



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ der Stadt Reinbek

für das Gebiet

nördlich der Straße Am Ladenzentrum und östlich der Berliner Straße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

– ENTWURF –

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung: 18. Mai 2026



Planverfasser:
E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	1
1.2	Verfahrensvermerke	2
1.3	Planerarbeitung, Gutachten	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.2	Lage und Bestand des Plangebiets.....	5
2.2.1	Umgebung.....	5
2.2.2	Verkehr und Infrastruktur.....	6
2.2.3	Immissionen	6
2.2.4	Luft und Klima	7
2.2.5	Landschaftsbild	7
2.2.6	Geologie und Boden.....	7
2.2.7	Oberflächengewässer und Grundwasser	7
3	Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.....	8
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd	10
3.1.3	Länderübergreifender Raumordnungsplan für Hochwasserschutz.....	11
3.1.4	Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999).....	11
3.1.5	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)	11
3.1.6	Landschaftsplan	12
3.1.7	Flächennutzungsplan (2020).....	13
3.2	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände.....	14
3.2.1	Geltender Bebauungsplan.....	14
3.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
3.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	16

3.3.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/ Glinde/Wentorf (2014).....	16
3.3.2	Lärmtechnische Untersuchung.....	16
4	Variantenbetrachtung & Städtebauliches Konzept.....	17
5	Planinhalte	19
5.1	Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 39	20
5.1.1	Grünordnung	22
5.2	Inhalt der Änderung	23
5.3	Städtebauliche Gründe der Änderung	23
5.3.1	Grundfläche.....	23
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	26
5.3.3	Stellplätze.....	27
5.3.4	Immissionsschutz	28
6	Auswirkungen der Änderung	28
7	Hinweise.....	32
8	Flächen- und Kostenangaben	32
8.1	Flächenbilanz	32
8.2	Kosten	32
8.2.1	Kostenangaben	32
9	Billigung	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Stadt Reinbek 1998 (ohne Maßstab) ..	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (ohne Maßstab), Geltungsbereich Rot umrandet	13
Abbildung 5: Geltender Bebauungsplan Nr. 39 "Täbyplatz" der Stadt Reinbek (2006); Plangebiet in Rot umrandet	14
Abbildung 6: Entwurf Lageplan (Quelle: JTA – Joachim Tidow Architekt).....	18

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 5. Juli 2024 (GVObI. S. 1422), zuletzt geändert am 13.12.2024, GVObI S. 875, 928).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen formellen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich und ermöglicht dadurch eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-discounters.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Folgende Anwendungsvoraussetzungen des Angebotsbebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind gegeben:

- es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich,
- durch den aufzustellenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- die versiegelte Fläche liegt unter 20.000 m²,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87), durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Die Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird in Anspruch genommen. Es erfolgt demnach keine Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte.

Aufgrund des vorgesehenen Einzelhandels, der aufgrund seiner Erweiterung die Großflächigkeit überschreitet, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeitsvorprüfung - UVVP) für den Einzelhandel erarbeitet worden. Auf der Grundlage des Prüfergebnisses soll sichergestellt werden, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Die Ergebnisse der UVVP vom Mai 2026 zeigen, dass das beabsichtigte beschleunigte

Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Es muss nicht auf ein reguläres Vollverfahren samt Umweltprüfung umgestellt werden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

1.2 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2025 durch Veröffentlichung im Internet sowie in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____ bis zum ____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ____ durch Veröffentlichung im Internet sowie in der Bergedorfer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
5. Der katastermäßige Bestand am ____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
9. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ____ in Kraft getreten.

1.3 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Reinbek bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:500 mit Stand von November 2024.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP)
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2020
- Landschaftsplan der Stadt Reinbek
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung
- Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf (2014)
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 13. Mai 2026
- Lärmtechnische Untersuchung vom 13. Mai 2026

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ ist die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im Westen des Reinbeker Stadtgebiets.

Die Stadt Reinbek wird gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021, zusammen mit Glinde und Wentorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum bei Hamburg dargestellt. Die Stadt übernimmt demnach eine Versorgungsfunktion „für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs [sind zu] sicher[n]. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“

Das Plangebiet liegt etwa 1 km westlich des Stadtzentrums von Reinbek und hat eine Größe von ca. 4.765 m². Es umfasst das Bestandsgebäude eines Lebensmitteldiscounters und einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße Am Ladenzentrum. Für die Realisierung der Erweiterung des

Marktes ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie der Grundfläche (GR) erforderlich.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Verbrauchermarkt. Die Standortpotenziale werden bislang unzureichend ausgenutzt und sollen im Sinne einer zeitgemäßen Nahversorgung funktional weiterentwickelt werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage einer Erweiterung des Discounters geschaffen werden. Durch die geplante Erweiterung soll der Discounter funktional weiterentwickelt und großzügiger gestaltet werden, wodurch die Einkaufsbedingungen für die Kundschaft verbessert werden sollen. Das Sortiment bleibt weitestgehend erhalten und soll nicht wesentlich erweitert werden.

Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ liegt ein städtebaulicher Vorentwurf zur Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zugrunde. Dieser dient als konzeptionelle Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung und bildet die derzeit vorgesehenen Grundzüge der baulichen Entwicklung ab. Die konkrete Objektplanung sowie die innere Organisation des Marktes werden im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Der derzeitige Vorentwurf sieht insbesondere eine Erweiterung der Verkaufs- und Nebenflächen sowie eine Anpassung der Gebäudestruktur in südliche und westliche Richtung vor. Insgesamt ergibt sich eine neue zusätzliche Nutzfläche von ca. 410 m². Die Verkaufsfläche erhöht sich dadurch von ca. 800 m² auf rund 1.000 m². Die Erschließung des Markts soll weiterhin über die Stichstraße Am Ladenzentrum südlich des Plangebiets erfolgen. Von dort können sowohl die Stellplätze erreicht werden als auch die Anlieferung der südlichen Ladenzeile erfolgen. Über die Berliner Straße westlich des Plangebiets, ist eine Erschließung des Fuß- und Radverkehrs möglich. Eine weitere Erschließung für den Fußverkehr ist über die Klosterbergenstraße nördlich des Plangebiets möglich. Im Zuge der Erweiterung entfallen die Stellplätze entlang der südlichen Gebäudefassade. Von den an der Straße Am Ladenzentrum gegenüber dem Gebäude angeordneten Stellplätzen bleibt lediglich ein Stellplatz mit Ladesäule für Elektrofahrzeuge erhalten.

Die Sicherung der Nahversorgung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei. Darüber trägt die Bündelung mehrerer Einzelhandelsnutzungen am Standort zu einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei. Durch die bestehende integrierte Lage des Standorts können Wegebeziehungen gebündelt und zusätzliche Verkehre grundsätzlich reduziert werden.

Das Plangebiet umfasst ein Teilgebiet des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 39 aus dem Jahr 2006, der für das Gebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im Süden einen Teilbereich der Straßenverkehrsfläche festsetzt. Da die Realisierung des vorgesehenen Konzepts (vgl. Kapitel 4) nach dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich ist, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ wird die Baugrenze des Baufeldes des Lebensmitteldiscounters erweitert sowie die festgesetzte Grundfläche erhöht, um eine Vergrößerung in südliche sowie westliche Richtung zu ermöglichen.

2.2 Lage und Bestand des Plangebiets

Die Stadt Reinbek liegt in Schleswig-Holstein im Kreis Stormarn an der südöstlichen Grenze zur Freien und Hansestadt Hamburg. Im Umfeld der Stadt befinden sich die Städte Geesthacht (12 km südöstlich), Hamburg (15 km westlich), Schwarzenbek (17 km östlich) und Ahrensburg (18 km nördlich). Der rund 4.800 m² umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ ist ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ und befindet sich im Westen der Stadt Reinbek an der Straße Am Ladenzentrum.

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 715 und 716,
- im Westen durch die Flurstücken 90/480 (anteilig), 90/399, 714 (anteilig) und 712 (anteilig),
- im Süden durch die Flurstücke 90/480 (anteilig) und 90/203,
- im Osten durch die Flurstücke 717, 721, 718, 719, 90/247 und 90/480 (anteilig)

der Flur 2, Gemarkung Reinbek.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Stadt Reinbek:

- 711, anteilig das Flurstück 712, anteilig 714, 90/206, 90/207 und 90/591 (als private Grundstücksfläche) sowie
- anteilig das Flurstück 90/480 (Straßenverkehrsfläche Am Ladenzentrum)

allesamt der Flur 2, Gemarkung Reinbek.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein bestehender Lebensmitteldiscounter. Die verbleibende Fläche wird derzeit zum einen als Stellplatzfläche und zum anderen als Platzfläche des Täbyplatzes genutzt, der unter anderem für einen Wochenmarkt genutzt wird. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist daher versiegelt bzw. teilversiegelt. Vereinzelt sind Bäume auf der Stellplatzfläche sowie in den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets mehrere Bäume angeordnet. Im Bereich der Bäume und Sträucher befinden sich kleinere Grünflächen.

2.2.1 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch gewerbliche und soziale Nutzungen sowie Dienstleistungen geprägt, die vereinzelt durch Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern unterbrochen werden. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine Kirche und ein Gemeindehaus, öffentliche Grünflächen, sowie Stellplatzflächen für die angrenzenden Wohnbebauungen. In östlicher Richtung befinden sich eine Grundschule, ein Kindergarten und eine Kindertagespflege, an die weiter östlich das Landschaftsschutzgebiet Billetal mit bewaldeten Flächen und dem Nord-Ostsee-Wanderweg angrenzt. Südlich des Plangebiets sind verschiedene Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Dazu gehören eine Eventkinderbetreuung, verschiedene Ärzte, eine Apotheke, ein Kosmetikstudio und ein Friseursalon, eine Möbelmanufaktur, Schließfachanlagen sowie zwei Paketstationen, ein Restaurant und eine Tankstelle. Angrenzend an die Flächen befinden sich weiter südlich Wohnbebauungen in Form von Einzel- und Mehrfamilien-

häusern und eine Fahrschule. In westlicher Richtung des Plangebiets befinden sich ein Drogeriemarkt, eine Bäckerei, eine Änderungsschneiderei, zwei kleine Lebensmittelhändler, ein Restaurant und ein großflächiger Lebensmittelmarkt. Inmitten der Nutzungen befindet sich der Täbyplatz, welcher zweimal wöchentlich als Standort für einen Markt genutzt wird. Weiter südlich befinden sich ebenfalls Wohnbebauungen.

Die direkte Umgebung ist durch die verschiedenen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen stark versiegelt. Lediglich einzelne Bäume, Baumreihen und kleine Grünflächen strukturieren das Gebiet sowie die direkte Umgebung. Die weitere Umgebung ist überwiegend durch Grünflächen in Form von privaten Gärten, Grünanlagen und dem Landschaftsschutzgebiet Billethal geprägt. Südwestlich befinden sich zusätzlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2.2 Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die im Süden gelegene Straße Am Ladenzentrum erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Straße Am Ladenzentrum führt nach Westen zur Berliner Straße, die in südliche Richtung an die Hamburger Straße anschließt, die in West-Ost Richtung durch das Stadtgebiet von Reinbek verläuft. Über die Hamburger Straße ist der Glinder Weg zu erreichen, über den im weiteren Verlauf in nördliche Richtung eine Anbindung an die Bundesautobahn A 24 über die Anschlussstelle 4 Reinbek besteht (ca. 5 km Entfernung). Dadurch ist die überörtliche Verbindung in westlicher Richtung nach Hamburg und in östlicher Richtung nach Berlin gegeben.

Das Plangebiet ist zudem durch zwei Bushaltestellen südlich und westlich des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle Sachsenwald-EKZ bedient die Buslinien 136, 237, 649 und 776 und verkehren nach Bergedorf, zwischen Barsbüttel und Aumühle sowie nach Ahrensburg über Oststeinbek, Neuschönningstedt, Siek und Großhansdorf. Die südlich vom Plangebiet gelegene Bushaltestelle Am Ladenzentrum bedient ebenfalls die Buslinien 237 und 776. Beide Bushaltestellen sind vom Plangebiet in ca. 3-5 Minuten Fußweg zu erreichen. Über die Buslinien besteht zudem eine Anbindung an die S-Bahn-Station Reinbek und damit an das regionale Schienenverkehrsnetz.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt ebenfalls über die Straße Am Ladenzentrum, die eine straßenbegleitenden Gehweg aufweist. Auch über die Berliner Straße westlich des Plangebiets, ist eine Erschließung des Fuß- und Radverkehrs möglich. Zu Fuß ist auch eine Erschließung des Plangebiets über die Klosterbergenstraße nördlich des Plangebiets möglich.

2.2.3 Immissionen

Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungen sind bereits heute durch Verkehrsimmissionen, ausgehend von den umliegenden Straßen Am Ladenzentrum und Berliner Straße, geprägt. Die Berliner Straße schließt in südliche Richtung an die Hamburger Straße an, die eine wichtige Verbindung in Richtung Hamburg darstellt. Ergänzend treten durch die östlich angrenzende Schulinutzung zeitlich begrenzte Geräuschspitzen, insbesondere während der Pausen- sowie Bring- und Abholzeiten, auf.

2.2.4 Luft und Klima

Das Klima der Stadt Reinbek wird laut Landschaftsrahmenplan für Schleswig-Holstein (Planungsraum III) maßgeblich durch die geografische Lage zwischen Nord- und Ostsee, die Wärmespeicherefähigkeit der Meere sowie die vorherrschende Westwinddrift beeinflusst. Insgesamt lässt sich das Klima als gleichmäßig, feucht-temperiert und ozeanisch geprägt beschreiben. Gleichzeitig liegt Reinbek im südöstlichen Teil des Planungsraums, in dem sich zunehmend kontinentale Einflüsse bemerkbar machen. Diese äußern sich unter anderem in einem früheren Temperaturanstieg im Frühjahr sowie einem rascheren Temperaturrückgang im Herbst im Vergleich zu stärker ozeanisch geprägten Regionen.

Innerhalb der Siedlungsbereiche zeigen sich kleinklimatische Unterschiede, die eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft sind. Versiegelte Flächen führen zu einer erhöhten Wärmeeinstrahlung und einer verzögerten Wärmeabgabe, wodurch sich insbesondere in dicht bebauten Gebieten Wärmeinseln ausbilden können. Gleichzeitig ist dort häufig ein eingeschränkter Luftaustausch zu beobachten, der sich negativ auf die Luftqualität und das lokale Klima auswirken kann. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Vorprägungen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima prognostizierbar. Lokalklimatische Veränderungen innerhalb des Plangebiets können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vorbelastungen des Lokalklimas bestehen insbesondere durch die umliegenden Verkehrsflächen und die bereits vorhandenen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung.

2.2.5 Landschaftsbild

Reinbek liegt im Naturraum der Schleswig-Holsteinischen Geest. Östlich vom Plangebiet verläuft das Landschaftsschutzgebiet Billetal, welches sich in nördliche und südliche Richtung weiter erstreckt. Weiter im Norden der Stadt Reinbek befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet Klingeberg. Nördlich und westlich vom Reinbeker Stadtgebiet sind diverse Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich durch die Stellplatzflächen und den bestehenden Einzelhandelsbetrieb überwiegend versiegelte Flächen. Der Geltungsbereich ist im Süden und Südosten von Baumbestand umgeben und weist vereinzelt Bäume innerhalb der Stellplatzflächen auf.

2.2.6 Geologie und Boden

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich von glazialen Ablagerungen der End- und Grundmoränen des Saale-Komplexes gemäß der geologischen Karte von Schleswig-Holstein. Die Bodenform setzt sich aus Parabraunerde-Braunerde aus Feinsand über Geschiebelehm zusammen. Das Plangebiet befindet sich im Hauptnaturraum Hohe Geest.

2.2.7 Oberflächengewässer und Grundwasser

Südöstlich vom Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bille, ein Nebenfluss der Elbe. Sie entspringt bei Trittau und mündet in Hamburg in die Nordelbe. Westlich vom Plangebiet verläuft

außerdem ein Fortgraben, ebenfalls in Nord-Süd-Richtung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades ist das Plangebiet bereits anthropogen überprägt. Besondere Beeinträchtigungen des Grundwassers sind derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung innerhalb des Plangebiets bestehen nur eingeschränkte natürliche Versickerungsmöglichkeiten

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021¹ und im Regionalplan Schleswig-Holstein Süd² – Planungsraum I dargelegt. Die Fortschreibung des LEP bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

Die Stadt Reinbek wird im fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 zusammen mit Glinde und Wentorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum bei Hamburg dargestellt. Die Stadt Reinbek befindet sich außerdem im Ordnungsraum der Stadt Hamburg. Die zentralen Orte der zentralen und mittelzentralen Ebene sind laut LEP Fortschreibung 2021 regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren. Sie sollen in diesen Funktionen gestärkt und weiterentwickelt werden.

¹ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.

² Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2000): Regionalplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2000

Reinbek liegt außerdem unweit südlich der Landesentwicklungsachse, welche sich entlang der Bundesautobahn A 24 erstreckt.

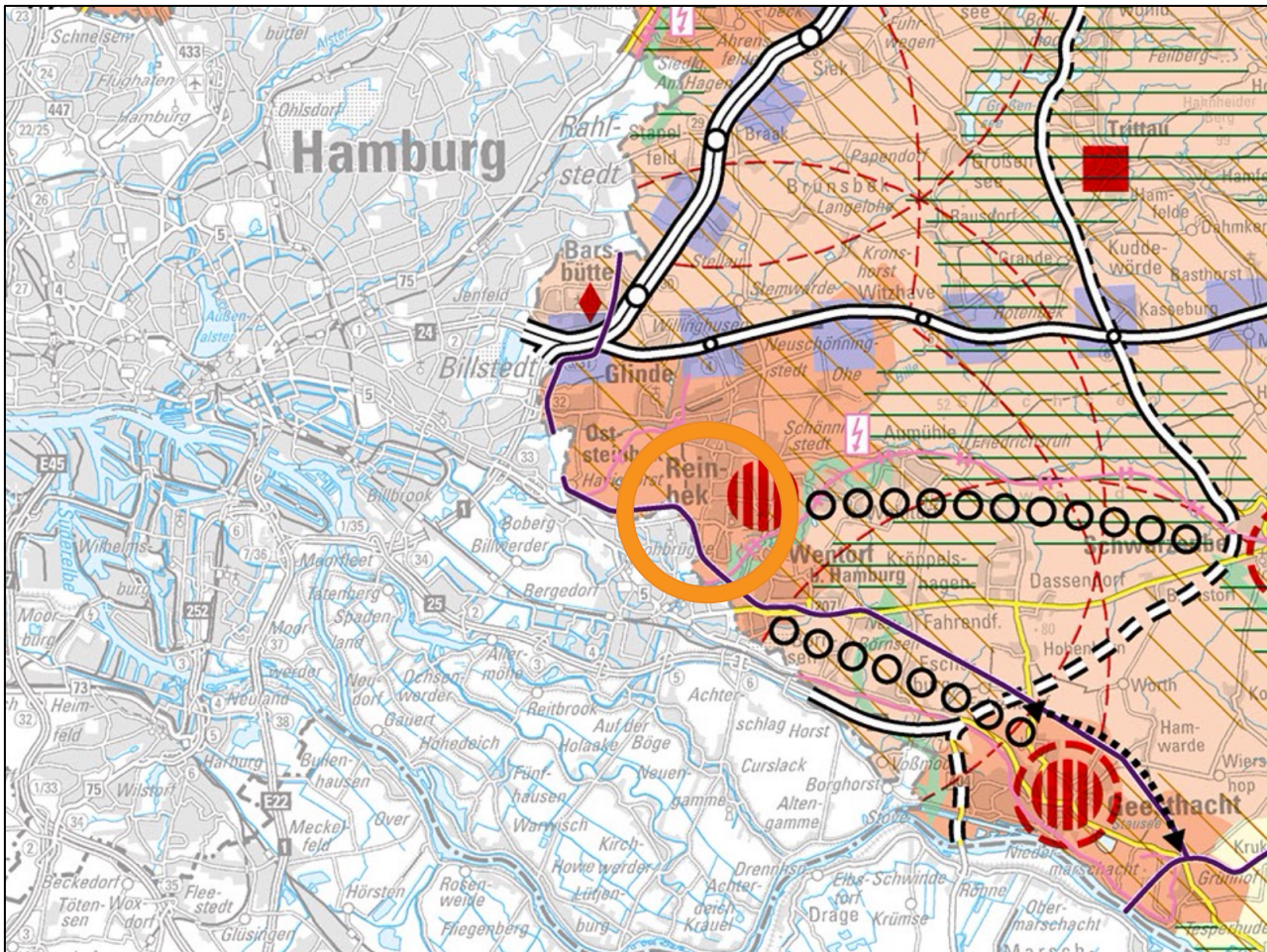


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein verfolgt das Ziel, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dauerhaft zu sichern und zentrale Versorgungsstrukturen zu stärken. Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen insbesondere in den zentralen Orten gesichert und weiterentwickelt werden. Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen sollen dabei möglichst wohnortnah sowie in integrierter Lage innerhalb des Siedlungsgefüges angeordnet werden.

Als Mittelzentrum werden gemäß den Grundsätzen und Zielen die Versorgung für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sichergestellt. Die vorliegende Planung unterstützt den im Landesentwicklungsplan formulierten Grundsatz der Sicherung ausgewogener Handels- und Dienstleistungsstrukturen, mit ausreichend Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die durch das geplante Vorhaben betroffenen Vorgaben des LEP stellen im Wesentlichen die Ziele des Abschnitts „Einzelhandel“ dar. Hierzu zählen das „Zentralitätsgebot“ gem. Ziel 3, das „Beeinträchtungsverbot“ gem. Ziel 4, das „Kongruenzgebot“ gem. Ziel 5 sowie das „Integrationsgebot“ gem. Ziel 6. Die Stadt Reinbek erfüllt als Mittelzentrum grundsätzlich die landesplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Zentralitätsgebot). Durch

die vorliegende Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten (Beeinträchtigungsverbot). Der bestehende Standort weist aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der guten Erreichbarkeit für Fuß-, Rad- und öffentlichen Personennahverkehr die Voraussetzungen eines siedlungsstrukturell integrierten Standorts auf (Kongruenz- und Integrationsgebot).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ steht mit den Grundsätzen und Zielen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 in Einklang.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Funktion eines Mittelzentrums dar. Seit Oktober 2009 ist die Stadt Reinbek, gemeinsam mit Wentorf bei Hamburg und Glinde, als Mittelzentrum eingestuft. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Reinbek. Die vorliegende Planung entspricht damit den regionalplanerischen Zielsetzungen zur Stärkung zentraler Orte sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung wohnortnaher Versorgungsstrukturen innerhalb des Siedlungsgefüges.

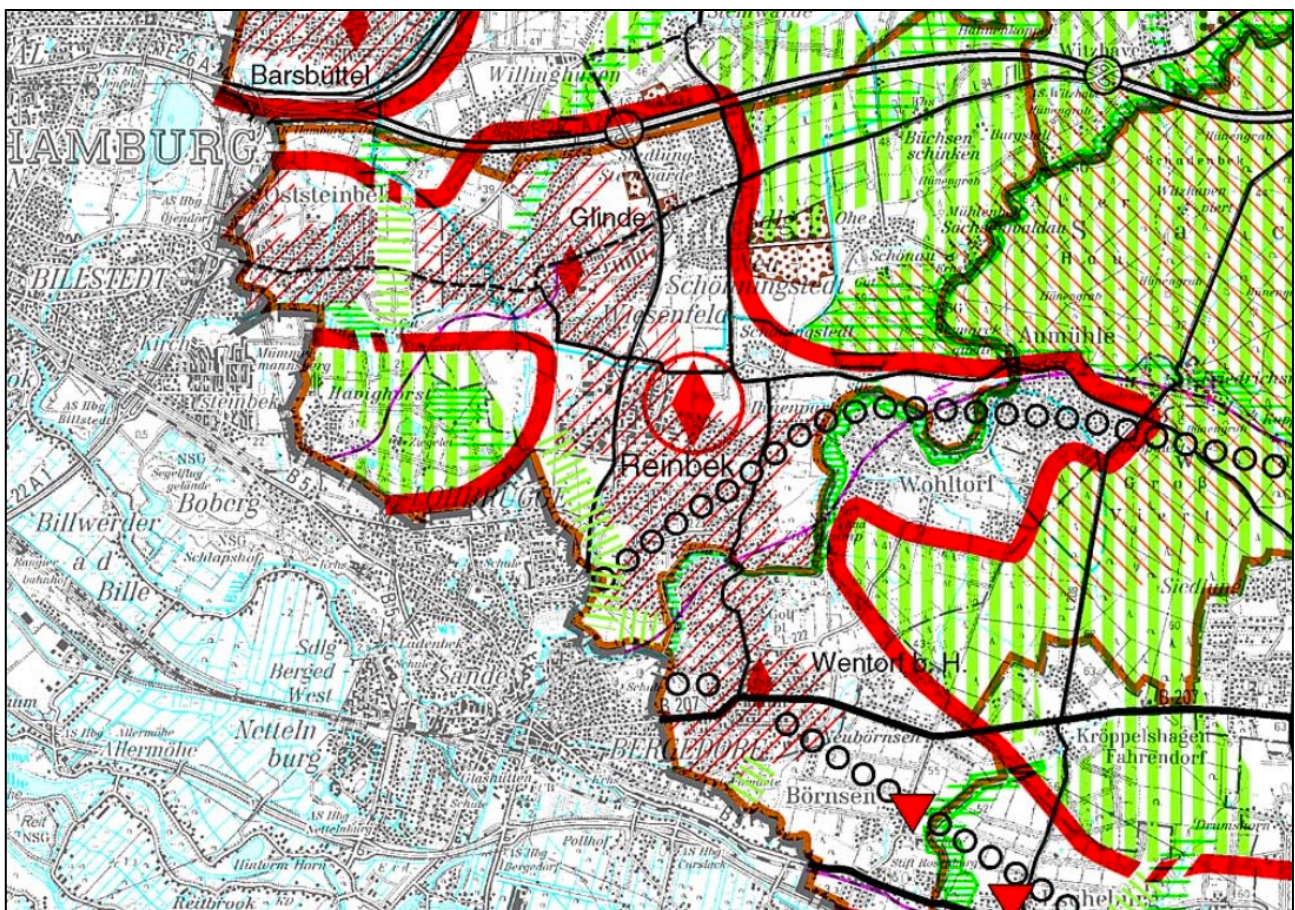


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 (ohne Maßstab)³

3.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für Hochwasserschutz

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Ziele des Raumordnungsplans betreffen insbesondere das Hochwasserrisikomanagement sowie die Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels und der Klimaanpassung bei raumbedeutsamen Planungen. Demnach sind mögliche Auswirkungen durch Hochwasserereignisse, Starkregen sowie klimabedingte Veränderungen unter Berücksichtigung der verfügbaren Daten und der betroffenen Raumnutzungen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem betroffenen Gewässerabschnitt noch innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Die geplante Gebietsentwicklung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.1.4 Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein wurde im Jahr 1999 erstellt und ist ein umfassendes staatliches Planungsdokument, das die langfristigen Ziele für den Natur- und Ressourcenschutz festlegt. Es dient als strategischer Leitfaden, um die konkurrierenden Ansprüche von Siedlung, Wirtschaft und Erholung ökologisch verträglich mit dem Erhalt der biologischen Vielfalt in Einklang zu bringen.

Die Erweiterung des Einzelhandels betrifft insbesondere die Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung sowie die Grundsätze zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Es soll eine flächensparende Erschließung sowie das Prinzip des Flächenrecyclings verfolgt werden, um die Bodenversiegelung zu minimieren und eine Zersiedelung entgegenzuwirken. Zudem sind bestehende Rechtsbindungen wie gesetzlich geschützte Biotop zu beachten, während Gebäude so in das Gelände einzupassen sind, sodass die Identität des Ortes und das Landschaftsbild gewahrt bleiben. Landschafts- und Grünordnungspläne bilden hierbei die wesentliche fachliche Grundlage, um ökologische Belange in die Abwägung der Bauleitplanung einzubeziehen.

3.1.5 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)³

Der Landschaftsrahmenplan wurde im Jahr 2020 mit dem Landesplanungsgesetz (LaPlaG) von 2014 neu aufgestellt und in drei Teilbereiche eingeteilt. Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Planungsraums III. Der Landschaftsrahmenplan setzt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung bis 2025 fest.

Der Landschaftsrahmenplan konkretisiert die Inhalte des Landschaftsprogrammes. Dabei beinhaltet der Landschaftsrahmenplan Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Maßnahmen zur Umsetzung dieser konkreten Ziele.

³ Landschaftsrahmenplan (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn

Für den Geltungsbereich selbst werden keine naturschutzfachlichen Besonderheiten dargestellt. Jedoch wird östlich vom Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG, als Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie als Waldfläche dargestellt. Der östlich angrenzende Wald stellt einen Teil des Landschaftsschutzgebietes Billetal dar.

3.1.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert am 15. Juni 2011, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche dar. Insgesamt ist das Plangebiet weiter von Siedlungsflächen umgeben, lediglich nördlich des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Weiter östlich des Plangebiets sind eine Forst- und Gehölzfläche und weiter südwestlich eine Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist, aufgrund der bestehenden Darstellung als Siedlungsgebiet, nicht notwendig.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Stadt Reinbek 1998 (ohne Maßstab)

3.1.7 Flächennutzungsplan (2020)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (ohne Maßstab), Geltungsbereich Rot umrandet
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek in der Fassung von 2020.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ aus. Auch die angrenzende Straße Am Ladenzentrum ist als Sonderbaufläche dargestellt. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule. Im Norden schließen weitere Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Nutzungen sowie Grünflächen mit einem Hauptwanderweg an, ergänzt durch eine weitere Sonderbaufläche. Westlich schließen weitere Sonderbaufläche an, während südlich Wohnbauflächen dargestellt sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

3.2.1 Geltender Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst ein Teilgebiet des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 39 aus dem Jahr 2006, der für den Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im Süden einen Teilbereich der Straßenverkehrsfläche festsetzt. Da die Realisierung des vorgesehenen Konzepts nach dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich ist, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ wird die Baugrenze des Baufeldes des Aldi Marktes erweitert sowie die festgesetzte Grundfläche erhöht, um eine Vergrößerung in südlicher sowie westlicher Richtung zu ermöglichen.



Abbildung 5: Geltender Bebauungsplan Nr. 39 "Täbyplatz" der Stadt Reinbek (2006); Plangebiet in Rot umrandet

Für das Plangebiet (SO-EH 4) sind derzeit eine maximale Grundfläche von 1.220 m² sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit den westlich angrenzenden Sonstigen Sonder-

gebieten SO-EH 2 und SO-EH 3 ist großflächiger sowie sonstiger Einzelhandel mit einer gemeinsamen maximalen Verkaufsfläche von 2.600 m² zulässig. Darüber hinaus enthält der Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplatzflächen, Erhaltungsbindungen sowie weiteren Nutzungen und Anlagen innerhalb des Quartiers.

Die geplante Erweiterung des Discounters ist grundsätzlich im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.600 m² mit dem geltenden Bebauungsplan vereinbar, ist jedoch nicht mit der derzeit festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen Grundfläche umsetzbar. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Erweiterung ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ im östlichen Teilbereich erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich inhaltlich auf die Anpassung der Baugrenze, die Erhöhung der zulässigen Grundfläche, der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, der Stellplatzfläche sowie die Änderung der textlichen Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche und zu flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

Die konkreten Inhalte der geänderten Festsetzungen sowie die für die Planung relevanten weiterhin geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden in Kapitel 5 der Begründung ergänzend erläutert.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstliegenden Schutzgebiete Bille (FFH-Gebiet) (ca. 300 m Entfernung), Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au (FFH-Gebiet) (ca. 4 km Entfernung), NSG Dalbekschlucht (FFH-Gebiet) (ca. 5 km Entfernung) und Sachsenwald (EU-Vogelschutzgebiet) (ca. 5 km Entfernung) befinden sich östlich des Plangebiets.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für das Plangebiet nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das Billetal, welches sich mit einem Waldabschnitt in etwa 200 m östlich des Plangebiets befindet.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmäler vorhanden. Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich das Gemeindezentrum Nathan-Söderblom-Kirche, welches aufgrund seines besonderen geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Denkmalwertes in der Denkmaldatenbank Schleswig-Holstein gelistet ist.

Aufgrund der Entfernung zu den genannten Schutzgebieten sowie der bestehenden baulichen Vorprägung des Plangebiets sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete oder ihrer Erhaltungsziele zu erwarten. Auch Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

3.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf (2014)

Der Täbyplatz ist im Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum und schützenswerter zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Er übernimmt vor allem eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den westlichen Teil Reinbeks und ergänzt damit die Reinbeker Innenstadt. Die Versorgung im periodischen Bedarfsbereich, insbesondere bei Lebensmitteln, wird bereits als leistungsfähig eingestuft. Aufgrund der hohen Zentralitätswerte besteht jedoch das Risiko, dass zusätzliche Lebensmittelmärkte oder größere Erweiterungen bestehender Betriebe zu Verdrängungseffekten führen könnten. Erweiterungsspielräume sollten daher vorrangig der Verbesserung der Nahversorgung in unterversorgten Gebieten sowie der Wettbewerbsoptimierung bestehender Nahversorger dienen. Grundsätzlich sollen Ansiedlungen und Erweiterungen nahversorgungsrelevanter Betriebe im Täbyplatz – unter Berücksichtigung der kommunalen und interkommunalen Verträglichkeit – weiterhin möglich bleiben.

Zentrales Ziel für den Täbyplatz ist die langfristige Sicherung seiner Wettbewerbsfähigkeit. Dazu können moderate Erweiterungen bestehender Betriebe erforderlich sein, die seitens der Stadt Reinbek unterstützt werden sollten. Städtebaulich zeigt sich der Standort derzeit jedoch ambivalent: Während der modernisierte Platz selbst an Aufenthaltsqualität gewonnen hat, weisen insbesondere die Zugänge von der Parkplatzseite an der Berliner Straße deutliche gestalterische Defizite auf. Diese beeinträchtigen die Attraktivität des Standorts, insbesondere für Pkw-Kunden, im Vergleich zu moderneren Wettbewerbsstandorten. Daher wird eine weitere städtebauliche und optische Aufwertung, insbesondere der straßenseitigen Parkplatzbereiche, empfohlen. Neben der qualitativen Verbesserung des Standortes soll auch die Nachnutzung vorhandener Leerstände vorangetrieben werden.

Zusätzliche Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsansiedlungen werden hingegen nur eingeschränkt gesehen.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, da sie der Sicherung und moderaten Weiterentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dient.

3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, innerhalb derer die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt wurden. Untersucht wurde dabei der Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm ausgehend vom Plangebiet, der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 induzierten Zusatzverkehr sowie der Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen.

Hinsichtlich der Betrachtung des vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärms wurde die geplante Betriebserweiterung des Lebensmitteldiscounters samt Anlieferung, technischen Anlagen (gemäß aktueller Planung eine CO₂-Integralanlage sowie ein Gaskühler ebenerdig nördlich der geplanten

Ladezone) sowie Stellplatzgeräusche berücksichtigt. Zum Schutz der maßgeblichen schützenswerten Nutzung außerhalb des Plangebiets vor Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass an allen maßgebenden Immissionsorten die jeweilig geltenden Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden. Für die zukünftige städtebauliche Situation ist somit von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Hinsichtlich der Betrachtung des Verkehrslärms durch den Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr ist aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter und den vorliegenden Verkehrsbelastungen durch die geplante Betriebserweiterung nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen. Der Bebauungsplan-induzierte Zusatzverkehr verändert sich gegenüber dem Prognose-Nullfall daher nicht beurteilungsrelevant. Aus diesem Grund ist eine detaillierte Untersuchung des Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Betrachtung des Verkehrslärms, ausgehend von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und einwirkend auf das Plangebiet, wurden die Belastungen der relevanten, umgebenden, öffentlichen Verkehrswege (Hamburger Straße, Berliner Straße, Am Ladenzentrum) berücksichtigt. Die Prognosebelastungen wurden vorangegangenen Untersuchungen entnommen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich am geplanten Gebäude Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Sowohl die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts als auch die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts werden sicher eingehalten. Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich. Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Der übliche Aufbau von Außenbauteilen, der auch dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entspricht, weist in der Regel für die ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel einen ausreichenden passiven Schallschutz auf, so dass eine explizite Festsetzung nicht erforderlich ist und die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans entfallen kann.

4 Variantenbetrachtung & Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des Planungsanlasses wurde die Zielvorstellung einer Erweiterung des Lebensmitteldiscounter zur Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung in der Stadt Reinbek formuliert. Der Entwurf des Lageplans sieht vor, den bestehenden Markt nach Westen und Süden, um rund 400 m² zu erweitern (vgl. Abbildung 6).

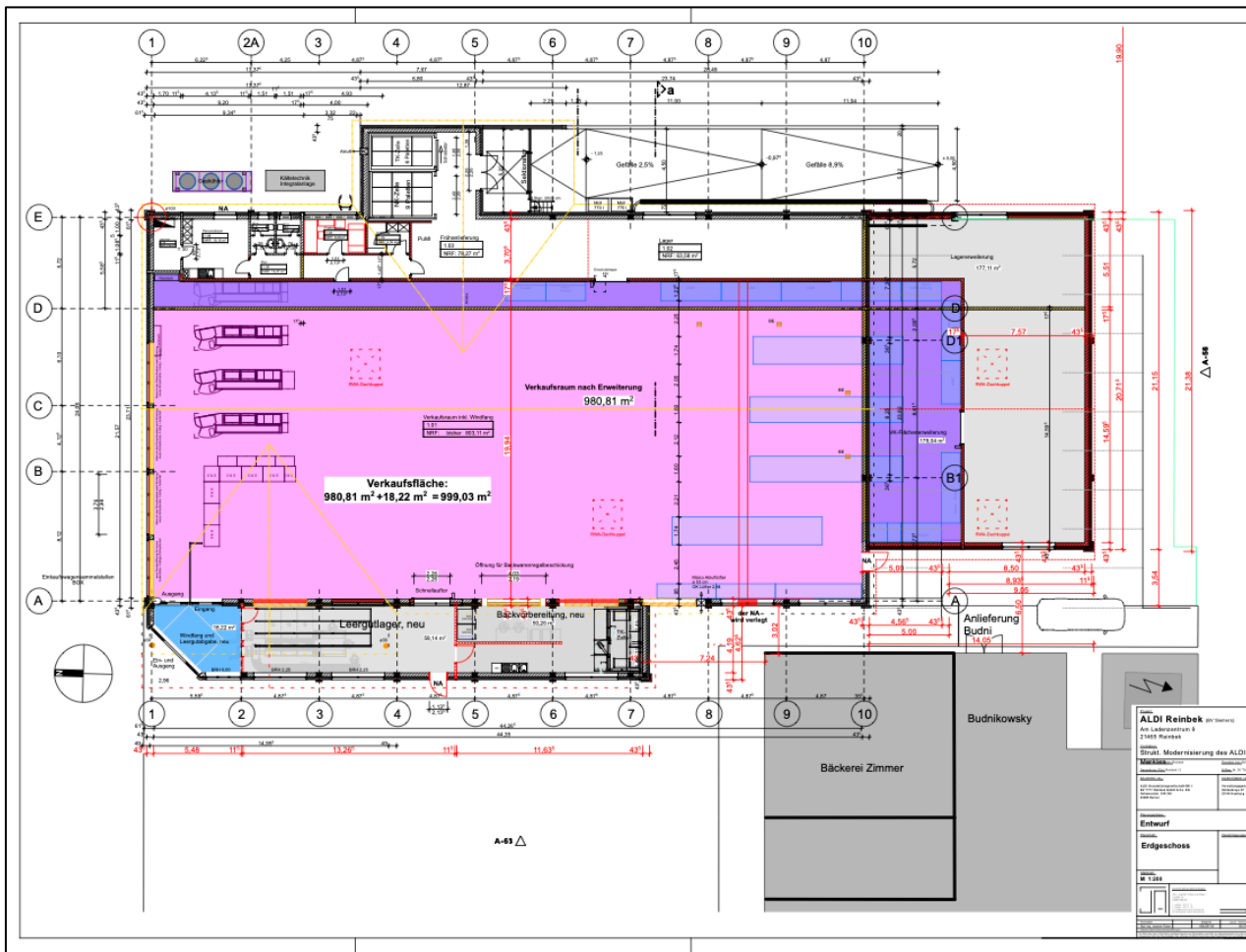


Abbildung 6: Entwurf Lageplan (Quelle: JTA – Joachim Tidow | Architekt)

Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen im aktuell für den Geltungsbereich gültigen Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ ist die Erweiterung derzeit nicht möglich. Durch eine Erweiterung der Baugrenze im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ kann die Erweiterung realisiert werden. Die Anlieferung wird weiterhin am südöstlichen Randbereich erfolgen, um den Betriebsablauf nicht zu behindern und die Konfliktfläche mit Kund:innen so gering wie möglich zu halten. Die Hauptstellplatzanlage befindet sich nördliche des Gebäudes. Derzeit sind zusätzlich südlich des Gebäudes Stellplätze angeordnet, die durch die Erweiterung fast vollständig entfallen. Lediglich ein Stellplatz im südlichen Bereich des Plangebiets zur Straße Am Ladenzentrum soll als Stellplatz mit Ladesäule für Elektrofahrzeuge bestehen bleiben. Zudem soll die Einfahrt über die südlich des Marktes gelegene Straße Am Ladenzentrum in ihrer Form bestehen bleiben und wird als Festsetzung gemäß Ursprungsbebauungsplan übernommen. Dadurch können alle Bäume entlang der Straße Am Ladenzentrum erhalten werden. Durch den bestehenden Markt und die Stellplatzflächen ist das Grundstück bereits vollständig versiegelt. Die geplante Erweiterung erfolgt daher überwiegend innerhalb bereits baulich genutzter bzw. versiegelter Flächen.

Der Standort eignet sich für die Umsetzung der Planung, da es sich hierbei um ein bereits versiegeltes Grundstück handelt, welches aktuell einen Nahversorgungsstandort aufweist. Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes werden keine bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Außerdem fügt sich die Bebauung in die vorhandene Grünstruktur ein, wodurch der Baumbestand berücksichtigt wird.

Bei Nichtrealisierung der Planung könnte der bestehende Nahversorgungsstandort nicht entsprechend heutiger betrieblicher und funktionaler Anforderungen weiterentwickelt werden. Die geplante Erweiterung dient insbesondere der Optimierung interner Betriebsabläufe sowie der Verbesserung der räumlichen Situation innerhalb des Marktes. Hierzu zählen unter anderem breitere Bewegungsf lächen, eine funktionalere Anordnung der Verkaufs- und Lagerflächen sowie eine insgesamt zeitgemäße Gestaltung des Marktgebäudes. Dadurch sollen die Aufenthalts- und Einkaufsqualität für Kund:innen sowie die Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten verbessert werden.

Darüber hinaus trägt die Planung zur langfristigen Sicherung und Stabilisierung des bestehenden Nahversorgungsstandortes bei. Der Standort übernimmt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für den westlichen Teil des Stadtgebiets von Reinbek und befindet sich innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereichs. Durch die geplante Erweiterung kann die Funktionsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Standortes langfristig gesichert werden.

Der Standort weist aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Siedlungsgefüges sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur gute Voraussetzungen für die geplante Erweiterung auf. Das Umfeld ist bereits heute durch Einzelhandel, Dienstleistungsnutzungen, gewerbliche Nutzungen sowie ergänzende Wohnnutzungen geprägt. Zudem verfügt der Standort über eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Fuß-, Rad- und öffentlichen Personennahverkehr.

Alternative Standorte mit vergleichbarer integrierter Lage, vorhandener Erschließung sowie einer vergleichbaren Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen stehen innerhalb des Stadtgebiets derzeit nicht in gleichem Maße zur Verfügung. Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes können zudem vorhandene Infrastrukturen und Synergieeffekte innerhalb des bestehenden Nahversorgungsbereichs genutzt sowie wohnortnahe Versorgungswege langfristig gesichert werden.

5 Planinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ beschränkt sich inhaltlich auf die Anpassung der Baugrenze, der zulässigen Grundfläche (GR), zeichnerisch festgesetzte Einzelbäume, der Stellplatzfläche sowie der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.4 zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters. Die textliche Festsetzung Nr. 5 B zu flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und gelten weiterhin fort. Dies betrifft insbesondere die Art der baulichen Nutzung, die Straßenverkehrsflächen, die Leitungsrechte sowie

sonstige Festsetzungen, soweit sie nicht ausdrücklich durch die 1. Änderung geändert oder ersetzt werden.

Zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit werden die weiterhin geltenden zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans in die Planzeichnung der 1. Änderung übernommen. Die geänderten zeichnerischen Festsetzungen werden im Rahmen der 1. Änderung neu festgesetzt. Hierdurch erfolgt jedoch keine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 39, sondern ausschließlich eine punktuelle Änderung einzelner Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs. Die geänderten zeichnerischen Festsetzungen sind in der Legende der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die geänderte textliche Festsetzung wird zudem als eigenständige Festsetzung in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung aufgeführt.

Zur besseren Verständlichkeit der Planung und der Vollständigkeit halber werden die weiterhin geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 zudem nachfolgend erläutert. Hieraus ergibt sich jedoch keine erneute planerische Abwägung der unverändert fortgeltenden Festsetzungen, sondern lediglich eine erläuternde Darstellung der für die Planung relevanten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie der geänderten Festsetzungen der 1. Änderung.

5.1 Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 39

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ setzt für den Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO-EH 4) fest. Für die Sondergebiete SO-EH 2, SO-EH 3 und SO-EH 4 sind großflächiger Einzelhandel sowie sonstiger Einzelhandel mit insgesamt maximal 2.600 m² Verkaufsfläche, Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, Büro- und Praxisnutzungen und sonstige der Versorgung dienenden Gewerbebetriebe im Bereich Handel und Dienstleistung sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort und werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Der Standort übernimmt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den westlichen Teil der Stadt Reinbek und ist Bestandteil eines bestehenden zentralen Versorgungsbereichs. Der Sortimentschwerpunkt des bestehenden Lebensmitteldiscounters liegt weiterhin im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 wurde ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Reinbek aus dem Jahr 2003 berücksichtigt, welches die Bedeutung des Versorgungsstandortes am Täbyplatz hervorhebt und eine langfristige Sicherung des Standortes empfiehlt. Darüber hinaus wurde im Jahr 2014 ein Einzelhandelskonzept für das Gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf beschlossen, in dem für das Nebenzentrum Täbyplatz nahversorgungsrelevante Ansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe grundsätzlich als möglich eingestuft werden, sofern die kommunale und interkommunale Verträglichkeit gewährleistet bleibt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient ausschließlich der baulichen Erweiterung und funktionalen Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmitteldiscounters. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist hierfür nicht erforderlich, da die bestehende Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes die zulässigen Nutzungen weiterhin planungsrechtlich absichert.

Die Verkaufsflächenregelungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben ebenfalls unberührt. Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters bewegt sich mit der Erweiterung weiterhin innerhalb der bislang festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m² für die Sondergebiete SO-EH 2, SO-EH 3 und SO-EH 4.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ gelten daher unverändert fort. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die vorliegende Planung weiterhin berücksichtigt.

5.1.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan konform zum Ursprungsbebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen gesteuert. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, dass sich die Dichte und Kubaturen in die bestehende Umgebung einfügt und unverhältnismäßige Höhenentwicklung vermieden werden. Gleichzeitig eröffnet die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse einen angemessenen gestalterischen und funktionalen Spielraum. Ergänzend wird durch die gewählte Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, zusätzliche Wohnflächen durch Aufstockungen im Bestand zu realisieren. Zudem kann ein Dachgeschoss ausgebildet werden, das, sofern es nicht die Kriterien eines Vollgeschosses erfüllt, nicht auf die zulässige Geschossigkeit angerechnet wird. Dadurch wird eine moderate Nachverdichtung begünstigt. Eine Änderung der zulässigen Geschossigkeit ist im Rahmen der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters nicht erforderlich.

5.1.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sowie die Zufahrt zum Gelände erfolgen über die Straße Am Ladenzentrum im südlichen Teilbereich des Plangebiets. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche bleibt von der vorliegenden Planung unberührt und gilt weiterhin. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Straße Am Ladenzentrum und ist so anzuordnen, dass öffentliche Straßen- und Wegeflächen nicht beeinträchtigt werden. Sie hat daher vollständig auf dem privaten Grundstück zu erfolgen. Die Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert bestehen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Straße Am Ladenzentrum. Die Ein- und Ausfahrt wird im Zuge der Planrealisierung nicht verändert, sodass der vorhandene Baumbestand in seiner Form weiterhin bestehen bleiben kann und keine weiteren Konflikte erzeugt werden. Im Rahmen der Planung wird durch die Erweiterung des Discounters keine wesentliche Veränderung für die Verkehrsmenge erwartet, da die Erweiterung nur geringfügig ist und das Ziel lediglich eine Modernisierung verfolgt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist weiterhin verträglich und kann durch die Straßenverkehrsfläche der Straße Am Ladenzentrum weiterhin abgewickelt werden.

5.1.4 Leitungsrechte

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ zu Leitungsrechten werden durch die vorliegende Planung nicht berührt und gelten unverändert fort. Die im Bebauungsplan mit Leitungsrechten (L) festgesetzten Flächen dienen der Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen zugunsten der zuständigen Versorgungsträger. Die Leitungsrechte sind bereits grundbuchlich gesichert und verlaufen einerseits am westlichen Randbereich des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung und auf Höhe der nördlichen Baugrenze in Ost-West-Richtung durch das gesamte Plangebiet. Der festgesetzte Leitungsrechtskorridor mit einer Breite von ca. 1,25 m gewährleistet die Verlegung, den Betrieb sowie die Wartung und Erneuerung der Leitungen.

5.1.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ bleiben durch die vorliegende Planung weitgehend unberührt und gelten überwiegend unverändert fort. Lediglich ein im Ursprungsbebauungsplan südlich entlang der Straße „Am Ladenzentrum“ zum Erhalt festgesetzter Baum wird im Rahmen der 1. Änderung nicht erneut zeichnerisch festgesetzt, da dieser zwischenzeitlich entfallen ist. Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen bleiben von der Planung unberührt und gelten weiterhin fort.

In Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan werden im Rahmen der 1. Änderung Bäume und Sträucher zum Erhalt und Anpflanzen festgesetzt. Lediglich ein südlich im Plangebiet an der Straße Am Ladenzentrum im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzter Baum wurde zwischenzeitlich gefällt und wird daher nicht erneut zum Erhalt festgesetzt. Der naturschutzfachliche Ausgleich des entfallenden Baumes ist durch den Ursprungsbebauungsplan abgegolten.

Durch die Festsetzung der übrigen Bäume und Hecken wird eine umfangreiche und dauerhaft zu erhaltende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume übernehmen durch Verschattung, Verdunstung und Minderung von städtischen Wärmeinseln zentrale Funktionen im Hinblick auf das Lokalklima. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades sind diese Funktionen von besonderer Relevanz. Zusätzlich tragen die Bäume und Hecken zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur Bindung von Feinstaub und Schadstoffen bei. Darüber hinaus fungieren sie als Lärmschutz, was insbesondere für die südlich angrenzende Wohnbebauung von Bedeutung ist.

5.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Planung weitgehend nicht berührt und gelten überwiegend unverändert fort. Bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ ist eine umfassende Versiegelung im Plangebiet möglich, die mit einer reduzierten Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser einhergeht.

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, auf dessen Grundlage verschiedene grünordnerische und klimawirksame Maßnahmen festgesetzt wurden. Hierzu zählen insbesondere Regelungen zur versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung, zur Fassadenbegrünung, zum Erhalt bestehender Gehölze sowie zu Baum- und Gehölzpflanzungen. Die Festsetzungen dienen insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas, der Durchgrünung des Plangebiets sowie dem Schutz und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen. Gleichzeitig tragen sie zur gestalterischen Einbindung des Standorts in das Umfeld bei. Zum Schutz bestehender Gehölze sind die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume von Versiegelung freizuhalten, damit ihre langfristige Vitalität und ihre ökologischen Funktionen gesichert werden. Wasserdurchlässige Befestigungen bleiben zulässig, sofern die Standortbedingungen der Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen überwiegend beibehalten. Lediglich zeichnerische Festsetzungen zum Baumbestand werden im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters teilweise angepasst.

5.2 Inhalt der Änderung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den Stellplatzflächen angepasst, um die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierzu wird die maximal zulässige Grundfläche von bislang 1.220 m² auf 1.700 m² erhöht und ergänzend eine Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 4.410 m² festgesetzt. Zudem werden die Baugrenzen an das geplante Erweiterungsvorhaben angepasst und die Flächen für Stellplätze neu geordnet. Ergänzend erfolgt eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen. Ein Baum, der im Bebauungsplans Nr. 39 ursprünglich zum Erhalt festgesetzt ist, wird künftig nicht mehr zum Erhalt festgesetzt, da der Baum mittlerweile nicht mehr besteht. Dennoch wird die bestehende Durchgrünung des Plangebiets weiterhin gesichert. Die textliche Festsetzung Nr. 5 B zu flächenbezogenen immisionswirksamen Schalleistungspegeln wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben, da durch die lärmtechnische Untersuchung das geplante Vorhaben untersucht worden ist, das alle Grenzwerte einhält und eine pauschale Emissionsbegrenzung nicht notwendig ist, um den Schutz der Anwohner:innen sicherzustellen. Ziel der Änderungen ist es, die funktionalen Anforderungen an einen modernen Nahversorgungsstandort zu gewährleisten und gleichzeitig die vorhandenen Strukturen zu bewahren.

5.3 Städtebauliche Gründe der Änderung

5.3.1 Grundfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundfläche baulicher Anlagen be-

stimmt. Die zulässige Grundfläche wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 von bislang 1.220 m² auf künftig 1.700 m² erhöht, da die bislang festgesetzte Grundfläche für die geplante Erweiterung nicht ausreichend ist. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ermöglicht die Umsetzung der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und der Erhöhung der Verkaufsfläche innerhalb des bereits baulich vorgeprägten und überwiegend versiegelten Standortbereichs. Dadurch wird sichergestellt, dass die Erweiterung des Marktes in einem städtebaulich verträglichen Rahmen erfolgt und gleichzeitig die Möglichkeit für eine angemessene Verkaufs- und Nutzfläche für einen modernen Lebensmitteldiscounters geschaffen wird. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.4 wird wie folgt angepasst:

„Sondergebiet Einzelhandel SO-EH 4 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Festgesetzt werden

- *die überbaubare Grundfläche GR mit maximal 1.700 m²*
- *maximal 2 Vollgeschosse*

Eine Überschreitung der in dem Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH 4) festgesetzten Grundfläche (GR) mit einer Gesamtgröße von 1.700 m² ist durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgröße von 4.410 m² zulässig.“

(vgl. Text (Teil B))

Durch die die angepasste textliche Festsetzung wird einerseits die benötigte Grundfläche geschaffen, um die Erweiterung zu ermöglichen und die maximale Anzahl der Vollgeschosse aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 übernommen, um die bestehende städtebauliche Struktur und Höhenentwicklung zu begrenzen. Die bestehende Festsetzung entspricht weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Eine Änderung der zulässigen Geschossigkeit ist im Rahmen der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters nicht erforderlich. Ergänzend zu der geänderten Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche wird eine Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche neu aufgenommen.

Die festgesetzte Grundfläche von 1.700 m² darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, insbesondere durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch die Anlieferung und andere Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 4.410 m² überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens auf einer für einen Nahversorgungsstandort verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche. Für einen leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieb sind neben dem Gebäude insbesondere ausreichende Stellplatzanlagen, Anlieferungsbereiche sowie sonstige betriebsnotwendige Nebenanlagen erforderlich. Die hohe Ausnutzung des Grundstücks ist städtebaulich vertretbar, da es sich um einen bereits baulich vorgeprägten und nahezu vollständig versiegelten Standort innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes handelt. Aufgrund der integrierten Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie der bereits vorhandenen infrastrukturellen Erschließung entspricht die vorgesehene bauliche Dichte den Zielsetzungen einer flächensparenden Innenentwicklung. Zusätzliche bislang unversiegelte Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und

Zufahrten ermöglicht daher eine bedarfsgerechte Erschließung und gewährleistet die Funktionsfähigkeit des Standortes.

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für Obergrenzen“ geändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos gestrichen (städtebauliche Gründe, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt).

Gleichwohl sollen nachfolgend die Auswirkungen detailliert beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben – ebenso wie die Maßnahmen mit denen dennoch gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden sollen, da sie in den Abwägungsprozess mit eingeflossen sind.

Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Für die Realisierung der geplanten Erweiterung ist eine GR von 1.700 m² (entspricht einer GRZ von ca. 0,4) ausreichend und damit verbunden wird der Orientierungswert der GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,8 unterschritten. Durch das Erfordernis ausreichend dimensionierter Stellplatzanlagen sowie Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen ist jedoch eine Festsetzung zur Überschreitung der durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grundfläche von 1.700 m² (entspricht einer GRZ von etwa 0,37) bis zu einer GR von ca. 4.330 m² (entspricht einer GRZ von ca. 0,96) notwendig. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 Prozent nur bis zu einer Grenze von 2.550 m² (entspricht einer GRZ von fast 0,6) möglich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Grenze abgesehen werden, sofern eine Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vorliegt oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung erforderlich machen, ergeben sich aus der folgenden Zielsetzung: Die Überschreitung der in Sonstigen Sondergebieten regulär als Orientierungswert für Obergrenzen anzusetzenden GRZ von 0,8 ist auf das Planungsziel zurückzuführen, die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes inklusive Stellplatzanlage, Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezone auf möglichst kleiner Fläche zu realisieren und gleichzeitig den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen und nördlichen Gebietsrand zu sichern. Die Baugrenze rückt zu diesem Zweck Nordosten des Plangebiets 8 m und im Südosten 13 m und im Nordwesten 11 m von der Grundstücksgrenze ab.

Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Bedeutung und verkehrsgünstigen Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes sind die vorgesehenen Stellplätze demnach als niedriger und damit flächenschonender Ansatz zu interpretieren. Eine geringere Grundflächenzahl würde demgegenüber mit einer kleineren Marktgrundfläche und / oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einhergehen und / oder den Erhalt des Baumbestandes im Osten und Süden der Fläche gefährden. Die ersten beiden Aspekte würden die nachhaltige Marktfähigkeit des Lebensmittelversorgers jedoch gefährden.

Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO resultieren nicht durch eine maximal mögliche höhere Versiegelung auf dem Grundstück von ca. 1.776 m², im Vergleich zu Einhaltung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Für diese Fläche ist mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehender Bebauungsdichte zu erwarten, da die Fläche bereits im Bestand als Stellplatzfläche sowie für Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen genutzt wird.

Weitergehende potenziell mögliche Auswirkungen einer Überschreitung der GR bis zu einem Maß von 4.330 m² werden im vorliegenden Fall nicht in erheblichem Umfang erwartet. Es ergeben sich aufgrund der Topografie, der Einsehbarkeit der Stellplatzanlage von den umliegenden Straßen sowie der visuellen Eingrünung keine negativen ergänzenden Einwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die erhöhte GR. Der umgebende Bereich ist zudem durch Gewerbebauten geprägt. Zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt es ebenfalls nicht, da sie im Wesentlichen zur Herstellung einer verkehrsgünstig erreichbaren Nahversorgung zur Wohnqualität erforderlich wird. Darüber hinaus werden Maßnahmen ergriffen, die Zugunsten des erhaltenswerten Baumbestandes sowie der vorhandenen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Osten, Süden und Nordwesten des Plangebiets gegenüber der angrenzenden Grünfläche mit anschließender Wohnnutzung festgesetzt werden.

Zusätzlich über das dargelegte Maß hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht durch die Festsetzungen kompensiert werden können, sind durch die erhöhte GR des Weiteren nicht zu befürchten. Aufgrund des flächeneffizienten Grundstückszuschnitts des Sondergebiets Einzelhandel wird demnach ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um die geeigneten Einzelhandelsnutzungen darauf errichten zu können.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO-EH 4) wird ein baukörperbezogenes Baufeld festgesetzt, um die konkret geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich zu sichern. Die Baugrenzen werden dabei am Vorhaben orientiert festgesetzt, um die bestehende städtebauliche Struktur sowie die Freiflächen innerhalb des Plangebiets weitgehend zu erhalten und gleichzeitig einen geringfügigen Spielraum für die nachfolgende Ausführungsplanung zu ermöglichen.

Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand für hochbauliche Anlagen von 3 m wird durch die festgesetzten Baugrenzen überwiegend eingehalten. Lediglich entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze zum Teil ohne Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Unterschreitung der Mindestabstände entspricht dabei bereits der bestehenden baulichen Situation im Bestand und wird im Rahmen der 1. Änderung bestandskonform übernommen. Die südliche geplante Erweiterung des Discounters hält die vorgegebenen Mindestabstände ein und es kommt zu keiner zusätzlichen Unterschreitung von Mindestabständen.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand der Baugrenze von etwa 7 m und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze von etwa 5 m festgesetzt. Hierdurch wird Rücksicht auf den vorhandenen und festgesetzten Baumbestand genommen und die Durchgrünung des Plangebiets weiterhin berücksichtigt und gesichert.

Im Norden rückt die Baugrenze rund 26 m von der Geltungsbereichsgrenze ab, um in dem Bereich ausreichend Fläche für Stellplätze festzusetzen. Im Nordwesten wird die Baugrenze mit einem Abstand von 11 m festgesetzt, sodass sich das Vorhaben zum einen in das bestehende Umfeld einfügt, in dem die Baugrenzen des angrenzenden sonstigen Sondergebiets aufgenommen und fortgeführt werden und zum anderen, um die Freifläche des Täbyplatzes weiterhin zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird die Baugrenze im westlichen Teil des Baufeldes offen gestaltet, sodass ein städtebaulich zusammenhängender Übergang zum angrenzenden Baufeld des sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel“ SO-EH 2 des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 39 ermöglicht wird.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch die kompakte Festsetzung der Baugrenzen bleibt zudem die bisherige Nutzung der Freiflächen nördlich und nordwestlich des Marktes erhalten, sodass der dort regelmäßig stattfindende Wochenmarkt weiterhin in seiner bestehenden Form durchgeführt werden kann.

5.3.3 Stellplätze

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ werden die Stellplatzflächen im Zuge der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters angepasst. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten Aufteilung der Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Hierdurch wird gewährleistet, dass die für den Betrieb des Nahversorgungsstandorts erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück vorgehalten werden können. Die Stellplätze befinden sich weiterhin überwiegend im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets. Die bisher südlich des Marktgebäudes festgesetzten Stellplätze entfallen hingegen, da dieser Bereich künftig für die Erweiterung des Gebäudes benötigt wird. Lediglich ein Stellplatz im Süden des Plangebiets wird inklusive Ladesäule für Elektrofahrzeuge erhalten. Durch die geplante Erweiterung reduziert sich die Anzahl der vorhandenen Stellplätze im Vergleich zur Bestandssituation. Der konkrete Stellplatznachweis sowie die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl der Stellplätze sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die bestehende Zufahrt über die Straße Am Ladenzentrum bleibt unverändert erhalten. Dadurch sind keine zusätzlichen Änderungen an der bestehenden Verkehrserschließung erforderlich. Gleichzeitig kann der vorhandene straßenbegleitende Baumbestand weitgehend erhalten bleiben. Die verbleibenden Stellplatzflächen ermöglichen weiterhin eine bedarfsgerechte Erschließung des bestehenden Nahversorgungsstandorts. Zudem bleiben Freiflächen weiterhin erhalten, sodass der Täbyplatz weiterhin als Wochenmarktstandort genutzt werden kann. Die Festsetzung der Stellplatzflächen dient insgesamt einer geordneten Nutzung des Grundstücks sowie der langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit des bestehenden Nahversorgungsstandorts.

5.3.4 Immissionsschutz

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 39 enthält zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm, ausgehend von den zulässigen Nutzungen am Täbyplatz, Festsetzung Nr. 5 B mit flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln für die Sondergebietsflächen am Täbyplatz.

Im Rahmen der in der 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der konkret geplanten Betriebserweiterung des Lebensmitteldiscounters unter Berücksichtigung der Vorbelastungen detailliert berechnet und ein Nachweis nach TA Lärm geführt. Wie bereits in Kapitel 3.3.2 erläutert, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an allen maßgebenden Immissionsorten die jeweilig geltenden Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten, weshalb für die zukünftige städtebauliche Situation somit von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen ist. Es besteht somit kein städtebauliches Erfordernis für die o.g. Festsetzung Nr. 5 B aus dem Bebauungsplan Nr. 39 zu flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln, weshalb diese im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben wird. Für die restlichen Flächen des Geltungsbereiches Nr. 39 besteht die Festsetzung jedoch weiterhin.

Die Entwässerungssituation wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

6 Auswirkungen der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da sie der Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts auf einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche und überwiegend versiegelten Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs dient. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor (vgl. Kapitel 1.1). Aufgrund der geplanten Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs wurde ergänzend eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG durchgeführt. Diese hat bestätigt, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und somit die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind. Daher werden die Auswirkungen der Planung aufgrund der Erhöhung der Verkaufsfläche zusammenfassend im Folgenden dargelegt. Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt keine grundlegende Änderung der Art der Nutzung oder der städtebaulichen Funktion des Standorts. Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ ermöglicht die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich daher im Wesentlichen um die Erweiterung und funktionale Weiterentwicklung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters innerhalb eines bereits etablierten Nahversorgungsstandorts. Die Auswirkungen der Planung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Schutzgut Mensch

Die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Erhöhung der Grundfläche sowie die damit einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters führen voraussichtlich nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Kundenschaft. Der Anpassungsdruck von Verkaufsflächen resultiert maßgeblich aus der Erwartungshaltung der Konsument:innen an den Einkaufskomfort. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign sowie die Warenpräsentation und äußert sich unter anderem in breiteren Gängen, einer großzügigeren Warenpräsentation sowie einer verbesserten Barrierefreiheit. Die Erweiterung dient daher insbesondere der funktionalen und baulichen Modernisierung des bestehenden Standorts. Ein erheblicher Anstieg der Kundenschaft ist nicht zu erwarten. Aufgrund des voraussichtlich nur geringfügig zunehmenden Zusatzverkehrs ist nicht von erheblichen zusätzlichen Lärm- und Luftimmissionen auszugehen. Die lärmtechnische Untersuchung hat zudem die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Betriebserweiterung nach TA Lärm nachgewiesen, weshalb eine relevante Belastung der angrenzenden Wohnbebauung mit Gewerbelärm ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet ausgehend von den umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Hamburger Straße, Berliner Straße, Am Ladenzentrum) ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Anforderungen entsprechen dem üblichen Aufbau von Außenbauteilen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Darüber hinaus werden die maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten, sodass keine zusätzlichen Festsetzungen zu aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch zu erwarten, die durch das Planvorhaben induziert werden.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Bodenflächen innerhalb des Plangebiets sind bereits weitgehend durch das Bestandsgebäude, die Stellplatzflächen sowie die befestigte Platzfläche versiegelt und überprägt. Das Bodenleben, die natürliche Fruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort sind daher bereits erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Durch die Erweiterung des Gebäudes kommt es kleinräumig zu zusätzlichen Eingriffen in den Boden. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads weist das Plangebiet insgesamt nur eingeschränkte natürliche Bodenfunktionen auf. Im Zuge der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erfolgt teilweise eine Umnutzung bislang als Stellplatz- und Platzfläche genutzter Bereiche. Die bestehenden Stellplatzflächen sind bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Die zusätzliche geringe Flächeninanspruchnahme (410m²) beschränkt sich im Wesentlichen auf bereits befestigte und anthropogen überformte Bereiche innerhalb des bestehenden Nahversorgungsstandorts. Eine erstmalige Versiegelung bislang unbebauter oder naturnaher Bodenflächen erfolgt nicht. Es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungs- und

Einzelhandelsstandorts. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs erfolgt nicht. Somit kommt es insgesamt nur zu geringfügigen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser

Bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ ist eine umfassende Versiegelung im Plangebiet möglich, die mit einer reduzierten Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser einhergeht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgestellt, dass die Eingriffe hinsichtlich des Schutzguts Wasser nicht vollständig ausgeglichen werden können. Für eine wenigstens teilweise Kompensation der Eingriffe wurde im Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ für die Oberflächenbefestigung festgesetzt, dass öffentliche Parkplätze und private befestigte Stellplätze mit fugenreichem (mindestens 20% Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material zu befestigen oder so anzulegen sind, dass das anfallende Niederschlagswasser in angrenzenden Grünflächen versickern kann. Diese Maßnahme wurde jedoch nicht umgesetzt, weshalb der Bestand des Plangebiets – bis auf den geringen Fugenanteil der Stellplatzflächen und die Grünstrukturen im Bereich der angepflanzten Bäume – vollversiegelt sind. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet. Da es im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich zu einem geringen Anstieg des Versiegelungsgrades kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Entwässerungssituation grundsätzlich fortgeführt werden kann. Der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu führen. Zusammenfassend sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser aufgrund des geplanten Vorhabens zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet weist hinsichtlich des Lokalklimas keine besondere Bedeutung auf. Die regional generell gute bis moderate Luftqualität und die geringe Größe des Plangebiets lassen grundsätzlich nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird bereits hohe Versiegelungsgrad nur geringfügig vergrößert, sodass sich gegenüber dem Bestand keine für das Schutzgut relevanten Änderungen ergeben. Ein erheblicher Anstieg verkehrs- oder betriebsbedingter Luftschadstoff- oder Wärmebelastungen ist nicht zu erwarten. Somit bestehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Angesichts der bereits weitgehend versiegelten und strukturarmen Habitatausstattung des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet durch die Realisierung des Vorhabens nicht erheblich negativ beeinträchtigt wird. Es werden keine wertvollen Lebensräume entwertet oder zerstört. Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden alle

bestehenden Bäume erhalten, sodass keine erheblich negativen Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Bestand bereits durch die benachbarten Bauflächen siedlungsstrukturell geprägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Nahversorgungsstandorts mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verkehrsflächen sowie angrenzenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen. Naturnahe oder landschaftlich besonders prägende Strukturen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglichten Erweiterungen fügen sich in die bestehende Siedlungsstruktur im Westen von Reinbek ein. Die Erweiterung erfolgt innerhalb eines bereits baulich genutzten und überwiegend versiegelten Bereichs, sodass keine zusätzlichen landschaftlich geprägten Freiräume in Anspruch genommen werden. Im Zuge der weiteren Hochbauplanung kann es gegebenenfalls zu einer Anpassung der Dachform kommen. Eine mögliche Änderung der Dachgestaltung würde das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, jedoch weiterhin eine Einfügung in das bestehende bauliche Umfeld ermöglichen. Gleichzeitig bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Randbereiche des Plangebiets erhalten und tragen weiterhin zur Eingrünung des Standorts bei. Aufgrund der Vorprägung des Standorts sowie der begrenzten räumlichen Wirkung der geplanten Erweiterung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Geschützte Baudenkmale oder sonstige geschützte, besonders bedeutsame oder empfindliche Kultur- und Sachgüter sind weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Eine besondere Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter besteht daher nicht. Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung können ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Planung dient der Erweiterung und funktionalen Weiterentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts innerhalb eines bereits überwiegend versiegelten und baulich vorgeprägten Siedlungsbereichs.

Erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen weiterhin vor.

7 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ weiterhin wirksam bleiben, soweit sie nicht durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt, geändert oder aufgehoben werden.

Mit der 1. Änderung werden ausschließlich die zeichnerischen Festsetzungen zur Baugrenze, zur Grundfläche (GR), zur Stellplatzfläche und zur Erhaltung von Einzelbäumen sowie die textliche Festsetzung (Nr. 1.2.4) zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 5 B zu flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.

Für die im Rahmen der 1. Änderung neu getroffenen oder geänderten Festsetzungen findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Anwendung. Die unverändert fortgeltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ bleiben hiervon unberührt. Materiell-rechtliche Änderungen, die einer gesonderten Abwägung bedürfen, ergeben sich daraus nicht.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist 4.765 m² groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH 4)	4.506 m ²
Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH 2)	85 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	174 m ²
Geltungsbereich gesamt:	4.765 m²

8.2 Kosten

8.2.1 Kostenangaben

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Gemeinde Reinbek keinerlei Kosten.

9 Billigung

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am gebilligt.

Reinbek, den

.....

(Bürgermeister)