, wurde bisher nicht umgesetzt. Auch hier ist landwirtschaftliche Fläche Bestand.

Landschaftlich prägend sind die entlang der Plangebietsgrenzen verlaufenden Knicks und vorhandene Baumbestände. Sie dienen u.a. der Eingrünung und dem räumlichen Abschluss des bestehenden Gewerbegebiets westlich des Änderungsbereichs und bilden gleichzeitig den momentan bestehenden Siedlungsrand.

Der Änderungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Flurstück Nr. 32/1, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, das Wegeflurstück Nr. 38/1 (teilweise) „Steinerei“ sowie das Flurstück Nr. 35/2 (teilweise), auf dem die ehemalige Stadtgärtnerei liegt und das durch dichten Baumbestand geprägt ist. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird von einer 110 kV-Hochspannungsfreileitung gequert. Einer der Maststandorte befindet sich zum Teil innerhalb des Änderungsbereichs.

Das Gelände des Änderungsbereichs weist ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Es liegt im Nordosten bei rund 41 m über Normalnull (üNN) und sinkt in südwestliche Richtung um rund 4 m auf rund 37 m ü NN ab.

## 5 Inhalt und Begründung der Darstellungen

---

Mit der hier vorliegenden 42. Änderung des Flächennutzungsplans soll das bestehende Gewerbegebiet in östlicher Richtung erweitert und die Flächen nördlich der „Steinerei“ als gewerbliche Baufläche und die Fläche südlich der „Steinerei“ als Versorgungsfläche dargestellt werden. Die Entwicklung ist insbesondere erforderlich, um dem Ansiedlungswunsch eines gewerblichen Betriebs, der bereits im Stadtgebiet Reinbeks über mehrere Produktionsstandorte verfügt, zu entsprechen.

Der Standort am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Röntgenstraße“ eignet sich aufgrund seiner Nähe zu bereits erschlossenen Gewerbegebietsflächen als neuer Betriebsstandort. Er zeichnet sich durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und eine guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus. Es ist absehbar, dass das Unternehmen über die konkreten Verlagerungswünsche hinaus, weitere Spielräume für eine Expansion am Standort Reinbek benötigt. Die Expansionswünsche können an dem in Rede stehenden Standort vorgehalten werden.

Um den Betrieb langfristig am Standort Reinbek zu halten, soll mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans die hierfür erforderliche Betriebsverlagerung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Reinbek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet (Westen und Süden) an und ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auf Grund der Nähe zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll der Änderungsbereich im Wesentlichen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dienen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50, sowie bei dessen 1. Änderung, wurde der Änderungsbereich der hier vorliegenden 42. Flächennutzungsplanänderung bei der Planung als potenzielle Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die vorhandene Erschließung reicht im westlichen Bereich bis an den Änderungsbereich heran. Auch die Aufteilung der innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Parkplätze ermöglicht eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets auf den Änderungsbereich der 42. Flächennutzungsplanänderung. Die gleiche städtebauliche Zielsetzung wurde bereits mit der Aufstellung des Landschaftsplans verfolgt, der den Änderungsbereich als potenzielles Erweiterungsgebiet für Gewerbeflächen darstellt.

Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht dieser städtebaulichen Entwicklung als Gewerbegebiet entgegen. Daher soll der Änderungsbereich nördlich der „Steinerei“ vollumfänglich



in gewerbliche Baufläche geändert werden und damit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 planungsrechtlich vorbereiten. Der durch den Änderungsbereich verlaufende Wanderweg wird in Richtung Osten umgeleitet und soll perspektivisch eine fußläufige Anbindung in Richtung Schönningstedt herstellen. Die fußläufige Anbindung der einzelnen Gebiete bleibt somit bestehen bzw. wird verbessert.

Darüber hinaus möchte die Stadt Reinbek das Planverfahren nutzen und die bestehenden Entwässerungsinfrastruktur anpassen und zukunftsfähig erweitern. Hierzu soll die Entwässerungssituation umliegender gewerblicher Bauflächen verbessert werden. Die Stadt Reinbek plant daher einen Neubau eines Regenrückhaltebeckens auf einem Teil des Geländes der ehemaligen Stadtgärtnerei. Diesem Planungsziel wird durch die Darstellung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ auf den Flächen südlich der „Steinerei“ Rechnung getragen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen der Änderung keine Belange entgegen. Eventuell auftretende Immissionskonflikte aufgrund umliegender Nutzungen, vom Plangebiet ausgehenden Emissionen oder der Verkehrsinfrastruktur durch die Zunahme von Verkehren sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu lösen. Grundsätzliche Erkenntnisse, dass potenzielle Konflikte auf der Ebene der Bebauungsplan lösbar sind, liegen anhand eines Lärmgutachtens und eines Geruchsgutachtens bereits vor.

Darüber hinaus stehen keine Altlasten- oder Kampfmittelproblematiken der 42. Flächennutzungsplanänderung entgegen. Für die südlich der „Steinerei“ gelegene Fläche der Stadtgärtnerei wird auf Grund der Nutzung zur Kompostierung und Lagerung von Grünabfällen eine Bewertung dieses Bereich durch einen gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) anerkannten Altlastensachverständigen empfohlen. Dies steht einer Umsetzbarkeit der Planung jedoch nicht entgegen.

Auch die entlang der Sachsenwaldstraße einzuhaltende Anbauverbotszone in einer Breite von 15 Metern ab befestigtem Fahrbahnrand findet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 102 Berücksichtigung.

## 6 Umweltbericht

---

### 6.1 Einleitung

Für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

#### 6.1.1 **Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel und Zweck der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Röntgenstraße“ zwischen der Sachsenwaldstraße im Norden und der Carl-Zeiss-Straße bzw. „Steinerei“ im Süden auf derzeit Landwirtschafts- und Versorgungsfläche in östlicher Richtung. Ebenfalls ist der Ausbau der bestehenden Entsorgungsinfrastruktur in Form eines neu zu errichtenden Regenrückhaltebeckens zur Verbesserung des bestehenden Entsorgungssystems geplant. Die Grünfläche der ehemaligen Stadtgärtnerei ist künftig als Versorgungsfläche zugunsten der Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich enthält demnach:

- die Umwandlung der Landwirtschafts-/Versorgungsflächen nördlich der „Steinerei“ einheitlich in gewerbliche Baufläche
- die Umwandlung von Teilflächen der Stadtgärtnerei im Süden für die Herrichtung künftiger Versorgungsflächen (Regenrückhaltebecken)
- den teilweisen Entfall des Hauptwanderwegs „Steinerei“, der künftig nur in Ost-West-Richtung und nach Süden geführt wird; ein gesonderter Anschluss nach Norden zur Sachsenwaldstraße entfällt.
- die nachrichtliche Übernahme der 110 kV-Hochspannungsfreileitung im Bereich der Gewerbeflächen

### **Ausgangssituation**

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt etwa 4,0 ha. Die für die Gewerbeflächenerweiterung vorgesehene Fläche ist 3,4 ha groß, derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker, jüngere Weihnachtsbaumkultur) und von Knicks umgeben. Im Norden verläuft die Sachsenwaldstraße (K 26) mit begleitender Allee aus vorwiegend Linden und Eichen. Die Bäume stehen außerhalb des Plangebietes, die Baumkronen ragen jedoch in den Geltungsbereich hinein.

Die zur Entwässerung/Regenwasserrückhaltung vorgesehene Fläche „Stadtgärtnerei“ stellt sich als brachgefallene Grünfläche dar, auf der sich durch ausgebliebene Pflege neben dem älteren Gehölzbestand durch natürliche Sukzession weitere Baumarten und Sträucher flächig entwickelt haben. Es handelt sich hier zudem um eine Waldfläche im Sinne des LWaldG, die vor allem durch Birken und Pioniereichen sowie typische Waldsträucher geprägt ist.

Derzeit verläuft der Hauptwanderweg „Steinerei“ lediglich in Ost-West-Richtung mit Anschluss nach Süden. Eine Anbindung über die Ackerflächen nach Norden ist nicht vorhanden, zudem ist in Fortsetzung dazu auch ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht möglich.

#### **6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne (Umwelt-)Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert am 5. Februar 2016, stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche und südlich der Hochspannungsleitung als Versorgungsfläche dar. Der südlichste Teil ist als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ dargestellt. Der vorhandene Hauptwanderweg „Steinerei“ ist verzeichnet und führt im Änderungsbereich um das geplante Regenrückhaltebecken herum nach Norden.

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998 stellt die nördlich der „Steinerei“ gelegenen Flächen als potenzielle Gewerbeflächen dar, von denen das westliche Flurstück heute bereits bebaut und gewerblich genutzt ist. An den Rändern der gekennzeichneten Ackerfläche sind die das Plangebiet fast vollständig umgebenden Knicks dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei im Süden wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Eine Anpassung des Landschaftsplans erfolgt in Form einer Berichtigung.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale sind durch die Planungen nicht berührt. Zu den im Plangebiet vorkommenden gesetzlich geschützten

Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 LNatSchG zählen die vorhandenen Knicks und die außerhalb des Plangebiets gelegene Allee entlang der Sachsenwaldstraße.

Die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei sind zum Teil als Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) eingestuft.

Der besondere Artenschutz gemäß BNatSchG ist hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 sowie § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffe nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Insgesamt wird den Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen entsprochen, indem die Planung keine erheblich negativen Planfolgen auslöst (z.B. hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen oder des Lokalklimas).

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind für das Plangebiet die reale Situation vor Ort und die planungsrechtlich bisher möglichen Nutzungen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

#### **6.2.1.1 Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung**

Der Änderungsbereich wird zum Großteil landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dar. Lediglich ein Teilbereich nördlich der „Steinerei“ ist als Versorgungsfläche mit einer überlagerten Wasserfläche und ein Teilbereich südlich der „Steinerei“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtgärtnerei“ dargestellt. Das Plangebiet wird durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende 110 kV-Leitung gequert. Zusätzlich verläuft ein Wanderweg von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße. Eine Anbindung über die Ackerflächen nach Norden ist nicht vorhanden, zudem ist in Fortsetzung dazu auch ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht möglich.

Der Änderungsbereich ist im Norden durch eine Straßenverkehrsfläche, im Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen und im Südosten durch gewerbliche Bauflächen begrenzt. Der südwestlich angrenzende Teil ist als Versorgungsfläche dargestellt, die von einer Wasserfläche überlagert wird. Im Westen des Plangebiets sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das Landschaftserleben in der westlichen und nördlichen Umgebung des Änderungsbereichs ist daher bereits heute durch Verkehrs- und Gewerbelärm eingeschränkt. Für die landschaftsgebundene Erholung ist der Änderungsbereich durch die Ackernutzung und fehlende, den Änderungsbereich durchziehende Rad- oder Fußwege nicht geeignet. Wegen der ausschließlich gewerblichen Nutzungen in der direkten westlichen und südlichen Umgebung hat der überplante Landschaftsausschnitt derzeit auch keine hohe Bedeutung für die Kurzzeit oder Feierabenderholung.

#### **Bewertung der Auswirkungen**

Die Planung entspricht im Wesentlichen der beabsichtigten Entwicklung für das Plangebiet, die dem Landschaftsplan zu entnehmen ist und dort überwiegend eine gewerbliche Baufläche darstellt. Grund-

sätzlich wird das Vorhaben eine Zunahme von Lärmimmissionen durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im direkten Umfeld eines durch Gewerbegebiete geprägten Umfelds, können wesentliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen werden. Zum Schutz der im Nordwesten vorhandenen Wohnnutzung werden im Bebauungsplanverfahren entsprechende richtungs- und flächenbezogene Lärmkontingente festgesetzt, die die gewerbliche Nutzung einschränken, so dass davon auszugehen ist, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen nach sich ziehen wird.

Im Hinblick auf bestehende geruchsrelevante Vorbelastungen wurde bereits gutachterlich festgestellt, dass die heute vorliegenden Immissionswerte unterhalb der zulässigen Werte für Gewerbegebiete liegen und eine Entwicklung an dem vorliegenden Standort zulässig ist. Eine wesentliche Verschlechterung der Wohn- oder Aufenthaltsqualität ist daher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Änderungsbereichs für die menschliche Erholung und Gesundheit ergeben sich keine Änderungen. Durch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geplanten Begrünungsmaßnahmen kann eine wahrnehmbare Eingrünung des Gewerbegebiets gewährleistet werden, gleichzeitig dienen die Maßnahmen zur Ausbildung eines neuerlichen Siedlungsrandes in Richtung Osten und Süden. Der Fortfall des nach Norden führenden Wanderweges stellt keine maßgebliche Beeinträchtigung dar, da sich keine Anschlussmöglichkeiten finden. Eine Sicherung der Landschaft zu Erholungszwecken wird über den Weg „Steinerei“ gesichert.

#### **6.2.1.2 Tiere und Pflanzen / Arten- und Lebensgemeinschaften**

Nach den Darstellungen des bisherigen FNP kommt den Flächen des Änderungsbereichs planungsrechtlich nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu, da die Flächen mit nutzungsbezogenen Gebietskategorien belegt sind.

In der tatsächlichen Ausprägung ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches landwirtschaftlich genutzt, so dass diese Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nutzungsbedingt ein geringes ökologisches Potenzial und somit auch nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. An den Rändern wird die Landwirtschaftsfläche von gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützten Knicks gefasst.

Entlang der „Sachsenwaldstraße“ findet sich eine gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Allee aus mehreren solitär stehenden Einzelbäumen.

Die Fläche der Stadtgärtnerei hat sich durch die Nutzungsstilllegung (ehemalige Kompostierungsfläche) durch natürliche Sukzession in einen waldartigen Gehölzbestand entwickelt. Die Fläche ist mittlerweile vollflächig „durchgewachsen“ und in den walddrechtlichen Status übergegangen. Neben der walddrechtlichen Definition ist für die nachfolgende Planung gemäß § 24 (2) des Landeswaldgesetzes der 30 m Waldastand für Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zu beachten.

In Verbindung mit den randlichen geschützten Knicks und den Waldflächen ist die Biodiversität des Plangebietes entsprechend hoch und haben aufgrund ihrer lokalen Bedeutung für die Tierwelt am Randes des Gewerbegebietes eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz.

Zur Tierwelt wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine gesonderten Erhebungen durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Kartierung erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans. Eine artenschutzrechtliche Relevanz von den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besteht für Fledermäuse und Haselmäuse. Weiterhin sind auch Brutvögel zu berücksichtigen.

Bei den Fledermäusen ist ein potenzielles Vorkommen im Änderungsbereich nicht auszuschließen. Bei den Fledermäusen ist eine Eignung der im Änderungsbereich vorhandenen Bäume als Wochenstuben oder Winterquartier sowie temporäre Nutzungen kleiner Ritzen oder Spalten in Bäumen als

Tagesverstecke oder Balzquartiere nicht auszuschließen. Eine weitere nach FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützte potenziell vorkommende Säugetierart ist die Haselmaus, die in Reinbek und Umgebung nachgewiesen wurde und dort einen Verbreitungsschwerpunkt besitzt. Das potenzielle Vorkommen von Haselmäusen im Änderungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Von den Brutvögeln ist ein Vorkommen von allgemein verbreiteten gehölz- und gebüschbrütenden Arten (Freibrüter und Höhlenbrüter) potenziell möglich. Eine Bedeutung als Rastgebiet für ziehende Vogelarten liegt nicht vor. Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum.

Streng geschützte Pflanzenarten sind im Änderungsbereich nicht aufgenommen worden und aufgrund ihrer Verbreitung in Schleswig-Holstein, ihres Vorkommens in anderen Biotoptypen bzw. ihres Häufigkeitsstatus der Roten Liste nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Kartierungen werden auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans durchgeführt. Grundsätzlich können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit entsprechenden Artenschutzmaßnahmen, die es auf der Ebene des Bebauungsplans zu definieren gilt, ausgeschlossen werden.

#### Bewertung der Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Nutzungsänderung zugunsten gewerblicher Bauflächen und Verlagerung der vorgesehenen Entsorgungsfläche auf die stillgelegte Grünfläche der Stadtgärtnerei sind im Bereich der Landwirtschaftsfläche grundsätzlich keine für den Naturhaushalt bedeutsamen Flächen betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope werden durch die veränderten Nutzungen lediglich erschließungsbedingt beansprucht.

Der Schwerpunkt der Auswirkungen der geänderten Flächennutzungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere liegt im Bereich der zukünftigen Entsorgungsflächen auf der stillgelegten Stadtgärtnereifläche (Wald). Hier ist auf der nachfolgenden B-Plan-Ebene auf der Grundlage der differenzierten Bestandsbewertung und der faunistischen Untersuchungen eine Abstimmung mit den konkreten Flächenbeanspruchungen vorzunehmen und auch die walddrechtlichen Belange abzarbeiten.

Aus Sicht des Artenschutzes werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ggf. spezifische artenschutzrechtliche Maßnahmen aufgezeigt. Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes lassen sich für die Flächennutzungsplanänderung zunächst keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG ableiten

#### **6.2.1.3 Geologie, Boden**

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich bei den Flächen des Änderungsbereichs um Landwirtschafts-, Entsorgungs- und Grünflächen mit entsprechend nutzungsspezifischer Überformung und Veränderung einzelner Bodenfunktionen. Auch die tatsächliche Bestandssituation zeigt, dass das Schutzgut Boden im Plangebiet bereichsweise durch Bodenbearbeitung, Bodenaustausch, Stofflagerungen der Kompostierungsstelle, Abgrabungen und Aufschüttungen etc. vorbelastet ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass nur auf Restflächen noch die ursprünglichen, naturraumtypischen Bodenverhältnisse vorliegen. Gleichwohl zeigt das Plangebiet einen großen Anteil an Bodenflächen mit hoher Lebensraumfunktion.

Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit der vorherrschenden Böden als mäßig einzustufen.

### Bewertung der Auswirkungen

Angesichts der Gebietserweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und der Verkleinerung und Verlagerung der geplanten Versorgungsfläche (Regenrückhaltung), zudem auf bereits anteilig vorge nutzten Flächen, sind die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt durch Versiegelungen und Überbauungen räumlich begrenzt. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen sind Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und werden im Rahmen einer Bebauungsplan-begleitenden Fachplanung bearbeitet.

Aussagen über Altlastenverdachtsbereiche auf der Fläche der Stadtgärtnerei (Kompostierung) und Abschätzung der Auswirkungen diesbezüglich erfolgen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

#### **6.2.1.4 Wasser / Grundwasser**

##### Grundwasser

Konkrete Aussagen zum oberflächennahen Grundwasser liegen nicht vor. Nach den Darstellungen des Landschaftsplans zählt das Plangebiet nicht zu den Standorten mit grundwassernahen Verhältnissen.

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist nördlich des Wanderweges „Steinerei“ bereits eine Versorgungsfläche zugunsten einer Regenrückhaltung am Rand des Gewerbegebietes planerisch vorgesehen.

##### Bewertung der Auswirkungen

Entsprechend der nur nutzungsspezifischen Bebauung kommt es beim Schutzgut Wasser zu erheblichen versiegelungsbedingten Folgen. Der Verbleib des Oberflächenwassers von den Gewerbeflächen ist im nachfolgenden Bebauungsplan zu regeln. Es ist weiterhin vorgesehen, die anfallenden Wassermengen der versiegelten bzw. überbauten Flächen innerhalb eines Regenrückhaltebeckens zurückzuhalten und somit verzögert abzuleiten.

#### **6.2.1.5 Klima / Luft**

Die klimatische Situation ist durch die Siedlungsrandlage des Änderungsbereichs geprägt, lokalklimatisch jedoch durch die unbebaute Insellage angrenzend an bereits stark versiegelte Gewerbeflächen. Kleinklimatisch sind insbesondere die im Änderungsbereich vorhandenen Acker- und Gartenbauflächen im Verbund mit der freien Landschaft sowie die gliedernden Knicks (Windschutz, Taubildung) von Bedeutung. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen von örtlicher Bedeutung erfüllt das Plangebiet nicht.

Eine mögliche Belastung der Luft als Teil des Naturhaushaltes erfolgt im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der direkt angrenzenden „Sachsenwaldstraße“ sowie durch den Verkehr innerhalb des westlichen angrenzenden Gewerbegebiets.

Im Zusammenhang mit der Lufthygiene ist auf die Knicks, den straßenbegleitenden Gehölzbestand sowie die dicht bewachsene Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei hinzuweisen. Diese Filterfunktion wirkt sich auf örtlicher Ebene kleinräumig positiv auf die Luftqualität aus.

##### Bewertung der Auswirkungen

Das derzeit vorhandene „Freilandklima“ im Änderungsbereich wird sich anlagebedingt durch die Bebauung hin zum Stadtklima ändern, wie es schon in den angrenzenden Gewerbegebieten vorherrscht. Aufgrund der fehlenden klimatischen Funktion des Gebiets als Kaltluftentstehungsgebiet oder Luftaustauschbahn von überörtlicher Bedeutung und der geringen Reliefenergie ist die Änderung jedoch nicht

als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation treten im Gesamtzusammenhang und entsprechend der zulässigen Nutzungen nicht auf.

#### **6.2.1.6 Orts- und Landschaftsbild**

Während auf allen, den Änderungsbereich im Westen und Süden umgebenden Flächen zusammenhängend besiedelte Flächen das Ortsbild prägen, ist das Landschaftsbild des nun überplanten Landschaftsausschnittes selbst durch die knickstrukturierte Kulturlandschaft charakterisiert. Von der „Sachsenwaldstraße“ sowie aus Richtung Osten ist die unbesiedelte Landschaft wahrnehmbar. Das Straßenbild der „Sachsenwaldstraße“ wird durch die bestehende Allee geprägt. Insgesamt ist der Änderungsbereich zu allen Seiten hin durch Grünstrukturen gefasst.

##### Bewertung der Auswirkungen

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter kommt es auch zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Mit der baulichen Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes wird sich das Orts- und Landschaftsbild aus der Sichtweise der Sachsenwaldstraße von Osten verändern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird jedoch darauf geachtet, dass die gewerbliche Nutzung im Hinblick auf die Bebauungsdichte und die Gebäudehöhen im Rahmen der vorhandenen gewerblichen Bebauung der angrenzenden Gewerbegebiete und der diesbezüglichen Ortstypik verbleibt. Zusätzlich werden Eingrünungsmaßnahmen getroffen, um eine höchstmögliche Integration der zukünftigen Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten. Durch den Erhalt der randlichen Knicks ist eine weiträumige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens daher nicht zu erwarten.

#### **6.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Bestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und dementsprechend auch nicht betroffen. Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Nutzungen (Wanderweg, 110 kV-Freileitung) zu berücksichtigen.

##### Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen diesbezüglich ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung nicht

#### **6.2.1.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Änderungsbereich mit den Acker- und Gartenbauflächen, den Gehölzbeständen sowie angesichts der Siedlungsrandlage nicht vorhanden.

##### Bewertung der Auswirkungen

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten

#### **6.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Änderungsbereichs nach dem bisher geltenden Planungsrecht richten. Da der Änderungsbereich vorwiegend aus Acker- und Gartenbauflächen besteht sowie der intensiven ackerbaulichen Nutzung dient, würde eine Nichtdurchführung des Vorhabens keine wesentlichen Veränderungen für Natur und Landschaft nach sich ziehen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter blieben unverändert. Lediglich nördlich des Weges „Steinerei“ wäre der Bau eines Regenrückhaltebeckens (Versorgungsfläche) bereits planerisch vorbe-

reitet und würde dort zu entsprechenden Bodeneingriffen führen. Betroffen wären derzeit als Ackerland genutzte Flächen ohne wertvollen Baumbestand mit Ausnahme der randlichen Knicks.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte zudem zur Folge, dass der Bedarf nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in der Stadt Reinbek nicht gedeckt werden kann. Die Nicht-Entwicklung würde demnach ein wirtschaftliches Entwicklungshemmnis bedeuten, da es sich bei dem Plangebiet um eine große, potenziell zu entwickelnde Gewerbefläche im Stadtgebiet handelt.

Eine Nutzungsförderung der Stadtgärtnerei, d.h. Wiederinbetriebnahme der Kompostierung, müsste eng mit den Vorschriften des bestehenden Waldrechtes abgestimmt werden. Die Biotop- und Waldflächen unterlägen jedoch auch ohne Darstellung im FNP einem gesetzlichen Schutz und wären bei Veränderungen zu berücksichtigen. Für die Belange des Arten- und Biotopschutzes würden sich voraussichtlich insgesamt ungünstigere Bedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

Für die anderen Schutzgüter zeichnen sich keine wesentlichen Unterschiede in den Auswirkungen ab

### **6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Aufgrund der Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Bestandteile der Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen zu erwarten. Die mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes notwendig werden den Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 102 berücksichtigt.

### **6.2.4 Prüfung anderweitiger Standort- und Projektiven**

Standortalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Flächennutzungsplanänderung die Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Baufelder hin zu einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche vorsieht. Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an anderen Standorten in Reinbek sind nur vereinzelt und nicht in der hier vorgesehenen Größe vorhanden. Das letzte freiverfügbare Grundstück im Gewerbegebiet „Haidland/Senefelder Ring“ wird Mitte 2017 verkauft sein.

Konversionsgrundstücke, wie zum Beispiel Kasernenanlagen, Bahngelände oder gewerbliche Brachflächen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. In den gewerblichen Bestandsgebieten gibt es keine verfügbaren Freiflächen. Temporär ungenutzte (Teil-)Immobilien werden in der Regel zur Miete angeboten, nachgefragt werden jedoch Kaufgrundstücke zur Neubebauung.

Um die Freiflächeninanspruchnahme gering zu halten, werden seitens der Stadt durch Befreiungen und Ausnahmen Erweiterungen und Verdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht, so dass Verlagerungen auf „die grüne Wiese“ unterbleiben können. Unbebaute Gewerbeflächen stehen in den Nachbarkommunen nur noch in einem begrenzten Umfang für örtliche Eigenentwicklungen zur Verfügung.

Über die Fläche der 42. Flächennutzungsplanänderung hinaus, beträgt der aktuell angemeldete Gewerbeflächenbedarf zehn bis 13 Hektar. Entwicklungsreserven für künftige Entwicklungen sind dabei noch nicht berücksichtigt. Darüber hinaus stellen die Flächen auf Grund der Eigentumssituation eine schnelle Realisierung der Planung sicher.

Für die Darstellung der Versorgungsflächen ergeben sich angesichts der Flächenverfügbarkeit der stadt eigenen ehemaligen Stadtgärtnerei keine realisierbaren alternativen Planungsmöglichkeiten.



Für den Fortfall des dargestellten Wanderweges von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße ist keine Planungsalternative innerhalb der künftigen Gewerbeflächen vorgesehen, zumal eine Anbindung bzw. ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht vorhanden ist.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **6.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für den Umweltbericht wurde auf folgende Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen, die im Zusammenhang mit dem B-Plan erstellt werden:

- in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 102 Reinbek (Entwurfsstand Juni 2017) einschl. Grünordnerischer Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Prüfung (beide in Bearbeitung)
- Schalltechnische Untersuchung (LAIRM CONSULT GmbH 2017)
- Entwässerungs- und Verkehrskonzept (SBI GmbH, in Bearbeitung)
- Geruchstechnisches Immissionsgutachten (olafsense GmbH 2017)
- Forstfachliche Abstimmung über die gesetzlich definierten Waldbestände, Untere Forstbehörde (2017)
- Hinweis auf einen ggf. bestehenden Altlastenverdacht im Bereich der Stadtgärtnereifläche Kompostierung und Lagerung von Grünabfall)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

#### **6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der 42. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Reinbek ist die städtebauliche und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiet in östlicher Richtung und die Verlagerung der Fläche auf das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei, um so die bestehenden Entwässerungsinfrastruktur anzupassen und zukunftsfähig zu erweitern.

Unter Berücksichtigung der Biotop- und Grünstruktur sowie der zu stärkenden Biotopverbundfunktionen sollen die vorhandenen eine behutsame bauliche Entwicklung zu Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die maßgeblichen Auswirkungen der geänderten Nutzung der Flächennutzungsplanänderung betreffen die erstmalige Versiegelung von Bodenflächen und die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt und das örtliche Klima durch die großflächigen Bau- und Erschließungsflächen. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen sind Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und werden im Rahmen der den Bebauungsplan Nr. 102 begleitenden Fachplanung bearbeitet. Gleiches gilt für die konkrete Oberflächenentwässerung und Aussagen zum Verbleib des Oberflächenabflusses. Aus Sicht des örtlichen Klimaschutzes werden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Die Schwerpunkte der Auswirkungen der geänderten Flächennutzungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen im Bereich der erschließungsbedingten Verluste von Teilen von Knicks, ggf. vorha-

benbedingten Funktionsbeeinträchtigungen der randlichen Knicks und der geschützten Allee durch Heranrücken der Bebauung und die Inanspruchnahme von Waldfläche durch die künftige Versorgungsfläche (Regenrückhaltung). Hier ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene auf der Grundlage einer differenzierten Bestandsaufnahme und Bewertung eine Abstimmung mit den konkret überbaubaren Flächen vorzunehmen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden ebenfalls im nachfolgenden Bebauungsplan aufgezeigt. Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind mit der Flächennutzungsplanänderung keine Verbotstatbestände bzw. unüberwindbare Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG absehbar.

Für die Belange des Schutzgut Menschen ergeben sich durch die Lärm- und Luftemissionen der gewerblichen Nutzungen und des durch den Bebauungsplan induzierten Verkehr besondere Anforderungen an die Umweltvorsorge. Mögliche Beeinträchtigungen diesbezüglich sind im weiteren Planverfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Im Hinblick auf bestehende geruchsrelevante Vorbelastungen wurde bereits gutachterlich festgestellt, dass die heute vorliegenden Immissionswerte unterhalb der zulässigen Werte für Gewerbegebiete liegen und eine Entwicklung an dem vorliegenden Standort zulässig ist.

Das Schutzgut Luft findet hier im Zusammenhang mit dem Schutzgut Menschen (Gerüche, Lärm) entsprechende Berücksichtigung.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbilds werden zur landschaftsgerechten Einbindung und Gliederung Maßnahmen und Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Unter Kultur- und Sachgütern sind grundsätzlich Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind. Zu den Sachgütern im Änderungsbereich zählen die oberirdische 110 kV-Leitung und der zum Teil ins Plangebiet hineinragende Maststandorte, sowie der planerisch vorgesehene Wanderweg nach Norden zur Sachsenwaldstraße. Eine Fortsetzung dieser Wanderwege-Planung ist jedoch nicht vorgesehen, da ein Anschluss im Norden und ein Überqueren der K 26 nicht möglich ist.

Wegen der besonderen Planungsziele, der bestehenden Nutzungen und der Ausgangssituation ergeben sich keine Planungsalternativen.

## 7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

---

Alle bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans treten für den Änderungsbereich außer Kraft.

## 8 Flächen- und Kostenangaben

---

### 8.1 Flächenangaben

Das von der 42. Flächennutzungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 4,0 ha groß. Davon entfallen rund 3,4 ha auf die Darstellung als gewerbliche Baufläche und 0,6 ha auf die Versorgungsfläche.

### 8.2 Kostenangaben

Über die Kosten des Änderungsverfahrens der 42. Änderung des Flächennutzungsplans hinaus entstehen der Stadt Reinbek keine weiteren Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 26. Oktober 2017 gebilligt.

Stadt Reinbek, den 18.12.17



(Unterschrift)

# Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 6a Abs. 1 BauGB für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek

## 1. Vorbemerkung

---

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

## 2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

---

Anlass der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinbek ist es, die gewerbliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets voranzutreiben und dem Ansiedlungswunsch eines gewerblichen Betriebs, der bereits im Stadtgebiet Reinbeks über mehrere Produktionsstandorte verfügt, zu entsprechen. Der Standort am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Röntgenstraße“ eignet sich aufgrund seiner Nähe zu bereits erschlossenen Gewerbegebietsflächen als neuer Betriebsstandort. Er zeichnet sich durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und eine guten Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus. Es ist absehbar, dass das Unternehmen über die konkreten Verlagerungswünsche hinaus weitere Spielräume für eine Expansion am Standort Reinbek benötigt. Die Expansionswünsche können an dem in Rede stehenden Standort vorgehalten werden.

Um den Betrieb langfristig am Standort Reinbek zu halten, soll mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans die hierfür erforderliche Betriebsverlagerung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Reinbek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze.

Darüber hinaus möchte die Stadt Reinbek das Planverfahren dazu nutzen, die Entsorgungsinfrastruktur der Oberflächenentwässerung anzupassen und zukunftsfähig zu erweitern. Hierzu soll die Entwässerungssituation umliegender Gewerbeflächen verbessert werden. Die Stadt Reinbek plant daher einen Neubau eines Regenrückhaltebeckens auf einem Teil des Geländes der ehemaligen Stadtgärtnerei.

## 3. Kurzdarstellung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

---

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet (Westen und Süden) und ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auf Grund der Nähe zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen soll der Änderungsbereich im Wesentlichen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dienen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50, sowie bei dessen 1. Änderung, wurde der Änderungsbereich der hier vorliegenden 42. Flächennutzungsplanänderung bei der Planung als potenzielle Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die vorhandene Erschließung reicht im westlichen Bereich bis an den Änderungsbereich heran. Auch die Aufteilung der innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Parkplätze ermöglicht eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets auf den Änderungsbereich der 42. Flächennutzungsplanänderung.

Die gleiche städtebauliche Zielsetzung wurde bereits mit der Aufstellung des Landschaftsplans verfolgt, der den Änderungsbereich als potenzielles Erweiterungsgebiet für Gewerbeflächen darstellt. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht dieser städtebaulichen Entwicklung als Gewerbegebiet entgegen. Daher soll der Änderungsbereich nördlich der „Steinerei“ vollumfänglich in gewerbliche Baufläche geändert werden und damit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 planungsrechtlich vorbereiten. Der durch den Änderungsbereich verlaufende Wanderweg wird in Richtung Osten umgeleitet und soll perspektivisch eine fußläufige Anbindung in Richtung Schönningstedt herstellen. Die fußläufige Anbindung der einzelnen Gebiete bleibt somit bestehen bzw. wird verbessert.

Darüber hinaus möchte die Stadt Reinbek das Planverfahren nutzen und die bestehende Entwässerungsinfrastruktur anpassen und zukunftsfähig erweitern. Diesem Planungsziel wird durch die Darstellung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasser“ auf den Flächen südlich der „Steinerei“ Rechnung getragen.

## 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Unter Berücksichtigung der Biotop- und Grünstruktur sowie der zu stärkenden Biotopverbundfunktionen sollen die vorhandenen Flächen für eine behutsame bauliche Entwicklung zu Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die maßgeblichen Auswirkungen der geänderten Nutzung der Flächennutzungsplanänderung betreffen die erstmalige Versiegelung von Bodenflächen und die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt und das örtliche Klima durch die großflächigen Bau- und Erschließungsflächen. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen sind Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und werden im Rahmen der den Bebauungsplan Nr. 102 begleitenden Fachplanung bearbeitet. Gleiches gilt für die konkrete Oberflächenentwässerung und Aussagen zum Verbleib des Oberflächenabflusses. Aus Sicht des örtlichen Klimaschutzes werden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Die Schwerpunkte der Auswirkungen der geänderten Flächennutzungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen im Bereich der erschließungsbedingten Verluste von Teilen von Knicks, ggf. vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen der randlichen Knicks und der geschützten Allee durch Heranrücken der Bebauung und die Inanspruchnahme von Waldfläche durch die künftige Versorgungsfläche (Regenrückhaltung). Hier ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene auf der Grundlage einer differenzierten Bestandsaufnahme und Bewertung eine Abstimmung mit den konkret überbaubaren Flächen vorzunehmen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden ebenfalls im nachfolgenden Bebauungsplan aufgezeigt. Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind mit der Flächennutzungsplanänderung keine Verbotstatbestände bzw. unüberwindbare Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG absehbar.

Für die Belange des Schutzgutes Mensch ergeben sich durch die Lärm- und Luftemissionen der gewerblichen Nutzungen und des durch den Bebauungsplan induzierten Verkehr besondere Anforderungen an die Umweltvorsorge. Mögliche Beeinträchtigungen diesbezüglich sind im weiteren Planverfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Im Hinblick auf bestehende geruchsrelevante Vorbelastungen wurde bereits gutachterlich festgestellt, dass die heute vorliegenden Immissionswerte unterhalb der zulässigen Werte für Gewerbegebiete liegen und eine Entwicklung an dem vorliegenden Standort zulässig ist.

Das Schutzgut Luft findet hier im Zusammenhang mit dem Schutzgut Menschen (Gerüche, Lärm) entsprechende Berücksichtigung.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbilds werden zur landschaftsgerechten Einbindung und Grüngliederung Maßnahmen und Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Unter Kultur- und Sachgütern sind grundsätzlich Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind. Zu den Sachgütern im Änderungsbereich zählen die oberirdische 110 kV-Leitung und der zum Teil ins Plangebiet hineinragende Maststandort sowie der planerisch vorgesehene Wanderweg nach Norden zur Sachsenwaldstraße. Eine Fortsetzung dieser Wanderwege-Planung ist jedoch nicht vorgesehen, da ein Anschluss im Norden und ein Überqueren der K 26 nicht möglich ist.

## 5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

---

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter vorgenommen worden:

- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Bedarf und zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen innerhalb des Mittelzentrums
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum aktuellen Waldbestand sowie dem erforderlichen Waldumwandlungsverfahren
- Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung über die grundsätzliche Verträglichkeit der gewerblichen Bauflächen mit den umliegenden Nutzungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter vorgenommen worden:

- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Bedarf und zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen innerhalb des Mittelzentrums

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

---

Standortalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Flächennutzungsplanänderung die Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Baufelder hin zu einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche vorsieht. Flächen für eine gewerbliche Entwicklung an anderen Standorten in Reinbek sind nur vereinzelt und nicht in der hier vorgesehenen Größe vorhanden. Das letzte freiverfügbare Grundstück im Gewerbegebiet „Haidland/Senefelder Ring“ wird Mitte 2017 verkauft sein. Konversionsgrundstücke, wie zum Beispiel Kasernenanlagen, Bahngelände oder gewerbliche Brachflächen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. In den gewerblichen Bestandsgebieten gibt es keine verfügbaren Freiflächen. Temporär ungenutzte (Teil-)Immobilien werden in der Regel zur Miete angeboten, nachgefragt werden jedoch Kaufgrundstücke zur Neubebauung.

Um die Freiflächeninanspruchnahme gering zu halten, werden seitens der Stadt durch Befreiungen und Ausnahmen Erweiterungen und Verdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht, so dass Verlagerungen auf „die grüne Wiese“ unterbleiben können. Unbebaute Gewerbeflächen stehen in den Nachbarkommunen nur noch in einem begrenzten Umfang für örtliche Eigenentwicklungen zur Verfügung.

Über die Fläche der 42. Flächennutzungsplanänderung hinaus, beträgt der aktuell angemeldete Gewerbeflächenbedarf zehn bis 13 Hektar. Entwicklungsreserven für künftige Entwicklungen sind dabei noch nicht berücksichtigt. Darüber hinaus stellen die Flächen auf Grund der Eigentumssituation eine schnelle Realisierung der Planung sicher.

Für die Darstellung der Versorgungsflächen ergeben sich angesichts der Flächenverfügbarkeit der stadt eigenen ehemaligen Stadtgärtnerei keine realisierbaren alternativen Planungsmöglichkeiten. Für den Fortfall des dargestellten Wanderweges von Süden nach Norden in Richtung der Sachsenwaldstraße ist keine Planungsalternative innerhalb der künftigen Gewerbeflächen vorgesehen, zumal eine Anbindung bzw. ein Überqueren der Sachsenwaldstraße (K 26) nicht vorhanden ist.