

Begründung

zur Satzung
über den

Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung

„westliche Stadtmitte - Küpergang“

der

Stadt Reinbek



Stand: September 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Absicht der Planung	3
2	Plangebiet	3
2.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2	Derzeitige Nutzung	4
2.3	Bisheriges Planungsrecht	4
3	Planerische Vorgaben	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	Planverfahren	6
5	Inhalte der Planung	7
5.1	Festsetzungen	7
5.2	Verkehrerschließung	8
5.3	Umweltschutz	9
5.3.1	Artenschutz	9
5.3.2	Altlasten altlastverdächtige Flächen	9
5.3.3	Immission/ Emission	9
6	Ver – und Entsorgung	11
6.1	Stromversorgung	12
6.2	Gasversorgung	12
6.3	Wasserversorgung	12
6.4	Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung	12
6.5	Abfallentsorgung	12
6.6	Telekommunikation	12

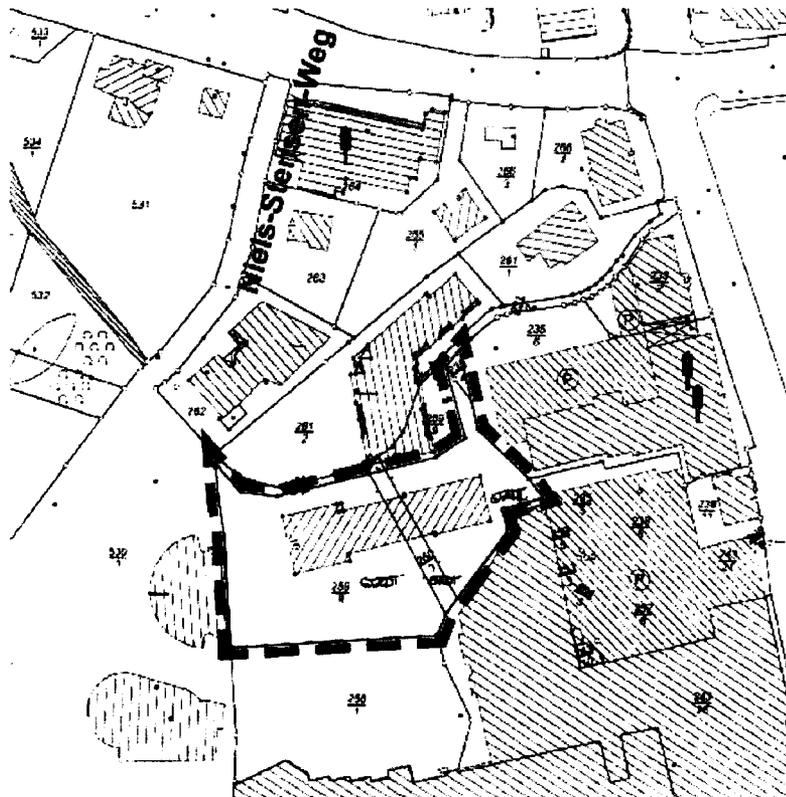
1 Anlass, Absicht der Planung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist erforderlich, um eine städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung der brach liegenden innerstädtischen Fläche zu ermöglichen. Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, innerhalb des Plangebiets eine innenstadtverträgliche Mischnutzung anzusiedeln. Der alte Baumbestand soll bei der Planung berücksichtigt werden.

2 Plangebiet

2.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Reinbek südlich des Küpergangs. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der 1. Änderung ist der Abbildung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beträgt ca. 2.580 qm.



Übersicht des Plangebietes,
ohne Maßstab

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Küpergang, Seniorenwohnheim.

Im Osten: vorhandene Bebauung der Grundstücke 235/6, 243/26, und 243/9, Sachsenwaldforum.

Im Süden: Spielplatz (Grundstück 258/1).

Im Westen: Kirchengelände (Grundstück 530/3).

2.2 Derzeitige Nutzung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein leer stehendes Gebäude, das ehemals als Kindergarten bzw. als Seniorentreff genutzt wurde.

Das Plangebiet liegt an der Privatstraße Niels-Stensen-Weg. Die verkehrliche Erschließung zu der jetzigen und künftigen Bebauung ist über diesen Privatweg gesichert. Die auf dem Nachbargrundstück befindliche Kindertagesstätte „Arche Noah“ wird über das Plangebiet erschlossen. Des Weiteren wird das auf dem nördlich des Plangebietes gelegene Seniorenwohnheim über den Niels-Stensen-Weg erschlossen.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

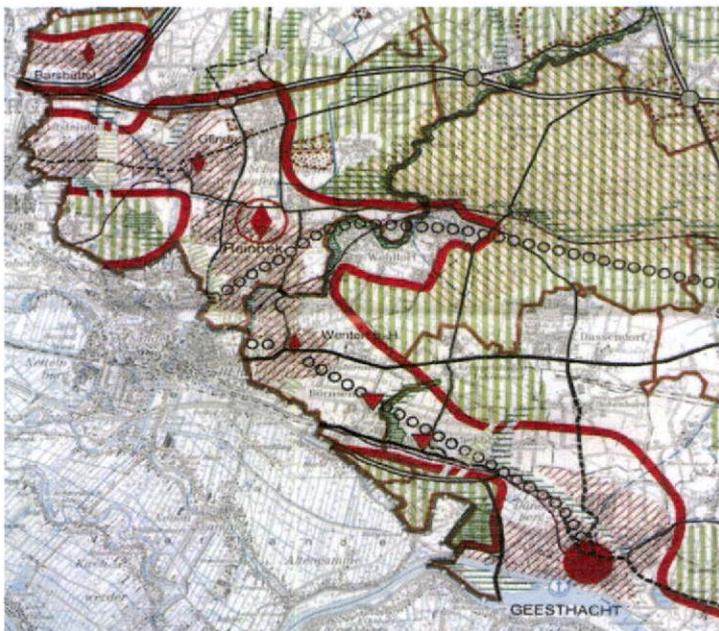
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30. Januar 1975 den Bebauungsplan Nr. 15 „westliche Stadtmitte“ zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 15 weist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten aus. Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Straßenverkehrsfläche als Fußweg festgesetzt. Im westlichen Bereich sind mehrere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Das vorhandene Baufenster orientiert sich weitestgehend an dem bestehenden Gebäude. Nur im Süden ist noch Spielraum vorhanden. Festgesetzt ist eine III-geschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,45.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan

Die Stadt Reinbek ist zusammen mit den Nachbargemeinden Stadt Glinde und Wentorf bei Hamburg Mittelzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg-Schwarzenbek.

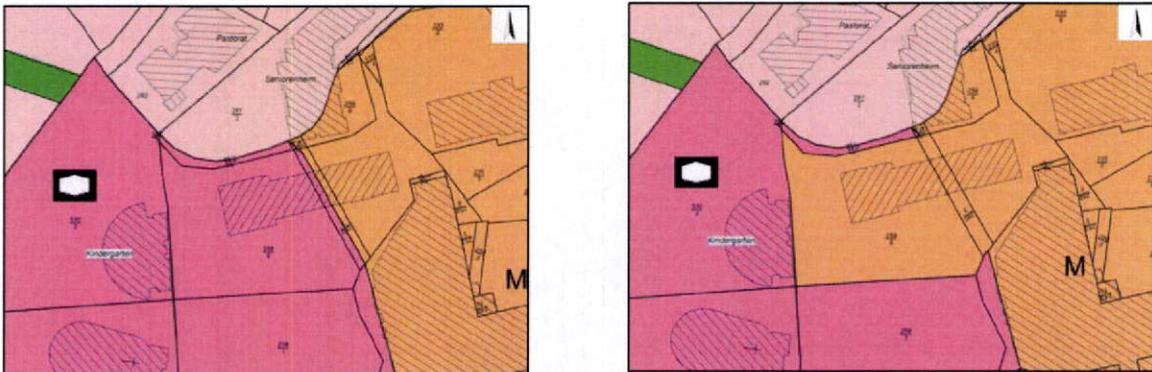
Der Raum Reinbek / Glinde zählt als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes zum Verdichtungsraum Hamburg. Reinbek ist ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsachse. Mit einer an zukünftige Entwicklungen angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen soll Reinbek dieser Funktion gerecht werden.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I; ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. (3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek durch Berichtigung)



Auszüge aus dem Flächennutzungsplan vor (linke Abbildung) und nach (rechte Abbildung) der Berichtigung.

4 Planverfahren

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angewandt da mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche vollzogen wird. Das Plangebiet umfasst eine Grundfläche von weniger als 20.000 m². Aufgrund der angestrebten Art der Nutzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO im Zusammenhang mit der Größe und der Lage des Plangebietes ist die Realisierung eines UVPG-Pflichtigen Vorhabens nach Anlage 1 UVPG nicht möglich. Aus diesem Grund besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder LUVPG. Eine Beeinträchtigung von FFH- und/ oder EU-Vogelschutzgebieten ist nicht zu erwarten.

Durch Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs.2 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes. Außerdem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und

der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand statt.

5 Inhalte der Planung

5.1 Festsetzungen

Die gesamte Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Nicht-Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO wird das Ziel der Ansiedlung von innenstadtverträglichen Mischnutzungen zur Ergänzung und Aufwertung der bereits vorhandenen Innenstadtnutzungen verfolgt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt werden für das Mischgebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Aufgrund von Größe, Zuschnitt und Lage des Plangebietes ist die Nutzung als Gartenbaubetrieb oder Tankstelle nicht störungsfrei und gebietsverträglich möglich. Daher werden diese Nutzungen von vornherein ausgeschlossen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Plangebiets ist für eine optimale Bebauung unter Berücksichtigung vorhandener Baulasten eine größtmögliche überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine maximale Ausnutzung der überbaubaren Fläche unter Einhaltung der notwendigen Grenzabstände.

Zur Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur und unter Berücksichtigung der Geländestruktur und Höhenentwicklung wird die zulässige Geschossigkeit in einer abgestuften Form in Verbindung mit jeweils differenzierter Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Zulässig ist eine Abstufung von 3 Vollgeschossen auf 1

Vollgeschoss. Für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen sind die durchschnittlichen Bruttogeschosshöhen zugrunde gelegt. Als Höhenbezugspunkt wird ein vorhandener, durch ein Vermessungsbüro höhenmäßig bestimmter Geländepunkt mit einer absoluten Höhe in Metern über NN angegeben.

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird ein markanter Einzelbaum zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Weitere vorhandene Bäume werden für eine Bebaubarkeit des Grundstücks als zu entfallend dargestellt.

Gestalterische Festsetzungen

Um eine übermäßige Verunstaltung des Ortsbildes zu verhindern, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt. Zulässig sind nur Werbeanlagen der Stätte der Leistung. Die bauliche Höhe wird auf die maximal zulässige Firsthöhe beschränkt. Werbeanlagen auf Dachflächen sind aufgrund ihrer städtebaulichen Dominanz wegen der Strahlwirkung in andere Gebiete ausgeschlossen.

5.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über den Niels-Stensen-Weg. Ein Fußweg, der Küpergang, verläuft am östlichen Rand des Plangebietes von der Bergstraße kommend in südliche Richtung über das Plangebiet zum Parkdeck des Hauses Bergstraße 1-9 und in westliche Richtung zum Nils-Stensen-Weg.

Zu Gunsten des Seniorenheims (Niels-Stensen-Weg Nr. 7) sowie der Erschließungsträger verläuft an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Gehrecht zug. des Kindergartens (Niels-Stensen-Weg Nr. 8) festgesetzt.

Zur Sicherung des öffentlich nutzbaren Weges Küpergang ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes der vorhandene Fußweg als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

5.3 Umweltschutz

5.3.1 Artenschutz

Insgesamt ist unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 62 BNatSchG erforderlich. (Siehe Anlage (Artenschutzfachlicher Beitrag))

5.3.2 Altlasten altlastverdächtige Flächen

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Rüstungsaltpasten vor. Sollten sich bei Erdarbeiten Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ergeben oder Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde bzw. zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

5.3.3 Immission/ Emission

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Reinbek soll der Bereich der alten Kindertagesstätte (zwischenzeitlich auch als Seniorentreff genutzt) neu geordnet werden. Die vorhandene Nutzungseinstufung als Gemeinbedarfsfläche soll in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt werden. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die städtebaulichen Konflikte hinsichtlich Lärm von Gewerbebetrieben, Verkehrslärm und Kindergartenlärm auf die neue Nutzung untersucht.

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1. Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 [5] auf die TA Lärm. Für die Geräuschimmissionen von Kindergärten existieren keine gesetzlich verbindlichen Beurteilungsgrundlagen. Deshalb wird diesbezüglich die TA Lärm als antizipiertes Sachverständigengutachten für einen orientierenden Vergleich herangezogen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Immissionsrichtwerte rechtlich keine bindende Wirkung entfalten. Im vorliegenden Fall von gewerblicher Vorbelastung (REWE-Verbrauchermarkt, PKW-Stellplätze), privaten Stellplätzen, des Sachsenwaldforums und des Kindergartens erfolgte zur sicheren Seite eine kumulative Beurteilung auf Grundlage der TA Lärm.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm:

Zur Beurteilung der vom Verkehr auf öffentlichen Straßen im Bereich des Plangebietes hervorgerufenen Geräuschemissionen wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm berechnet.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen für die relevanten Straßenabschnitte wurden dem Bericht zur „Erstellung von Lärmkarten nach der Umgebungslärmrichtlinie für den Ballungsraum Hamburg Ost – Stadt Reinbek –, von LAIRM Consult GmbH, 28.06.2007 entnommen und auf den Prognosehorizont 2020/25 hochgerechnet. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Zusammenfassend sind Beurteilungspegel von bis zu etwa 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden überall eingehalten.

Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes sind daher nicht erforderlich. Die sich ergebenden Anforderungen gemäß DIN 4109 Ziffer 5.5 des Lärmpegelbereiches II werden durch Fensterkonstruktionen, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, im Allgemeinen eingehalten. Eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen ist somit nicht erforderlich. Da sich die maßgeblichen Verkehrswege in einer deutlichen Entfernung befinden und zudem durch die vorhandenen Bebauungen abgeschirmt werden, ist das Festsetzen von schallgedämpften Lüftungen zum Schutz der Nachtruhe nicht erforderlich.

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurde die vorhandene Vorbelastung auf das Plangebiet ermittelt. Dazu wurden die maximal zu erwartenden Emissionen von dem angrenzenden Kindergarten, dem Sachsenwaldforum und den angrenzenden Parkplätzen ermittelt. Die gewählten Emissionsansätze wurden dabei deutlich zur sicheren Seite gewählt. Die zu erwartende Immissionsbelastung auf den Baugrenzen des Plangebietes wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose ermittelt. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 58,9 dB(A) tags und 44,5 dB(A) nachts. Die

Schallimmissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

Die zulässigen Spitzenpegel können im südlichen Bereich der Bebauungsgrenze durch sehr lautes Kinderschreien geringfügig überschritten werden. Da die TA Lärm jedoch keine rechtsverbindliche Beurteilungsgrundlage für Kinderspielplätze ist, ist davon auszugehen, dass diese geringfügigen Überschreitungen tolerierbar sind. Nächtliche Überschreitungen der Spitzenpegel im Plangebiet durch Türeenschlagen o.ä. von den privaten Stellplätzen können nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch um private Stellplätze handelt sind die Vorgaben der TA Lärm nicht streng einzuhalten. Im Übrigen sind solche Vorgänge auch in Wohngebieten typisch, so dass keine unzumutbare Belästigung zu erwarten sind.

B-Plan induzierter Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen:

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches kann ausschließlich über den Niels-Stensen-Weg und den Küpergang erfolgen. Zur Beurteilung des B-Plan induzierten Zusatzverkehrs wurde die maximal zulässige durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke nach den Rechenregeln der RLS-90 ermittelt.

Am maßgeblichen Immissionsort wird der Immissionsgrenzwert bei einem DTV von bis zu 1900 Kraftfahrzeugen (114 Kfz/h tags und 21 Kfz /h nachts) mit einem LKW-Anteil von 2% tags und 0 % nachts sicher eingehalten. Eine solch hohe Verkehrserzeugung durch das Plangebiet ist jedoch bei weitem nicht zu erwarten. Somit ist davon auszugehen, dass der B-Plan induzierte Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen die Beurteilungspegel nicht wahrnehmbar erhöht und somit nicht weiter Beurteilungsrelevant ist.

6 Ver – und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich nicht an einer öffentlichen Straße. Es ist durch die Privatstraße Niels-Stensen-Weg erreichbar. Das Heranführen von Ver- und Entsorgungsleitungen an das Plangebiet ist nur über private Grundstücke möglich. Die Leitungsrechte zur Erschließung des Plangebietes ist grundbuchlich bzw. über Baulasten zu sichern.

6.1 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Sachsenwald das Stadtgebiet mit Strom.

6.2 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Sachsenwald das Stadtgebiet mit Gas.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Hamburger Wasserwerke GmbH sichergestellt.

6.4 Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation, die dem Stadtbetrieb der Stadt Reinbek unterliegt.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein AWSH sichergestellt.

6.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Fernmeldenetze sichergestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat die Begründung am ~~27.10.2011~~ ^{23.1.2012} durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den ^{23.1.2012}



Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
Bärendorf