

Begründung

zur Satzung
über den

Bebauungsplan Nr. 22, 1. vereinfachte Änderung

„Schulstraße/Klosterbergenstraße,
südlicher Teil“

der

Stadt Reinbek



Stand November 2006

GWB PLAN
Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung
Hauptstraße 1a
22962 Siek
Telefon (04107) 851607
Telefax (04107) 851609

SATZUNG

3.
..... Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

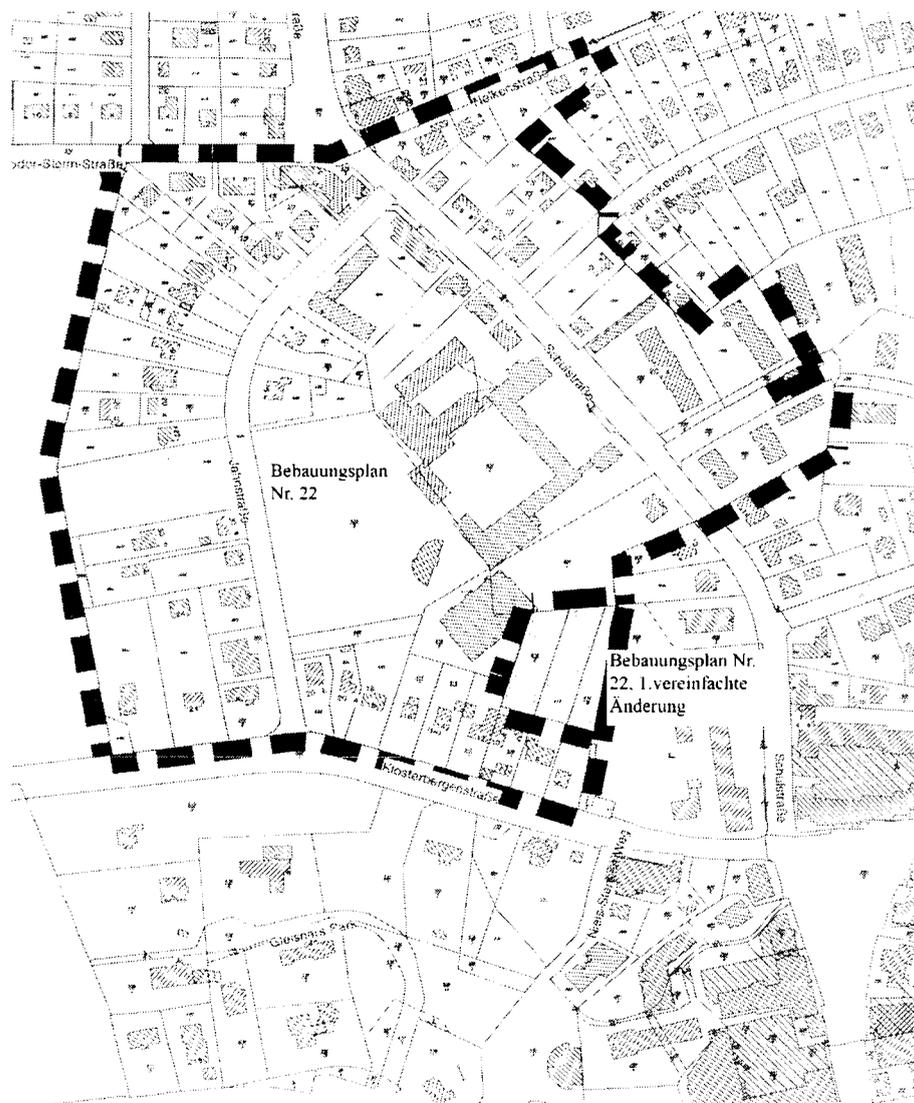
1. Plangebiet	3
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand	4
1.3 Verkehrssituation	4
1.4 Technische Infrastruktur	4
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
2. Planerische Vorgaben	4
2.1 Regionalplan	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	6
4. Inhalte der Planung	7
4.1. Festsetzungen	7
4.2 Verkehrserschließung	7
4.3 Umweltschutz	7
4.3.1 Umweltbericht	7
4.3.2 Artenschutz	7
4.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	8
4.4 Immission / Emission	9
4.5 Denkmalschutz	9
5. Ver – und Entsorgung	9
5.1 Stromversorgung	9
5.2 Gasversorgung	9
5.3 Wasserversorgung	9
5.4 Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung	9
5.5 Abfallentsorgung	9
5.6 Telekommunikation	10

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden im Zentrum der Stadt Reinbek zwischen Klosterbergenstrasse und Schulstraße. Die Lage im Raum und die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Abbildung zu entnehmen.

Übersichtsplan – Lage im Raum



unmaßstäblich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 516/2, 515 und 514/2,

Im Osten: die östliche Begrenzung des Flurstücks 514/2,

Im Süden: die südliche Grenze des Flurstücks 514/2 nach Westen über das Flurstück 515 weiterführend bis hin zur südlichen Grenze des Flurstücks 516/2,

Im Westen: die östliche Grenze des Flurstücks 516/2

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Auf dem Gelände befinden sich Laubgehölze.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt nördlich der Klosterbergenstraße und westlich der Schulstraße. Die fußläufige Erschließung ist von allen Himmelsrichtungen her möglich. Mit dem PKW ist das Gelände von Süden und Osten zu erreichen. Das Plangebiet hat eine gute Anbindung an den ÖPNV.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur liegt im Bereich des vorhandenen öffentlichen Straßennetzes.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, wie Regional – und Kreisplanungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder altlastverdächtige Flächen (im Sinne von § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG) gemacht worden. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben.

2. Planerische Vorgaben

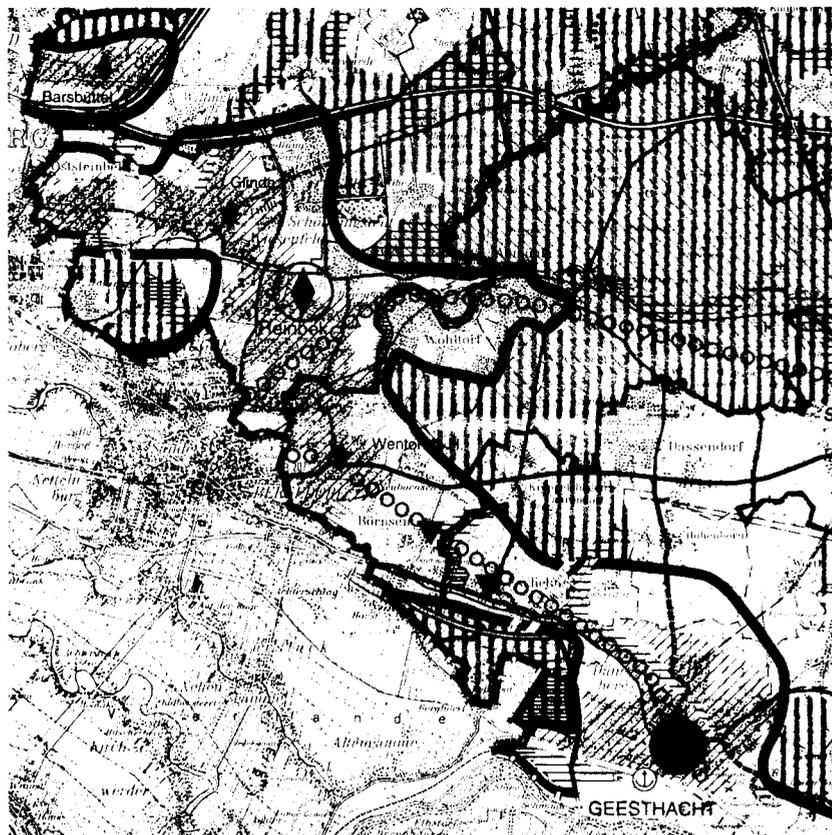
2.1 Regionalplan

Im folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig – Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein – Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn – Gesamtfortschreibung 2000 zusammengestellt, die für die Planung hier von Bedeutung sind.

Die Stadt Reinbek ist Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek.

Der Raum Reinbek/Glinde, der zum Verdichtungsraum Hamburg zählt, hat eine starke siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik.

Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I



unmaßstäblich

2.2 Flächennutzungsplan

Flächenausweisungen im Plangebiet:

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist eine Fläche für Allgemeinbedarf dargestellt. Nur weniger als ein Viertel der Fläche ist derzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.22 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



unmaßstäblich

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Auf dem Schulerweiterungsgelände wird der Neubau eines Treffs für Senioren/Gruppen und Verbände geplant. Für diese Planung ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 22 zu ändern. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden.

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wird das Ziel, eine sozialgerechte Bodennutzung zum Wohl der Allgemeinheit zu schaffen, gewährleistet. Ein weiteres Ziel ist es, der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang zu bringen.

Für das Gebiet wurde ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Auf Empfehlung des Preisgerichtes wurde auf einer Sitzung des Sozial- und Schulausschusses dem Entwurf des favorisierten Wettbewerbsteilnehmers zugestimmt. Die weitere Planung für den Bau des Treffs für Senioren/Gruppen und Verbände wird nun von Gewinner des Wettbewerbes als Generalplaner ausgeführt.

4. Inhalte der Planung

4.1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,5 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 festgesetzt.

Der gültige B-Plan wurde auf Basis des Bundesbaugesetzes von 1960 erstellt in der zugehörigen BauNVO von 1962 ist eine Beschränkung der Versiegelung nicht vorgegeben. Theoretisch wäre somit eine vollständige Versiegelung der Fläche möglich. Es wird somit keine höhere Versiegelung als ohnehin bereits möglich realisiert. Die genaue Anordnung der Parkplätze, sowie die detaillierte Ausführung der Feuerwehrezufahrt erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.2 Verkehrserschließung

Die Fußläufige Erschließung ist von allen Himmelrichtungen her möglich. Die genaue Wegeführung auf dem Plangebiet wird im Zuge der Maßnahme klarer definiert werden.

Die östlich an das Grundstück anliegenden Parkplatzflächen werden in Teilen neu geordnet und nach Norden hin verlagert, um die geforderten Stellplätze sowie die Feuerwehraufstellflächen nachweisen zu können.

4.3 Umweltschutz

4.3.1 Umweltbericht

Bei der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wird kein Vorhaben vorbereitet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ferner gibt es keine Anhaltspunkte, dass durch den Plan ein Schutzgebiet (FFH- oder Vogelschutzgebiet) beeinträchtigt wird. Somit kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

4.3.2 Artenschutz

Nach Aussagen des MLUR (mündlich mit dem Kreis am 10. Oktober 2006) sind durch neueste Rechtsprechung Teile der Artenschutzregelungen im Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft. Die FFH-Richtlinie bzw. Aussage der Vogelschutzrichtlinie gelten somit unmittelbar. Beeinträchtigungen heimischer Vogelarten und von Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie müssen untersucht und dargelegt werden. Dies betrifft insbesondere Nist- und Bruthöhlen oder aber die Beseitigung der einzelnen Individuen während der Brutperiode.

In der vorliegenden Planung werden die Erfordernisse zum Schutz von potentiell vorhandenen Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten dadurch beachtet, dass nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel oder außerhalb der Zeit, in denen sich Fledermäuse in Tagesverstecken und/oder Wochenstuben aufhalten könnten, Gehölze oder entsprechende Bestände entfernt werden. Die Tötung von Individuen in diesen Bäumen ggf. zu erwartender Individuen wild lebender besonders geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten wird hierdurch vermieden.

Es ist zunächst weiterhin davon auszugehen, dass durch den Verlust der Gehölze keine streng geschützten Arten oder relevanten europäischen Vogelarten in ihrem lokalen Bestand gefährdet werden, da aufgrund der Struktur der betroffenen Bestände und ihrer räumlichen Ausdehnung nicht davon auszugehen ist, dass diese Arten nicht in benachbarte Bereiche (u.a. Klosterbergen) ausweichen können und dort entsprechend gleichwertige Ersatzhabitats vorfinden.

Da während der für eine Erfassung geeigneten Zeiträume keine entsprechenden Kartierungen durchgeführt wurden und somit die obige Einschätzung als Potentialabschätzung zu verstehen ist, wird zur weitergehenden Beachtung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG vor der Entnahme von Gehölzen durch eine Fachkraft abgeschätzt, ob die Gehölzbestände ein solches Potential als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten streng geschützter Arten aufweisen, dessen Beseitigung zwingend einen zusätzlichen Ersatz dieser Lebensstätten erfordert. Für diesen Fall wird Sorge getragen, die verlorengehenden Lebensstätten in adäquater Weise in benachbarten Biotopen (z.B. durch das Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse) zu ersetzen.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass sich durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG ergeben, die eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich machen würden.

4.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der B-Plan wurde auf Basis des Bundesbaugesetzes von 1960 erstellt in der zugehörigen BauNVO von 1962 ist eine Beschränkung der Versiegelung nicht vorgegeben. Theoretisch wäre somit eine vollständige Versiegelung der Fläche möglich. Zudem handelt es sich bei der betroffenen Fläche um einen ehemaligen Schulgarten, der keine besonderen oder naturnahen Qualitäten aufweist.

Bzgl. der Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek vom 28.4.2005 zu beachten. Die Satzung erstreckt sich jedoch nicht auf Bäume im Bereich einer bauordnungsrechtlich zulässigerweise zu bebauenden Fläche eines Grundstückes, soweit diese bei der Errichtung einer baulichen Anlage, beseitigt werden müssen oder auf Dauer durch die Auswirkungen der baulichen Anlage beschädigt oder verändert werden. Da bereits im bestehenden B-Plan theoretisch die gesamte Fläche bebaut werden könnte, ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Insgesamt besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

4.4 Immission / Emission

Es wurde bereits eine schallschutzrechtliche Bewertung für das Vorhaben „Neubau Seniorentreff in Reinbek“ für den Bereich Schulstraße, Klosterbergenstrasse von dem Büro Lairm-Consult in Hammoor am 30.08.2006 erstellt. Die schallschutzrechtliche Bewertung für das Vorhaben ist als Anlage der Begründung beigefügt.

4.5 Denkmalschutz

Der Neubau eines Treffs für Senioren/Gruppen und Verbände ist in dem Umgebungsbereich von eingetragenen Kulturdenkmalen nach § 5 (1) DSchG, das Hauptgebäude des Sachsenwaldgymnasium, Schulstraße 19, das Rektorenhaus, Schulstraße 17, die Lehrerhäuser in der Schulstraße Nr. 21, 23 und 24. Es bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist nach dem derzeitigen Stand nicht erforderlich.

5. Ver – und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf das Stadtgebiet mit Strom.

5.2 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf das Stadtgebiet mit Gas.

5.3 Wasserversorgung

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

5.4 Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung

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

5.5 Abfallentsorgung

Die umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen haben eine Abfallentsorgung die von der neu zuschaffenden Einrichtung mit benutzt werden können.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Fernmehdenetze sichergestellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Reinbek hat die Begründung am 23.11.2006 gebilligt.

Reinbek, den 10.5.07

Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. H. H.', written over the printed name 'Bürgermeister'.



Beratendes Ingenieurbüro
für Akustik, Luftreinhaltung
und Immissionschutz

Bekannt gegebene Messstelle
nach §26, §28 BImSchG
(Geräuschemessungen)

Hauptstraße 45
22941 Hammoor

Ansprechpartner:
Björn Heichen
Tel.: +49 (4532) 2809-0
Fax: +49 (4532) 2809-15
heichen@laim.de

LAIRM CONSULT GmbH · Hauptstraße 45 · 22941 Hammoor

Stadt Reinbek
- Der Bürgermeister -
Bauamt
Herrn Weber
Hamburger Straße 5 - 7
21465 Reinbek

vorab per email: bauamt@reinbek.landsh.de

Hammoor, den 30. August 2006

Projekt: Neubau Seniorentreff Reinbek Schallschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens

Sehr geehrter Herr Weber,

in Reinbek ist der Neubau eines Seniorentreffs geplant. Hierzu ist ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt worden. Der 1. Preis ist aus schalltechnischer Sicht zu bewerten. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Neubau Seniorentreff liegt südöstlich einer vorhandenen Sporthalle und eines Sportplatzes. Der Neubau beinhaltet neben einem zentralen Veranstaltungsraum und Gymnastikraum an der Ostfassade liegende Büroräume. Lediglich die Büroräume sind nach der Sportanlagenlärmschutz-Verordnung (18. BImSchV) als schutzbedürftig einzustufen. Da diese Räume an der von der Sportanlage abgewandten Fassade angeordnet sind, in der Nachtzeit hier keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt, ist nicht davon auszugehen, dass sich an diesem Standort aus dem Sportlärm immissionschutzrechtliche Konflikte ergeben.

Der an der Ostseite teilweise vorhandene Stellplatz dient neben den Besuchern der Volkshochschule und der Sportanlage auch den Besuchern des zukünftigen Seniorentreffs. Auch dieser Bereich ist vor dem Hintergrund einer nicht vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung des Seniorentreffs in der Nacht als unkritisch zu bewerten.

Die Zunahmen auf dem Stellplatz - verursacht durch die Neuansiedlung des Seniorentreffs - ist als gering zu bewerten, die Hauptnutzung ist durch die Volkshochschule und die Sportanlagenbesucher gegeben. Beurteilungsrelevante Zunahmen des Stellplatzlärms sind nicht zu erwarten.



Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung des geplanten Seniorentreffs an dem geplanten Standort ohne detaillierten Nachweis immissionsschutzrechtlich verträglich und somit aus Sicht des Schallschutzes genehmigungsfähig ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Heichen", is written over the printed name.

(Dipl.-Ing. Björn Heichen)

Anlagen: Unterlagen Wettbewerbsergebnis 1. Preis (Quelle: www.reinbek.de)