

Stadt Reinbek

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“

- Umweltprüfung -

Vorläufiger Untersuchungsrahmen („Scoping-Unterlage“)

für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Planungsträger gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
für die Unterrichtung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB,
für die Abforderung der landesplanerischen Stellung gem. § 11 Abs. 2 LaplaG

Bearbeitet:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe - Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

im Auftrag der Stadt Reinbek
- Der Bürgermeister -
(Stand vom 02.01.2019)

in Zusammenarbeit mit:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2b - 24613 Aukrug

und mit Unterstützung von:

GRS REIMER ARCHITEKTEN GmbH
Sibirien 4A - 25309 Elmshorn



Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH
Ingenieurwissen für das Bauwesen
Havelstraße 33 - 24539 Neumünster

und des Trägers des Vorhabens:



Zündorf Immobilien GmbH & CO. KG
Wedeler Landstraße 93
22559 Hamburg

Anlagen:

- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus immissionsrechtlicher Sicht“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „NVZ Schönningstedt“ der Stadt Reinbek (WVK, Ingenieurwissen für das Bauen, Neumünster mit Stand vom 04.12.2018)
- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus entwässerungstechnischer Sicht“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „NVZ Schönningstedt“ der Stadt Reinbek (WVK, Ingenieurwissen für das Bauen, Neumünster mit Stand vom 23.11.2018)
- „Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus verkehrlicher Sicht“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „NVZ Schönningstedt“ der Stadt Reinbek (WVK, Ingenieurwissen für das Bauen, Neumünster mit Stand vom 14.11.2018)
- „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des ALDI-Marktes an der Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „NVZ Schönningstedt“ der Stadt Reinbek (cima. Beratung + Management GmbH, Lübeck mit Planungsstand im Februar 2018)

Quellenverzeichnis:

- Rechtswirksame 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (02.12.2015) mit 7. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes und rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit Rechtskraft vom 09.12.2015) mit :
 - „Gutachterliche Stellungnahme zu den Einlassungen der Gemeinde Wentorf b. HH vom 26.08.2015“ (Stand vom 24.09.2015)
 - „Lärmtechnische Untersuchung“ zu Gewerbelärm nach TA Lärm (Stand vom 22.01.2015)
 - „Verkehrsgutachten“ (Stand vom 03.02.2015)
 - „Einzelhandelskonzept - Endbericht“ für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek / Glinde / Wentorf (Stand im August 2014)
 - „Baugrunduntersuchungen - Gründungsbeurteilung“ (Stand vom 19.05.2015)
 - „Entwässerungskonzept“ (Stand vom 17.02.2015)
 - „Objektplan - Lageplan“ (mit Index D) zur Erweiterung des Nahversorgungszentrum (Stand vom 29.05.2015)
- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde beim Ministerpräsidenten des Landes S-H - Staatskanzlei im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nahversorgungszentrum Reinbek-Schönningstedt“ und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek“ mit Erlass vom 21.07.2015 einschließlich eines Überarbeitungsvorschlags zu den Festsetzungen in Bezug auf die Verkaufsflächen vom Stadtplanungsbüro BIS-S per Mail vom 04.08.2015 und der abschließenden Stellungnahme der Landesplanungsbehörde per Mail vom 05.08.2015

1. Einführung

Mit den nachfolgenden Ausführungen werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek berührt werden kann, und die anerkannten Naturschutzverbände entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB über die Planungsabsichten zur Erhöhung der Verkaufsfläche um 220 m² des bestehenden Nahversorgungszentrums (vgl. nachfolgende **Abb. 1**) am südlichen Siedlungsrand von Schönningstedt unterrichtet und zur Äußerung u. a. auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

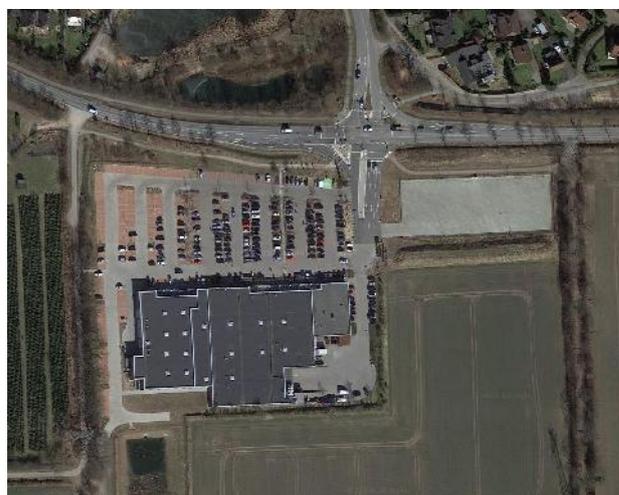


Abb. 1
Räumliche Lage

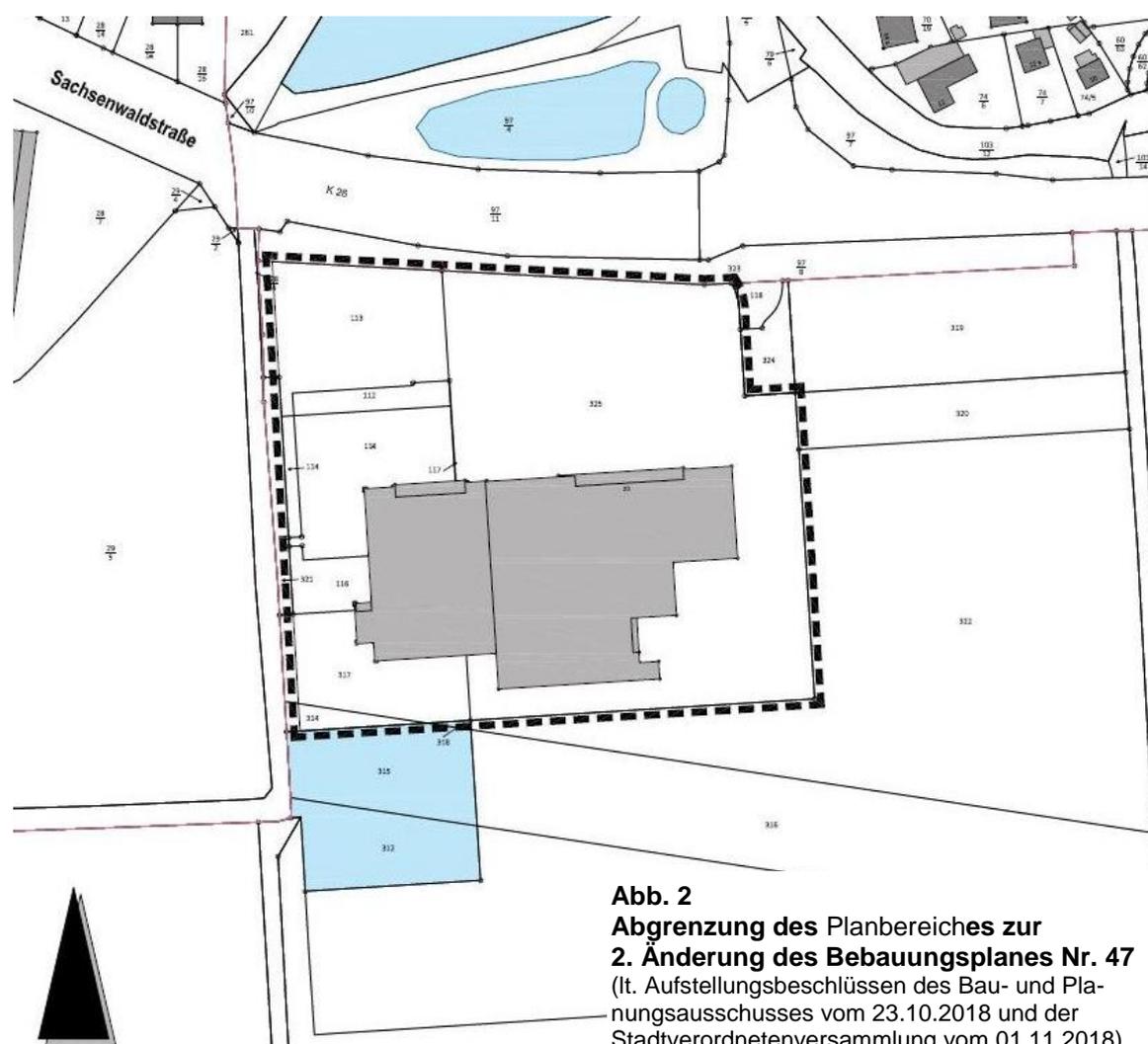
des vorhandenen Nahversorgungszentrums südlich der „Sachsenwaldstraße“ und zugleich Lage des Plangebietes in Reinbek/Schönningstedt nach Realisierung der Vorhaben auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

Zugleich erfolgt mit dieser Unterlage und unter Bezugnahme auf das „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des ALDI-Marktes an der Sachsenwaldstraße in Reinbek-Schönningstedt“ (s. Anlage) die förmliche Unterrichtung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu den städtischen Planungszielen und die Abforderung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 2 LaplaG.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 17.01.2019 vorgesehen.

Nach Durchführung der o. g. Beteiligungsverfahren werden somit dann zu Beginn bzw. mit Fortführung des Planungsprozesses die öffentlichen und privaten Belange und Anregungen zu den städtischen Planungszielen für die weitere Projektentwicklung vorliegen.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Reinbek (vgl. nachfolgende **Abb. 2**) umfasst ausschließlich den Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1 „Einzelhandel Nahversorgung“, da das Planziel ausschließlich auf eine Erhöhung der Verkaufsfläche des LM-Discountmarktes innerhalb des Teilgebietes SO 1 ausgerichtet ist.



Das Plangebiet umfasst entsprechend des vorangestellten Aufstellungsbeschlusses einen Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 47 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Sukzessionsfläche südlich des Rad- und Fußweges südlich der Sachsenwaldstraße,
- im Osten im Abstand von ca. 105 m westlich Kampsredder (östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung),
- im Süden im Abstand von ca. 150 m bis 170 m südlich der Sachsenwaldstraße (K26) (südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung bezogen auf das sonstige Sondergebiet SO 1) und
- im Westen durch die östliche Abgrenzung des Wanderweges Steinerei einschließlich des vorhandenen Knicks

Zur planerischen Steuerung und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes hat die Stadt Reinbek die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen.

Das „Entwicklungsgebot“ kann mit der geltenden Flächennutzungsplanung (vgl. auch nachfolgende **Abb. 4**) eingehalten werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Umweltprüfung orientiert sich an den Vorgaben des BauGB und bezieht sich auf das, „*was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann*“ [§ 2 (4) Satz 3 BauGB].

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB-Novelle 2017. Gegenstand der Prüfung sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB'13, insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf das Schutzgut Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sowie seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und durch die städtischen Gremien gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bewerteten Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht dargestellt, der integrierter und zugleich gesonderter Bestandteil der Begründung der Bebauungsplan-Änderung sein wird.

Der Untersuchungsrahmen berücksichtigt die spezifischen Anforderungen und Notwendigkeiten der Planart und wird somit maßstabsbezogen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ausgearbeitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek und seine 37. Änderung (vgl. nachfolgende **Abb. 4** auf Seite 8) stellen das Nahversorgungszentrum als Sondergebiet „Einzelhandel“ dar.

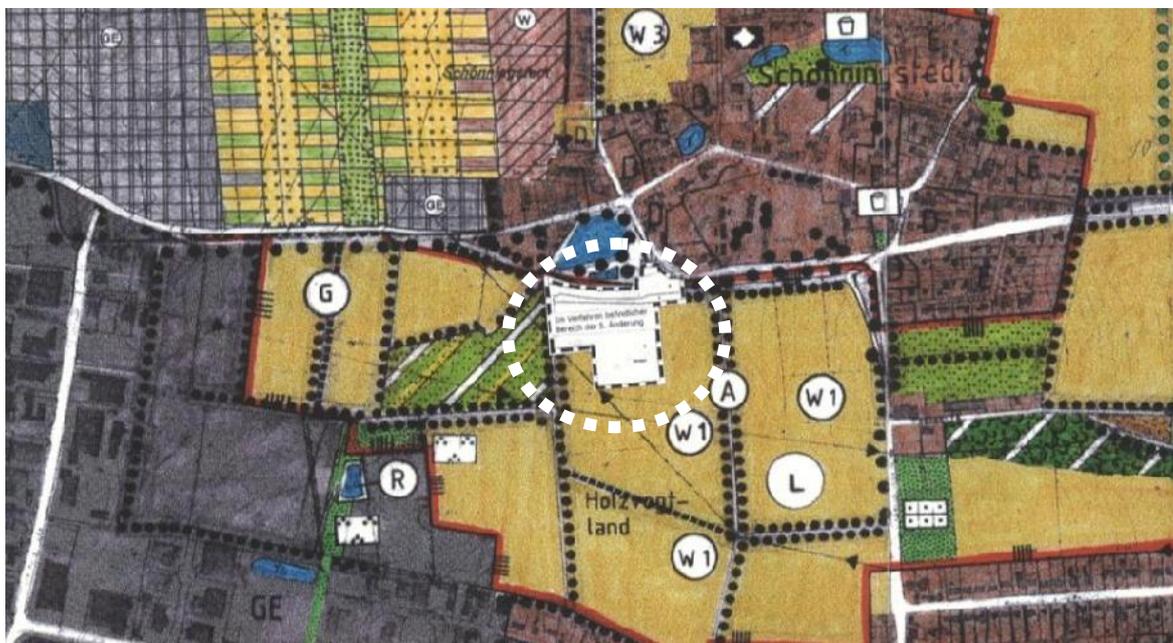


Abb. 3a Ausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan, den Planbereich und das Nahversorgungszentrum betreffend

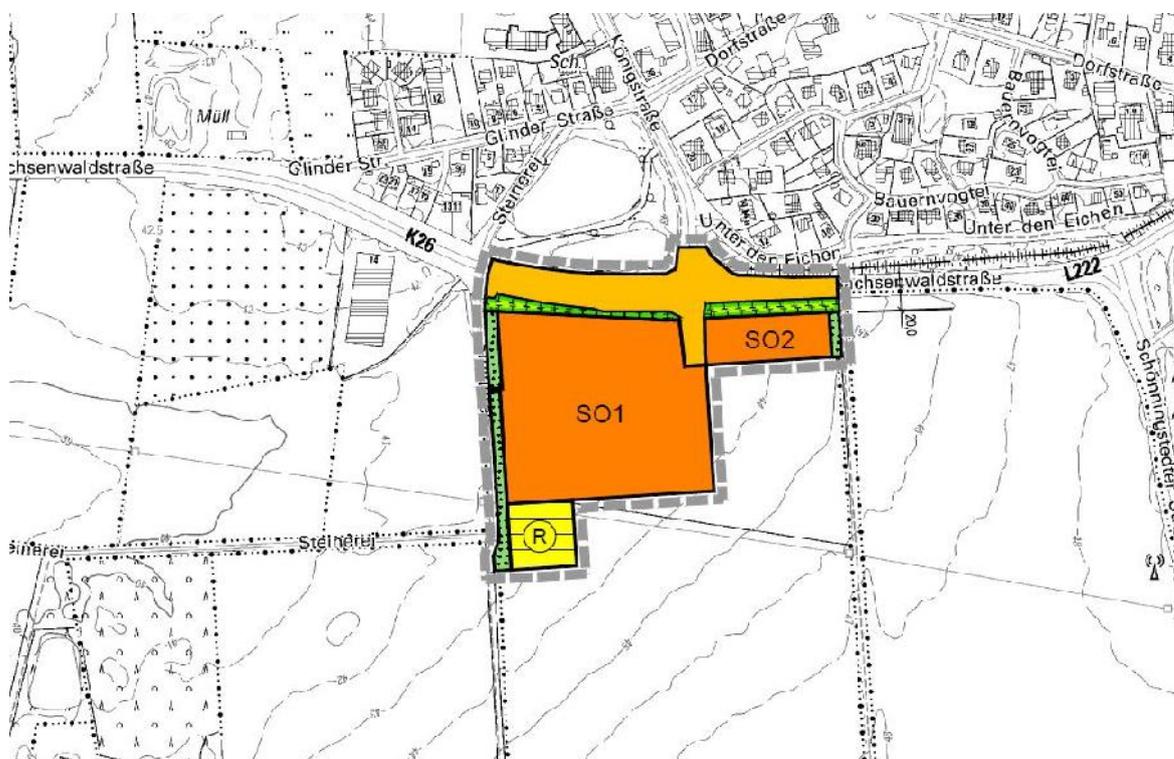


Abb. 3b Ausschnitt aus der festgestellten 7. Änderung des Landschaftsplanes, den Planbereich und das Nahversorgungszentrum betreffend; wobei das Vorhaben selbst innerhalb der Sondergebietsdarstellungen des Teilgebiets SO 1 liegt und somit über die 7. Änderung des Landschaftsplanes planerisch abgesichert ist,

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sind keine bodenrechtlich relevante Änderungen in den Darstellungen der Flächennutzungsplanung verbunden, da sich die Änderung ausschließlich auf eine Erhöhung der Verkaufsfläche und nicht u eine Vergrößerung der Sondergebietsfläche.

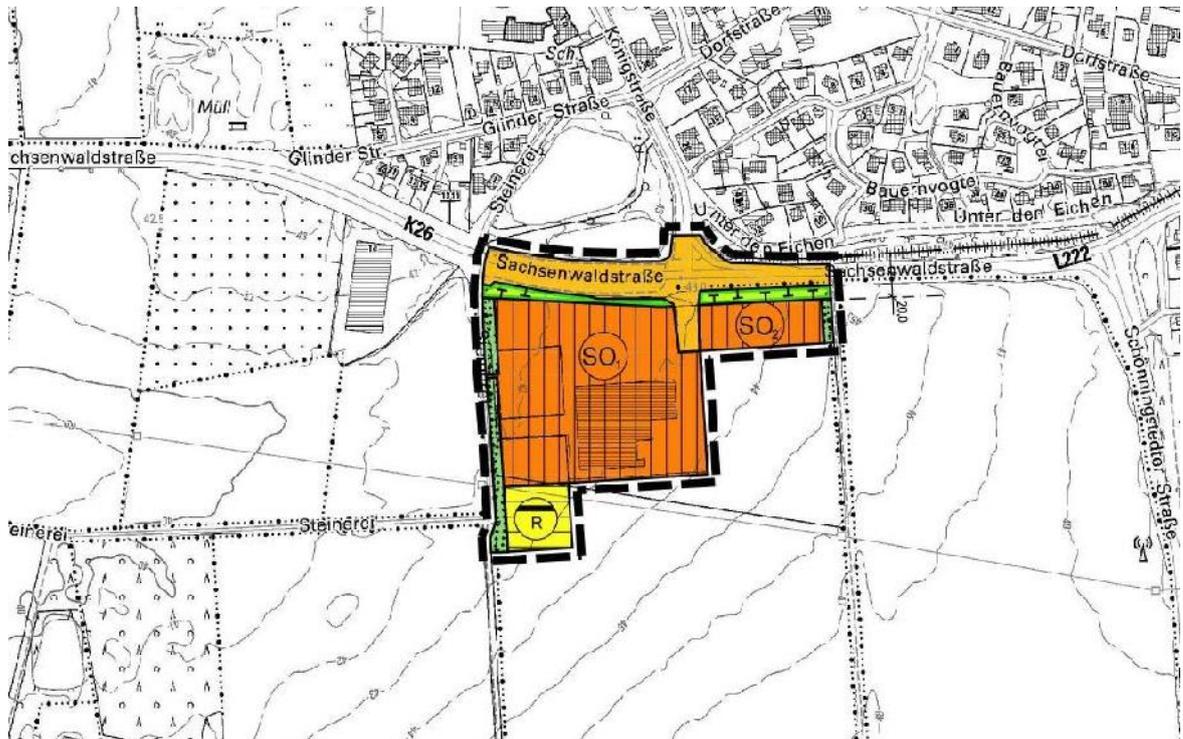


Abb. 4 Ausschnitt aus der rechtswirksamen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, den Planbereich und das Nahversorgungszentrum betreffend

Die nach Auffassung der Stadt Reinbek derzeit verfügbaren und für die Bearbeitung vorgesehenen Bearbeitungsweisen sind in der hiermit vorliegenden Unterlage zusammengestellt.

Die Stadt Reinbek bittet im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren insbesondere um folgende Beiträge:

- Bereitstellung um **Grundlageninformationen** über das Bearbeitungsgebiet und das maßgebliche Umfeld, die für die Bearbeitung relevant sein können (z. B. Nutzungen, Altablagerungen, Verfüllungen, Boden, Fauna, Flora, ...).
- Aussagen zum **Detaillierungsgrad** für die durchzuführenden Umweltprüfungen. Der Vorschlag der Stadt ist im folgenden Kapitel 4 zusammengestellt.
- Aussagen zu weiteren Aspekten, die bezüglich der **Bewertung** der Planung für die Stadt Reinbek planerisch bzw. planungsrechtlich relevant sind.

Sofern von den aufgeforderten Stellen keine (schriftliche) Rückmeldung erfolgt, geht die Stadt Reinbek in der weiteren Projektbearbeitung der Bauleitplanungen davon aus, dass der unterbreitete Bearbeitungsansatz geeignet ist für die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung und somit akzeptiert wird.

2. Derzeitige Situation und Kurzbeschreibung der Planung

2.1 Derzeitige Situation

Auf Grundlage des rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 47 einschließlich seiner 1. Änderung und Ergänzung wurde das „Nahversorgungszentrum“ gebaut, in die Nutzung genommen und erweitert. Die nachstehende **Abb. 5a** zeigt das Hochbau- und Planungskonzept, das Grundlage geworden ist für die vorgenannte verbindliche Bauleitplanung.

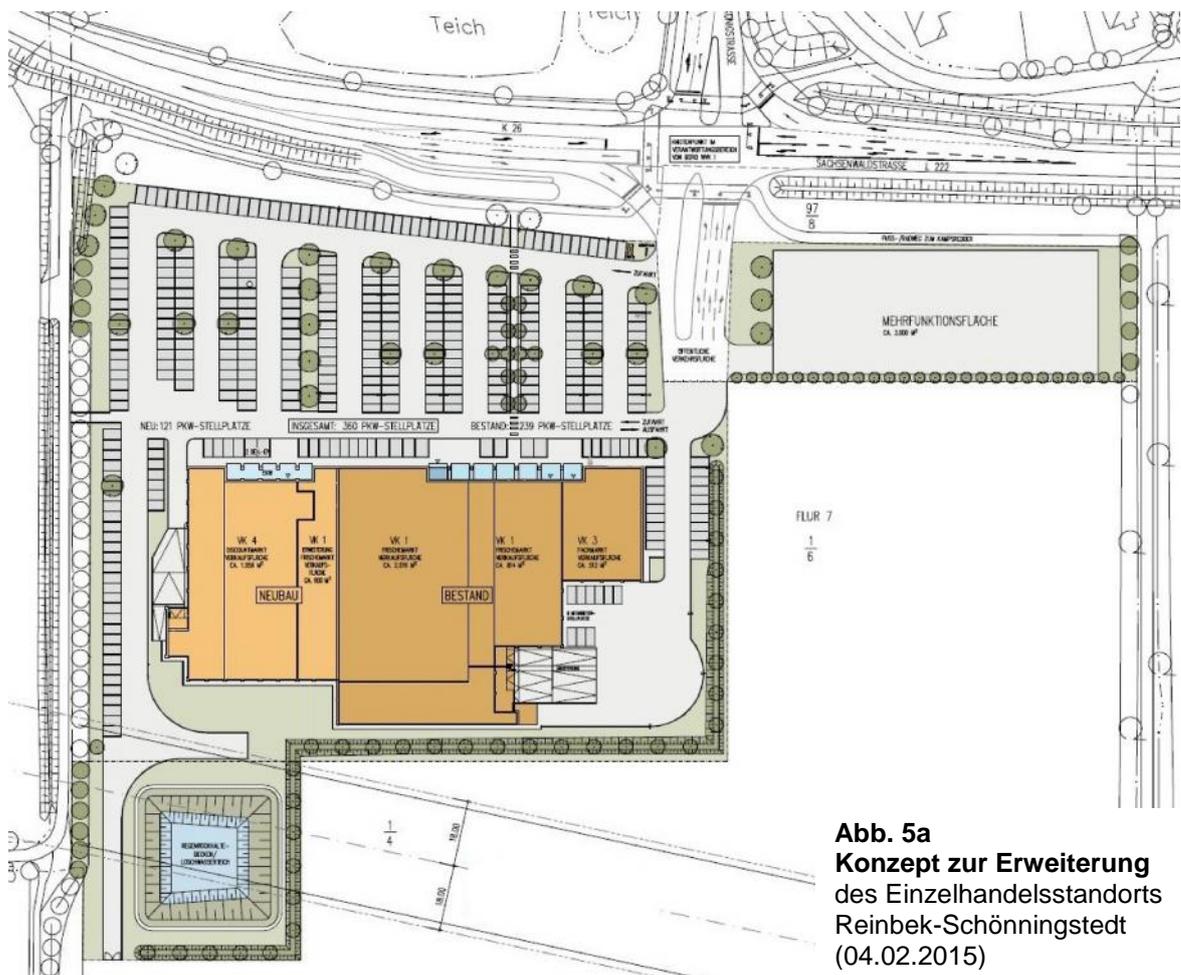


Abb. 5a
Konzept zur Erweiterung
des Einzelhandelsstandorts
Reinbek-Schönningstedt
(04.02.2015)

Das Nahversorgungszentrum wurde in den zurückliegenden Jahren sehr gut genutzt und so stark frequentiert durch die Reinbeker Bevölkerung und seine Durchreisenden bzw. Geschäftstätigen, dass sich die politischen Gremien der Stadt Reinbek seit 2010 zusammen mit dem Grundstückseigentümer / Träger des Vorhabens und den Geschäftsbetreibern um eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsflächen bemüht hatten.

Hierzu hat die Stadt Reinbek im Zeitraum 2010 - 2015 die entsprechenden Beschlüsse und das Planaufstellungsverfahren (zur 1. Änderung und Ergänzung) durchgeführt. Die Maßnahmen wurden zwischenzeitlich durchgeführt (vgl. auch **Abb. 1**).

2.2 Kurzbeschreibung von Inhalt und wichtigsten Zielen der Bauleitplanung

Der Betreiber des Lebensmitteldiscountmarktes im „Nahversorgungszentrum Reinbek - Schönningstedt“ ist an die Stadt Reinbek mit dem Wunsch herangetreten, zur Sicherung seiner Wettbewerbsfähigkeit den Verkaufsraum geringfügig zu erweitern und das Filial-Konzept 2017 (vgl. auch nebenstehende **Abb. 5b**) umzusetzen .

Vorgesehen ist die Verschiebung (s. „roter Pfeil“, nebenstehende **Abb. 5c**) der vorhandenen Wand zwischen Verkaufsraum und Lager zu Gunsten des Verkaufsraumes.

Damit vergrößert sich die Verkaufsfläche um 220 m².

Die damit einhergehende Verkleinerung des Lagers soll mit einem Anbau von rund 200 m² netto Lagerfläche am südlichen Teil des Gebäudes kompensiert werden (s. „blauer Pfeil“, nebenstehende **Abb. 5c**).

Die Stadt Reinbek hat nach Beratungen in den städtischen Gremien eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen mit folgenden Zielsetzungen:

- Erhöhung der festgesetzten Grundfläche (GR max.) für den Lageranbau innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1
- Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche (VKF) für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1.

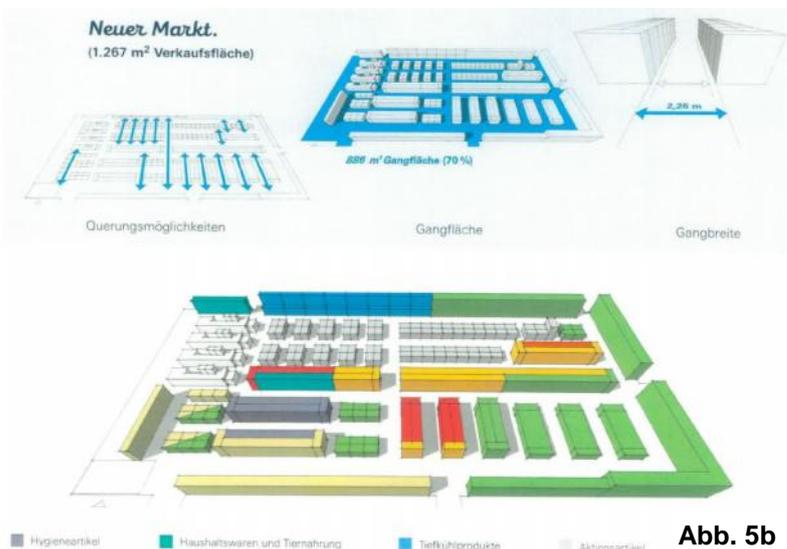


Abb. 5b

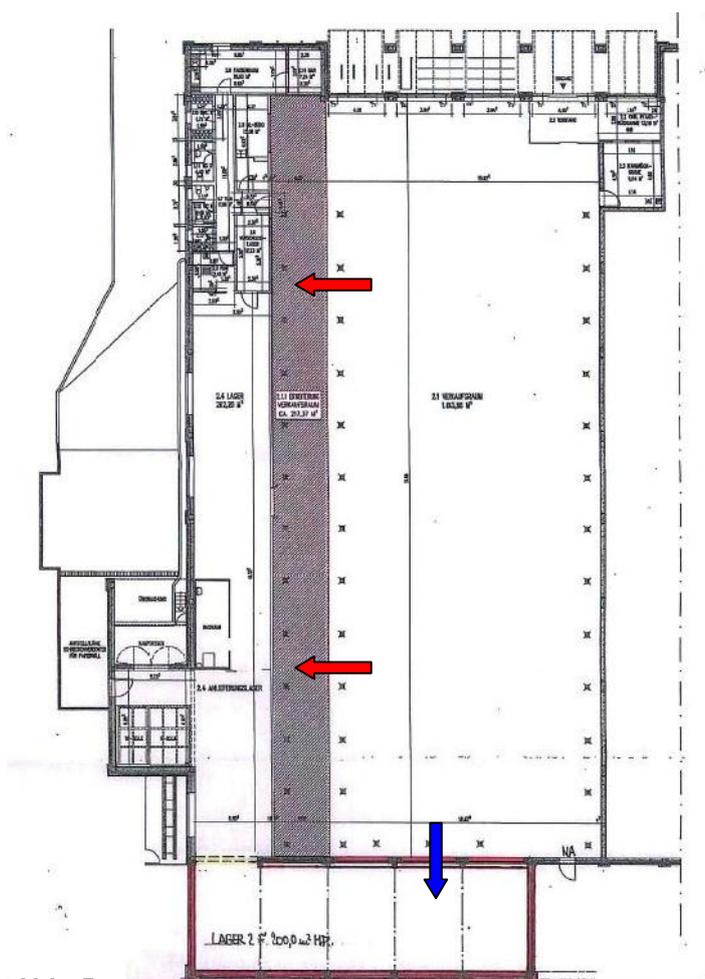


Abb. 5c

21713 - Umbau Discountmarkt in Reinbek
 + LAGERERWEITERUNG ca. 200m² MFL.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde seitens des Vorhabenträgers und der Stadt Reinbek geprüft, in welchem Umfang eine Anpassung der GR max. für das Teilgebiet SO 1 vorzunehmen wäre. Hierbei hat sich auf Grundlage der GRZ-Berechnung aus dem Bauantrag zur Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr.47 herausgestellt, dass

- die Summe der vorhandenen und geplanten Grundflächen gemäß Ermittlung BGF (GRZ₁) eine Fläche von 7.269,42 qm umfasst, hieraus ergab sich
=> 7.269,42 qm < 8.000 qm max. zulässige Grundfläche (GR max.)
- die Summe der vorhandenen und geplanten Grundflächen von versiegelten Flächen (GRZ₂) eine Fläche von 13.775,35 qm umfasst, hieraus ergab sich
=> 7.269,42 qm + 13.775,35 qm = 21.044,77 qm
=> GRZ₁ und GRZ₂ = 0,72 < 0,8 („Kappungsgrenze“)
zulässige GRZ gem. § 17 BauNVO

Entsprechend den o.g. GRZ-Berechnungen besteht noch hinreichender Spielraum für die Verlagerung und Errichtung des vorgenannten Lagers mit einer Nettogrundfläche von rund 200 qm, so dass eine Änderung der festgesetzten GR max. (gem. den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes Nr. 47) mit diesem Änderungsverfahren nicht erforderlich sein wird.

Demzufolge ist auch eine Änderung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 nicht erforderlich; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sein.

2.3 Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen im Reinbeker Stadtgebiet erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 47) einschließlich im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind vom Grundsatz her lediglich Lösungsmöglichkeiten und Optimierungen innerhalb des Plangeltungsbereiches Gegenstand der Prüfung.

Da dieses Änderungsverfahren sich ausschließlich auf eine Erhöhung der Verkaufsfläche bezieht und die Verlagerung der Lagerfläche innerhalb der überbaubaren Flächen erfolgen wird, ist eine Prüfung von Planungsmöglichkeiten nicht erforderlich.

3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens

Ziel der die Bauleitplanungen begleitenden gutachterlichen Stellungnahmen ist es, in Vorbereitung auf die Durchführung der Umweltprüfung durch die Gremien der Stadt, die Folgen des Planvorhabens im Hinblick auf die Veränderungen des Zustandes und / oder von Funktionen der Umwelt bzw. ihrer Bestandteile zu erfassen und zu bewerten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das durch die Planung zu erwartende Konfliktpotenzial wie folgt umrissen werden (im späteren Umweltbericht wird bei Erfordernis unterschieden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen).

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 sind

- durch die bauliche Inanspruchnahme von vorwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung im direkten Umfeld der bereits hergestellten baulichen Anlagen sowie der nicht zu erkennenden Beeinträchtigung von besonders bedeutsamen Strukturen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Bereich Wohnen und Erholen) und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie die Landschaft nicht zu erwarten,
- Beeinträchtigungen von Kulturgütern vorab nicht zu erkennen,
- Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes in ihrem heutigen Zustand voraussichtlich nur in einem geringen Umfang zu erwarten, da sich bauliche Maßnahmen innerhalb der bereits festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgen werden und somit neue oder zusätzliche Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild mit diesem Änderungsverfahren nicht hervorgerufen werden,
- keine Verluste der Bodenfunktion durch Überbauung / Versiegelung über das bisher nach der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 zulässige Maß hinaus zu erwarten, so dass auch weitere erhebliche negative Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft vermieden werden können,
- Lärmeinwirkungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) von den umgebenden klassifizierten Straßen und von dem Betrieb des erweiterten Einzelhandelsstandortes auf das Schutzgut Mensch / Bereich Wohnen grundsätzlich nicht auszuschließen, jedoch werden über das bisher nach der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 zulässige Maß hinaus keine Belastungen zu erwarten sein
- und Entlastungseffekte sind nicht zu erwarten.

4. Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Gegenstand der Umweltprüfung

Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB	Erfassung und Beurteilung von
Mensch (Wohnen, Erholen, Gesundheit)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungs- und Wohnumfeldfunktion ▪ Erholungs- und Freizeitfunktion
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Biotop- und Nutzungstypen ▪ gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG (nicht betroffen) ▪ Biotop- und Nutzungstypen im Umfeld
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insbes. Vögel, Fledermäuse ▪ faunistisches Potenzial dieser und sonstiger Artengruppen einschl. besonders und streng geschützter Arten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden von allgemeiner und besonderer Bedeutung ▪ Altlasten (nicht vorhanden)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen mit geringem GW-Flurabstand (nicht betroffen)

Umweltbelang gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB	Erfassung und Beurteilung von
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oberflächengewässerfunktion, auch im Umfeld
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ für den Luftaustausch und die Frischluftentstehung bedeutsame Flächen (nicht betroffen)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kulturhistorische Elemente ▪ Vielfalt, Eigenart und Schönheit
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen von schützenswerten Kulturgütern, (nicht betroffen)

Die Beurteilungsgrundlagen bieten die entsprechenden Fachgesetze (insbesondere das BNatSchG). Die naturschutzfachlichen Bewertungen erfolgen nach bundes- bzw. landesrechtlichen Standards. Dabei wird eine ordinale 3-stufige Bewertungsskala in den Wertstufen „besondere Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „keine Bedeutung“ zugrunde gelegt.

Die in dieser Weise nicht erfassbaren möglichen qualitativen Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche werden verbal beschrieben.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen einschließlich möglicher Entlastungswirkungen wird auch berücksichtigt, inwieweit umweltbezogene Zielvorstellungen (übergeordnete Fachplanungen, Landschaftsplan, fachgesetzliche Vorgaben) für das Gebiet betroffen sind.

Datengrundlage / Fachgutachten

Für die Bearbeitung der Umweltberichte werden u. a. die Aussagen und Vorgaben der (übergeordneten Planungen) zu Grunde gelegt:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)
- Landesentwicklungsplan (LEP 2010)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I („alt“) [1998]
- Regionalplan für den Planungsraum I („alt“) [1998]
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungen, das Plangebiet betreffend, hier die 37. Änderung
- Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Änderungsverfahren, das Plangebiet betreffend (vgl. nachstehende **Abb. 6**)
- Landschaftsplan der Stadt Reinbek einschließlich der gemeindlich festgestellten Änderungen, das Plangebiet betreffend, hier die 7. Änderung
- Interkommunales Einzelhandelsforum des gemeinsamen Mittelzentrums Reinbek, Glinde, Wentorf b. Hamburg
 => seitens der Gemeinde Wentorf bei Hamburg und Hamburg Bergedorf wurden gegen die beabsichtigten Änderungen keine Bedenken vorgebracht (Mail vom 22.10.2018 bzw. vom 05.11.2018)

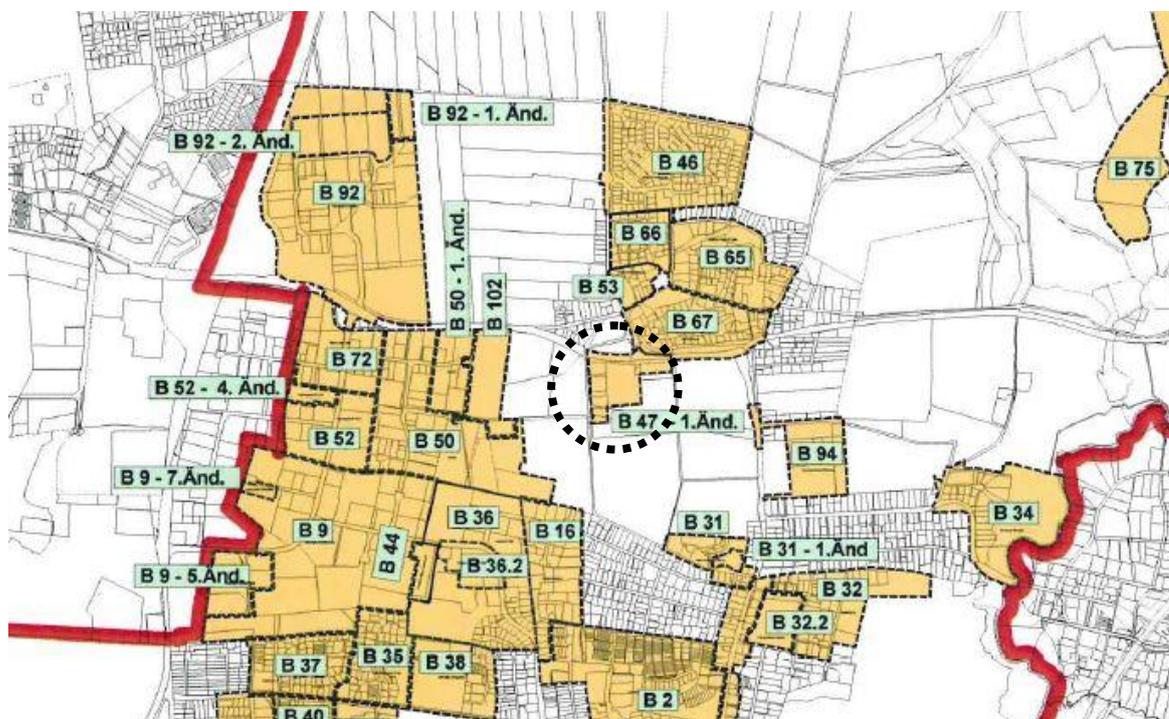


Abb. 6

Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes

„Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des ALDI-Marktes“

Grundlage für diese Bauleitplanung werden die Ergebnisse des erstellten „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des ALDI-Marktes“ (s. auch **Anlage** zu dieser Unterlage) sein. Die Ergebnisse werden alsdann in die Umweltprüfung und, sofern eine planungsrechtliche Relevanz besteht, in die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 einzustellen sein.

„Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus verkehrlicher Sicht“

Die Bearbeitung erfolgt durch das Wasser- und Verkehrskontor, Ingenieurwissen für das Bauwesen, Beratende Ingenieure, Neumünster (WVK).

Die gutachterliche Stellungnahme liegt mit Bearbeitungsstand vom 14.11.2018 (s. auch **Anlage** zu dieser Unterlage) vor.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde ein Verkehrsgutachten (WVK, Stand 03.02.2015) erstellt. Planungsanlass war seinerzeit ebenfalls eine Verkaufsflächenvergrößerung der Bestandsmärkte. Diese fiel jedoch mit einer Erweiterung um ca. 50 % von ca. 3.300 m² auf ca. 5.000 m² deutlich größer aus.

Nach dem Regelwerk wurde für die Erweiterung ein Mehrverkehr von ca. 1.600 Kfz/24h bzw. 174 Kfz/h in der maßgeblichen Spitzenstunde abgeschätzt. Dieser Mehrverkehr wurde als Neuverkehr auf die im Jahr 2014 erhobenen Verkehrsbelastungen an der Grundstückszufahrt sowie am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße addiert.

Des Weiteren wurde eine allgemeine Verkehrszunahme im Streckennetz von 8,38% bis zum Prognosejahr 2030 zum Ansatz gebracht. Die gewählten Ansätze beinhalten Bemessungssicherheiten.

Infolge der verkehrlichen Beurteilung wurde der Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße baulich um einen Rechtsabbiegestreifen in der westlichen Knotenpunktzufahrt der Sachsenwaldstraße (L 222) sowie um einen Rechtsabbiegestreifen in der Ausfahrt vom Nahversorgungszentrum erweitert (vgl. auch nebenstehende **Abb. 7**).



Mit dieser Maßnahme konnte für den gesamten Knotenpunkt rechnerisch eine gute Qualitätsstufe QSV B mit einer größten mittleren Wartezeit von 40 s erreicht werden.

Da die Leistungsfähigkeitsgrenze eines Knotenpunktes bei einer definierten Qualitätsstufe QSV D mit einer größten mittleren Wartezeit von 70 s liegt, wird deutlich, dass am Knotenpunkt nennenswerte Kapazitätsreserven vorliegen.

Auswirkung

Bei linearem Ansatz entsprechend der damaligen Verkehrsuntersuchung würde eine Verkaufsflächenerweiterung um rund 215 m² folgenden Mehrverkehr erzeugen:

Tag: 42 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
Spitzenstunde: 5 Kfz/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Für die Spitzenstunde entspräche dieses einem zusätzlichen Fahrzeug innerhalb von 12 Minuten am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße bzw. einer Zunahme des Verkehrs am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße um ca. 0,2 %.

Fazit

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Discountmarktes um rund 215 m² aufgrund der Geringfügigkeit des Mehrverkehrs zu keiner maßgeblichen Veränderung der Verkehrssituation im Bereich der Grundstückerschließung führt.

Kapazitätsreserven sind am Knotenpunkt Sachsenwaldstraße (L 222) / Königstraße heute, wie auch zukünftig, ausreichend vorhanden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird die geplante Erweiterung daher als verträglich eingestuft.

„Luftschadstoffbeurteilungen“

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrszahlen von unter 20.000 Kfz/24 h und einem ausreichenden Luftaustausch (keine Straßenschluchten/Einschnittslage) werden weitergehende Untersuchungen zu Feinstaub und sonstigen Luftschadstoffen als nicht erforderlich erachtet.

„Elektromagnetische Felder“

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft eine 110 kV-Freileitung, von der elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder ausgehen, die zu Auswirkungen auf den Menschen führen können.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 47 wurde zur Thematik des Elektrosmog eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, die zu dem Ergebnis kommt, das bei einem Abstand der Baugrenzen zur Hochspannungsleitung von mindestens 20 m die magnetische Flussdichte im Mittel 0,5 bis 1 μT beträgt. Somit werden die - über die gesetzlichen Anforderungen („Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV) deutlich hinausgehend - Mindestanforderungen zur Vorsorge eingehalten.

Ein darüber hinausgehender Schutz ist für die planungsrechtlich festgesetzte Sondergebietsnutzung nicht angemessen. Sensible Nutzungen (Wohnungen, die dem ständigen Aufenthalt dienen) sind innerhalb des Plangeltungsbereiches planungsrechtlich nicht zulässig.

„Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht“

Die Bearbeitung erfolgt durch das Wasser- und Verkehrskontor, Ingenieurwissen für das Bauwesen, Beratende Ingenieure, Neumünster (WVK).

Die gutachterliche Stellungnahme liegt mit Bearbeitungsstand vom 04.12.2018 (s. auch **Anlage** zu dieser Unterlage) vor.

Entsprechend der gutachterlichen Untersuchung, wirkt sich die Erweiterung der Verkaufsfläche des LM-Discountmarktes rechnerisch auf die Frequentierung des Kundenparkplatzes aus, führt jedoch zu einer schalltechnisch irrelevanten Erhöhung der Emissionen bzw. der Beurteilungspegel an der maßgeblichen Bebauung und erfordert keine Lärmschutzmaßnahmen.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde eine „Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm nach TA Lärm zur Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums in der Sachsenwaldstraße 20“ (WVK, Stand vom 22.01.2015) erstellt, welche weiterhin die Grundlage für den späteren Bauantrag bildete.

Die Berechnungen wurden für eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.042 m² bzw. für 8.310 FzB/24h durchgeführt. Die Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum TAG wurden mit maximal 49 dB(A) berechnet und lagen um mindestens 11 dB(A) unter dem dazugehörigen Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Entsprechend des vorgelegten Grundrisses beträgt die derzeitige Verkaufsfläche des LM-Discountmarktes 1.064 m² und soll zukünftig auf rund 1.275 m² erweitert werden. Dies bewirkt eine rechnerische Zunahme des Verkehrsaufkommens um rd. 500 FzB/24h bzw. um ca. 6%. Dadurch steigt der Emissionspegel des Parkplatzes um 0,3 dB(A) an.

Im ungünstigsten Fall ist mit der Erhöhung des berechneten Beurteilungspegels von 49,4 dB(A), gerundet 49 dB(A), auf einen Beurteilungspegel von 49,7 dB(A), gerundet 50 dB(A) bewirken.

Auf einen rechnerischen Nachweis wird aufgrund der Geringfügigkeit verzichtet, da die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes im ungünstigsten Fall bei 10 dB(A) liegt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird die geplante Erweiterung daher als verträglich eingestuft. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten unverändert fort.

„Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Aldi-Discountmarktes aus entwässerungstechnischer Sicht“

Die Bearbeitung erfolgt durch das Wasser- und Verkehrskontor, Ingenieurwissen für das Bauwesen, Beratende Ingenieure, Neumünster (WVK).

Die gutachterliche Stellungnahme liegt mit Bearbeitungsstand vom 23.11.2018 (s. auch **Anlage** zu dieser Unterlage) vor.

Mit den geplanten Änderungen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47, wird eine Erweiterung der Dachfläche des bestehenden LM-Discountmarktes um rund 200 m² verbunden sein.

Ausgangssituation

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurden entwässerungstechnische Genehmigungsanträge (WVK, Stand vom 20.01.2016) gestellt. Planungsanlass war seinerzeit ebenfalls auch eine Vergrößerung der Verkaufsflächen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

Das seinerzeit im Zuge der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe errichtete Regenrückhaltebecken wurde mit der vorangestellten Erweiterung durch Speicherboxen ersetzt. Das zweite Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes wurde in der Lage veretzt. Insgesamt waren gemäß der Genehmigungsanträge ein Speichervolumen von 1.025 m³ erforderlich.

Gebaut wurde ein Speichersystem mit 1.070 m³ Rückhaltevolumen. Es wurde dementsprechend eine Reserve von 50 m³ angesetzt.

Auswirkung

Für die zusätzlichen rund 200 m² Dachfläche sind rund 16 m³ Speichervolumen zusätzlich bereit zu stellen.

Fazit

Die vorhandene Reserve reicht aus, um die zusätzlichen 16 m³ zusätzlichen Bedarfs abzudecken.

Aus entwässerungstechnischer Sicht wird die geplante Erweiterung daher als verträglich eingestuft.

„Artenschutzrechtliche Belange“

Mit der Aufstellung des 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden keine Veränderungen innerhalb und außerhalb des bisherigen Plangebiets und der vorliegenden planungsrechtlichen Situation vorbereitet, deren Verwirklichung möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Zwar ist erst für das Bauvorhaben, dessen Realisierung ggf. mit artenschutzrechtlichen Vorschriften kollidiert, nicht jedoch für die Festsetzungen des Bebauungsplans, auf deren Grundlage das Vorhaben verwirklicht werden soll, zu beurteilen, inwieweit eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird.

Im Verfahren der Planaufstellung ist jedoch zu beurteilen, ob die getroffenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die einer Ausnahme entgegenstehen, treffen würden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird eine Potentialabschätzung vorgelegt, in der mögliche Konfliktfelder und Zulassungsvoraussetzungen der Planung bearbeitet sowie abgeschätzt werden wird, inwieweit das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung besteht und - sofern dieses der Fall ist - inwieweit die artenschutzfachlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen bzw. geschaffen werden können.

Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“

Eine Betroffenheit von FFH-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, hier: FFH-Gebiet 2427-391 „Bille“) oder von europäischen Vogelschutzgebieten (hier: 2428-492 „Sachsenwaldgebiet“) ist auch unter Nutzung der Erkenntnisse aus den Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 47 und seiner 1. Änderung und Ergänzung nach dem derzeitigen Wissensstand auszuschließen.

Vorschlag zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Gemäß den mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren wird davon ausgegangen, dass sich die zu erwartenden Umweltauswirkungen weitgehend auf den Plangeltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes beschränken werden. Der Untersuchungsraum ist damit im Wesentlichen identisch mit dem Planbereich (vgl. **Abb. 2** auf Seite 5).

Im Hinblick auf Auswirkungen auf den Belang Mensch / Erholen sowie Mensch / Wohnen bzw. Gesundheit durch Verlärmung und visuelle Veränderungen geht der Betrachtungsraum über den Planbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Bezüglich der faunistischen Belange wird bei Bedarf ein größerer Bearbeitungsraum vorgesehen. Die tatsächliche Abgrenzung ergibt sich aus den entsprechenden Einschätzungen, wie bereits hier schon vorgetragen.