

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Stadt Reinbek

Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Teilgebiet „Ländereien Soltau“

für die Ausweisung eines Gewerbegebietes für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs

nördlich der Bebauung Kinaweg 13 und Hermann-Körner-Straße 50 und westlich der Bebauung Herrengraben 4 bis 10 gerade und Kinaweg 8 sowie südlich der Bebauung des Grundstückes Scholtzstraße 2 und 4b sowie östlich der Scholtzstraße und der Hermann-Körner-Straße

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: 30. Oktober 2018

Planverfasser:
Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

Tel.: 040-25776737-0
mail@ek-stadtplaner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	5
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd	6
3.1.3	Landschaftsplan	7
3.1.4	Flächennutzungsplan	7
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	8
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	8
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	9
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	9
4	Angaben zur Lage und zum Bestand	9
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	9
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.3	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.1.4	Bauweise	12
5.1.5	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	12
5.1.6	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	13
5.1.7	Ausschluss von Nebenanlagen	13
5.1.8	Grünordnung	13
5.1.9	Gestalterische Festsetzungen	15
5.2	Verkehrliche Erschließung	15
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten	15
5.3.1	Wasser- und Stromversorgung	15
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung	16
5.3.3	Immissionsschutz	16
5.3.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	17
5.3.5	Abfallentsorgung	17

6	Hinweise	17
	6.1.1 Hinweise zu Kulturdenkmalen	17
	6.1.2 Hinweise zum Artenschutz	17
7	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	18
8	Flächen- und Kostenangaben	18
	8.1 Flächenangaben	18
	8.2 Kostenangaben	18

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und durch den Abdruck in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil am

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 16.05.2018 in der Aula der Gemeinschaftsschule Reinbek, Mühlenredder 30, 21465 Reinbek.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Internet und in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000 mit Stand vom Juni 2018.

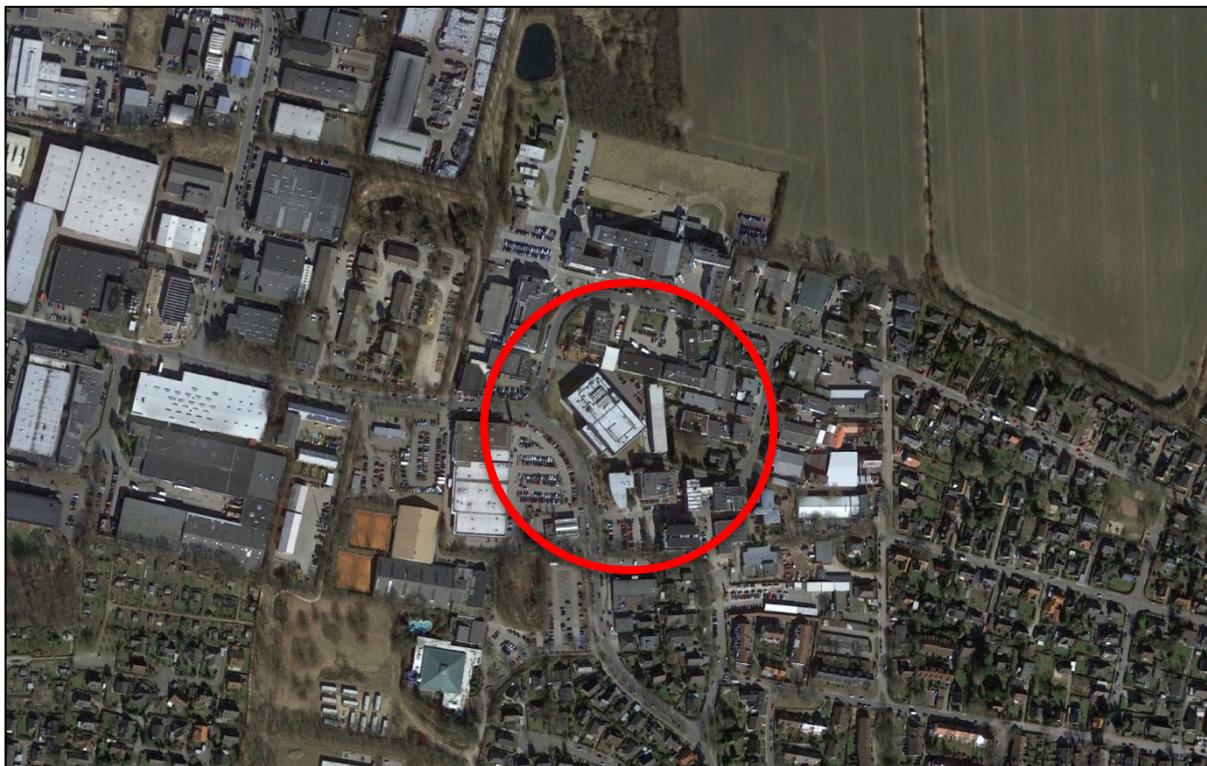
Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung
- Landschaftsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung

2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Teilgebiet „Ländereien Soltau“ ist es, für die Allergopharma GmbH & Co. KG eine zukunftssichere Entwicklung am Standort Reinbek zu ermöglichen. Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein, soll der bisher öffentlich gewidmete Fuß- und Radweg, welcher das Betriebsgrundstück derzeit in Ost-West-Richtung und somit in zwei Bereiche teilt, dem Gewerbegebiet hinzugefügt werden. Gleichzeitig soll die bestehende Durchwegbarkeit größtmöglich erhalten bleiben. Daher soll der in Rede stehende Fußweg zukünftig entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen. Neue Festsetzungen über das erforderliche Maß der baulichen Nutzung sollen zudem eine weitere Entwicklung, Flexibilität und Erweiterungsoptionen des baulichen Bestandes ermöglichen.



Der gewerbliche Standort an der Hermann-Körner-Straße zeichnet sich durch seine Lage in der Metropolregion, der damit einhergehenden Nähe zu Hamburg und eine gute Verkehrsanbindung über die umliegenden Autobahnen aus. Reinbeker Firmen melden aktuell Erweiterungsbedarf an. Aufgrund der Knappheit vorhandener und geeigneter Gewerbeflächen sowie aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Erweiterung am bestehenden Standort sinnvoll. Des Weiteren ist das Planungsgebiet vollständig überbaut und erschlossen, wodurch die Neuinanspruchnahme noch unversiegelter Flächen vermieden wird.

Um den Betrieb langfristig am Standort Reinbek zu halten und dessen zukünftige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, sollen durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Erweiterung der Gewerbefläche geschaffen werden. In diesem Zuge soll die bisherige öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zu Gunsten einer privaten Gewerbegebietsfläche geändert werden. Alle bestehenden Festsetzungen sollen übernommen bzw. minimalinvasiv und bedarfsgerecht angepasst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit insbesondere der Stärkung der Wirtschaft in Reinbek und trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB zur langfristigen Erhaltung, Sicherung und Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze bei.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 36 zugestimmt.

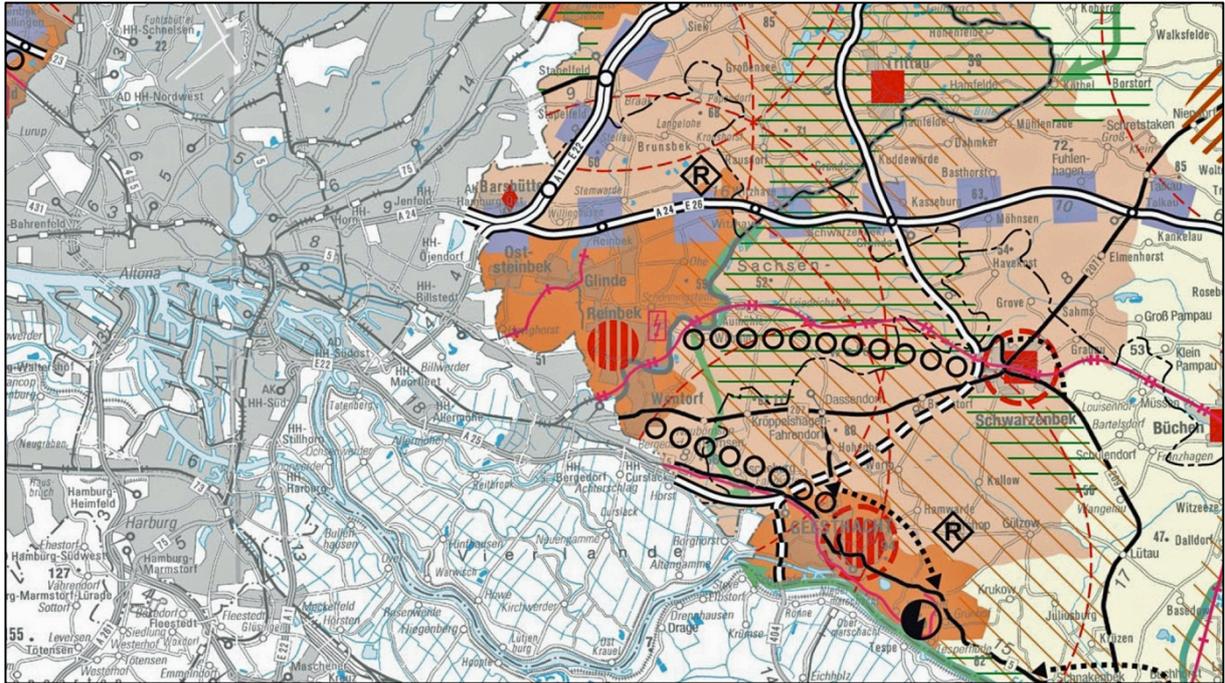
3 Planerische Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 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.

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

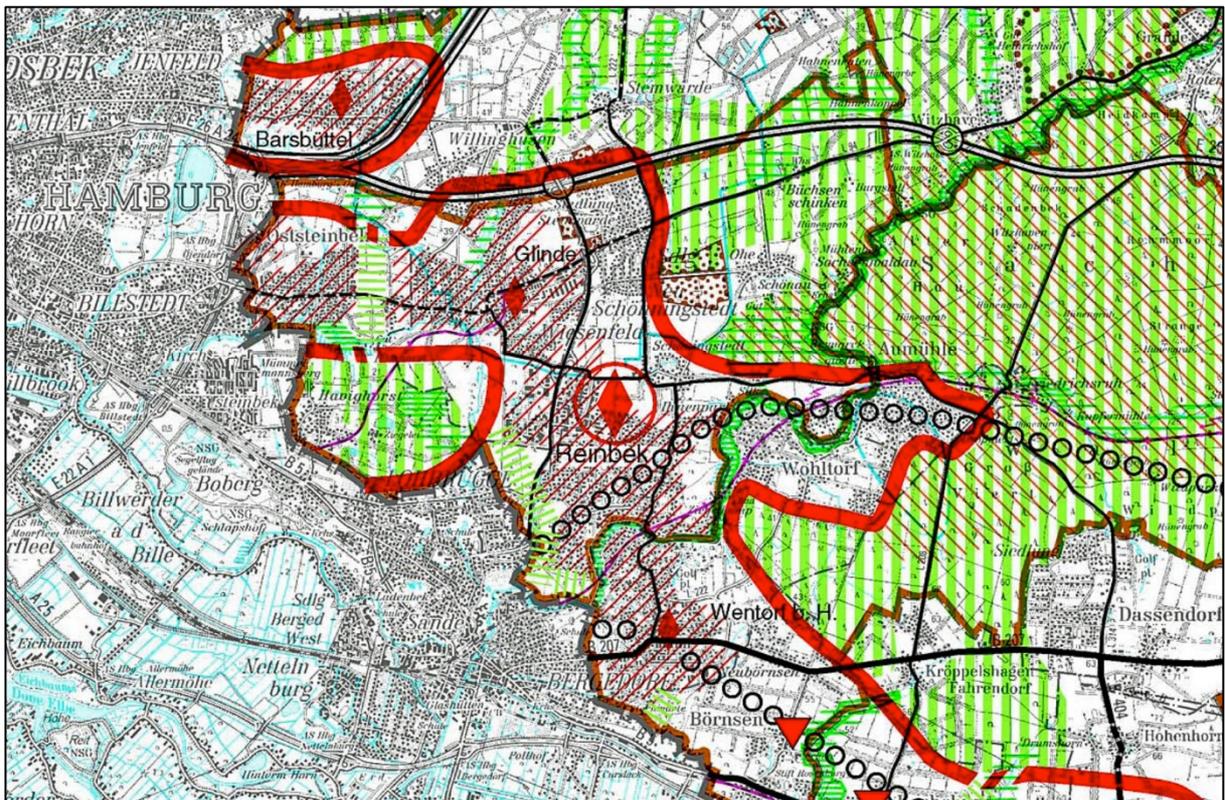
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

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



3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd

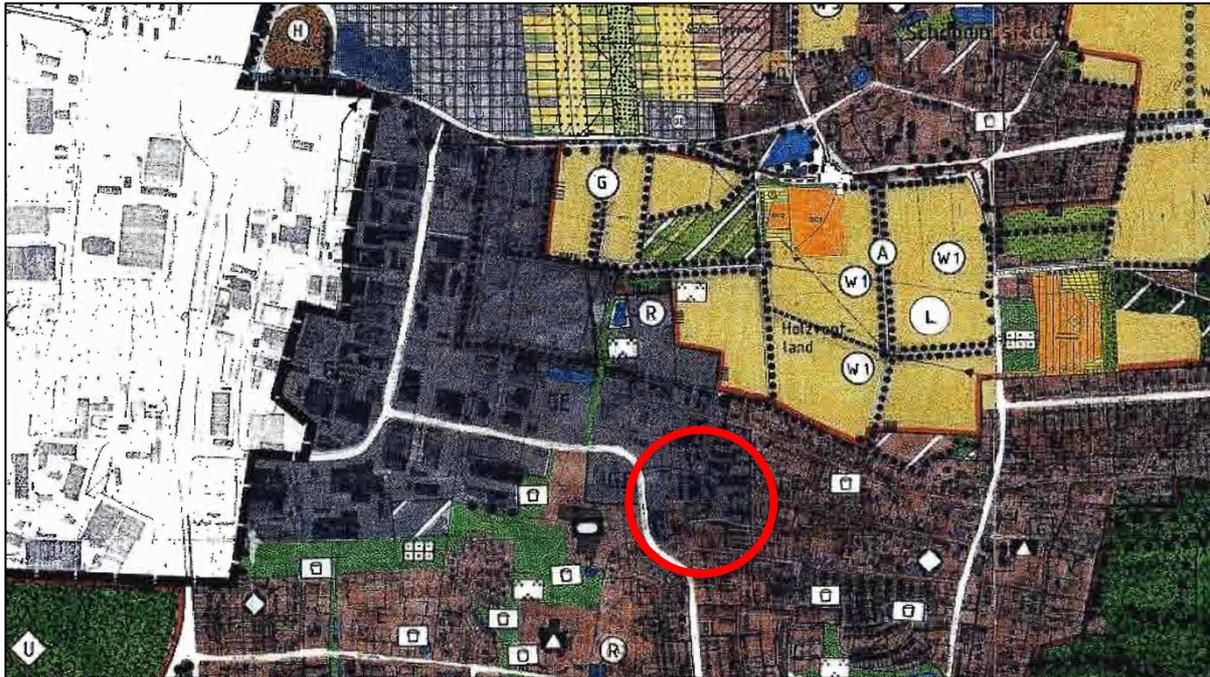
Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Funktion eines Mittelzentrums dar. Seit dem Oktober 2009 ist die Stadt Reinbek, gemeinsam mit Wentorf bei Hamburg und Glinde, jedoch offiziell ein Mittelzentrum. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek. Der Planbereich liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Reinbek.



3.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert am 15. Juni 2011, stellt den Geltungsbereich als Gewerbefläche dar, welche von weiteren Gewerbeflächen umfasst wird. In Richtung Süden und Osten grenzen Siedlungsflächen an. Westliche des Plangebietes verläuft eine Straße in Nord-Süd-Richtung am Plangebiet vorbei. Jenseits dieser Straße sind ein Schwimmbad, eine Schule, eine öffentliche Grünfläche sowie vier Spielplätze dargestellt.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist, auf Grund der bestehenden Darstellung als Gewerbefläche, nicht notwendig.

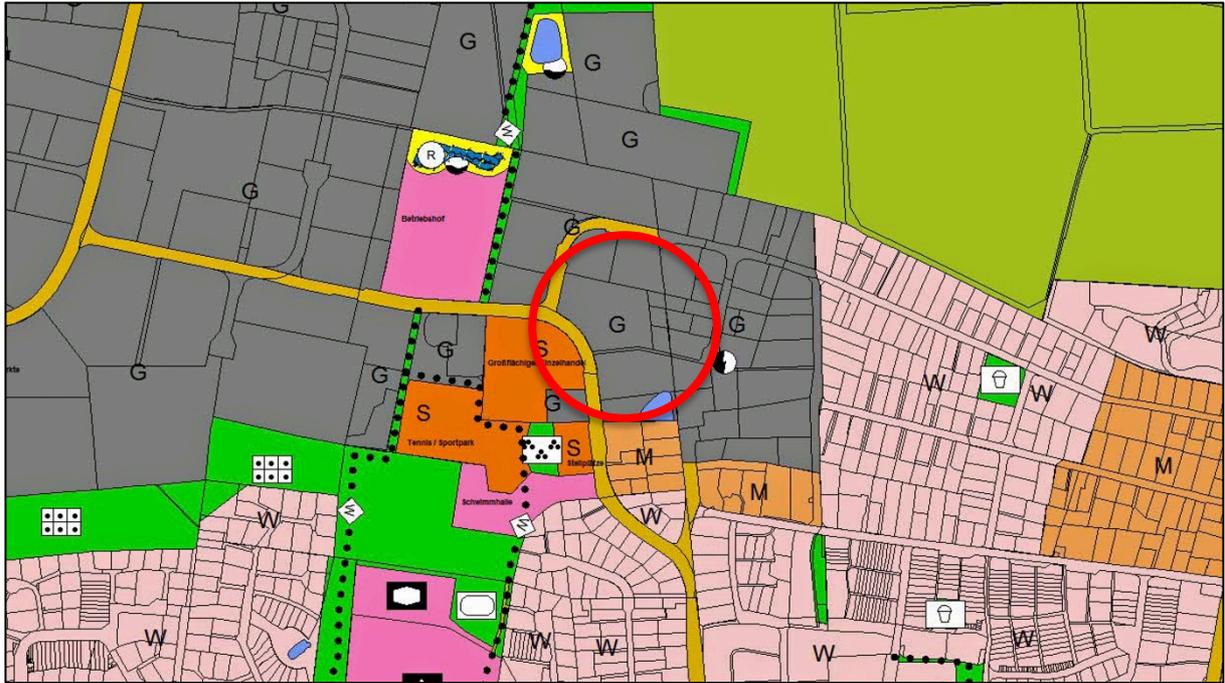


3.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert im November 2017, stellt für das betreffende Gebiet gewerbliche Baufläche dar. Im Südosten des Plangebietes ist zusätzlich eine Wasserfläche dargestellt, die sich in der Örtlichkeit jedoch nicht wiederfinden lässt.

Über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus werden die gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten durch weitere gewerbliche Bauflächen begrenzt. Südlich wird das Plangebiet von gemischten Bauflächen begrenzt. Westlich grenzt eine Straße an. Jenseits dieser Straße folgenden Sonderbauflächen sowie kleinteilige gewerbliche Bauflächen.

Auf Grund der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Teilgebiet „Ländereien Soltau“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 36, der für den überwiegenden Teil Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO darstellt. Zusätzlich ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dargestellt, welche die Gewerbegebietsflächen teilt. Im Gewerbegebiet wird eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 12,00 m über der Straßenkrone unmittelbar vor dem entsprechenden Gebäude. Gebäudelängen von mehr als 50 m können gemäß den textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Des Weiteren wurden genaue Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Der Kurvenbereich der Planstraße A (Hermann-Körner-Straße) zum Gewerbegebiet südlich der Einmündung in die Planstraße B (Scholtzstraße) ist von Grundstücksüberfahrten frei zu halten.



Der Kurvenbereich der Planstraße A (Hermann-Körner-Straße) zum Gewerbegebiet südlich der Einmündung in die Planstraße B (Scholtzstraße) ist von Grundstücksüberfahrten frei zu halten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Im Gewerbegebiet südlich des Fuß- und Radweges sind nur Betriebe mit geringen Emissionen zulässig, deren Dauerschallpegel das angrenzende Mischgebiet nicht wesentlich stören und tags unter 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) – gemessen vor den geöffneten Fenstern der angrenzenden Mischgebietsbebauung – liegen. Im gesamten

Gewerbegebiet sind Anlagen, die nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigungspflichtig sind sowie Betriebe, in denen radioaktive und wassergefährdende Abfälle und Abwässer anfallen, unzulässig.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

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

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht für den Änderungsbereich nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der rund 1,84 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtzentrums Reinbek am südöstlichen Rand des dortigen Gewerbegebietes. Die Innenstadt Reinbeks ist rund 1,5 Kilometer entfernt. In wenigen Fahrminuten sind die Kreisstraßen K26 und K80 sowie die Landesstraßen L222 und L223 zu erreichen, sodass das Plangebiet eine verkehrsgünstige Lage aufweist. In fußläufiger Entfernung sind südwestlich des Geltungsbereichs zahlreiche Einrichtungen des Allgemeinbedarfs, wie bspw. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schul- und Sportflächen, angesiedelt.

Derzeit wird das Gelände über die westlich gelegene Scholtzstraße und die Hermann-Körner-Straße erschlossen. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll die Erschließung beibehalten werden. Das Plangebiet wird durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg in zwei Grundstücke getrennt, die derzeit von einem Pharmakonzern gewerblich genutzt werden. Baum- und Gehölzbestände sind entlang der Grenze zum südlich gelegenen Mischgebiet sowie vereinzelt im Plangebiet vorhanden. Die Entwässerung wird durch die Nähe von zwei Regenrückhaltebecken gesichert.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die gewerblich genutzte Bebauung der Grundstücke Scholtzstraße 2 und 4b und im Osten an Gewerbebauten des Herrengraben 4 bis 10 und Kinauweg 8. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich zunächst die gewerblich genutzte Bebauung des Kinauweg 13 und der Hermann-Körner-Straße 50. In südliche und östliche Richtung schließt Wohnbebauung an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Scholtzstraße sowie die Hermann-Körner-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 umfasst die Flurstücke Nr. 78/12, Nr. 78/16, Nr. 78/17, Nr. 78/18 sowie das Flurstück Nr. 786 (teilweise).

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der neben der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auch den konkreten Wunsch der Zusammenlegung zweier Betriebsgrundstücke eines ortsansässigen Betriebs planungsrechtlich vorbereiten soll. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurden daher alle potenziellen vom konkreten Betrieb ausgehenden Immissionen sowie auf die Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Emissionen betrachtet.

Grundsätzlich werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Minimierung des Erschließungsaufwands durch Bebauung eines bereits als Gewerbefläche identifizierten und festgesetzten Bereichs
- Erhalt eines gewerblichen Betriebs in einem bestehenden Gewerbegebiet mit bestehenden Wegeverbindungen
- Perspektivische Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des am Standort Reinbek ansässigen Betriebs durch Möglichkeit der Erweiterung des Betriebsstandorts
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Reinbek
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sowie den umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen
- Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen auf das Stadtbild durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen
- Verlegung der Wegeverbindung innerhalb des Plangebietes

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dienen sowie die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben planungsrechtlich vorbereiten soll, wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden bestimmte Nutzungen textlich ausgeschlossen:

„In den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ gemäß § 8 BauNVO sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

Der oftmals von Tankstellen induzierte Verkehr und die oft sehr langen Betriebszeiten von teilweise 24 Stunden am Tag, stehen mit der Zielsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht im Einklang. Aufgrund der hierfür nicht ausgelegten verkehrlichen Infrastruktur und der unweit gelegenen Wohnbebauung wird diese Art der Nutzung ausgeschlossen. Gleiche verkehrliche Belange stehen einer Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke entgegen. Hierdurch würde ebenfalls Verkehr in großem Umfang induziert, der über die bestehende Verkehrsinfrastruktur nicht abzuwickeln wäre. Hinzu käme ein in großem Maße ansteigender Parkdruck der umliegenden Straßen, da das Anlegen ausreichend dimensionierter Stellplatzflächen im Plangebiet zusätzlich nicht möglich wäre. Darüber hinaus ist in einem Umkreis von rund zwei Kilometern eine ausreichende Anzahl an Tankstellen vorhanden, wodurch die Versorgung des Plangebietsumfelds mit Kraftstoff gesichert ist.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, rufen hingegen andere negative städtebauliche Auswirkungen hervor. Vor allem vor dem Hintergrund der geringen Distanz zu vorhandenen Wohnnutzungen im Nordosten und Süden des Plangebietes und der damit einhergehenden fußläufigen Erreichbarkeit begründen den Ausschluss dieser Nutzungsart im Bebauungsplan Nr. 36. Hier steht vor allem der Schutz der in den umliegenden Wohngebieten lebenden Kinder und Jugendlichen im Vordergrund.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben fußt auf den erarbeiteten Ergebnissen und formulierten Zielen des Einzelhandelskonzepts für das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf. Hierin wird empfohlen, dass „in den Gewerbegebieten im Mittelzentrum [...] auch künftig grundsätzlich kein Einzelhandel angesiedelt werden [sollte].“ Ausnahmsweise könnte jedoch „Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben“ zugelassen werden. Die städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist es, produzierende Betriebe im Geltungsbereich anzusiedeln. Diese sollen sich bestmöglich in die bestehenden Strukturen integrieren. Außerdem identifiziert das Einzelhandelskonzept für das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf anderweitige

Gewerbegebiete, die für eine Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe (max. 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment in Frage kommen. Würde, neben produzierenden Betrieben, ebenfalls untergeordnet Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 36 zugelassen, wäre, neben dem zusätzlichen Mitarbeiter und Anlieferverkehr, auch mit zusätzlichem Kundenverkehr zu rechnen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe über den bereits fertig ausgebauten Straßenverkehrsflächen, jeweils als Höchstmaß, bestimmt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Hier ist als unterer Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen die "Oberkante der Fahrbahnmitte" der vorhandenen „Hermann-Körner-Straße“ gewählt worden. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Festsetzung der Höhenlage eines bestimmten Punkts einer vorhandenen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot genügt, wenn eine erhebliche Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten ist (vgl. OVG N, Urt. v. 15.11.2017 - 7 D 8/16.NE -, juris, Rn. 21 f.; OVG Niedersachsen, Urt. v. 12.05.2015 - 1 KN 238/13 - juris, Rn. 25.) Ein bestimmter Punkt der Verkehrsfläche wird hier aber nicht festgesetzt; unterer Bezugspunkt ist vielmehr allgemein die Fahrbahnmitte. Nach der Rechtsprechung des OVG Niedersachsen in der vorstehend zitierten Entscheidung genügt es für die Bestimmtheit der Festsetzung, dass auf die Fahrbahnmitte abgestellt wird. Der Bebauungsplan regelt daher Folgendes:

„Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten über der Oberkante der Fahrbahnmitte der "Hermann-Körner-Straße" gemessen vor dem jeweiligen Baugrundstück.“

Um kleinteilige technische Anlagen, die für den Betrieb der Produktions- sowie Bürogebäude erforderlich sind (bspw. Aufzugüberfahrten, Be- und Entlüftungssysteme), ebenfalls zuzulassen, regelt der Bebauungsplan die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe:

„In den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ darf die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal zwei Meter überschritten werden.“

Hiermit wird einer bestmöglichen Integration der geplanten baulichen Anlagen in das bestehende bauliche Umfeld Rechnung getragen.

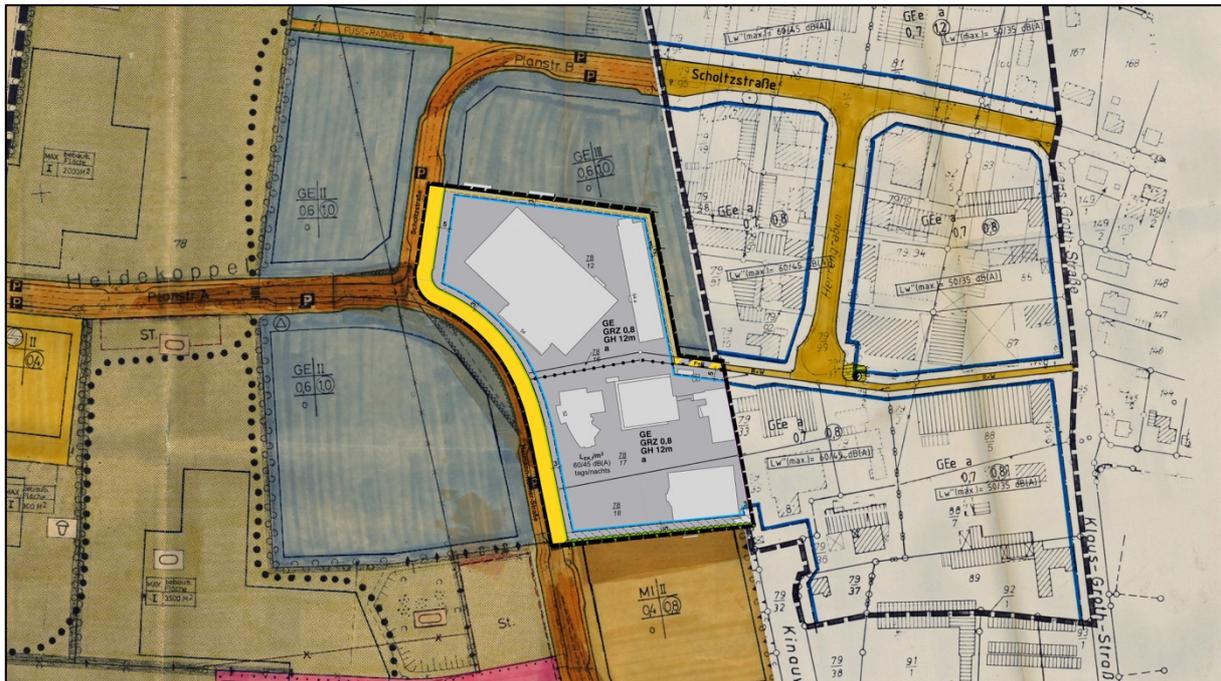
Die als Höchstmaß bestimmte GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen - auch über das geplante Vorhaben hinaus. Damit wird der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgegebenen Regelobergrenze entsprochen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebietes erzielt.

5.1.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine weitestgehend flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, ist der Geltungsbereich unter Berücksichtigung des entlang der Südgrenze vorhandenen Knicks und den erforderlichen Knickschutzstreifen von fünf Metern fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung sowohl betrieblicher Belange als auch unter Rücksichtnahme auf das Stadtbild. Vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen gewerblichen Produktion sowie den damit zusammenhängenden technischen Anforderungen kann erwartet werden, dass sich bereits mittelfristig ändernde betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird sowohl auf eine räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebietes als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet.

Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als großzügig bemessenes, Spielräume belassendes Baufeld. Dabei erfolgt eine Anknüpfung an die in der südöstlich angrenzenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 verlaufenden Baugrenzen. Eine in diesem Bereich parallel zur Plangebietsgrenze verlaufende Baugrenze würde in diesem Kontext eine ungerechtfertigte planungsrechtliche Zäsur darstellen und potentielle Betriebserweiterungen unnötig erschweren.

Eine solche Ausrichtung der Baugrenze wird lediglich entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie entlang des verlegten Fußwegs, der als Gehrecht in die Planzeichnung übernommen wird, vorgenommen. Durch das Abrücken der Baugrenzen um drei Meter von der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze wird der bauordnungsrechtlichen Mindestabstand gesichert. Gleichzeitig wird hierdurch eine nicht überbaubare Fläche geschaffen, die die neuerliche Wegverbindung aufnimmt. Der Abstand von fünf Metern im nordwestlichen Bereich entlang der Scholtzstraße ergibt sich aus der Baugrenze des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 36 sowie dem Abstand der Baugrenzen zur Straßenkante auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Scholtzstraße.



5.1.4 Bauweise

In Bezug auf die Bauweise erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wonach bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Gebäudelängen von über 50 m sind vor allem für die Einrichtung von wirtschaftlichen Betriebsabläufen wichtig. Textlich wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„In den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ gilt die abweichende Bauweise, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.“

5.1.5 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Ein östlicher Teilbereich der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird bestandskonform übernommen. Hierdurch wird der Anschluss des neu herzustellenden Wegs an die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen – hier die östlich angrenzende Straße „Herrengraben“ – und damit die weiterhin bestehende fußläufige Durchlässigkeit gesichert.

5.1.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Durch die angestrebte Zusammenlegung zweier bisher separierter Betriebsgrundstücke eines gewerblichen Betriebs, wird ein bestehender Fuß- und Radweg überplant. Hierdurch entstünde, bei einem vollständigen Entfall dieser Verbindung, eine städtebauliche Zäsur zwischen den östlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen sowie den westlich des Plangebietes gelegenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Um diese städtebauliche Zäsur zu vermeiden, wird der Fuß- und Radweg innerhalb des Plangebietes verlegt. Hierdurch bleibt die Durchlässigkeit dieses Teils des Gewerbegebietes bestehen.

„Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Stadt Reinbek, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dauerhaft dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr zur Verfügung gestellt wird.“

Die neu herzurichtenden Wegeflächen werden als zwei Meter breite mit Gehrechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verschmälern sich mit Gehrechten zu belastenden Flächen auf einen Meter Breite. Hier wird zur Errichtung des Fußwegs teilweise auf das angrenzende Nachbargrundstück zurückgegriffen. Der Zugriff auf die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird vor dem Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

5.1.7 Ausschluss von Nebenanlagen

Zusätzlich wird der dauerhafte Erhalt durch eine fünf Meter breite und unmittelbar an den Knickfuß anschließende, nicht überbaubare Fläche sichergestellt. Neben den grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt und Pflege des bestehenden Knicks sowie zu Maßnahmen zu dessen Pflege sowie Ersatz, trifft der Bebauungsplan ebenfalls Aussagen zu der nördlich an den Knick angrenzenden und nicht überbaubaren Fläche:

„Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen sind jegliche Versiegelungen, Lagerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.“

5.1.8 Grünordnung



Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Knick vorhanden, der den Geltungsbereich der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nach Süden abgrenzt. Die dort bestehende Knickstruktur ist in seinem heutigen Bestand bereits stark beeinträchtigt. Teilweise ragen

Bestandsbauten in die Kronentraufbereiche der Überhänger hinein. Darüber hinaus rückt der bestehende Parkplatz sehr dicht an den Knickfuß heran bzw. befinden sich Versiegelungen im Bereich des Knickfußes.



Aus diesem Grund wird der Knick, in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn, Untere Naturschutzbehörde, im Stadtgebiet Reinbek ersetzt. Der Knick wird auf dem Flurstück 97, Flur 3 der Gemarkung Ohe, welches von der Allergopharma GmbH & Co. KG erworben wird, im Verhältnis von 1 : 1 ersetzt. Hierdurch wird ein neuer Knick auf einer Länge von rund 90 Metern hergestellt. Die Herstellung sowie die Kosten werden von der Allergopharma GmbH & Co. KG getragen. Trotzdem soll der Knick im Bestand erhalten und möglichst geringe zusätzliche Beeinträchtigungen durch die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 erfahren. Daher wird diese Knickstruktur vollumfänglich zum Erhalt festgesetzt. Zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt solcher Knickstrukturen ist ein turnusmäßige „Auf-den-Stock-setzen“ erforderlich. Um auch Beeinträchtigungen des Knicks durch bauliche Maßnahmen zu vermeiden, wird Folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

„Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Neu entstehende Knickenden sind mit Oberboden abzuböschchen.“



Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.“

5.1.9 Gestalterische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird folgendes festgesetzt:

„Einfriedungen privater Grundstücke gegenüber öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten und sind optisch durchlässig auszuführen.“

Diese Regelung verhindert eine gestalterisch nachteilige Einfriedung in Form einer Mauer oder eines geschlossenen Zauns, trägt aber zugleich dem Belang der Betriebssicherheit des Gewerbebetriebs Rechnung.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Werbeanlagen. Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen in verträglichem Maße grundsätzlich zugelassen. Allerdings wird durch die Beschränkung der Anbringung von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sowie den planungsrechtlichen Ausschluss von Fremdwerbung sichergestellt, dass die Umsetzung eines Werbekonzepts, das durch ein gehäuftes Anbringen von mehreren Werbeanlagen ggf. negative gestalterische Auswirkungen entfalten kann, unterbunden wird. Zugleich wird durch die Festsetzung aber auch sichergestellt, dass jeder gewerbliche Nutzer die Möglichkeit hat, für seinen Betrieb zu werben.

Dabei müssen jedoch gestalterische Mindeststandards zur Förderung eines positiven Ortsbildes und zum Schutz der jeweiligen Nachbarschaft vor verunstaltenden baulichen Werbeanlagen Berücksichtigung finden. Da Werbeanlagen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf den zu bewerbenden Betrieb lenken sollen, wird mit ihnen häufig versucht, eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, was bedeutet, dass Werbeanlagen in Verbindung mit Licht genutzt werden. Dabei können solche Anlagen jedoch störende Auswirkungen auf den Straßenverkehr sowie umliegende Nutzungen haben, weshalb festgesetzt wird, dass Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht unzulässig sind.

„Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist unzulässig.“

5.2 Verkehrliche Erschließung

Da infolge der Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Betriebserweiterungen planungsrechtlich zugelassen werden, ist nicht mit Zunahme der Kfz-Verkehrs zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die Hermann-Körner-Straße gewährleistet und bedarf keiner Erweiterung. Die Hermann-Körner-Straße wird bis zu ihrer Straßenmitte in den Geltungsbereich aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um einen qualifizierten Bebauungsplan aufstellen zu können. Änderungen an den bestehenden Zufahrtssituationen oder der bestehenden Straßenverkehrsfläche sind nicht geplant.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung kann über bestehende Leitungen innerhalb der Hermann-Körner-Straße und Scholtzstraße sichergestellt werden.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 78/16 sind Bestandsleitungen vorhanden. Hierbei handelt es sich um Niederspannungsleitungen, die zwischen der Straße „Herrengarten“ und der „Hermann-Körner-Straße“ verlaufen. Diese bleiben vorerst in ihrem Bestand erhalten. Zusätzlich wird eine vertragliche Regelung zwischen der Allergopharma GmbH & Co. KG sowie dem e-Werk Sachsenwald geschlossen, worin sich

die Allergopharma GmbH & Co. KG zur Kostenübernahme von evtl. erforderlichen Umlegungen der Leitungen im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen verpflichtet. Die Festsetzung eines Leitungsrechts im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist daher nicht erforderlich.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Aufgrund der nur geringen Erweiterung der überbaubaren Fläche und dem gleichbleibendem Versiegelungsgrad gegenüber dem gegenwärtigen Zustand ist mit keiner wesentlichen Zunahme der Abwassermengen sowie des damit einhergehenden Oberflächenabflusses zu rechnen. Die bestehenden Anlagen zur Abwasserbeseitigung sowie zur Oberflächenentwässerung werden als ausreichend erachtet und bedürfen infolge der mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 angestrebten Entwicklung voraussichtlich keiner Anpassung.

5.3.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Im vorliegenden Fall befindet sich der Änderungsbereich des Bebauungsplanes inmitten gewerblich genutzter Flächen. Besonders schützenswürdige Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In Richtung Süden und Südosten sind jedoch gemischt genutzte sowie Wohngebiete vorhanden, weshalb der südliche Teil des Änderungsbereichs in seinem Emissionspotenzialen reglementiert wird. Der bestehende Bebauungsplan trifft hierzu bereits Festsetzungen, die analog ihres Inhalts in das heutige Planrecht übernommen werden. Hierdurch wird weiterhin ein konfliktfreies Nebeneinander des gewerblichen Betriebs und des Bestands gewährleistet. Eine im Vorfeld durchgeführte gutachterliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass „durch eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzungen und der Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche des Fußweges in Gewerbeflächen [...] aus schalltechnischer Sicht keine Auswirkungen zu erwarten sind.“

Gewerbelärm

„In dem Gewerbegebiet GE₂ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m²) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.“

Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden und umliegenden Nutzungen grundsätzlich verträglich ist.

Verkehrslärm:

Im Änderungsbereich der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden keine schützenswürdigen Nutzungen allgemein zugelassen, wodurch auf Festsetzungen zum Immissionsschutz verzichtet werden kann. Für die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gilt es die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Hinweis:

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung der Stadt Reinbek zu den Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

5.3.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Da das Plangebiet bereits in großen Teilen eine Bebauung erfahren hat, liegen derzeit keine Anhaltspunkte vor, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln schließen lassen. Aus der bestehenden sowie vorherigen Nutzungen ergeben sich zudem keine Hinweise, die auf das etwaige Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen hindeuten.

Hinweis:

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

5.3.5 Abfallentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Im Rahmen der inneren Erschließung des Gewerbegebietes ist dafür Sorge zu tragen, dass die Abfallentsorgung ordnungsgemäß stattfinden kann. Die Abfallentsorgung im Rahmen der Regelentsorgung erfolgt an den Straßenrändern der jeweiligen äußeren Erschließungsstraßen.

6 Hinweise

6.1.1 Hinweise zu Kulturdenkmälern

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.1.2 Hinweise zum Artenschutz

Der Änderungsbereich der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist im Bestand fast vollständig versiegelt und wird seit mehreren Jahren gewerblich genutzt. Auf Grund der intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich sowie den unmittelbar angrenzenden Flächen keine geschützten Arten vorkommen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind daher nicht zu erwarten.

7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das bestehende Planrecht in diesem Teilbereich überlagert.

Ein selbständiger Aufhebungsbeschluss ist hierfür nicht erforderlich. Nach dem BVerwG, Urt vom 10.8.1990 – 4 C 3.90 -, a.a.O., vor RN 1, ist geklärt, dass, wenn eine Gemeinde ihre frühere Bauleitplanung ändert, insbesondere ein Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, die frühere Rechtslage ihre Verbindlichkeit verliert, und dass dies keinen darauf gerichteten besonderen Willensentschluss der Gemeinde erfordert. Es gelte vielmehr – wie in der übrigen Rechtsordnung – der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdränge.“

Will die Gemeinde bestehende Festsetzungen eines Bebauungsplanes ändern bzw. ersetzen, weil diese ihren städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr entsprechen, kann sie sich grundsätzlich darauf beschränken, einen neuen Plan mit neuen Festsetzungen zu erlassen. Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ wird dann das bisherige Recht überlagert.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 betroffene Gebiet ist etwa 1,84 ha groß, die zu 1,67 ha auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie zu 0,17 ha auf die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfallen.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Stadt Reinbek keine Kosten.

Billigung

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

Stadt Reinbek, den

.....
(Unterschrift)