

Stadt Reinbek

Amt für Stadtentwicklung und Umwelt

**BEGRÜNDUNG
(Vorentwurf)**

zum

**Bebauungsplan Nr. 118
„Erweiterung Gewerbegebiet Haidland“
in zwei Varianten**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 16. Mai 2024

in Zusammenarbeit mit
Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner und
Andresen Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
1.4	Rechtsgrundlagen	5
2.	Planerische Vorgaben	5
2.1	Überörtliche Planung	5
2.1.1	Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)	5
2.1.2	Regionalplan 1998 Planungsraum I (zukünftig Planungsraum III)	5
2.1.3	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	6
2.4	Bebauungspläne	6
2.5	Natura 2000 – Gebiete/weitere Schutzgebiete	6
3.	Sonstige Vorgaben	7
3.1	Informelle Planungen und Konzepte	7
3.1.1	Schönningstedt-Plan 2023	7
3.1.2	Regiokonzept	7
3.1.3	Gewerbestandortkonzept 2030 / 2035	8
3.2	Umweltbericht	8
3.3	Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerks Glinde	8
3.4	Hochspannungsleitung	9
3.5	Denkmalschutz	9
3.6	Altlasten	9
3.7	Baumschutz	9
3.8	Kampfmittel	9
3.9	Störfallbetriebe	9
3.10	Fachgutachten	10
4.	Angaben zum Bestand	10
4.1	Plangebiet	10
4.2	Umgebung	11
4.3	Verkehrliche Erschließung	11
4.3.1	Individualverkehr	11
4.3.2	ÖPNV	11
4.3.3	Sonstige Infrastruktur	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Flächenbilanz	12

5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3	Erschließung	14
5.3.1	Straßenverkehrsflächen	14
5.3.2	Fußwegeverbindung Bummerei – Sachsenwaldstraße	15
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	15
5.3.4	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	16
5.3.5	Ver- und Entsorgung	16
5.3.6	Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Hochwasserschutz	16
5.4	Grünflächen	17
5.5	Natur und Landschaft	18
5.5.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	18
5.5.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen	19
5.5.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5.6	Artenschutz	19
5.7	Klimaschutzbelange	19
5.8	Gestaltungsfestsetzungen	19
6.	Kosten und Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	20

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 „Erweiterung Gewerbegebiet Haidland“ grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet Haidland-Nord an und erweitert dieses über den Senefelder Ring.

Begrenzt wird das 12,35 ha große Plangebiet wie folgt:

- im Norden: durch den Bummereiweg (Flurstück 40/1, Flur 9, Gemarkung Schönningstedt)
- im Osten: durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 8/11, 9/17, 10/5, 11/5, 13/4 und 24/3 der Flur 9, Gemarkung Schönningstedt,
- im Süden: durch die Sachenwaldstraße - K26 (Flurstück 39/5, Flur 9, Gemarkung Schönningstedt)
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 17/13, 124, 123, 127, 128, 17/8, 107, 174 und 108 der Flur 9, Gemarkung Schönningstedt (östliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 92).

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Haidland (Senefelder Ring).

Die Planungsziele sind:

- Ausweisung von bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zur geordneten städtebaulichen Erweiterung bestehender Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe und die Ansiedlung eines Recyclinghofes
- Verkehrliche Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Haidland
- Naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt weitestgehend innerhalb des Plangebiets selbst. Sofern ein Ausgleich auf externen Flächen erforderlich wird, erfolgt dieser in direktem räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet
- Erforderliche Ausgleichsflächen sind vorrangig im Bereich des Plangebiets auszuweisen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Erweiterung der Gewerbeflächen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 15.11.2023 gefasst.

Der Öffentlichkeit wurde mit einer Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan-Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, werden parallel zur Abgabe einer Stellungnahme mit weiterführenden Hinweisen

gebeten. Sie werden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB befragt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 231)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nummer 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002)

2. Planerische Vorgaben

2.1 Überörtliche Planung

2.1.1 Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

Der Landesentwicklungsplan 2021 legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Schleswig-Holstein fest. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans bezieht sich dabei auf den zeitlichen Horizont bis 2035.

Die Stadt Reinbek wird als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg dargestellt. Für diese besteht das Ziel, für „die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu sichern. Sie sind regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“ Das Mittelzentrum soll über ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsanbindung verfügen.

2.1.2 Regionalplan 1998 Planungsraum I (zukünftig Planungsraum III)

Die Inhalte der Regionalplanung basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsplans. Die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein werden derzeit neu aufgestellt. Die Landesregierung hat den Entwürfen der Regionalpläne im Frühjahr 2023 zugestimmt. Reinbek liegt zukünftig innerhalb des Planungsraums III (zuvor Planungsraum I).

Im derzeit noch geltenden Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 wird Reinbek im Verflechtungsraum Hamburgs als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt und soll sich entsprechend weiterentwickeln. „Den starken

Entwicklungsimpulsen soll durch die innere Verdichtung von Siedlungsgebieten und die Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des Schutzes der schon stark belasteten Natur und Landschaft sowie des steigenden Bedürfnisses nach Naherholung Rechnung getragen werden.“

2.1.3 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III

Die bestehenden Landschaftsrahmenpläne I ,II und IV aus den Jahren 1998, 2003 und 2005 sind aufgrund der Neufassung der Planungsräume Schleswig-Holstein durch das Landesplanungsgesetz (LAPlaG) vom 27. Januar 2014 sowie aufgrund neuer Rahmenbedingungen und aktueller Entwicklungen durch das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein als oberste Naturschutzbehörde fortgeschrieben bzw. als Landschaftsrahmenplan (LRP) III neu gefasst worden. Hierzu gehören die Kreise Dithmarschen, Steinburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg und Ostholstein sowie die Hansestadt Lübeck.

Gemäß der Hauptkarte 1 (Blatt 2) des LRP von 2020 liegt das Plangebiet in einem Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiet (Hauptkarte 2 und 3 enthalten keine Darstellungen für das Plangebiet).

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek in seiner aktuellen Fassung vom 28.01.2020 stellt das Plangebiet als „Flächen für Landwirtschaft“ dar. Die Hochspannungsleitung, die das Plangebiet im Nordwesten überspannt, sowie der Schönningstedter Graben, der südlich parallel zur Sachsenwaldstraße verläuft, werden bestandsgemäß nachrichtlich dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets zu ändern. Dies erfolgt mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998 wird für das Plangebiet eine Mischung aus Gewerbeflächen, Grünlandflächen und landwirtschaftlichen Flächen dargestellt, die an eine Achse mit Baumschulflächen angrenzt. Entlang der Straße Bummerei ist eine breite öffentliche Grünachse vorgesehen.

2.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Es ist als Außenbereich mit Regelungen gemäß § 35 BauGB zu betrachten.

2.5 Natura 2000 – Gebiete/weitere Schutzgebiete

Wirkungszusammenhänge zwischen dem Plangebiet und weiter entfernt liegenden Gebieten des europäischen Netzes „Natura 2000“ (z.B. FFH-Gebiete) können ausgeschlossen werden.

3. Sonstige Vorgaben

3.1 Informelle Planungen und Konzepte

3.1.1 Schönningstedt-Plan 2023

In den Jahren 2022 bis 2023 wurde der „Schönningstedt-Plan“ als Entwicklungsperspektive für den Ortsteil Schönningstedt erarbeitet. Es handelt sich dabei um ein maßnahmenbasiertes Entwicklungskonzept, das als Instrument der Öffentlichkeitsbeteiligung der Anwohnerschaft entstanden ist.

Für das Plangebiet werden zwei Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Verlegung des AWSH-Geländes in das Plangebiet

Der Recyclinghof der Abfallwirtschaft Südholstein befindet sich derzeit am Rande eines Wohngebiets. Die Zufahrt erfolgt durch die Glinder Straße. Das städtische Grundstück kann mit Freiwerden eine Nachnutzung erhalten, für die unterschiedliche Varianten (z.B. Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr, Nachbarschaftshaus, öffentlich geförderter Wohnraum, Photovoltaik-Freiflächenanlage) angedacht wurden.

2. Stärkung der Grünstrukturen

Die Freiraumqualität der Freiflächen rund um Schönningstedt sollen erhalten und ausgebaut werden. Zum einen soll dabei die Erholungsfunktion für die Einwohner gestärkt werden (z.B. Anlage eines Erlebnispfads, Schaffung von Bewegungsangeboten, Wegeverbindung zwischen Bummerei und Sachsenwaldstraße). Zum anderen sollen die ökologischen und klimatischen Funktionen berücksichtigt werden (z.B. durch Baumanpflanzungen, Pflege der Knicks, Regenrückhaltungsfunktion).

3.1.2 Regiokonzept

Das Regiokonzept Hamburg-Bergedorf I Südstormarn I Herzogtum Lauenburg Süd aus dem Jahr 2020 stellt eine inhaltliche und konzeptionelle Grundlage für weitere Entwicklungsprozesse in der Region dar. Dabei werden Siedlungsentwicklungen, Verkehr und Freiräume in einem integrierten Verständnis und grenzübergreifend betrachtet. Zentrale Handlungsempfehlungen in Form von sogenannten „Regionalen Werkzeugen“ sollen zukünftig lokal in Planungen und Konzepten übernommen werden.

Das Regiokonzept besteht aus den vier Kernzielen Steuerung und Abstimmung der Siedlungsentwicklung in der Region, Verbesserung der Alternativen zum MIV, Sicherung und Inwertsetzung der Landschafts- und Grünräume und die Stärkung der lokalen und interkommunalen Zusammenarbeit.

Im Folgenden werden die Werkzeuge aufgeführt, die für das Plangebiet Relevanz entfalten. Ein großer Fokus liegt dabei auf der Untersuchung von Potenzialen zur Stärkung des Nahverkehrssystems durch moderne Mobilitätsangebote:

- **Erweiterung des U/S-Bahn-Netzes** Hamburgs,
- **Prüfung einer Stadt-Umland-Bahn** bzw.
- **Neue regionale Bus-Typologien** und
- **Ausbau der Radregion** durch Radschnellweg Oststeinbek – Glinde – Reinbek in Verbindung mit einem

- **Regional abgestimmten Mobilitätshubsystem** als Übergabepunkte in ländlichen Räumen in der Nähe der Abfahrten der K 80.

Als landschaftsbezogenes Regionalmanagementsystem wird die **Entwicklung eines Regionalparks „Hamburg Ost“** vorgeschlagen, der sowohl die Aspekte einer nachhaltigen Freizeit- und Naherholung, auch im Sinne eines touristischen Belangs, als auch die des Natur- und Landschaftsschutzes vereint.

Unter dem Werkzeug **Kooperative Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbestandorte** wird die interkommunale, grenzübergreifende Entwicklung eines gemeinsamen Wirtschaftsstandort verstanden. Dabei sollen zukunftsweisende und zeitgemäße Qualitätsstandards zum Einsatz kommen, wie flächen- und ressourcensparende Standortnutzungen, bauliche und technische Anpassungsfähigkeiten an neue und individuelle Bedürfnisse und ein attraktives und modernes Erscheinungsbild und Standortumfeld mit guter und nachhaltiger Architektur mit Umwelt- und Klimastandards, mit Angeboten für Facharbeitskräfte, einer starken ÖPNV-Anbindung mit neuen Mobilitätssystemen, mit Kinderbetreuung und gastronomischen Angeboten.

Die Konkretisierung der Konzeptideen wird zunächst auf drei **regionale Entwicklungsbereiche** fokussiert. Das Gewerbegebiet Reinbek/Glinde wird dem Entwicklungsbereich I Billstedt <-> Glinde zugeordnet.

3.1.3 Gewerbestandortkonzept 2030 / 2035

Im Gewerbestandortkonzept 2030 / 2035 für die Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg wird das Plangebiet als Fläche 24 geführt. In der planerischen Gesamtbewertung wird sie als sinnvolle gewerbliche Entwicklung als Erweiterung des bestehenden Gewerbes sowie als Arrondierung des Siedlungskörpers mit einer sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz beschrieben. Im Norden der Fläche wird Konfliktpotenzial aufgrund des Vorhandenseins eines archäologischen Interessensgebiet angeführt.

3.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes ein Umweltprüfung durchgeführt, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umnutzung vormals landwirtschaftlich genutzter Flächen zu einem Gewerbegebiet stellen Eingriffe in den Naturhaushalt und in den Landschaftsraum dar. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung bilanziert und ein entsprechender Ausgleichsbedarf ermittelt sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die zuständigen behördlichen Stellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gebeten, über umweltrelevante Themen sowie Rahmen, Inhalt, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Untersuchungen Auskunft zu erteilen.

3.3 Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerks Glinde

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III des Wasserwerks Glinde. Es dient dem Schutz des Grundwassers im Interesse der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Insofern sind hier besondere Vorkehrungen hinsichtlich des Umgangs mit grundwassergefährdenden Stoffen oder Handlungen anzuwenden. Eine

Nutzung der Flächen – auch baulich und in Form eines Gewerbegebiets – ist nicht generell ausgeschlossen.

3.4 Hochspannungsleitung

In einem kleinen Teilbereich wird das Plangebiet im Nordwesten durch eine 110 kV- Hochspannungsfreileitung überspannt. Die Mastenstandorte dieser Leitung befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die Notwendigkeit von immissionsschutzrechtlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben werden im weiteren Verfahren geprüft.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine oberirdischen Kultur- oder Naturdenkmale bekannt.

Im Norden des Plangebiets ist ein archäologisches Interessensgebiet vermerkt.

Bodenfunde sind bei Bautätigkeiten zudem nie gänzlich ausgeschlossen. Sollten bei Bau- bzw. Erdarbeiten unbekannte Bodenfundstellen angetroffen werden, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Bodenfunde und Fundstellen können u.a. sein: Tonscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen.

3.6 Altlasten

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Anderweitige Nutzungen sind nicht bekannt. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Vorhandensein von Altlasten ausgeschlossen werden kann.

3.7 Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze der Baumbestände vom 13.10.1986 in der jeweils gültigen Fassung. Geschützt sind alle Bäume – auch Obstbäume – mit einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 100 cm Höhe über Erdboden.

3.8 Kampfmittel

Aufgrund der Kampfhandlungen im Zweiten Weltkrieg kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nie gänzlich ausgeschlossen werden. Die Stadt Reinbek zählt zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind aus diesem Grund Untersuchungen durchzuführen, die das Vorhandensein von Bombenblindgängern ausschließen. Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.9 Störfallbetriebe

Bei Störfallbetrieben handelt es sich gemäß 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) um solche Betriebe, von denen in Folge plötzlich auftretender Störfälle bei technischen Anlagen mit Austritt gefährlicher Stoffe Gefahr für Mensch und Umwelt ausgeht. Als Störfallbetriebe werden dabei alle Betriebsbereiche definiert, in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer bestimmten Mengenschwelle vorhanden sind.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Innerhalb des Plangebiets sollen solche Betriebe ausgeschlossen werden.

Es sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans somit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten.

3.10 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten werden im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplans erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrstechnisches Gutachten
- Wasserwirtschaftliches Konzept
- Baugrund-/ Bodengutachten

4. Angaben zum Bestand

4.1 Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebiets nördlich der Sachsenwaldstraße werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind vollständig unbebaut und nicht versiegelt. Es handelt sich um zwei lang gestreckte ackerbaulich genutzte Schläge, die durch Knickstrukturen gegliedert sind.

Bei den Knicks handelt es sich um in der Region typische Landschaftselemente der Kulturlandschaft, die i.d.R. aus Erdwällen bestehen, die mit ortstypischer Baum- und Strauchvegetation bewachsen sind. Im Rahmen von Knickpflagemassnahmen ist ein regelmäßiger vollständiger Rückschnitt der Vegetation erforderlich, von dem Großbäume (sog. Überhälter) ausgenommen sind. Etwaige sichtverschattende Aspekte der Knicks gehen durch die ordnungsgemäße Knickpflege vorübergehend verloren. Knicks gehören nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem dichten Knicknetz, das weitgehend in seiner historischen Form erhalten ist.

Das Plangebiet selbst wird von mehreren Knicks geprägt. Drei Knicks verlaufen in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebiets, zentral durch das Plangebiet und teilweise östlich entlang der Plangebietsgrenze. Letzterer verläuft nicht ganz durchgängig von Nord nach Süd, sondern vom südlichen Rand des Geltungsbereiches bis ca. auf die Höhe des vorhandenen Gartenbaubetriebs.

Am nördlichen Plangebietsrand erstreckt sich ein Knick parallel zur Straße Bummerei. Am südlichen Plangebietsrand, allerdings außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft ebenfalls ein Knick, an den sich ein Grünstreifen mit Straßenbäumen parallel zum Radweg an der Sachsenwaldstraße anschließt.

Der Schönningstedter Graben verläuft verrohrt unterirdisch zentral von Ost nach West durch das Plangebiet.

Im äußersten Nordwesten verläuft eine Hochspannungsfreileitung innerhalb des Plangebiets, deren Maststandorte sich außerhalb des Plangebiets befinden.

4.2 Umgebung

Westlich und südlich des Plangebiets befindet sich das großflächige Gewerbegebiet Haidland der Stadt Reinbek im Übergang zur nordwestlich angrenzenden Stadt Glinde. Dieses wird geprägt durch gewerbegebietstypische hohe Versiegelungsanteile sowie großmaßstäbige Hallengebäude unterschiedlicher Höhen und Dimensionen. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet stehen drei große Lagerhallenkomplexe heraus, die die Bebauung des Gewerbegebiets zum Teil deutlich überragen.

Östlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Landwirtschaftsflächen. Jenseits dieser liegt weiter östlich der Ortsteil Schönningstedt, nördlich der Ortsteil Neuschönningstedt. Dabei handelt es sich um gewachsene Ortsstrukturen mit überwiegend Wohnfunktionen in Form von aufgelockerter, gartenbezogener Einfamilienhausbebauung sowie in Neuschönningstedt auch verdichteteren Wohnstrukturen aus Mehrfamilienhausbebauung. Die Wohnnutzung wird ergänzt um kleinteilig eingestreute gewerbliche und soziale Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbebetriebe, Schule, Kindergarten). Wohngebäude in größter Nähe zum Plangebiet befinden sich in Schönningstedt an der Gliner Straße und westlich entlang der Königstraße in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet. Das Grundstück eines Gartenbaubetriebs reicht bis an das Plangebiet heran. Das Neubaugebiet östlich der Königstraße wird durch eine Lärmschutzwand nach Westen abgeschirmt. In Neuschönningstedt befindet sich die nächste Wohnbebauung an der Carl-Herrmann-Straße ebenfalls in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Individualverkehr

Das Gewerbegebiet Haidland profitiert von der günstigen verkehrlichen Anbindung über die Kreisstraßen K 26 und K 80 zur Bundesautobahn (BAB) 24. Das Gewerbegebiet Haidland nördlich der K 26 wird durch den Senefelder Ring verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet kann hieran angeschlossen werden.

4.3.2 ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von zwei Bushaltestellen. Die Haltestelle „Senefelder-Ring“ liegt im 350 Meter Radius des Plangebiets und ist innerhalb von zirka 5 Minuten fußläufig vom Plangebiet erreichbar. Von dort aus schaffen die Linien 137 und 536 Anschluss an „Bf. Bergedorf“ und „Glinde, Am Sportplatz“, sowie über die Linie 536 „S. Reinbek“ und „Glinde, Markt“. Die zweite Bushaltestelle „Humboldtstraße“ ist in einem ca. 700 Meter Radius innerhalb von zirka neun Minuten fußläufig vom Plangebiet zu erreichen. Diese wird zusätzlich durch die Linie 237 bedient und bietet Anschluss an „Willinghusen (Kehre)“ und „Wentorf, An der Lohe“.

4.3.3 Sonstige Infrastruktur

Im Einzugsradius von etwa 300 m befindet sich östlich des Plangebiets am südlichen Siedlungsrand Schönningstedts ein Einzelhandelsbetrieb für Waren des täglichen und

periodischen Bedarfs sowie einer gastronomischen Einrichtung. Weitere gastronomische Angebote sind südlich des bestehenden Gewerbegebiets im Übergang zu den Wohngebieten Reinbeks in einem Radius von etwa 500 m erreichbar. Hier befindet sich auch weiterer Lebensmittel Einzelhandel.

Ebenfalls in Schönningstedt befinden sich mehrere Kinderbetreuungsangebote in Form privat geführter, städtischer und kirchlicher Kindertagesbetreuung.

Im Gewerbegebiet Haidland südlich der K 26 Sachsenwaldstraße haben sich zudem zwei Sporteinrichtungen angesiedelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 12,35 ha	
davon:	Variante 1	Variante 2
Gewerbegebiete gemäß § 8 BauGB	ca. 9,00 ha	ca. 8,97 ha
Grünflächen	ca. 2,15 ha	ca. 2,15 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,96 ha	ca. 0,99 ha
...Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,24 ha	ca. 0,24 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan-Vorentwurf befindet sich in einem frühen Stadium des zu durchlaufenden Bebauungsplan-Verfahrens. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen spiegeln zunächst die grundsätzlichen Planungsziele für das Plangebiet wider. Im weiteren Verfahren erfolgen Anpassungen und Ergänzungen, insbesondere durch die zu erstellenden Gutachten und die Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Anregung vorgebracht, die interne Erschließung der Baugebiete umzuorganisieren. Während der ursprüngliche Vorentwurf zum Bebauungsplan die Erschließung des südlichen Plangebiets über eine Stichstraße entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorsah (Variante 1), wird in einer geänderten Version 2 diese Stichstraße an den westlichen Plangebietsrand verschoben. Auf diese Weise werden Verkehrslärmemissionen möglichst weit von der nächstgelegenen Wohnbebauung erzeugt.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Gewerbegebiete dienen regelmäßig auch der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zur Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Zentrums Reinbeks als belebter Einzelhandelsstandort mit einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung mit insbesondere Waren und Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, werden Betriebe des Einzelhandels mit Verkauf an Endverbraucher, Entertainment-Center sowie Factory-Outlet-Einrichtungen ausgeschlossen. Der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden zur Stärkung des Zentrums Arztpraxen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten bis zu einer Größe von max. 20 % der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs zugelassen werden, wenn diese

- in einem unmittelbaren räumlichen, baulichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- die Sortimente der angebotenen Waren und Güter einen direkten Bezug zum jeweiligen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb aufweisen.

Das Plangebiet wird ausschließlich über eine Anbindung an den Senefelder Ring erschlossen. Die Verkehre des Plangebiets werden allesamt durch das bestehende Gewerbegebiet geführt. Aus diesem Grund werden gewerbliche Nutzungen, die regelmäßig ein hohes Verkehrsaufkommen und hohe Taktungen aufgrund geringer Verweildauer erzeugen, ausgeschlossen.

Tankstellen werden zudem aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebiets ausgeschlossen.

Gemäß § 8 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche städtebauliche Parameter bestimmt, mit denen die Dichte und die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung bestimmt werden. Sie bestimmen mit welcher Intensität Flächen bebaut und versiegelt werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Kennzahlen der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Diese gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die Regelung zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche stellt ein Mindestmaß an unversiegelter Fläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sicher. Die GRZ wird sich im Bereich der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO befinden und beläuft sich für Gewerbegebiete auf 0,8. D.h. bis zu 80% der Grundstücksfläche des Gewerbegebiets

können überbaut bzw. durch sonstige Nebenanlagen als versiegelte Fläche genutzt werden. Dieses vergleichsweise hohe Maß ist erforderlich, um dem gebietstypischen Bedarf an großflächigen Lager-, Aufstell- und Arbeitsflächen für die Produktions- und Dienstleistungsabläufe gerecht zu werden. Das Maß der baulichen Nutzung gilt für jedes einzelne neu zu bildende Baugrundstück.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie befestigte Wege, Feuerwehraufstellflächen, Nebengebäude und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Für eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen (HA) innerhalb des Plangebiets wird ein Höchstmaß festgesetzt. Bauliche Anlagen sind in den Baugebieten nördlich der Planstraße B auf eine absolute Höhe von maximal 10 m beschränkt. Aufgrund der mittig verlaufenden Erschließungsstraße wird hier mit kleinteiligeren Grundstücks- und Bebauungsstrukturen gerechnet. In den südlichen Baufeldern wird die Höhe baulicher Anlagen auf eine absolute Höhe von maximal 12 m beschränkt. In diesem Bereich des Plangebiets werden aufgrund der Erschließungssituation auch größere Grundstücke mit ggf. größeren Bebauungsstrukturen ermöglicht. Für das südliche Baufeld an der Sachsenwaldstraße wird die absolute Höhe ebenfalls mit maximal 10 m festgesetzt. Der Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren bestimmt. Es ist der Bezug auf die festgesetzte Geländeoberfläche oder die Festsetzung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) möglich.

Die Höhenfestsetzung als Höhe baulicher Anlagen beinhaltet auch Bauteile wie Türme, Schornsteine, Antennen usw. Somit können auch bauliche Anlagen die nicht eindeutig als Gebäude bestimmt werden können, in ihrer Höhenentwicklung städtebaulich eindeutig eingeordnet werden.

In dem Teilbereich Senefelder Ring des bestehenden Gewerbegebiets haben sich Gewerbebetriebe mit zum Teil sehr hohen Lagerhallen angesiedelt, die die Landschaftsbestandteile überragen und das Ortsbild weithin prägen. Die Gebäudestrukturen, die innerhalb des Plangebiets entstehen, sollen sich in der Höhe zu diesen hohen Gebäuden deutlich abstaffeln und damit einen städtebaulich ausgleichenden und vermittelnden Charakter in die freie Landschaft übernehmen. Im Zusammenspiel mit der geplanten Eingrünung des östlichen Gewerbegebietsrands kann ein Siedlungsrand entstehen, der sich homogener in die Landschaft einfügt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um Baufeldausweisungen. Innerhalb dieser Baufelder ist eine Bebauung gemäß der festgesetzten GRZ zulässig.

5.3 Erschließung

5.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets wird durch den westlich des Plangebiets vorhandenen Senefelder-Ring sichergestellt. Hier kann an eine Kehre, die westlich an das Plangebiet angrenzt, angeschlossen werden. Dafür muss ein vorhandener Knick auf einer Länge von etwa 12 m durchbrochen werden. Eine Anbindung an die K26 – Sachsenwaldstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden, da ein zusätzlicher Knotenpunkt auf Höhe des Plangebiets den

Verkehrsfluss der Kreisstraße zu sehr einschränken würde. Da das Plangebiet somit flächensparsam lediglich über eine Zufahrt erschlossen wird, wird die Erfordernis einer Notüberfahrt im weiteren Verfahren geprüft. Diese etwaige zusätzliche Zuwegung würde keinen regulären Verkehrsweg darstellen und kann nur überfahren werden, wenn der Hauptanschluss an den Senefelder Ring unterbrochen ist.

Über die Haupterschließung, den Senefelder-Ring, wird das Plangebiet an die Kreisstraße 26, die Sachsenwaldstraße, angebunden. In zirka vier Minuten ist so die Überfahrt zur K80 möglich, welche zur Autobahn führt. Somit beträgt die Entfernung zur A24 ungefähr sieben Minuten, sowie zur A1 zirka elf Minuten Fahrzeit vom Plangebiet.

Das Erschließungskonzept innerhalb des Plangebiets sieht ausgehend vom zentralen Anschluss an den Senefelder Ring eine Stichstraße nach Norden und eine Stichstraße nach Süden vor. Beide Stichstraßen enden auf einer Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass hier mehrachsige Lastkraftwagen (und auch Müllfahrzeuge) drehen können. Die Straßen sind mit zwei Fahrbahnen ausgestattet, so dass ein Zweirichtungsverkehr möglich ist. Planstraßen A und B werden mit beidseitig verlaufenden Fußwegen und separaten Radwegen ausgestattet.

Für die Planstraße C gibt es derzeit zwei Planungsvarianten:

Variante 1:

Die Stichstraße verläuft nach Süden parallel zu dem geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg entlang des Knicks an der östlichen Plangebietsgrenze, so dass hier auf der östlichen Seite ein Fuß- und Radweg entbehrlich ist.

Variante 2:

Die Stichstraße verläuft nach Süden parallel zum vorhandenen Knick entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Das Straßenprofil wird im Vergleich zur Variante 1 derart angepasst, dass einseitig ein Fuß- und Radweg geführt wird.

5.3.2 Fußwegeverbindung Bummerei – Sachsenwaldstraße

Parallel zur östlichen Plangebietsgrenze soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg entstehen, der die Sachsenwaldstraße mit dem Landwirtschaftsweg Bummerei verbindet. Mit einer Breite von etwa 2,5 m wird er so dimensioniert, dass Begegnungsverkehre zwischen den Nutzern ermöglicht werden. Der Konzeptbaustein des Schöningstedt-Plans wird damit aufgegriffen, der eine Wegeverbindung an dieser Stelle vorschlägt. Die Verbindung nach Osten durch die Feldmark bis zur Glinder Straße wird bereits vorbereitet. Ebenso kann eine Durchwegung nach Westen durch das Gewerbegebiet bzw. ggf. bis zum bestehenden Gewerbegebiet entstehen. Hier schlägt der Flächennutzungsplan für das bestehende Gewerbegebiet ein verzweigtes Netz an Wanderwegen vor, das jedoch bisher nicht umgesetzt wurde. Die Wegeführung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Erforderliche Pkw- und Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Pkw- und Fahrradstellplätze sind zunächst nicht vorgesehen, da es hierfür voraussichtlich keinen Bedarf gibt. Diese Flächen können dadurch z.B. zwischen den anzupflanzenden Bäumen im Straßenraum offen hergestellt werden.

5.3.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das bestehende Gewerbegebiet Haidland ist über die Haltestelle „Senefelder Ring“ an das Busverkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle liegt auch für das Plangebiet innerhalb des fußläufigen Einzugsradius, so dass die Anbindung an den ÖPNV in ausreichendem Maße sichergestellt ist.

5.3.5 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen und ebenso fernmeldetechnische Anlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien zählen zu den untergeordneten Nebenanlagen und sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig oder gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO auch für baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, auch in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen, oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind gemäß § 14 Abs. 1a zulässig.

Leitungstechnik für Energie, Wasser und Telekommunikation

Alle erschließungstechnisch erforderlichen Leitungen werden ausgehend vom Senefelder Ring in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet fortgesetzt. Sie werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Gewerbegebiets vollständig hergestellt.

Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Im weiteren Verfahren wird der Löschwasserbedarf für die geplante Nutzung ermittelt und ein Grundschutz durch die Bereitstellung entsprechender Wassermengen für mindestens zwei Stunden sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung sowohl des auf den Grundstücken anfallenden Brauchwassers sowie des gering verschmutzten Wassers auf versiegelten Flächen wird im weiteren Verfahren konzeptioniert und abgestimmt. Der Planbereich liegt innerhalb des Verbandsgebiets des Zweckverbands Südstormarn.

5.3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Hochwasserschutz

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken und im öffentlichen Raum im Plangebiet wird im weiteren Verfahren auch unter Berücksichtigung hochwasserschützender Belange erstellt.

Das Plangebiet wird unterirdisch durch den verrohrten Schönningstedter Graben gequert. Im bestehenden westlich angrenzenden Gewerbegebiet Haidland existiert ein

Regenrückhaltebecken mit Klärfunktion. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit diese Infrastruktur im Rahmen der Niederschlagsbewirtschaftung einbezogen werden kann.

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen kann voraussichtlich in das Kanalsystem der vorhandenen örtlichen Kanalisation eingeleitet und zur Aufbereitung gebracht werden. Die Dimensionierung der Rohrleitungen wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserwerks Glinde (Wasserschutzgebiets Zone III). Es werden ggf. besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich, um eine Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe auszuschließen.

5.4 Grünflächen

Das Plangebiet weist unterschiedliche Grün- und Maßnahmenflächen aus, für die folgende Nutzungen bzw. Funktionen vorgesehen sind:

Grünachse entlang der Bummerei:

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfordert die Schaffung von landschaftsgerechten Übergängen in die nach Norden und nach Osten angrenzende freie Landschaft. Nach Norden betrifft dies den Übergang vom geplanten Gewerbegebiet zur Straße Bummerei, die sowohl für die wohnungsnaher Erholung als auch über das engere Umfeld hinaus zum Radfahren intensiv genutzt wird.

Erreicht werden soll dies durch die Ausweisung einer ca. 50 m tiefen naturnah gestalteten Grünzone am Nordrand des Geltungsbereiches, die an die im Westen angrenzende Grünachse anknüpft und diese über die Breite der geplanten Gewerbegebietsausdehnung weiter nach Osten fortführt. Die Grünzone beinhaltet den Bestandsknick entlang der Bummerei sowie das nördliche Reststück des vorhandenen Knicks, der mittig in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft und im weiteren Verlauf durch das Gewerbegebiet überplant wird. Entlang beider Knicks sollen 6 m breite Knickschutzstreifen entstehen, die extensiv durch eine einmalige Mahd pro Jahr gepflegt werden. Die Begrenzung der Gewerbeflächen kann durch eine Knickneuanlage erfolgen, wodurch zwei relativ kleinflächige Grünlandparzellen entstehen würden, deren Nutzung und Pflege noch zu regeln wäre. Alternativ wäre auch eine sukzessive Gehölzentwicklung mit Bäumen und Sträuchern denkbar wie im Bereich der beidseitigen Flächen des nördlichen Senefelder Rings oder die Anlage einer Obstwiese.

Ortsrand im Osten:

Der neue Ortsrand im Osten des geplanten Gewerbegebietes bildet einen landschaftlich sensiblen Bereich, da Sichtbezüge zur Ortslage Schönningstedt bestehen. Es sollen daher Landschaftselemente zur Eingrünung und landschaftsgerechten Ausformung des Ortsrandes zum Einsatz kommen, die ein hohes Maß an Sichtverschattung sicherstellen, um somit unattraktive und erholungsmindernde Sichtbezüge zwischen Schönningstedt und der Gewerbegebietserweiterung möglichst zu unterbinden.

Eine wichtige bestehende Sichtverschattung bildet der vorhandene Knick am Ostrand, der in seiner gesamten Länge erhalten bleibt. Im weiteren Verfahren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen, ob durch eine mögliche Knicknachverdichtung mit weiteren Überhängern in den Abschnitten, wo derzeit nur wenige bis keine Überhänger vorkommen, die sichtmildernde Wirkung verstärkt werden könnte. Dies gilt für große Abschnitte insbesondere des südlichen Knickverlaufs. Die Überhänger könnten zudem in einem engeren Abstand als

üblich gepflanzt werden, so dass sich der vorhandene Knicks langfristig zu einem baumgeprägten Knick entwickeln würden.

Richtung Norden soll der vorhandene Knick durch eine Knickneuanlage bis an die Straße Bummerei verlängert werden. Auch hier könnte eine dichtere Bepflanzung mit Überhältern als üblich zu einer optimierten Sichtverschattung beitragen. Sowohl der Bestandsknick als auch die Knickneuanlage erhalten im Übergang zum Weg (s.u.) einen 2-3 m breiten Knicksaumstreifen.

Parallel zur Knickachse (Bestandsknick und Knickneuanlage) soll auf der westlichen Seite ein Fuß- und Radweg geführt werden, der eine Querung zwischen der Straße Bummerei und der Sachsenwaldstraße ermöglicht. Die Wegeachse trägt zur Ausweitung und Optimierung der landschaftsgebundenen Erholung rund um den Ortsteil Schönningstedt bei. Den Übergang zum Gewerbegebiet bildet ein ca. 3 m breiter unbefestigter und extensiv gepflegter Grünstreifen westlich des Weges, in dem eine dicht gepflanzte Baumreihe vorgesehen ist. Bei Variante 1 grenzt der Baumstreifen im Nordteil des Gewerbegebietes direkt an die Gewerbegrundstücke, im Südteil an die Planstraße C. Bei Variante 2 verläuft der Baumstreifen komplett entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke.

Die Gesamtbreite der geplanten Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen beträgt somit etwa 9,5 m bis zum westlichen Knickfuß des bestehenden Knicks. Der Knick ist etwa hälftig Bestand des Geltungsbereichs.

Südlicher Plangebietsrand:

Den südlichen Abschluss des geplanten Gewerbegebietes bildet ein ca. 10 m breiter Grünstreifen, der analog zum Bebauungsplan Nr. 92 mit einer Baumreihe bepflanzt wird. Die Wiese wird extensiv gepflegt.

Bestandsknick am Westrand:

Der Bestandsknick erhält einen ca. 6 m breiten Knickschutzstreifen, der als extensiv gepflegter Saum einmal im Jahr gemäht wird.

Bäume im öffentlichen Straßenraum:

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen A und C erhalten eine einseitige Bepflanzung mit Straßenbäumen. An der Planstraße C wird die Begrünung des Straßenraumes durch die bereits oben beschriebene Baumreihe in Variante 1 parallel zum Wanderweg hergestellt.

5.5 Natur und Landschaft

5.5.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

- Erhalt der geschützten Knicks am Ost-, Nord- und Westrand des Geltungsbereiches sowie eines kleineren Teilstücks des mittig im Plangebiet verlaufenden Knicks;
- Ggf. Knicknachverdichtung mit Überhältern im Bestandsknick am Ostrand;
- Knickneuanlage am nördlichen Ostrand, ggf. mit dichtem Abstand der Überhälter als üblich.

5.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

- Anlage einer Grünfläche am Südrand des Geltungsbereiches mit Pflanzung einer Baumreihe in einer extensiv genutzten Wiese (Extensivgrünland);

5.5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anlage von 6 m breiten Knickschutzstreifen parallel zum Knick am West- und Nordrand;
- Anlage von 2-3 m breiten Knickschutzstreifen parallel zum Knick am Ostrand (2 m im Bereich der Knickneuanlage, 3 m im Bereich des Bestandsknicks);
- Anlage von Extensivgrünland im Bereich der Grünachse am Nordrand des Geltungsbereiches, ggf. mit Pflanzung von Obstbäumen, oder flächige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Gehölzgürtel).

5.6 Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet.

5.7 Klimaschutzbelange

Klimaschutzbelange werden für den Bebauungsplan im weiteren Verfahren identifiziert und erforderliche Regelungen getroffen. Dabei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan bodenrechtliche Regelungen trifft. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB müssen sich Festsetzungen des Bebauungsplans auf die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken beziehen. Dabei finden städtebauliche Parameter mit klimaschützenden Effekten regelmäßig Anwendung wie z.B.:

- Solaroptimierte Orientierung von Gebäuden,
- Vermeidung gegenseitiger Verschattung von Gebäuden,
- Erhalt-/ Anpflanzgebote zur Erhöhung des Grünvolumens als CO₂-Senke,
- Vorgaben zur Errichtung von Solaranlagen auf oder an Gebäudeteilen.

Weitergehende Regelungsziele zum Klimaschutz werden in der Regel bereits durch das Energiefachrecht oder andere Fachgesetze auf Bundes- und Landesebene verbindlich gesteuert. Dann besteht für Festsetzungen im Bebauungsplan mangels Erforderlichkeit kein Raum. Zumal Festsetzungen des Bebauungsplans nach Inkrafttreten statisch, das heißt nicht entwickelbar sind, wohingegen sich das Fachrecht stetig dem Stand der Technik anpasst.

5.8 Gestaltungsfestsetzungen

Werbeanlagen sich ansiedelnder Betriebe können in Bezug auf das Ortsbild eine störende Wirkung entfalten und sollen daher hinsichtlich ihrer Qualität und insbesondere baulichen Höhe beschränkt werden. Eine entsprechende Regelung wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Weitere Gestaltungsfestsetzung zu z.B. Einfriedungen oder Fassadengestaltung werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

6. Kosten und Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen Erschließungskosten durch Herstellung der Straßen und öffentlichen Wege, der technischen Infrastruktur sowie der grünordnerischen Maßnahmen.

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen Grundstückseigentümern und der Stadt Reinbek vorgesehen.

Reinbek, den 2024

in Zusammenarbeit mit dem Büro

clausen-seggelke stadtplaner und

Andresen Landschaftsplanung