

STADT REINBEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 44

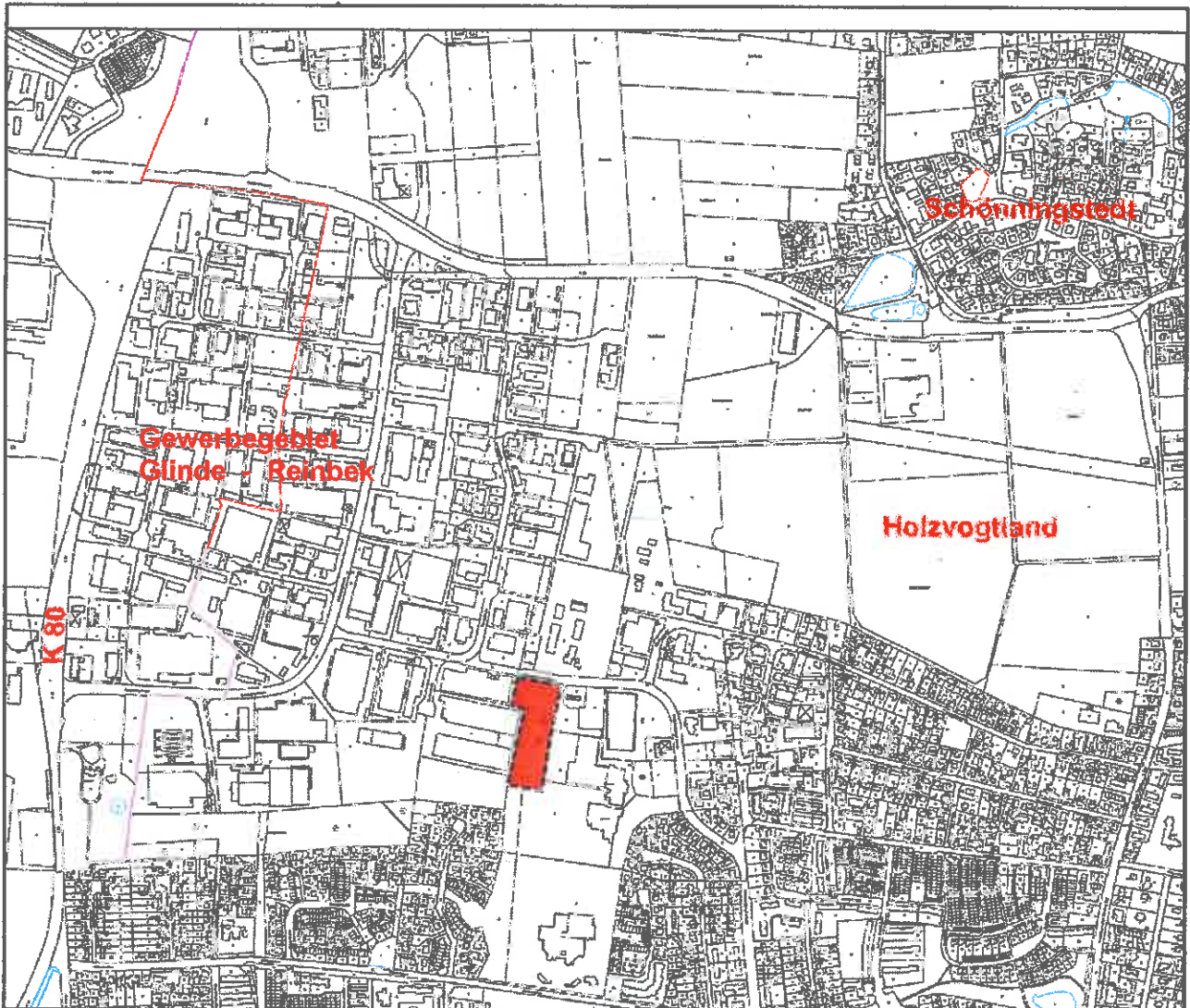


„Erweiterung e-Werk Sachsenwald GmbH“

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Hermann-Körner-Straße,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 738 und 78/44 der Flur 2 Gemarkung Reinbek,
- im Süden durch den abgeänderten Verlauf des vorhandenen Wanderweges auf dem Flurstück 771 der Flur 2 Gemarkung Reinbek und
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 78/6 und 78/49 der Flur 2 Gemarkung Reinbek.

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Plangebungsbereich

ohne Maßstab

SATZUNG

4. AUSFERTIGUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Reinbek

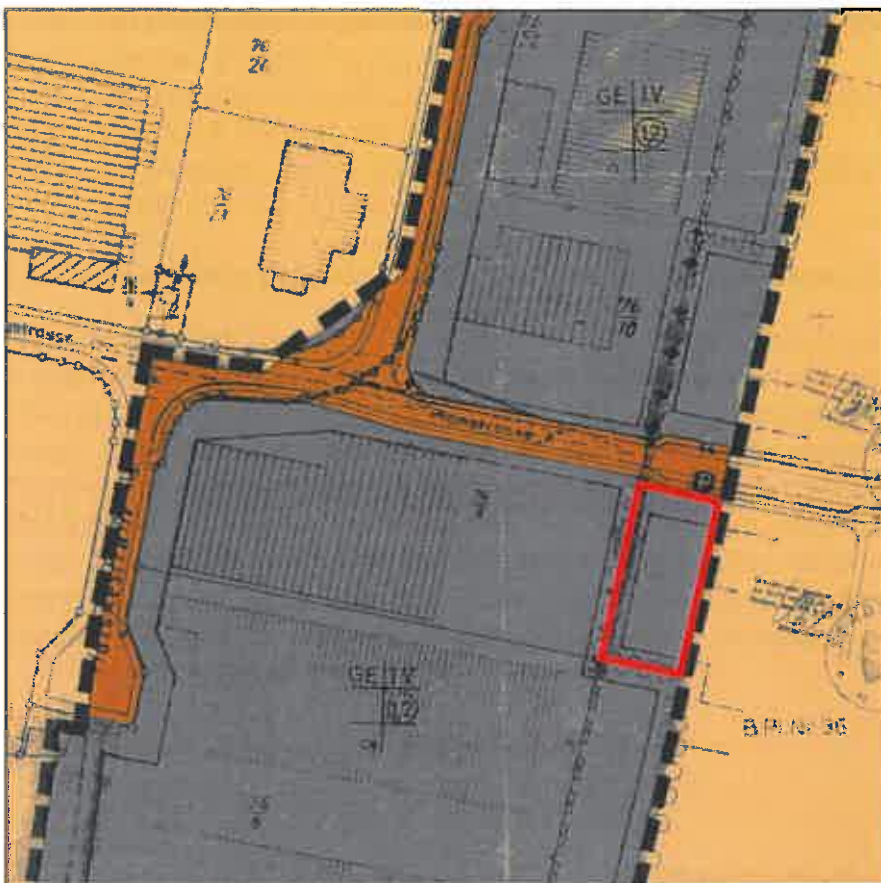
Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.1 Ziel und Zweck der Planung	6
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	
Bauweise und Gebäudehöhe	7
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.2.3 Bauweise	7
4.2.4 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschrift	7
4.3 Grünflächen	7
4.4 Erschließung	8
4.4.1 Verkehrliche Erschließung	8
4.4.2 Ver- und Entsorgung	8
5. Auswirkungen der Planung	8
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	8
5.2 Immissionsschutz	9
6. Umweltbericht	10
7. Beschluss über die Begründung	18
Anlage 1: Artenschutzfachliche Stellungnahme	
Anlage 2: Grünordnerischer Fachbeitrag	
Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung	

- **Bebauungsplan**



Dem nebenstehenden Auszug des Bebauungsplanes Nr. 36 aus dem Jahre 1979 ist zu entnehmen, dass das Gebiet als Versorgungsfläche festgesetzt ist, für die eine zweigeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig ist. Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielfeld festgesetzt.

Abbildung 2
Auszug aus dem B-Plan Nr. 36



Für eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 44 (siehe fette rote Umrandung links) gilt zurzeit noch die nebenstehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aus dem Jahre 1978.

Festgesetzt ist hier ein Gewerbegebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 1,2.

Abbildung 3
Auszug aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9

Östlich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 36.2 aus dem Jahre 2005, der ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,3 festsetzt sowie weiter östlich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Für den Bereich südwestlich des Plangebietes, allerdings nicht unmittelbar angrenzend, gilt der Bebauungsplan Nr. 35 „Am Kolk“ aus dem Jahre 1975, der hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 liegen nach Auskunft des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz beim Kreis Stormarn keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten belastete Böden gefunden werden, ist die Boden-schutzbehörde des Kreises Stormarn zu informieren und der angetroffene Aushub ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes Glinde/Reinbek und grenzt südlich unmittelbar an einen innerstädtischen Grünzug. Hieran angrenzend befinden sich ein Sportpark und eine Schwimmhalle.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 12.350 m² wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hermann-Körner-Straße,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 738 und 78/44 der Flur 2 Gemarkung Reinbek,
- durch den abgeänderten Verlauf des vorhandenen Wanderweges auf dem Flurstück 771 der Flur 2 Gemarkung Reinbek und
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 78/6 und 78/49 der Flur 2 Gemarkung Reinbek.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet dient als Standort der e-Werk Sachenwald GmbH. Wie auch den folgenden Bestandsfotos zu entnehmen, wird der vordere Bereich, unmittelbar an der Hermann-Körner-Straße, durch 2-3 geschossige Betriebsgebäude des e-Werkes genutzt. Der Gebäudebestand wurde im Laufe der Jahre immer wieder erweitert. Dahinter, in zweiter Baureihe, befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, in dem vier Betriebswohnungen untergebracht sind. Außerdem befindet sich hier eine größere Halle für Betriebsfahrzeuge. Auf einer kleineren Teilfläche unmittelbar am Wanderweg steht ein Container, der vom DRK als Kleiderkammer genutzt wird. im Zuge der Umsetzung der Planung wird er aufgegeben und an einen anderen Standort verlegt.

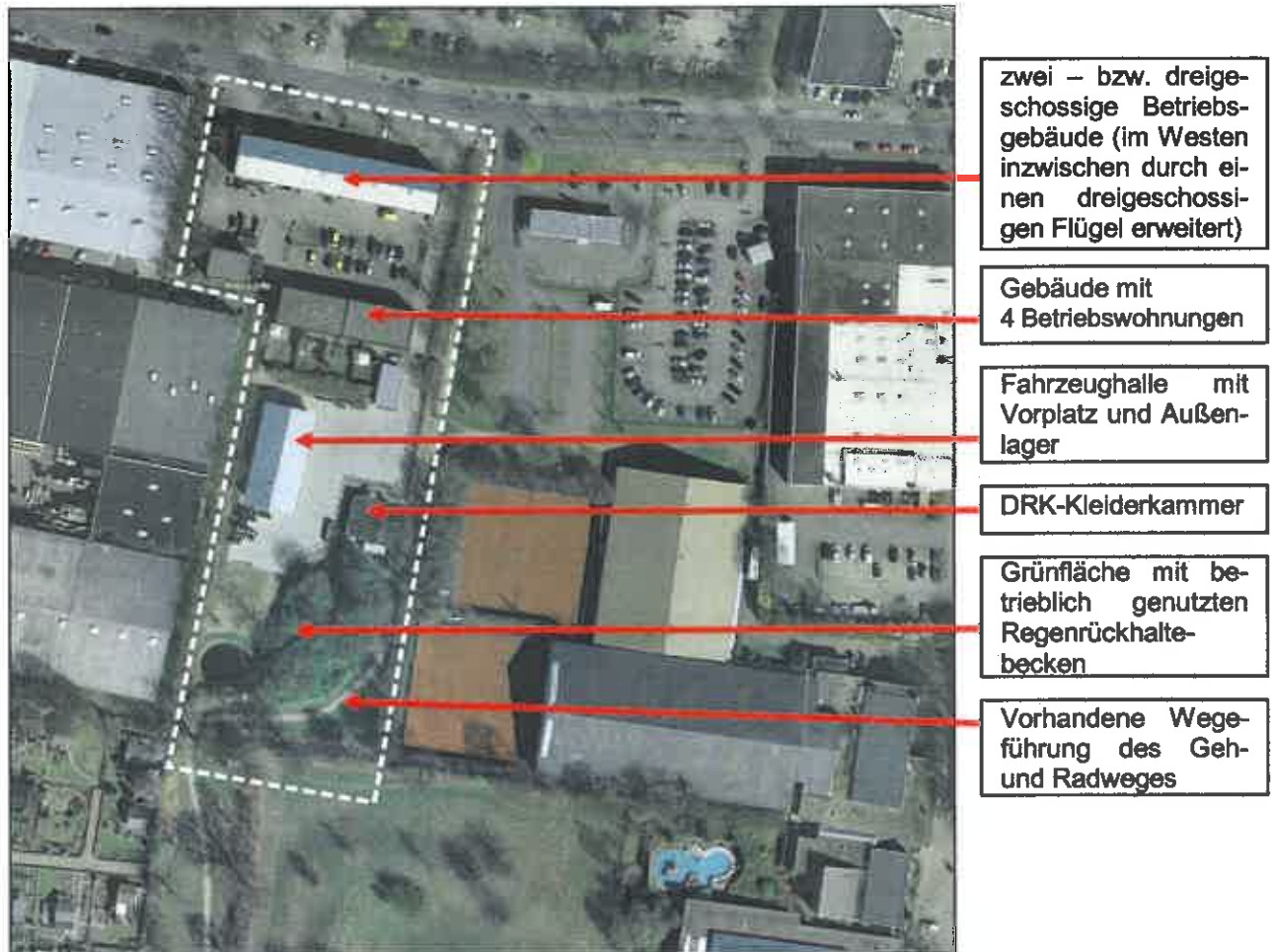


Abbildung 4 Luftbild mit Plangeltungsbereich

Quelle: Stadt Reinbek

Etwa ein Drittel des Plangebietes im Süden, mit Ausnahme eines bestehenden Regenrückhaltebeckens, wird bisher noch nicht für betriebliche Zwecke genutzt. Hier befinden sich auch zwei künstlich aufgeschüttete zusammenhängende Hügel, die ursprünglich im Rahmen des hier in den 80er Jahren geplanten, aber nie realisierten Spielplatzes genutzt werden sollten. An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine wichtige innerstädtische Rad- und Fußwegverbindung, deren Verlauf in dem Luftbild oben gut zu erkennen ist. Diese Wegeverbindung ist teilweise mit Knicks eingesäumt. Hier und im angrenzenden Bereich befinden sich dichte Gehölzbestände mit einzelnen größeren Laubbäumen.



Abbildung 5 Betriebsgebäude an der Hermann-Kömer-Straße



Abbildung 6 Betriebsgebäude mit neuem Erweiterungsbau



Abbildung 7 Wanderwegführung im Süden

Das Plangebiet ist wie auch das Umfeld eindeutig gewerblich geprägt. Westlich schließen sich größere gewerblich genutzte Hallen an. Unmittelbar im Osten befinden sich eine Tankstelle mit Waschanlage sowie südöstlich Tennisplätze und ein Sportzentrum.

Im Süden des Plangebietes wurde ein Streifen von 10m Breite der öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen, da hier eine Verlegung des vorhandenen Wanderweges vorgesehen ist.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die e-Werk Sachsenwald GmbH ist in den vergangenen Jahren ständig gewachsen. Seit dem 22.02.2012 hat das e-Werk auch die Stromnetze für Barsbüttel, Glinde, Oststeinbek und Wohltorf von der Schleswig-Holstein-Netz AG übernommen. Das Versorgungsgebiet hat sich damit auf etwa 77 000 Einwohner verdoppelt.

Auf der Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 36 sind die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgrundstück ausgeschöpft. Dies gilt besonders, da der rückwärtige Bereich als Grünfläche festgesetzt ist.

Um den Betriebsstandort planungsrechtlich zu sichern und auch langfristig bauliche Erweiterungen und Entwicklungen zu ermöglichen, ist eine Überarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen unerlässlich. Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb am 23.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen und hierdurch gleichzeitig die bestehenden Regelungen für das Plangebiet im B-Plan 36 aufzuheben. Parallel dazu ist die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 44 wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen
- Verlegung des Geh- und Radweges im südlichen Bereich

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die vorliegende Planung betrifft jedoch nicht unmittelbar kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern und Jugendlichen verzichtet wird.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der gewerblichen Prägung und Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der zulässigen Art der Nutzung in den westlich und östlich angrenzenden Bebauungsplänen.

Zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden im Text unter Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung einige zusätzliche Regelungen aufgenommen. So wird bestimmt, dass die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen mit Ausnahmen von Strom-Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet nicht zugelassen werden, da hierfür kein Bedarf gesehen wird. Dies gilt auch für die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen zugunsten kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sollen jedoch generell nach Maßgabe von § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sein, zumal hierfür in dem Gebiet neben den bestehenden Betriebswohnungen ein weiterer Bedarf besteht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit können gegenüber dem Bestand erhebliche bauliche Erweiterungen realisiert werden. Für den vorderen Teil des Gewerbegebietes ist eine Bebauung bis zu vier Vollgeschossen zulässig (vergleiche hierzu Abbildung 3). Zugunsten eines besser verträglichen Übergangs zur südlich anschließenden Grünfläche sind im hinteren Teil des Gewerbegebietes nur Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen möglich.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt, um dem e-Werk ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft einzuräumen. Sie beziehen im hinteren Teil des Plangebietes auch Flächen mit ein, die bisher baulich nicht genutzt wurden. Sie berücksichtigen allerdings nach Süden und Osten einen Abstand von 5 m zu den vorhandenen naturschutzrechtlich geschützten Knickstrukturen. Die hier vorhandenen künstlich aufgeschütteten Hügel sollen im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen abgetragen werden.

4.2.3 Bauweise

Da bereits im Bestand Gebäudelängen von mehr als 50m vorhanden sind, wird gemäß der **textlichen Festsetzung 2** eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die regelt, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Ansonsten gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

4.2.4 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Aus ortsgestalterischen Gründen wurde eine örtliche Bauvorschrift zu freistehenden Werbeanlagen aufgenommen, die die Anzahl und Größe der Anlagen begrenzt.

4.3 Grünflächen

Der Bereich des vorhandenen Geh- und Radweges sowie der Bereich für die vorgesehene Verlegung werden einschließlich der vorhandenen Grünstrukturen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In Abstimmung mit dem beteiligten Büro für Landschaftsplanung wurden hierfür detaillierte grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die zum einen die Erhaltung bestehender Bepflanzungen sichern soll und zum anderen auch zusätzliche Anpflanzungen sowie Knickschutzstreifen vorsehen.

Die Knickschutzstreifen sollten mit einer 1 – 2 maligen Mahd pro Jahr unter Aufnahme des Mähgutes gepflegt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Boden, Ablagerungen, Anpflanzungen sowie das Befahren der Fläche (mit Ausnahme zum Zwecke der Knickpflege) sollte vermieden werden.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Hermann-Körner-Straße erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich. An der Ostseite des Plangebietes verläuft eine wichtige innerstädtische Geh- und Radwegverbindung, die sich in der südlich anschließenden Grünfläche fortsetzt. Wie bereits erwähnt, ist vorgesehen, diese Wanderwegverbindung zugunsten einer besseren baulichen Nutzung des Betriebsgrundstücks im südlichen Teil zu verlegen. Hierfür ist auch ein Knickdurchbruch erforderlich, der möglichst gehölzschonend angelegt werden soll.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechende Leitungen sind in der Hermann-Körner-Straße vorhanden. Eine Ver- und Entsorgung der noch nicht bebauten Flächen kann gewährleistet werden.

Auch eine Löschwasserversorgung in dem Gebiet kann gewährleistet werden. So befinden sich mehrere Hydranten in der Hermann-Körner-Straße z.B. unmittelbar vor dem Verwaltungsgebäude und ein weiterer vor der östlich angrenzenden Tankstelle. Zusätzlich kann das Wasser aus dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im Brandfall genutzt werden.

Die Größe der Erschließungsflächen sollte möglichst minimiert und vorrangig in wassergebundener Bauweise hergestellt werden. Außerdem ist zu prüfen, inwieweit Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen bzw. Zufahrten über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden kann.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist hierzu eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wurde von dem Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg aus Hamburg ausgearbeitet und in die Begründung in Kapitel 6 integriert. Untersucht und bewertet wurden hierbei die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Der Aufbau des Umweltberichtes erfolgte gemäß der Anlage 1 BauGB. Der Begründung sind als **Anlage 2** ein grünordnerischer Beitrag des Büros Bielfeldt + Berg beigefügt. Hierin ist auch eine Bilanzierung über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Außerdem beigefügt ist als **Anlage 1** eine artenschutzrechtliche Stellungnahme.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Erweiterung der bestehenden e-Werk Sachsenwald GmbH geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung von insgesamt ca. 8.900 m².

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes kommt es zu folgenden Beeinträchtigungen¹:

- Veränderungen im Bereich der natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Klima und Luft,
- erhebliche Beeinträchtigungen vor allem im Bereich des Boden- und des Wasserhaushaltes,
- Verlust an Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten durch die zusätzliche Flächenversiegelung sowie
- eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes bei Realisierung der geplanten Bebauung.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Pflanzen- und Tierwelt werden durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs teilweise ausgeglichen.

Die darüber hinaus im grünordnerischen Beitrag (siehe **Anlage 2**) ermittelten Ausgleichserfordernisse (4.140 m²) sollen extern auf dem Flurstück 114 und 116 der Flur 3 der Gemarkung Schönningstedt realisiert werden. Dem Umweltbericht können auch detaillierte Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen entnommen werden.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Gewerbe-, Sport- und Verkehrslärm vorbelastet. Um hier eine Verträglichkeit der vorhandenen und zusätzlichen Nutzungen im Plangebiet und ebenso für die umliegenden Nutzungen zu gewährleisten und nachzuweisen hat die Stadt eine schalltechnische Untersuchung² in Auftrag gegeben. Sie ist der Begründung als **Anlage 3** beigefügt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung aufgezeigt und beurteilt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass es weder durch den Gewerbelärm noch durch den Sportlärm zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für das Gewerbegebiet kommt. Dies gilt insbesondere, da an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden bzw. für den Sportlärm den Vorgaben der 18. BImSchV entsprochen wird. Zum Schutz der nördlich der Hermann-Körner-Straße angrenzenden Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 35) ist es allerdings erforderlich, für das Gewerbegebiet Emissionskontingente auf der

¹ Siehe hierzu **Anlage 2** der Begründung

² Lairm Consult GmbH, Hamoor: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Reinbek, 26.07.2012 (**Anlage 1** der Begründung)

Grundlage der DIN 45691, die im Bauamt der Stadt Reinbek eingesehen werden kann, festzulegen. Hier folgt die Stadt den Empfehlungen des Gutachters und übernimmt die vorgeschlagene Festsetzung zur Vorgabe von Emissionskontingenten. Hierzu wird verwiesen auf Seite 21 des zitierten Gutachtens.

Durch den Verkehrslärm an der Hermann-Körner-Straße werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) nachts teilweise überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 69dB(A) kann tagsüber eingehalten werden, während der Immissionsgrenzwert nachts erst in einem Abstand von 18m, gemessen ab Straßenmitte, eingehalten werden kann.

Auch in diesem Zusammenhang übernimmt die Stadt die vorgeschlagene Festlegung von Lärmpegelbereichen mit entsprechender Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen zugunsten von Büronutzungen und den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen. Siehe hierzu Seite 22 der schalltechnischen Untersuchung.

Somit kann nachweislich ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Reinbek für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Stadt Reinbek hat hierzu das Büro Bielfeldt + Berg aus Hamburg beauftragt, für die Aufstellung des B-Planes Nr. 44 und die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes einen gemeinsamen Umweltbericht auszuarbeiten.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 sollen die planerisch konzeptionellen Zielsetzungen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Grundstücks des e-Werks geschaffen werden.

Der Plangeltungsbereich umfasst somit das derzeit genutzte Grundstück des e-Werks südlich der Hermann-Körner-Straße sowie eine östlich und südlich davon gelegene Grünfläche.

Es werden auf der B-Plan-Ebene folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer max. zulässigen Zahl von vier Geschossen,
- öffentliche Grünfläche am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs
- zu erhaltende Knicks,
- öffentliche Grünfläche in Form einer vorwiegend schmalen Grünverbindung,
- zu erhaltende Gehölze,
- anzupflanzende Gehölze,
- Regelungen zum Lärmschutz.

Im Wesentlichen sind diese Entwicklungsabsichten mit folgenden Wirkungen bei der Realisierung verbunden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung/Versiegelung, Bodenab- und -auftrag),
- visuelle Veränderung,
- Lärmemissionen.

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

Fachgesetze

Bei der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan 44 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 19 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im Rahmen des B-Plans beachtet. Im Rahmen eines grünordnerischen Beitrages zum Bauleitplan wird untersucht, ob und in welchem Umfang mit dem geplanten Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Ferner zeigt dieser Fachbeitrag Maßnahmen der Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich auf.

Nach § 1 Absatz 5, Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen sind hierbei die im Bundesimmissionsschutzgesetz und zugehörigen Verordnungen festgelegten Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sowie die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten Orientierungswerte für die Beurteilung und Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung von Bedeutung. Ein entsprechendes Gutachten wurde erarbeitet.

Fachplanungen

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

- Neue Siedlungsflächen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen und erst wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind
- Entwicklung innerörtlicher Grünzüge und Grünzäsuren zwischen Siedlungen, landschaftsgerechte Gestaltung von Siedlungsändern

Der gültige **Landschaftsplan** der Stadt Reinbek stellt den südlichen Bereich als Grünfläche dar. Zur Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen trifft der Landschaftsplan u.a. folgende Aussagen: Siedlungserweiterungen sollen in Form von Arrondierungen erfolgen. Verbindungen der Landschaftsräume und Wegebeziehungen sind in ausreichender Qualität und Quantität zu sichern.

Die o.g. Ziele finden in den Darstellungen des B-Plans Nr. 44 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegen. Die Grünachse bleibt, jedoch optisch (und teilweise funktional) verkleinert, mit Anschluss an die vorhandenen Grünflächen im Süden erhalten.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsraumes

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 umfasst ca. 12.350 m². Westlich grenzen großflächige Gewerbehallen an das Gebiet, östlich wurde eine Autowaschanlage errichtet sowie ein größeres Areal mit Parkplätzen bebaut. Östlich der bisherigen Grünanlage im südlichen Planbereich wird das Gelände von Tennisplätzen eingenommen. Von Norden aus werden etwa 2/3 des Geltungsgebietes vom e-Werk genutzt. U.a. bestehen auf dem Gelände vier Betriebswohnungen für Mitarbeiter für den Notdienst. Etwa in der Mitte des Plangebietes ist in Containern am Wanderweg eine Kleiderkammer des deutschen Roten Kreuzes untergebracht. Südlich der Container prägen zwei zusammenliegende Hügel das Bild. Diese Anlage wurde in den 1980er Jahren als attraktives Spielareal für Kinder konzipiert, aber nie umgesetzt. Inzwischen ist der Hügel dicht mit Sträuchern bestockt, überragt durch einzelne Bäume.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Flächennutzung wird weiterhin beibehalten. Die Intensität der Gewerbenutzung wird voraussichtlich auf den z.Z. beanspruchten Flächen zunehmen.

Die ökologischen und landschaftsbildlichen Qualitäten der Knicks bleiben bestehen. Die Knicks und die Gehölzflächen auf den Hügeln werden weiterhin von hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt als auch für das Landschaftsbild sein.

Die durch intensivere Nutzung geprägten Flächen werden in ihrer heutigen allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt weiter bestehen.

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

Durch die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 44 vorbereitete städtebauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Damit verbunden sind die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf die Umweltbelange. Den Darstellungen liegen die Ausführungen des grünordnerischen Beitrags (Bielfedt + Berg, 2012-siehe **Anlage 1**) zugrunde.

6.2.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand und Bewertung

Wohnen / Erholen

Im Gebiet selbst sind z.Zt. vier Wohnungen für Betriebsangehörige des e-Werks vorhanden. Weitere sind planerisch vorgesehen. Wohngebiete liegen südlich des Geltungsbereichs. Für die Erholung ist der Geltungsbereich Teil eines Raumes mit einer Funktion als Übergangsraum in die freie Landschaft sowie als siedlungsnaher Freiraum.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Wohnen / Erholen

Mögliche Auswirkungen auf die Wohnfunktion durch Lärmemissionen stellen sich nach den Ermittlungen der Lärmtechnischen Untersuchung (Lairmconsult 2012) wie folgt dar:

Gewerbelärm

Unter der Berücksichtigung der festzusetzenden Emissionskontingente nachts ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

Verkehrslärm

Zusammenfassend ergeben sich auf den Baugrenzen im Plangebiet im straßennahen Bereich der Hermann-Körner-Straße Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 59 nachts wird ab einem Abstand von bis zu 18 m gemessen von der Straßenmitte der Hermann-Körner-Straße eingehalten.

Sportlärm

Die Ermittlungen zeigen, dass bei freier Schallausbreitung der geltende Immissionsrichtwert werktags innerhalb der Ruhezeiten für Gewerbegebiete von 60 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Damit ist auch sichergestellt, dass für den übrigen Betrieb (werktags außerhalb der Ruhezeiten von 8:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten von 9:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr sowie sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) den Vorgaben der 18. BImSchV entsprochen wird.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch sind somit nicht zu erwarten.

6.4.2 Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Eine besondere Bedeutung besitzen die Knicks und linear ausgeprägten Gehölzbestände im Süden und Osten des Geltungsbereichs sowie die flächigen Baum- und Strauchbereiche auf dem Hügel.

Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die Überbauung/Versiegelung sowie die Umnutzung werden bisher unversiegelte Bereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beseitigt.
- Durch das Heranrücken der Bauflächen werden die verbleibenden Gehölzbereiche in ihren Funktionen beeinträchtigt.
- Der Knick im Süden muss für eine geänderte Wegeführung auf einem kleinen Abschnitt durchbrochen werden; an einer anderen Stelle westlich entfällt dafür der Durchlass und kann als Knickwall geschlossen werden.
- Der gehölzbestockte Hügel entfällt.

Der artenschutzfachliche Beitrag (Bielfeldt + Berg, 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände durch die beabsichtigte Entwicklung nicht ausgelöst werden. Das Vorkommen streng geschützter Tierarten ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Mögliche Vorkommen auf benachbarten Flächen erfahren mit der B-Planänderung keine Beeinträchtigungen (Tötung, Beschädigung oder Zerstörung von Zufluchtsstätten), durch die Verbotstatbestände ausgelöst würden. Auch europäische Vogelarten mit besonderen Lebensraumanprüchen (Höhlen-, Nischenbrüter) sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten und daher von dem Vorhaben direkt nicht betroffen. Für weitere Brutvögel ohne besondere Lebensraumanprüche stellt die Beseitigung der Gehölze aufgrund des relativ geringen Umfangs und den verbleibenden großflächigen Strukturen im direkten Umfeld keine Zerstörung oder Beschädigung zentraler Lebensstätten dar:

Um eine baubedingte Tötung oder Störung europäischer Brutvogelarten während der Brutzeit auszuschließen, ist im Sinne einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme die Beseitigung der Gehölze auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März zu beschränken.

Der Zulassung und Umsetzung des Vorhabens stehen dann keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt der vorhandenen Knicks im Osten und Süden
- Minimierung von Beeinträchtigungen durch Sicherung eines von Bebauung und Nutzung freizuhaltenden Knick-Schutzstreifens von mind. 2 m Breite außerhalb der bisher betrieblich genutzten Bereiche. Dieser Streifen kann jedoch aus betrieblichen Gründen nicht am Westrand des neu zu errichtenden Knicks im Südosten hergestellt werden.
- Beseitigung der Gehölze in der Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März

Mit einer die verbleibende Struktur ergänzenden Anpflanzung am Südrand des Geltungsbereichs (südlich des Knicks) durch Einzelgehölze an der dortigen Böschung der Aufschüttung sowie Neuaufbau von linearen Gehölzstrukturen werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren ausgeglichen, so dass mit Realisierung der Kompensationsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erhebliche nachteilige Auswirkungen minimiert werden. Der weitere Ausgleich für die Entnahme besonderer Biotopstrukturen (und für die Veränderung des Faktors Boden) erfolgt an externer Stelle.

6.4.3 Boden

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich dominiert auf unveränderten Bodenflächen Lehm bis lehmiger Sand auf vorwiegend schwer durchlässigem Lehmuntergrund. Die Geländeoberfläche ist schwach bewegt; der Geländetiefpunkt liegt im Süden des Geltungsbereichs.

Die Flächen in der südlichen Hälfte sind vorwiegend unversiegelt, der Boden ist teilweise jedoch durch Abgrabungen und Aufschüttungen stark verändert. Auch im nördlichen Bereich existiert die ursprüngliche Bodenstruktur nicht mehr; hier wurden die Flächen durch bauliche Anlagen weitgehend versiegelt.

Lediglich im Bereich des ursprünglichen Knicks am Südrand wird die Bodenstruktur seit langer Zeit unverändert sein. Bezüglich des Schutzgutes Boden ist der Planbereich als von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Auswirkungen des Vorhabens

- Mit der Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen werden weitere Teile des Plangeltungsbereichs versiegelt und überbaut. Dieses führt auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden in den bisher nicht versiegelten Bereichen führen zudem zu Störungen des Bodengefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.
- Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potenzielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Boden gegeben, die durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

6.4.4 Wasser

Bestand und Bewertung

Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor. Besondere grundwassernahe Standortverhältnisse sind nicht gegeben. Oberflächengewässer (mit Ausnahme des künstlichen, gedichteten Rückhaltebeckens im Südteil) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Bezüglich des Schutzgutes Wassers ist von einer allgemeinen Bedeutung auszugehen.

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, geklärt und abgeleitet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß entsprechend dem Stand der Technik zurückgehalten, geklärt und abgeleitet.

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf den Belang Wasser nicht zu erwarten.

6.4.5 Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Das im Plangebiet herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Die vorhandenen Knicks beeinflussen das Geländeklima, da sie als Windschutz, Schatten- und Feuchtigkeitsspender fungieren. Diese Strukturen wirken jedoch nicht über ihr unmittelbares Umfeld hinaus

und besitzen somit keine klimatische bzw. lufthygienische Ausgleichsfunktion für die umliegenden bebauten Bereiche.

Auswirkungen des Vorhabens

- Durch die zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Kleinklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Da die Flächen im Plangebiet weder lufthygienische noch bioklimatische Ausgleichsfunktionen aufweisen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima nicht in nennenswertem Umfang gegeben.
- Im Plangebiet ist ggf. mit einer geringfügig erhöhten Abgas- und Staubentwicklung durch zusätzlich entstehenden Verkehr zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereichs
- Durchgrünung des Gebietes durch Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der Gewerbeflächen

Mit Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind wesentliche nachteilige Wirkungen auf die Belange Klima und Luft nicht zu erwarten.

6.4.6 Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich liegt im Übergang vom bebauten zum Außenraum südlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet von Reinbek. Die Flächen selbst sind z.Z. relativ gut durch Gehölze wie z.B. Knicks gegliedert. Die rundum sichtbaren Siedlungen, insbesondere das Gewerbegebiet, vermitteln jedoch die unmittelbare Nähe zur Stadt.

Auswirkungen des Vorhabens

- Mit der Erweiterung der baulichen Flächen wird das Landschaftsbild deutlich verändert. Der eher durch die Freiräume geprägte Charakter im südlichen Bereich wird zukünftig stärker durch die bauliche Entwicklung bestimmt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung; Gestaltung

- Erhalt des Knicks im Osten und Verlängerung nach Süden
- Erhalt des Gehölzbestandes an den Rändern; Ergänzung des Gehölzbestands

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Gestaltung wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der vorhandene Knick im Süden des Geltungsbereichs wird wegen seines Alters als Kulturgut betrachtet. Er ist durch einen Durchbruch zur Aufnahme des zu verlegenden Wanderweges im Sinne eines Eingriffs betroffen.

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der engen Beziehungen zwischen den Natur- und Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Geländeklima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild bestehen Wechselwirkungen 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, Belastungsverschiebungen etc.) sind aufgrund der stark nutzungsüberprägten standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

6.5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die im grünordnerischen Beitrag ermittelten Ausgleichserfordernisse werden vorwiegend auf einer extern gelegenen Fläche realisiert (siehe auch grünordnerischen Beitrag sowie Begründung zum B-Plan).

Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche liegt nordöstlich der Bebauung des Stadtteils Schönningstedt. An dieser Stelle wurden bereits, einem Wäldchen vorgelegt, Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit anderen B-Plänen (u.a. Reinbek Nr. 50, 94) realisiert. Diese Ausgleichsfläche wird für den Ausgleichsbedarf aus dem B-Plan Nr. 44 nach Süden hin erweitert, so dass der erforderliche Bedarf von rd. 4.140 m² nachgewiesen werden kann.

Die Fläche wird z.Z. landwirtschaftlich (als Acker) genutzt.

Die Aufwertung im Sinne eines Ausgleichs wird wie folgt vorgenommen:

Die Ausgleichsfläche wird in den ersten 3 Jahren nach Herausnahme der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zweimal pro Jahr (2. Hälfte Juni sowie Ende August) gemäht. Das Mähgut wird aufgenommen und ordnungsgemäß beseitigt. Die Maßnahme dient der Abmagerung des derzeit gut mit Nährstoffen versorgten Bodens. Verteilt auf der Fläche werden drei kleine Feldholzinseln mit standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Anschließend erfolgen Pflegemaßnahmen (Mahd zur Entkusselung) im drei- bis fünfjährigen Turnus mit dem Ziel, eine frühzeitige und übermäßige Verbuschung der Fläche zu unterbinden.

6.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung sind Lösungsmöglichkeiten und Optimierungen entsprechend dem Ergebnis der Alternativenprüfung innerhalb des Plangeltungsbereiches Gegenstand der Prüfung. Wegen des vorhandenen und damit vorgegebenen Standortes und der bisherigen intensiven Nutzung des derzeitigen Betriebsgeländes kommen andere Standorte (Alternativflächensuche im Rahmen des F-Plans) oder grundsätzlich differenzierte Alternativen der Nutzungsanordnungen (Ebene B-Plan) voraussichtlich nicht in Frage.

6.7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

Für Flächen, die als überbaubar festgesetzt wurden, ist mit keinen zusätzlichen, z.Zt. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen. Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht erwartbar, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 38. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des B-Plans Nr. 44 der Stadt Reinbek. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, eine Erweiterung des Gewerbegebietes städtebaulich gelenkt zu ermöglichen.

Gem. § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind folgende wesentliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten:

- Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit dem Teilverlust von Gehölzflächen von besonderer Bedeutung verbunden. Zudem erfahren verbleibende Gehölze sowie der Knick im Süden eine Beeinträchtigung durch das Heranrücken überbauter und versiegelter Fläche.
- Die heutigen Freiflächen verlieren durch Überbauung / Versiegelung ihre Bodenfunktionen.
- Das Landschafts- / Ortsbild wird erheblich überprägt.

Die Beeinträchtigungen des Bildes und der Pflanzen- und Tierwelt werden durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs teilweise ausgeglichen bzw. minimiert.

Die darüber hinaus im grünordnerischen Beitrag ermittelten Ausgleichserfordernisse werden extern, nordöstlich des Stadtteiles Schönningstedt, auf einer Fläche von 4.140 m² Größe realisiert.

7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung Reinbek in der Sitzung am 21.03.2013 gebilligt.

Reinbek, den 28.06.2013

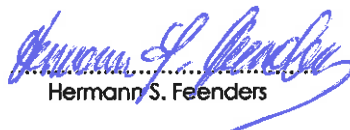

.....

(Axel Bärendorf)
Bürgermeister



Die Begründung wurde ausgearbeitet von der
Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276
email: info@planwerkstatt-nord.de
in Zusammenarbeit mit dem
Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg,
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg, Tel 040- 3893939, Fax 3893900
eMail: bbl@bielfeldt-berg.de

Güster, den 17.04.2013


.....
Hermann S. Feenders