

Stadt Reinbek

Kreis Stormarn



 Ausfertigung

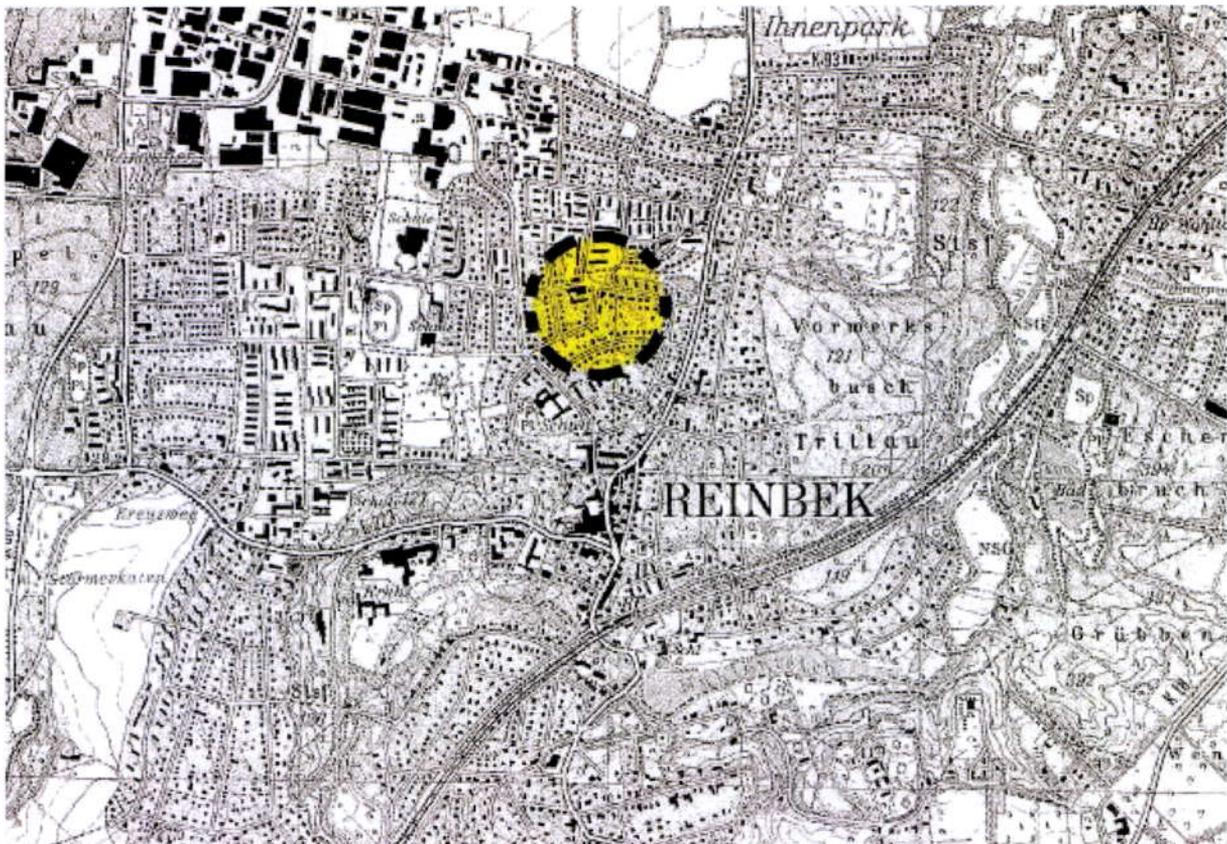
Begründung

(ohne Umweltbericht)

zur

Satzung der Stadt Reinbek über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Cronsberg“

für das Gebiet das begrenzt wird
im Norden durch die Straße „Auf dem Großen Ruhm“,
im Westen durch die „Danziger Straße“,
im Osten durch die Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung
Auf dem Großen Ruhm Nr. 57 - Nr. 65,
im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung
Jahnckeweg Nr. 17, Nr. 23 und Nr. 27





Auftraggeber:

Stadt Reinbek
- Der Bürgermeister -
Hamburger Straße 5 - 7
21462 REINBEK

Satzung

Planverfasser:

BIS-S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 19.10.2012 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	9
2.1	Planverfahren	-----	9
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	10
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	11
4.1	Entwicklungsgebot	-----	12
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	12
4.3	Landschaftsplan	-----	13
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	14
6.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	22
7.	Immissionsschutz	-----	27
8.	Verkehr	-----	30
9.	Ver- und Entsorgung	-----	36
10.	Brandschutz	-----	37
11.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	-----	38
12.	Nachrichtliche Übernahme	-----	38
12.1	Knicks	-----	38
13.	Bodenschutz	-----	40
13.1	Vorsorgender Bodenschutz	-----	40
13.2	Nachsorgender Bodenschutz	-----	40
13.3	Kampfmittel	-----	43
14.	Archäologische Denkmale	-----	43
15.	Denkmalschutz	-----	43



Anlagen:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastenverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Pharma-Standortes der Firma Hermal-Chemie vom 02.03.2012
- „Artenschutzfachliche Stellungnahme“ im Rahmen der Prüfung von Vorkommen Gebäude bewohnender Tierarten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Reinbek (Stand vom 10.08.2011)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Reinbek (Stand vom 28.07.2011)
- „Verkehrsuntersuchung Danziger Straße“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Reinbek (Stand vom 23.08.2010)
- „Baugrund- und Gründungsgutachten“ in Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Reinbek (Stand vom 07.05.2009)

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden, sonstige Planungsträger und anerkannte Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:
 - Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 16.10.2012
 - Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG per Mail vom 11.10.2012
 - Stadt Reinbek - Stadtbetrieb Reinbek mit Stellungnahme vom 05.10.2012
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 01.10.2012 (keine Anregungen)
 - Gebäudemanagement S-H AöR mit Schreiben vom 28.09.2012 (keine Anregungen)
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 18.03.2011 (keine Anregungen)
 - Der Landrat des Kreises Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mit Verfügung vom 21.09.
 - IHK zu Lübeck per Mail vom 17.09.2012 (keine Anregungen)
 - e-werk Sachsenwald GmbH mit Schreiben vom 11.09.2012
 - Wasser- und Bodenverband Glinder Au - Wandse mit Schreiben vom 10.09.2012 (keine Anregungen)
 - Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 10.09.2012
 - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 06.09.2012
 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) in Kooperation mit dem NABU S-H mit Schreiben vom 11.10.2012



- Satzung -

- Stadt Glinde mit Schreiben vom 20.09.2012 (keine Anregungen)
- Gemeinde Oststeinbek mit Schreiben vom 12.09.2012 (keine Anregungen)
- Gemeinde Barsbüttel mit Schreiben vom 04.09.2012 (keine Anregungen)
- Stellungnahmen privater Personen mit Schreiben bzw. zur Niederschrift vom 11.10. / 10.10./ 23.09. und 19.09.2012
- Stellungnahme des Kreises Stormarn, FD Abfall, Boden und Grundwasserschutz vom 05.03.2012 zur Altlastenuntersuchung Danziger Straße 2 in Reinbek
- Stellungnahme des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr mit Schreiben vom 03.07.2010 im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 (1) LaplaG
- Bebauungsplan Nr. 2 „Cronsberg“ der Stadt Reinbek mit 1. Änderung
- Rechtswirksame Flächennutzungsplanung und festgestellter Landschaftsplan der Stadt Reinbek (das Plangebiet betreffend)
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:250 mit örtlicher Vermessung vom 16.07.2010 zugleich als amtliche Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung
§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Der Bau- und Planungsausschuss hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet südlich der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ und östlich der „Danziger Straße“ beschlossen, um nach Abriss aller baulichen Anlagen des ehemaligen gewerblichen Betriebes / Getränkemarktes und Freilegung des Grundstücks die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung dieser bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Cronsberg“ (vgl. **Abb. 1** unten) als Fläche für Kleingewerbe - chemischer Betrieb und Fläche für geplantes Kino in ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Diese städtebauliche Zielsetzung ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (vgl. **Abb. 7** auf Seite 12) verankert.

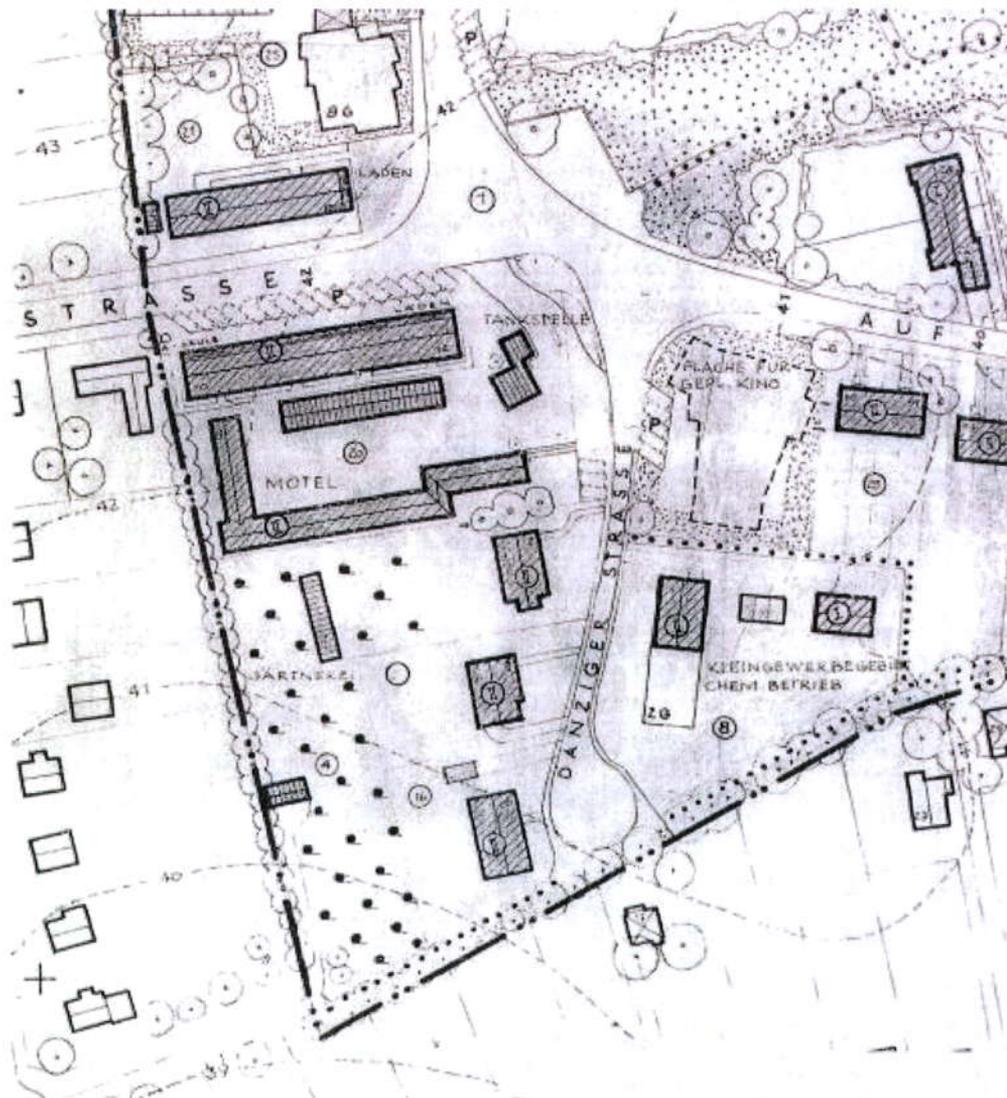


Abb. 1
Ausschnitt (o. M.) aus der Planzeichnung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, das Plangebiet betreffend, einschließlich der umgebenden Nutzungs- und Bauungsstruktur



- Satzung -

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 lässt die angestrebte wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich nicht zu, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird. Hierbei wird die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. **Abb. 2 bis 5** unten), auch die angrenzende Nachbarschaft betreffend, in die Planung eingestellt.

Auf Grundlage der Bebauungsplanung Nr. 2 hat sich der gewerblich geprägte Standort östlich der „Danziger Straße“ entwickelt. Das im Bebauungsplan geplante Kino an der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ besteht heute nicht mehr; an dieser Stelle war bis zuletzt ein Getränkemarkt etabliert. Zwischenzeitlich stehen die baulichen Anlagen seit längerer Zeit leer und sind teilweise einem starken Vandalismus ausgesetzt.



Abb. 2 Innenhof der ehemaligen Produktionsstätte für pharmazeutische Produkte
(P. Scharlibbe 19.09.2009)



Abb. 3 Einsetzender Vandalismus und vorgenommene Sicherungsmaßnahmen
(P. Scharlibbe 29.04.2010)



Abb. 4 Gebäudefront im südlich Plangebiet zur „Danziger Straße“
(P. Scharlibbe 19.09.2009)



Abb. 5 Nachbarschaftliche Situation heute zwischen der Reihenhausbauung und dem ehemaligen Getränkemarkt
(P. Scharlibbe 29.04.2010)

Dieses Änderungsverfahren setzt sich zum Ziel, im Rahmen eines Flächenrecyclings den gewerblichen Standort in Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnbebauung zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung umzunutzen und die Standortqualitäten des integrierten Standortes für innerstädtisches Wohnen zu nutzen. Zugleich können somit Spannungsfelder zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen zukünftig vermieden werden.



Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 sollen daher lt. Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele verfolgt und planungsrechtlich umgesetzt werden:

- Umwidmung der festgesetzten Flächen „Kino/Filmtheater“ und „Kleingewerbegebiet“ zugunsten von Wohnbauflächen mit Ergänzung wohngebietsverträglicher Nutzungen im nördlichen Plangebietsbereich zur Straße „Auf dem Großen Ruhm“, insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln
- Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur
- Das Maß der baulichen Nutzung soll die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem heutigem Bestand (vgl. Abb. 6 auf Seite 11) nicht überschreiten
- Neubebauung am Bestand orientiert mit einer städtebaulich markanten Ecksituation „Auf dem Großen Ruhm / Danziger Straße“
- Fortführung der Durchgrünung als städtebauliches Merkmal der Siedlung
- Berücksichtigung und Entwicklung von Wegebeziehungen
- Erschließung des Plangebietes von der „Danziger Straße“ aus

Die vorangestellten Planungsziele wurden im Rahmen der Erörterungen mit der Öffentlichkeit und im Rahmen der Beratungen in den städtischen Gremien weiterentwickelt und zu einzelnen Themenbereich konkretisiert.

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung dieses ehemaligen Gewerbestandortes wurde eine „Baugrunduntersuchung“ und eine „Schalltechnische Untersuchung“ sowie eine „Verkehrsuntersuchung“ und eine „Artenschutzfachliche Stellungnahme“ erstellt (s. Anlagen dieser Begründung), deren planungsrechtlichen Ergebnisse in die Bebauungsplanung und in die Planbegründung eingestellt worden sind.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der gebotenen Sicherstellung einer gebietsverträglichen Nachnutzung des derzeit brachliegenden Gewerbegrundstücks (Flächenrecycling) hat die Stadt Reinbek beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 27.11.2012 beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2012 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) und die Anregungen der Öffentlichkeit anlässlich zweier Informationsveranstaltungen sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände sowie privater Personen aus den nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der Gesamtabwägung inhaltlich und zugleich klarstellend ergänzt.



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch den Bau- und Planungsausschuss mit dem Ergebnis geprüft, dass

- aufgrund der angestrebten Nutzung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung auf Grundlage der planerischen Vorbereitung durch die rechtswirksame Flächennutzungsplanung als gesichert anzunehmen ist.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Aufgrund der „Planung im Bestand“ wurde von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im „*beschleunigten Verfahren*“ nach § 13a BauGB nicht abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der Projektentwicklung im Rahmen zweier Informationsveranstaltungen frühzeitig und fortlaufend über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die hier vorgetragenen Anregungen und Anregungen, die darüber hinaus in den öffentlichen Sitzungen geäußert wurden, hatte die Stadt Reinbek unter Gewichtung öffentlicher und privater Belange in die Entwurfsplanung eingestellt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „*beschleunigten Verfahrens*“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eine Anpassung der geltenden Flächennutzungsplanung ist für den Bereich des Plangeltungsbereiches im Zuge der Berichtigung nicht erforderlich.



2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Überplanung einer zuvor gewerblich genutzten und seit längerer Zeit brach liegenden Fläche für die Entwicklung eines kleinen innerstädtischen Wohngebietes war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betroffen waren.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (vgl. **Abb. 6** auf Seite 11) wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Auf dem Großen Ruhm“,
- im Westen durch die „Danziger Straße“,
- im Osten durch die Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Auf dem Großen Ruhm Nr. 57 - 65,
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung Jahnckeweg Nr. 17, 23 und 27

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 19.10.2012 - Plan Nr. 2.0) insgesamt eine Fläche von ca. 4.520 m², davon

ca. 4.370 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA)
ca. 150 m ²	Verkehrsflächen (Teilflächen der „Danziger Straße“ / öffentliche Parkplätze)



- Satzung -



Abb. 6
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
mit Darstellung der räumlichen Einbindung in die umgebende Stadtstruktur
im Bereich „Danziger Straße / Auf dem Großen Ruhm“
(auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Der Bau- und Planungsausschuss hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderung sowie insbesondere auf Grundlage der Darstellungen und Zielsetzungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die Aufstellung einer 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um im Rahmen eines Flächenrecyclings eine Umnutzung derzeit brachliegender gewerblicher Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vornehmen zu können.

Dies entspricht grundsätzlich dem Stadtleitbild, wonach „die Innenentwicklung Priorität vor Neuausweisungen“ (im Außenbereich) hat.



Mit der Überplanung dieser integrierten innerstädtischen Fläche können dem umgebenden Bestand angepasste Nachnutzungen für die aufgegebenen und aus heutiger Sicht z. T. wohnunverträglichen Nutzungen gefunden und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesteuert werden. Neben den Zielen des Stadtleitbildes entspricht diese Planung auch dem Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung nach § 1a BauGB

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden. Das Plangebiet ist in der geltenden Flächennutzungsplanung der Stadt Reinbek (vgl. **Abb. 7** unten) als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 7

Auszug aus der Planzeichnung der rechtswirksamen **Flächennutzungsplanung**, das Plangebiet und die räumliche Lage in der Stadtstruktur betreffend

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h., Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.



- Satzung -

Entsprechend den Darstellungen der Gesamtfortschreibung (1998) des Regionalplanes, Planungsraum I in Verbindung mit dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) kann die Stadt Reinbek grundsätzlich von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren ggf. durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H geprüft werden.

Das Plangebiet liegt im baulichen Siedlungszusammenhang von Reinbek auf der Siedlungsachse (Hamburg-Bergedorf) - Reinbek - Schwarzenbek. Die Stadt Reinbek ist gemeinsam mit der Stadt Glinde und der Gemeinde Wentorf b. H. Teil eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum Hamburg und damit Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung.

Vor dem Hintergrund dieser Funktionszuweisung und des integrierten innerstädtischen Standortes mit den vorangestellten Planungszielen geht die Stadt Reinbek im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens davon aus, dass Ziele der Raumordnung den städtischen Planungszielen und den angestrebten Planinhalten nicht entgegenstehen werden.

4.3 Landschaftsplan



Abb. 8

Planzeichnung und Ausschnitt, das Plangebiet und seine räumliche Lage in der Stadtstruktur betreffend, aus dem festgestellten **Landschaftsplan**

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Reinbek stellt das Plangebiet als baulichen Bestand dar ohne weitere nutzungseinschränkende Grüneintragungen, so dass mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet werden.



5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Stadtbildes werden für das allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets teilgebietsbezogen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ und einer etwa dem heutigen Gebäudebestand entsprechenden höchstzulässigen Grundfläche wird die städtebaulich und siedlungsstrukturell angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungs- und Bauart entsprechend der städtebaulichen Konzeption (vgl. **Abb. 9** unten) und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung in Fortentwicklung der vorhandenen und umgebenden Bebauung der „Danziger Straße / Auf dem Großen Ruh“ gesichert.



Abb. 9

Entwurfsplanung / Lageplan - Einzelhausbebauung mit städtebaulicher Dominante im Norden des Plangebietes (Planungsstand vom 08.08.2011 QRS - Architekten)
mit Reduzierung der Geschossigkeit im südlichen Bereich
als Planungsgrundlage für die Entwurfsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Cronsberg“



- Satzung -

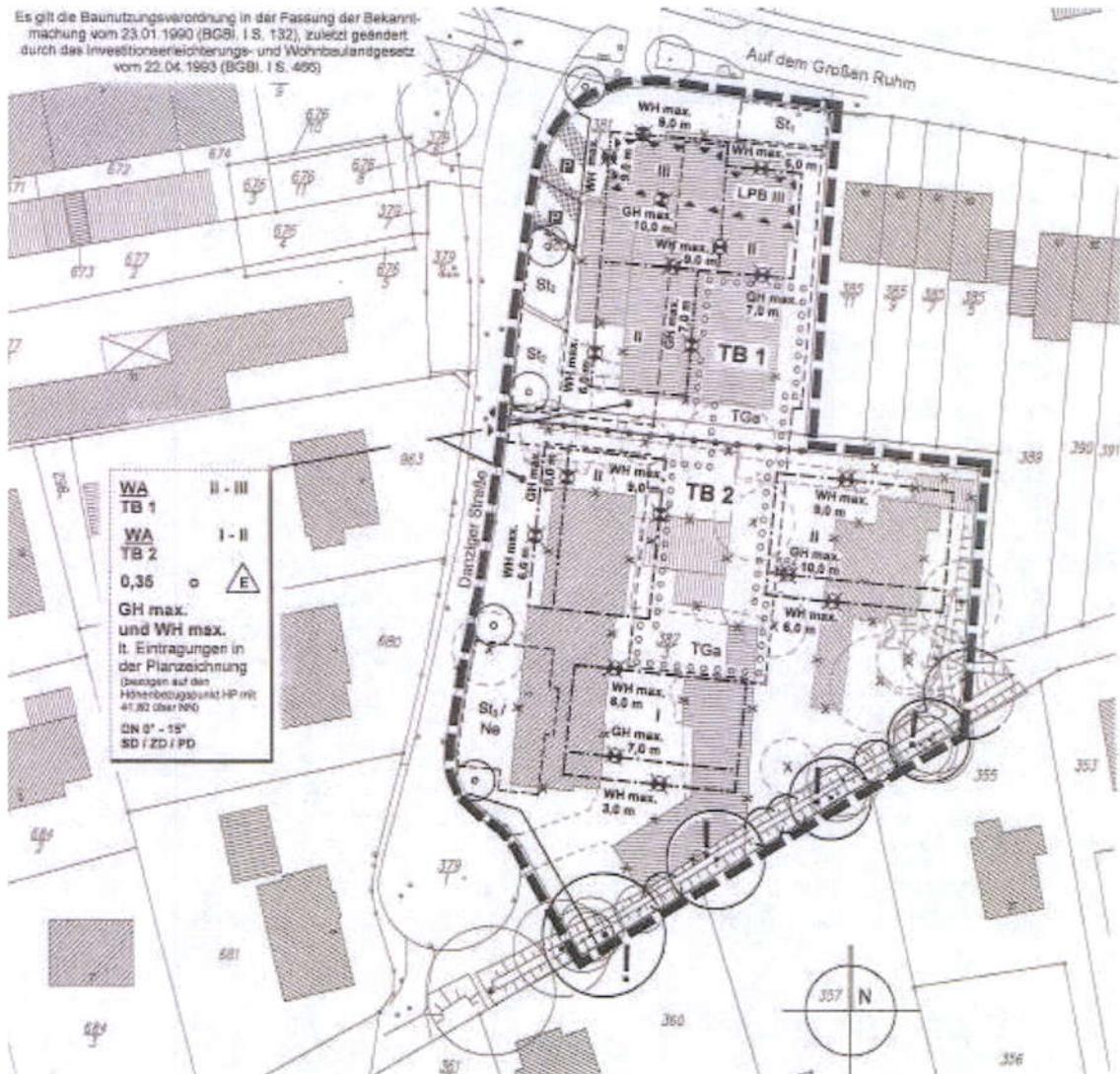


Abb. 10

Auszug aus der **Planzeichnung** zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
(Planungsstand vom 16.07./19.10.2012)

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der heute vorhandene Bebauung für die geplante Wohnbebauung durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf das in Gänze festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe in Verbindung mit der höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Diese Festsetzungen erfolgen unter den vorangestellten städtischen Planungszielen zur Beachtung der Belange Einfügung der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur und zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebietes.



Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dies betrifft insbesondere die „Baukörper-Festsetzung“ und die Festsetzungen zu einer gestaffelten Höhenentwicklung baulicher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse und der Zulässig- bzw. Unzulässigkeit von Staffelgeschossen kann die Rahmen gebende Struktur des Stadtquartiers in angemessener Form weiter entwickelt werden. Dies ist der Stadt Reinbek unter Auswertung und Gewichtung der seitens der Anlieger vorgebrachten Anregungen ein wesentliches Anliegen innerhalb dieses Planaufstellungsverfahrens.

Geschossflächenzahl:

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), wie seitens der Öffentlichkeit angeregt, hat die Stadt Reinbek im Rahmen ihrer Abwägung zum Entwurf keinen Gebrauch gemacht.

Die Stadt Reinbek sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf ergeben können, für angemessen an, das Dachgeschoss (i. V. m. den gestaffelten Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen [WH max. und GH max.] und dem teilweisen Ausschluss des Dachgeschosses des Staffelgeschosses bei gleichzeitiger Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Stadt Reinbek nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern, sondern werden maßgeblich durch die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen bestimmt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes (vgl. **Abb. 9** auf Seite 14) werden die vier geplanten Baukörper mittels Baugrenzen und im Bereich des Einmündungsbereiches „Danziger Straße / Auf dem Großen Ruhm“ zur Sicherstellung einer raumbildenden Straßenbebauung mittels Baulinien festgesetzt. Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen erfolgen unter Beachtung der Abstandsflächen, der benötigten ebenerdigen Stellplatzflächen, der Besonnung und der Rücksichtnahme gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung, so dass innerhalb der überbaubaren Flächen nur geringe Spielräume für die Hochbauplanung verbleiben.

Um nicht unnötig und unverhältnismäßig die überbaubaren Flächen erweitern zu müssen, werden für untergeordnete Bauteile, die in der Regel bei Wohnungsbauten notwendig bzw. gewünscht sind, Ausnahmen textlich im Teil B festgesetzt. Danach dürfen:

- innerhalb des Plangebietes die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden. Abstandsflächen nach LBO sind zu beachten.



- im Teilbereich TB 1 (nördlicher Teilbereich) die festgesetzten Baulinien und innerhalb des gesamten Plangebietes die festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen bzw. unbeheizten Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden. Abstandsflächen nach LBO und Festsetzungen zum Immissionsschutz sind zu beachten.
- innerhalb des gesamten Teilbereiches Teilflächen von ebenerdigen Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nicht überschritten wird und eine einzelne Terrasse eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreitet.

Grundfläche für Stellplätze, Carports und Tiefgarage mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO)

Aufgrund des seitens der Stadt Reinbek mit der Grundstückseigentümerin vereinbarten Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit werden unter Berücksichtigung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen neben ebenerdigen Stellplätzen und Nebenanlagen außerdem Gemeinschaftsstellplatzflächen unter der Geländeoberfläche (= Tiefgarage) erforderlich, so dass sich insgesamt eine höhere Grundfläche der o. g. baulichen Nebenanlagen ergibt, als nach § 19 Abs. 4 allgemein zulässig ist.

Da der erhöhte Stellplatzschlüssel gerade zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebietes notwendig und sinnvoll ist, wird die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet in seiner Gesamtheit auf maximal 1.600 m² festgelegt.

Da sich die Hochbauplanung noch im „Vorentwurfsstadium“ befindet und letztendlich damit auch die geplante und planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzte Tiefgarage (TGa) zu diesem Planungsstand nicht abschließend konkretisiert ist, darf die o. g. höchstzulässige Grundfläche ausschließlich durch zusätzliche Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Grundsätzlich sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „St“ ausschließlich ebenerdige Stellplätze zulässig. Somit werden raumwirksame bauliche Anlagen, wie z. B. Carports oder Garagen, ausgeschlossen, die in ihrer Anzahl und Anordnung negative Auswirkungen des öffentlichen Straßenraumes haben könnten.

Um jedoch in einem stark begrenzten Umfang auch Carports (Stellplätze mit Schutzdach) nachfrageorientiert anbieten zu können, wird aus dem generellen Ausschluss eine Ausnahme für maximal 4 Carports im südlichen Teilbereich der festgesetzten Fläche „St₃“ ausnahmsweise für zulässig erklärt. An diesem Standort bestünde somit die Möglichkeit in Verbindung mit dem ebenfalls in diesem Bereich festgesetzten Abfallsammelbehälterstandort „Ne“ eine bauliche Gesamtanlage zu erstellen, die in ihrer räumlichen Wirkung am Ende der „Danziger Straße“, zum Wendepunkt ausgerichtet, nicht zu Gestaltungsverlusten des öffentlichen Raumes führen wird.



Höhe baulicher Anlagen:

Entsprechend den bereits zu Beginn der Projektentwicklung formulierten Planungszielen soll sich die geplante Wohnbebauung „in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen“ und „die Ecksituation Auf dem Großen Ruhm / Danziger Straße mit einer städtebaulich markanten Bebauung“ angemessen betont werden.

Unter Einbeziehung der Anlieger und der Öffentlichkeit wurden in mehreren Detaillierungsschritten die städtebaulichen Zielsetzungen konkretisiert. Ergebnis dieser Variantendiskussion ist der Bebauungsvorschlag, wie in Abb. 9 auf Seite 14 dargestellt, der mit dem Entwurf (Stand vom 16.07.2012) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechend differenziert planungsrechtlich um- und festgesetzt worden ist. Zum Nachweis der städtebaulichen Zielsetzung, dass sich die geplanten Vorhaben in die umgebene Bebauungsstruktur „einfügen“ werden, wurden im Vorgriff auf die nachgeordnete Hochbauplanung Systemansichten und Baumassen im Kontext zur jeweils angrenzenden Bebauung dargestellt (vgl. **Abb. 11** unten).

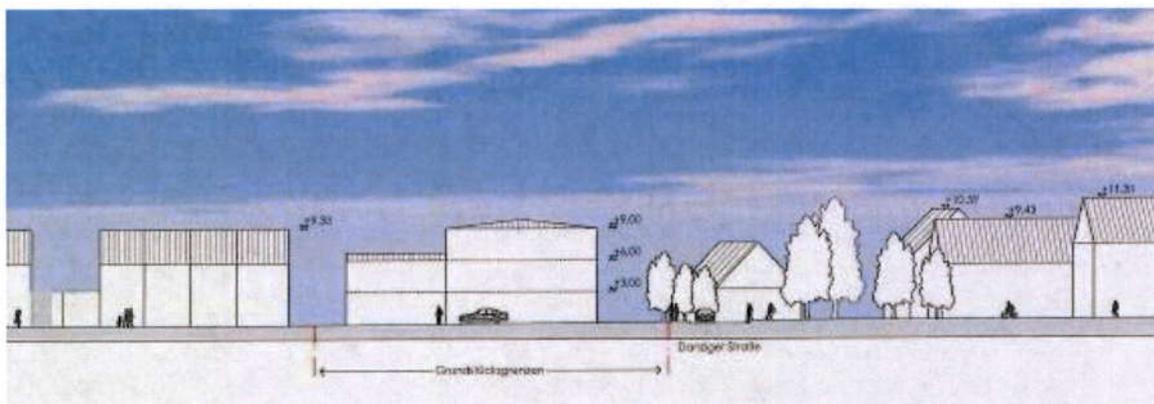


Abb. 11 Vorentwurf / Variante 2 - Einzelhausbebauung mit „Ansichten und Baumassen“ im Kontext mit der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung
oben: Ansicht von der Straße „Auf dem Großen Rum“
(Planungsstand vom 01.04.2011 Quelle - Scharz Architekten ARGE)

Zur Sicherstellung, dass die geplanten Baukörper, wie in den Ansichten und im Lageplan konzeptionell dargestellt, auch tatsächlich in ihrer Höhenentwicklung so realisiert werden, bedarf es einer differenzierten planungsrechtlichen Festsetzung, die in der endgültigen Planfassung (vgl. auch **Abb. 10** auf Seite 15) wie folgt umgesetzt worden ist:

- Die Bezugshöhe wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation (= Grundlage hierfür ist der Lage- und Höhenplan) für alle „Baukörper-Festsetzungen“ gleichermaßen auf 41,80 m über Normal Null im Teil B (Text) festgesetzt.
- Teilgebiets- bzw. baukörperbezogene Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen in Verbindung mit
 - einer gestaffelten Festsetzung von höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhen
 - dem Ausschluss des Dachgeschosses als Staffelgeschoss im nördlichen Teilbereich / Teilbereich TB 1)
 - einer zulässigen Dachneigung von bis zu 15°



Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Wahrung des umgebenden Siedlungscharakters und zur Neuentwicklung des Stadtbildes für diesen Bereich entsprechend der vorangestellten städtebaulichen Zielsetzung zur „Fortführung der Durchgrünung als städtebauliches Merkmal der Siedlung“ werden für das Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen generell ausgeschlossen, sofern es sich nicht um planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzte gemeinschaftliche Stellplätze, Stellplätze mit Nebenanlage oder Gemeinschaftsstellplätze unter der Geländeoberfläche handelt.

In Verbindung mit einem Anpflanzungsgebot zur Begrünung des durch die vier Gebäude gebildeten Innenhofs oberhalb der geplanten Tiefgarage soll somit der umgebene Siedlungscharakter in der heutigen Architektursprache nachempfunden werden.

Von diesem generellen Ausschluss gebietstypischer Nebenanlagen werden nutzungsbezogene Ausnahmen zugelassen und qualitativ bestimmt, wonach

- innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt 4 Fahrradboxen und 8 Terrassenschuppen von einer Gesamtgrundfläche von maximal 140 m² zulässig sind,
- innerhalb des Teilbereiches TB 1 ein Abfallsammelbehälterstandort als bauliche Anlage bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m², auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig ist und
- innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche „St₃ / Ne“ ebenfalls ein Abfallsammelbehälterstandorte als bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig ist.

Mit diesen Festsetzungen können einerseits die angestrebte Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden und andererseits die mit der wohnbaulichen Nutzung notwendigen Nebenanlagen in dem erforderlich werden Maße zugelassen werden, ohne dass ein unkontrollierbarer Wildwuchs von Nebenanlagen im Wohngebiet entstehen würde.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist in offener Bauweise > o < festgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Plangebietes innerhalb der „Baukörper-Festsetzungen“ ausschließlich nur Einzelhäuser zulässig.

Dies basiert auf dem Ergebnis der Erörterungen zu städtebaulichen Konzeptionen, wonach eine gebietsbezogene Reihenhausbebauung (vgl. **Abb. 12** auf Seite 20) zwar die Siedlungsstruktur der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ nachempfinden und fortsetzen, jedoch gegenüber der vorhandenen Einzelhausbebauung im Westen und Süden des Plangebietes eine stärkere Bebauungsdichte erzeugen würde und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) nicht in dem erforderlichen und gewünschten Umfang (vgl. Kapitel 8. „Verkehr“) erfolgen könnte.



Zudem wären die Abstände zum südlichen vorhandenen Knick aus Sicht der Landschaftspflege zu gering und der Knick selbst würde aufgrund seiner Südlage zu einer erheblichen Verschattung der Gebäude führen.

Zugleich würde bei einer am Bestand orientierten Bebauungsdichte der Abstand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung geringer als von den Anliegern angeregt ausfallen.

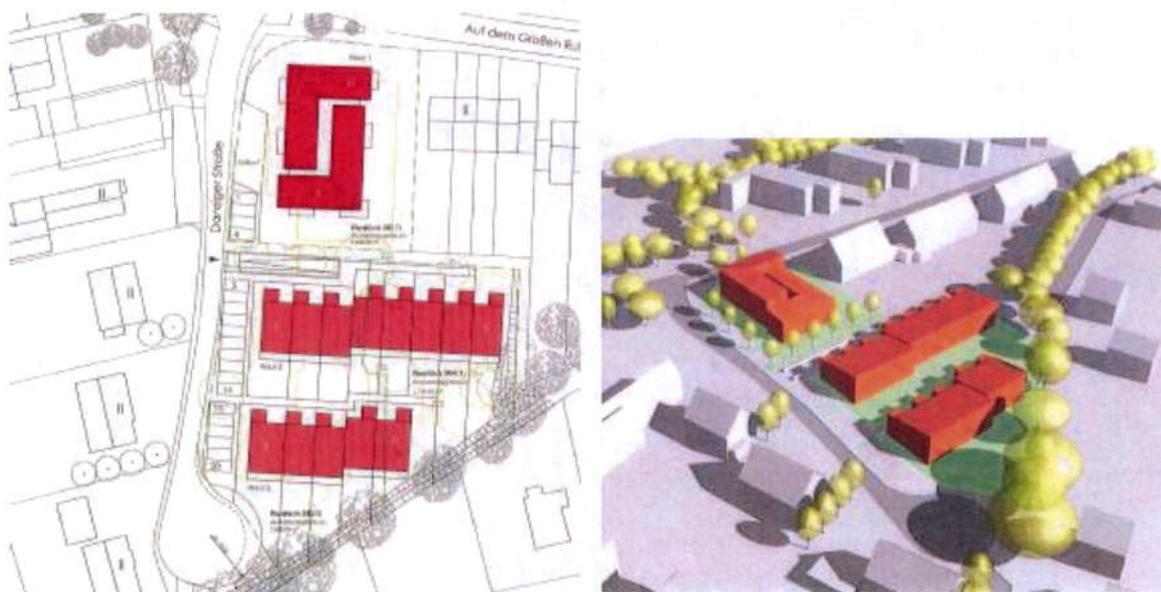


Abb. 12 Vorentwurf / Variante 1 - Reihenhausbebauung im mittleren und südlichen Bereich des Plangebietes (Planungsstand vom 01.04.2011 Quente - Scharitz Architekten ARGE)

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, folgenden gestalterischen Anforderungen gerecht werden zu können:

- Art und Umfang der Einfriedungen
nur auf die öffentliche Straße bezogen, in Fortführung der vorhandenen Gestaltungselemente, insbesondere des südlich anschließenden Wohnquartiers und zum Ausschluss für das Stadtquartier untypischer Gestaltungselemente
- Dachgeschosse / Staffelgeschosse
zur Klarstellung der Ausnutzbarkeit der teilgebietsbezogen festgesetzten Gebäudehöhe in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen zur Berücksichtigung stadtgestalterischer Belange



- Dachneigung bei Nebenanlagen
als Konkretisierung der festgesetzten Dachneigungen (Teil A) nur für die zulässigen Nebenanlagen
- Dachneigung / Dachform
in Verbindung mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und in Abhängigkeit zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Staffelgeschossen zur Einhaltung der höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhen

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer noch angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur gestaffelten Höhenentwicklung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der angrenzenden Bebauung für das Plangebiet eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben. Die wohnbauliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und einer dementsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohn- und Lebensraum möchte die Stadt Reinbek die Grundstückseigentümerin für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb der Gebäude zu achten.



6. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs.

Dementsprechend ergeben sich unter Anwendung des § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt insbesondere, sofern geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Landschaftswälle / Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Da die innerhalb des Plangeltungsbereiches betroffenen Grundstücksflächen überwiegend bebaut oder zuvor einer gewerblichen Nutzung unterzogen waren und zudem planungsrechtlich für eine bauliche und überwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen waren (vgl. u. a. **Abb. 1** bis **Abb. 5**), handelt es sich um Flächen des Innenbereichs. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten „naturschutzrechtliche Eingriffe“, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine Prüfung, die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren durch das Büro Bielfeldt + Berg - Landschaftsplanung ergänzend zur artenschutzfachlichen Stellungnahme (s. Anlage zu dieser Begründung) durchgeführt worden ist, erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können. Ein Bebauungsplan kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist bereits während der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte eines Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse entgegenstehen, verfehlt seinen gestaltenden Auftrag und ist daher nichtig.

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)],
- baubedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)].

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:



- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

Säugetiere:

Die meisten Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder gefährdete Säugetierarten, für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen oder haben ihr derzeitiges Verbreitungsgebiet außerhalb des weit gefassten Bearbeitungsraums, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann (Der Steinmarder, von dem Hinweise auf ein Vorkommen gefunden wurden, hat (artenschutz-)rechtlich keine Bedeutung; eine Berücksichtigung ist bei Einhaltung von Bauzeitvorgaben jedoch geregelt).

Der vorhandene Knick im Süden stellt einen potenziell geeigneten Lebensraum für die Haselmaus dar. Diese Struktur ist jedoch nicht von Eingriffen betroffen, da planungsrechtliche Festsetzung einschließlich der Festsetzung eines 3 m breiten Schutzstreifens, auch während der Bauphase, den Erhalt und die nachhaltige Entwicklung dieses geschützten Biotops sichern.

Alle in Deutschland heimischen Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und dementsprechend streng geschützt. Ein Vorkommen von Fledermausarten der Siedlungsbereiche innerhalb des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden, obwohl anlässlich einer intensiven Begehung am 22.07.2011 keine Hinweise auf ein Vorkommen vorgefunden wurden.

Es wird vorsorglich von einer Nutzung der Gebäude im Plangebiet als Fledermausquartier ausgegangen. Bei einem Abriss der Gebäude kann es somit zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommen, was den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten) erfüllen würde. Besonders gefährdet sind Wochenstuben (April bis August), da die Jungtiere noch nicht fluchtfähig sind, und Winterquartiere (ca. Oktober / November bis März; temperaturabhängig), da Fledermäuse Winterschlaf halten und in dieser Zeit ebenfalls nicht oder nur sehr eingeschränkt fluchtfähig sind.

Das Plangebiet, insbesondere entlang des Knicks, ist potenzieller Nahrungsraum für Fledermäuse. In Anbetracht der geringen räumlichen Ausdehnung dieses Gebietes wird eine entscheidende Verminderung der „Nahrungsproduktion“ durch die Planung mit negativen Auswirkungen auf die potenziell vorhandenen lokalen Fledermauspopulationen nicht erwartet, da die betroffenen Fledermausarten den freien Luftraum zur Nahrungssuche nutzen und davon ausgegangen werden kann, dass Insekten (als Nahrungsgrundlage der Fledermäuse) auch in den verbleibenden Freiflächen des weiteren Umfeldes geeignete Lebensbedingungen vorfinden werden.

Maßnahme zu Vermeidung von Verbotstatbeständen bezogen auf Fledermäuse:

Die abzubrechenden Gebäude werden vor dem Abbruch nach Wochenstuben und Winterquartieren abgesucht (gleichzeitig werden auch andere Tierarten beachtet).



Der Abbruch vorhandener Gebäude erfolgt in der 1. Hälfte Oktober (1. - 10. Oktober) bzw., wenn durch fledermauskundiges Personal ein Winterquartier definitiv ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig verschlossen wurden, zwischen dem 1. Dezember und Ende Februar.

Insgesamt können hinsichtlich der potenziell vorkommenden Fledermausarten planungsbedingte Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Beachtung des empfohlenen Vorgehens und Durchführung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Vögel:

Aufgrund der Biotopausstattung können Brutvorkommen folgender Vogelgruppen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden:

- Gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter:
z. B.: Star, Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze.
- Gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter:
z. B.: Amsel, Zaunkönig, Zilpzalp, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling, Elster, Ringeltaube.
- Gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter:
im Rahmen der Ortsbegehung am 22.7.2011 wurden keine von Eingriffen betroffene Höhlenbäume festgestellt, jedoch sind Vorkommen höhlenbrütender Arten wie Kohl- und Blaumeise oder Feldsperling nicht gänzlich auszuschließen.

Brutvorkommen stark gefährdeter und seltener Arten werden aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur der Flächen mit den entsprechenden Störwirkungen und unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitatansprüche nicht erwartet.

Bei Realisierung der Planung werden Flächen und Strukturen bau- und anlagebedingt beansprucht, die diversen Vogelarten potenziell als Bruthabitat dienen. Im Zuge der Baufeldräumung besteht die Gefahr der Zerstörung besetzter Nester und Gelege bzw. die Gefahr der Tötung von Individuen [Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten bzw. Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)].

Maßnahme zu Vermeidung von Verbotstatbeständen bezogen auf Vögel:

Die Entfernung von Bäumen und sonstigen Gehölzen sowie die Vorbereitung des Baufeldes (Abbruch vorhandener Gebäude) erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und § 27a LNatSchG nicht in der Zeit vom 15.3. bis 30.9. (s. jedoch Hinweise zu Fledermäusen), d.h. nicht innerhalb der Brutzeit der potenziell im Plangebiet brütenden Arten.

Auf diese Weise ist gewährleistet, dass keine von Altvögeln, Gelegen oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester zerstört und damit Altvögel oder Junge verletzt oder getötet werden.



Hinsichtlich des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird eine direkte Zerstörung genutzter Nester durch die o. g. Bauzeitenregelung vermieden.

Darüber hinaus verbleiben im Umfeld des Plangebietes als Neststandort nutzbare Strukturen innerhalb der Aktionsradien potenziell betroffener Brutvögel. Die potenziell betroffenen Brutvögel zählen zu den häufigen Arten und sind hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Umfeld gewährleistet, negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen werden nicht erwartet. Funktionserhaltende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien:

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen und der Bodenverhältnisse wird ein Vorkommen von Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht erwartet.

Fische:

Fließ- oder Stillgewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Käfer:

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u. a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumsprüche, die im Untersuchungsraum nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden.

Libellen:

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Schmetterlinge:

Die im Anhang IV der FFH-RL geführten Schmetterlingsarten sind in Schleswig-Holstein aktuell nicht verbreitet. Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsraum können daher ausgeschlossen werden.

Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.



Weichtiere:

Geeignete Lebensräume für die in Schleswig-Holstein vorkommenden Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Fazit:

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten; Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Entwicklungsformen) und § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) ist die folgende Maßnahme erforderlich:

- Die Entfernung von Bäumen und sonstigen Gehölzen sowie Abbruch der vorhandener Gebäude erfolgt unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und § 27a LNatSchG grundsätzlich nicht in der Zeit vom 15.3. bis 30.9., d. h., nicht innerhalb der Brutzeit der potenziell im Plangebiet brütenden Arten. Unter Beachtung der Artengruppe Fledermäuse wird, wenn durch fledermauskundiges Personal ein Winterquartier definitiv ausgeschlossen und Öffnungen rechtzeitig verschlossen wurden, der konkrete Zeitraum auf den Abschnitt zwischen dem **1. Dezember und Ende Februar** festgesetzt. Bei Vorhandensein von überwinternden Fledermäusen wird der Abbruch begrenzt auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 10. Oktober.

Das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) tritt nicht ein: Eine direkte Zerstörung genutzter Nester oder Quartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der Bauarbeiten wird bei Beachtung der beschriebenen Bauzeitenregelung vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass betroffene Tiere innerhalb ihrer Aktionsradien in die im weiteren Vorhabensumfeld verbleibenden Strukturen ausweichen können.

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht ein. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Zugriffsverboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist entsprechend nicht erforderlich.

Der Zulassung und Umsetzung des Vorhabens stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.



7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (vgl. Anlage zu dieser Begründung) wurden die mit diesem Änderungsverfahren zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt wurden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgte ein Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, der die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung einhält.

Des Weiteren wurden die mit diesem Änderungsverfahren zusätzlich geplanten Stellplätze und die geplante Tiefgarage dem Gewerbelärm zugerechnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- an den Immissionsorten der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden
- bzw. um nicht mehr als das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) aufgrund der Vorbelastung überschritten werden.
- Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden an der geplanten Bebauung die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.
- Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sicher gestellt ist.



- Satzung -

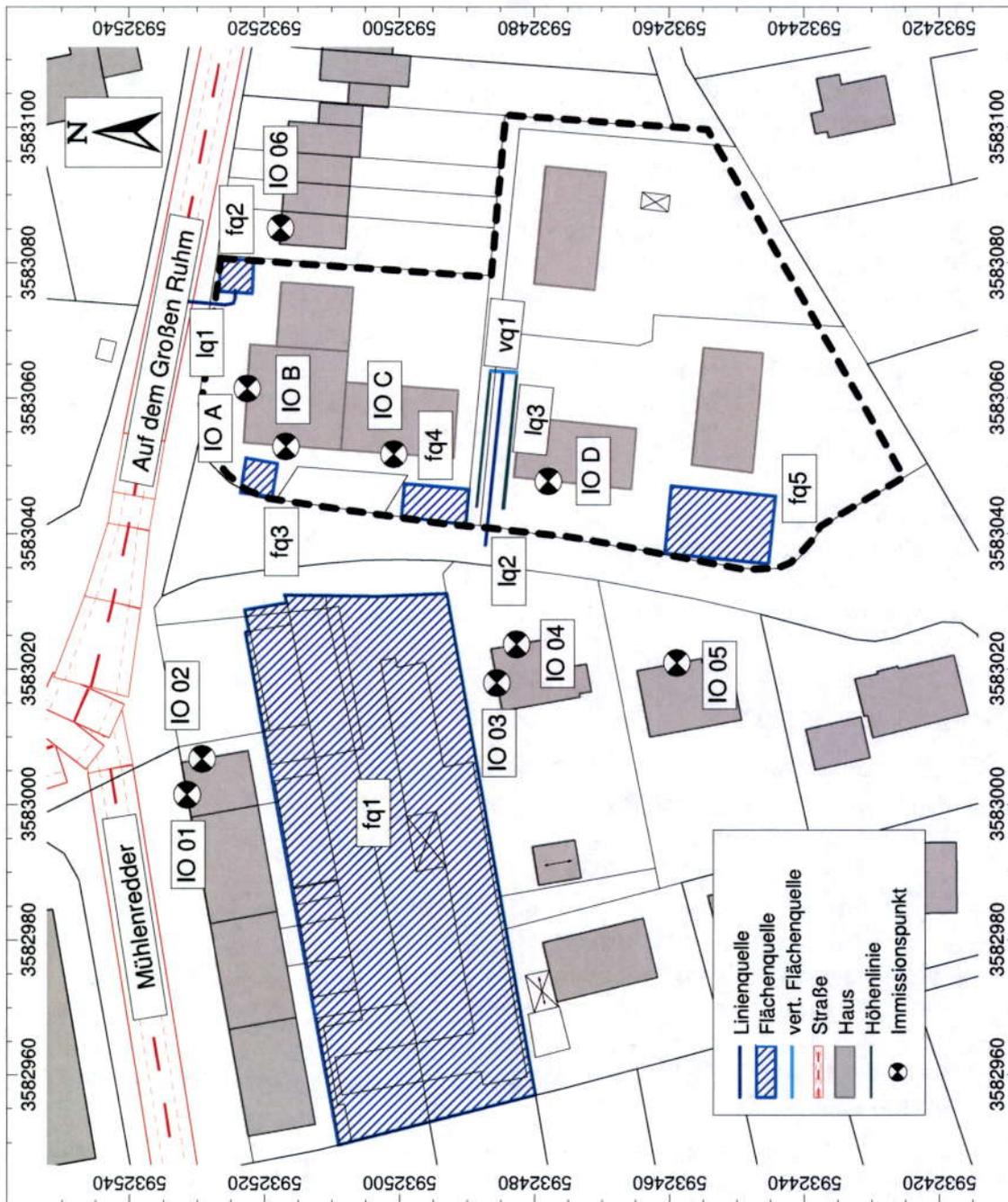


Abb. 13
 Lage der Linien- und Flächenquellen im Prognose-Planfall
 (lt. Gutachten vom 28.07.2011)

Verkehrslärm

Im Rahmen der o. g. Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der Lärmaktionsplanung der Stadt Reinbek (Prognose 2012) entnommen und auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet.



- Satzung -

Die Belastungen durch den durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen wurden der „Verkehrsuntersuchung Danziger Straße“ in Reinbek der Ingenieurgesellschaft mbH Schmeck & Junker (s. Anlage zu dieser Begründung) entnommen. Es zeigt sich, dass der durch den B-Plan induzierte Zusatzverkehr beurteilungsrelevant ist.

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind parallel der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 62,0 dB(A) tags und 64,5 dB(A) nachts zu erwarten.
- Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereiches jedoch überwiegend eingehalten.
- Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) / nachts werden innerhalb des Plangebietes ab einem Abstand von 16 m tags und 39 m nachts von der Straßenmitte der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an den Straßen „Auf dem Großen Ruhm“ und „Danziger Straße“ aufgrund der Erschließung notwendiger Stellplätze (öffentlich und privat) und aus Belegenheitsgründen nicht möglich und städtebaulich nicht vertretbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die dem Lärm abgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ ab einem Abstand von 21 m um mehr als 3 dB(A) überschritten.
- Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
- Im Norden des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus dem Verkehrslärm im straßennahen Bereich für einen ca. 26 m breiten Streifen Lärmpegelbereich III. Die Abstandsangaben beziehen sich jeweils auf die Abstände von der Straßenmitte.



Abb. 14
Lage der **Lärmpegelbereiche**
(lt. Gutachten vom 28.07.2011)



Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist.

Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Gebiete (nordwestlich der Danziger Straße) sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Die Zunahmen liegen deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und überwiegend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Die geltenden Sanierungsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden nicht erreicht.

Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten.

Mit Stellungnahme des LLUR's (Technischer Umweltschutz) vom 21.09.2012 wird bestätigt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die städtische Planung und den damit verfolgten Planungszielen bestehen.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB)

Das Plangebiet liegt an den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Auf dem Großen Ruhm“ und „Danziger Straße“, so dass das Plangebiet grundsätzlich als erschlossen anzusehen ist.

Im Zuge von erforderlich gewordenen tiefbautechnischen Maßnahmen im näheren Umfeld zum Plangebiet wurde auch der Einmündungsbereich der „Danziger Straße“ in die Straße „Auf dem Großen Ruhm“ neu gestaltet und ausgebaut (vgl. **Abb. 15** unten). Die „Danziger Straße“ erhielt im Zuge dieser Baumaßnahme eine neue Betonsteinoberfläche (vgl. **Abb. 16** unten und **Abb. 17** auf Seite 31); die Straßenführung blieb gegenüber der bisherigen Linienführung und Ausbaubreite unverändert.



Abb. 15 Blick von Osten nach Nordwesten mit dem Fußgängerüberweg „Auf dem Großen Ruhm“ im Bereich des umgebauten und neu gestalteten Einmündungsbereiches mit der „Danziger Straße“
(P. Scharlibbe 29.04.2010)



Abb. 16 Blick auf die neu gestaltete „Danziger Straße“ etwa mittig zum Plangebiet im Bereich der Tiefgaragenzu- und abfahrt
(P. Scharlibbe 29.04.2010)



- Satzung -



Abb. 17 Bild oben rechts
Blick vom Einmündungsbereich „Auf dem Großen Ruhm“ nach Süden auf die neu gestaltete „Danziger Straße“ mit öffentlichen Parkplätzen und der vorhandenen Bebauung zu beiden Seiten

Abb. 18 Bild oben links und unten links
Öffentliche Parkplätze vor dem ehem. Getränkemarkt an der „Danziger Straße“ und Blick auf den neu gestalten Einmündungsbereich mit vorhandenem Großgrün
(P. Scharlibbe 29.04.2010)

Grundsätzlich ist die Anzahl notwendiger Stellplätze gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes entsprechend der im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens konkret beantragten Nutzungen nachzuweisen.

Aufgrund der besonderen äußeren Rahmenbedingungen haben sich die Stadt Reinbek und die Grundstückseigentümerin im Zuge der Projektentwicklung und unter Berücksichtigung von Anregungen der Anlieger anlässlich zweier öffentlicher Informationsveranstaltungen zu diesem Planvorhaben zu diesem Themenbereich darauf verständigt, dass

- ein Stellplatznachweis im Verhältnis von 1,5 Stellplätzen für 1 Wohneinheit zu führen ist,
- entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit in Verbindung mit der zulässigen GRZ / überbaubaren Flächen) Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (ober- und unterirdische Stellplätze) in einem dementsprechend ausreichenden Maße zur Verfügung gestellt (vgl. **Abb. 19** auf Seite 32) und planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt werden, wobei
 - zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung durch Stellplätze, Tiefgarage usw. eine Ausnahme derart festgesetzt wird, dass dieses Maß ausschließlich zugunsten einer größeren Tiefgarage, als bisher planerisch vorgesehen zulässig ist, um somit der Grundstückseigentümerin einen entsprechenden Handlungsspielraum bei der Hochbauplanung und dem zu beachtenden o. g. Stellplatzschlüssel geben zu können.



- Satzung -

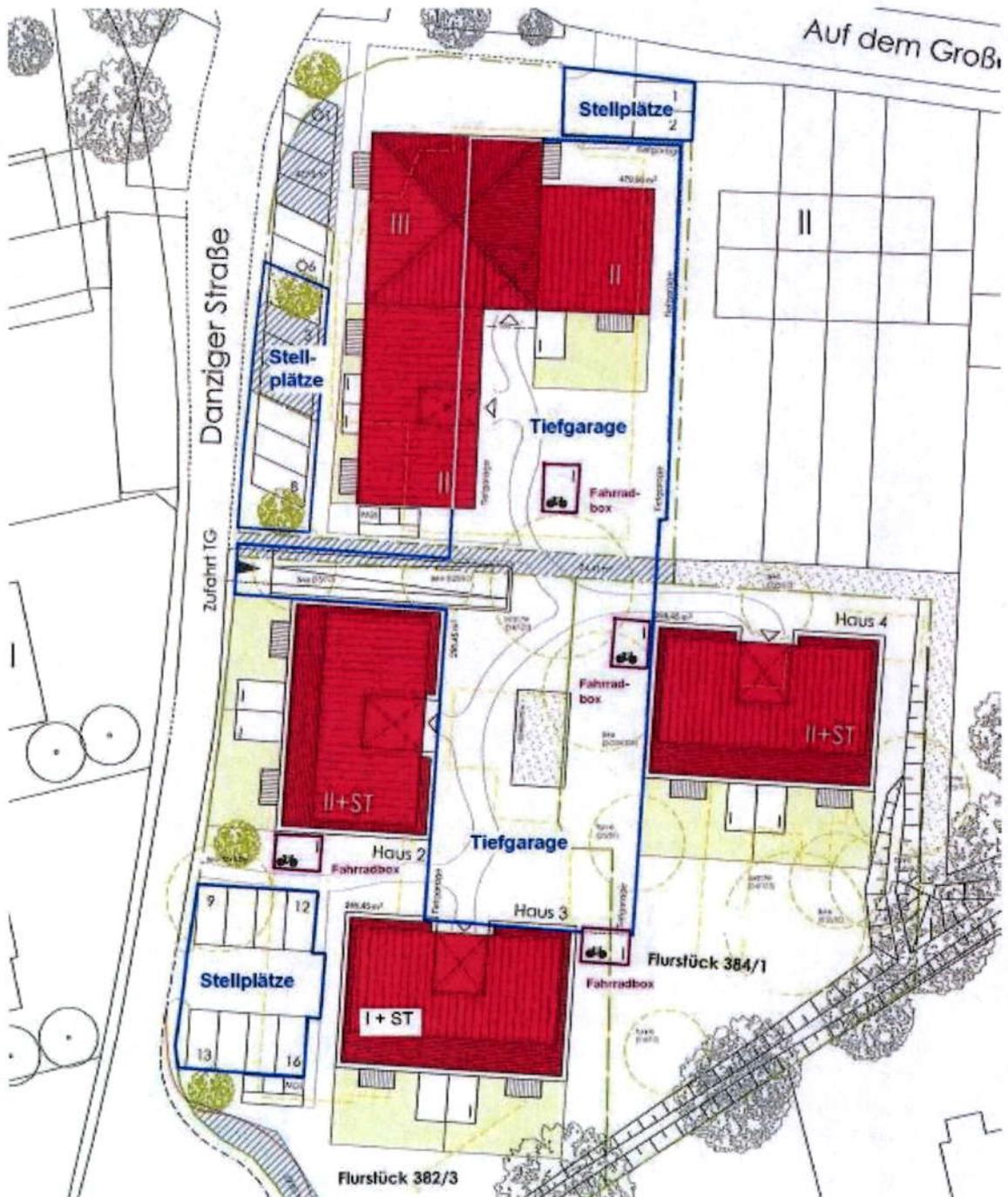


Abb. 19

Darstellung der **Flächen** zur Unterbringung des **privaten ruhenden Verkehrs** auf Grundlage der aktuellen Hochbauplanung (Stand vom 08.08.2011) mit Reduzierung der Geschossigkeit im südlichen Bereich entsprechend der aktuellen Erörterung in den städtischen Gremien

- die vorhandenen 6 öffentlichen Parkplätze unterhalb des Einmündungsbereiches „Danziger Straße / Auf dem Großen Ruhm“ in ihrer Anzahl erhalten bleiben müssen,



- Satzung -

- die erforderlich werdende Tiefgaragenzu- und Abfahrt und die kraftfahrzeugbezogene Erschließung ausschließlich von der „Danziger Straße“ zu erfolgen hat, wobei die Herrichtung von 2 Stellplätze zur Straße „Auf dem Großen Ruhm“ für eine gewerbliche bzw. dienstleistungsbezogene Nutzung zulässig sein soll,
- neben den in der Tiefgarage vorzusehenden Fahrradstellplätzen auch ebenerdig jeweils auf ein Gebäude bezogen eine Fahrradbox zulässig sein soll, um insbesondere Kindern das Abstellen ihrer Fahrräder zu erleichtern und den Gang in die Tiefgarage über die Rampeanlage ggf. zu ersparen.

Im Zuge der Projektentwicklung wurde deutlich, dass unter der städtebaulichen Maßgabe einer angemessenen Grüngestaltung der Stell- und Parkplatzflächen an der östlichen Seite der „Danziger Straße“ es erforderlich sein wird, eine Neuordnung der Parkplatzflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorzunehmen.

Im Zuge eines Flächentausches oder eines Grundstückskaufvertrages bzw. anderweitiger vertraglicher Regelungen sollen die vorhandenen Parkplätze (vgl. **Abb. 17 / Abb. 18** auf Seite 31) an der „Danziger Straße“ nach Norden, unterhalb des Einmündungsbereiches (vgl. **Abb. 18** auf Seite 31), verlegt werden, so dass nach Süden anschließend 6 private Stellplätze hergerichtet und zwei Straßenbäume zur Gliederung gepflanzt werden können. Einen dritter Straßenbaum wird unterhalb des Einmündungsbereiches zur Einfassung der öffentlichen Parkplätze und in Verbindung mit dem vorhandenen Grün in diesem Bereich (vgl. **Abb. 18**) der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ zu pflanzen sein.

Da dieser sich außerhalb des Plangebietes befinden wird, ist das Pflanzgebot im Zuge der vorgenannten vertraglichen Regelungen abzusichern und im Zuge der Vorhabenrealisierung durch die Grundstückseigentümerin umzusetzen.

Eine weitere ebenerdige kompakte Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes ist vor der Wendeplatzanlage geplant. Auch hier werden Straßenbaumpflanzungen zur Begrünung des Straßenraumes eingesetzt.



Abb. 20 Der Wendeplatz wird immer wieder durch private Pkw's der angrenzenden Wohnbebauung stark eingeschränkt; teilweise bis in den Knickschutzstreifen hinein
(P. Scharlibbe 19.09.2009)



Abb. 21 Vorhandene Wendeplatzanlage am südlichen Ende der „Danziger Straße“ mit der südlich hinter dem Knick angrenzenden Einfamilienhausbebauung
(P. Scharlibbe 29.04.2010)



Mit dieser Planänderung und mit Realisierung der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes wird es nach Prüfung durch die Stadt Reinbek erforderlich sein, die vorhandene Wendeplatzanlage (vgl. **Abb. 20** und **Abb. 21** auf Seite 33) an der „Danziger Straße“ zu vergrößern.

Die Prüfung ergab, dass die Wendeplatzanlage zukünftig einen Radius von 10,25 m aufzuweisen hat. Die für den notwendigen Ausbau erforderliche Teilfläche ist innerhalb des Plangebiets bereit zu stellen und wird demzufolge im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Über vertragliche Regelungen wird sicherzustellen sein, dass der Ausbau zum Nachweis der Plangebietserschließung zu Lasten der Grundstückseigentümerin erfolgen wird.

Der Erhalt, die Neuordnung oder der Verzicht auf eine fußläufige Wegeverbindung innerhalb des Plangebietes waren Gestand einer intensiven Auseinandersetzung im Spannungsfeld

- der städtebaulichen Zielsetzungen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (vgl. **Abb. 23** auf Seite 35),
- den Interessen der Reihenhausbauung an der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ als Anlieger und Nutzer des bisherigen „Mistweges“ (vgl. **Abb. 22** auf Seite 35),
- den Anforderungen und Unterhaltungspflichten, die an eine öffentliche Wegeverbindung gestellt werden und
- den Interessen der Grundstückseigentümerin im Zuge der Realisierung eines zusammenhängenden kleinen Wohnquartiers

Ergebnis der Diskussion und Erörterung ist es, dass auf eine fußläufige Wegeverbindung sowohl mittig durch das Plangebiet (heutiger Zustand) als auch südlich vor dem Knick (Planung lt. 1, Änd.- B-Plan Nr. 2) verzichtet wird.

Das Abwägungsergebnis öffentlicher und privater Belange begründet sich wie folgt:

- eine Wegeführung im Süden des Plangebiets (vgl. **Abb. 23** auf Seite 35) am Rande des Knicks und in Südlage zu den Außenwohnbereiche der geplanten Wohnbauung würde unter Beachtung des Knickschutzes und dem Erhalt der dort stehenden Großbäume zu erheblichen Nutzungseinschränkungen des geplanten Wohngebietes und zu einem erhöhten Flächenbedarfs für den öffentlichen Weg führen und somit insgesamt zu wesentlichen Nutzungseinschränkungen innerhalb des Plangebietes und Folgekosten für die Stadt Reinbek führen.
- eine Beibehaltung der heute mittig durch das Plangebiet verlaufende Wegeverbindung und Aufwertung als ein von der Allgemeinheit nutzbarer Fußweg, ggf. als mit Gehrechten zu belastende Flächen, stößt bei den Reihenshausanliegern aufgrund erwarteter Störung der Privatsphäre (vgl. **Abb. 22**) auf Ablehnung
- mit der „Danziger Straße“ als Anliegerstraße und dem ausgewiesenen Geh- und Radweg entlang der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ bestehen bereits heute gute und sichere Wegeverbindungen, die auch in der dunklen Jahreszeit von den Kindern, Schülern und Jugendlichen genutzt werden können



- Satzung -

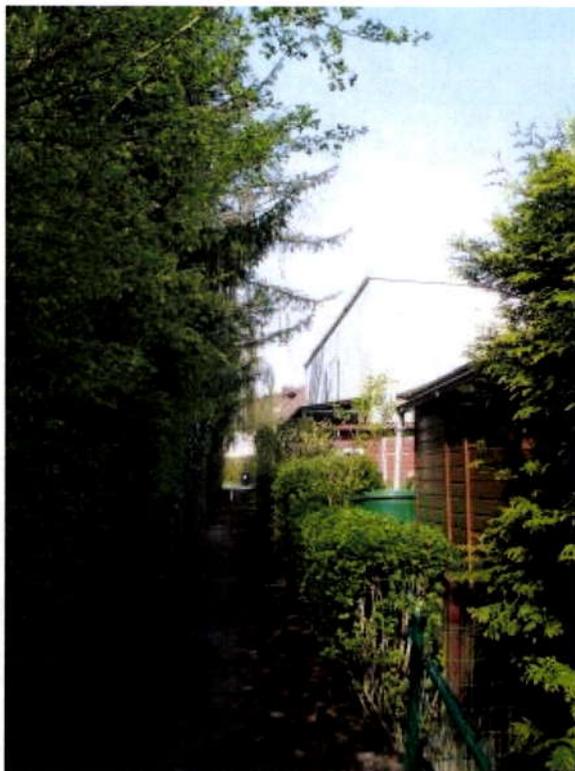


Abb. 22 Vorhandene Wegeparzelle, die der Nutzung der Anwohner der Reihenhausbebauung „Auf dem Großen Ruhm“ derzeit vorbehalten ist.

Die fußläufige Wegeparzelle ist heute von beiden Nutzungsseiten stark zugewachsen und bietet wenig Raum für einen öffentlichen Fußweg, gerade in der Winterzeit für Schulkinder nicht.
 (P. Scharlibbe 29.04.2010)

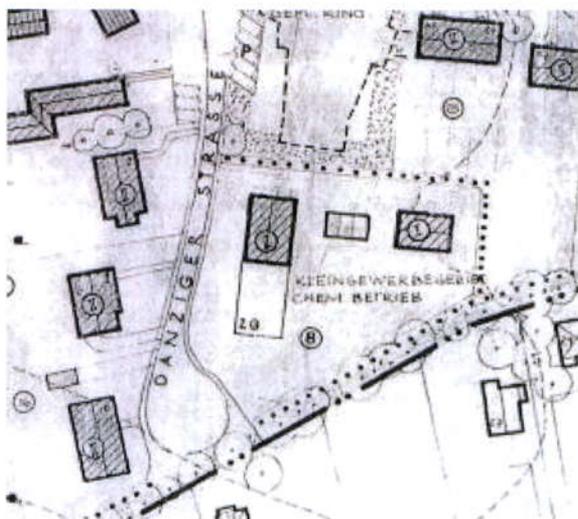


Abb. 23 Ausschnitt aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2, die Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets entsprechend der damaligen Zielsetzungen betreffend

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entsprechend der beantragten Nutzung durch den Antragsteller nachzuweisen.

Das Plangebiet ist mit der in unmittelbarer Nähe bestehenden Haltestelle „Reinbek, Auf dem Großen Ruhm“ sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Diese Haltestelle wird derzeit von den Linien 236, 649 und 738 angefahren. Die Linie 236 (Neuschönningstedt, Haidkrug - S Reinbek) bietet werktags tagsüber mit einem weitestgehenden 20 Min-Takt und einer Anbindung an die S-Bahn (S 21) bzw. den Metrobus (Linie 11) ein sehr attraktives Angebot. Darüber hinaus besteht am Wochenende ein Nachtbusangebot.



9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straßen „Auf dem Großen Ruhm / Danziger Straße“ anzuschließen. Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen sind in den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen nachzuweisen.

Hierzu wurde seitens des Stadtbetriebs Reinbek darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Bauanträge zu stellenden Entwässerungsanträge so zu stellen, dass die vorhandenen Grundstücksanschlüsse genutzt und der Aufriss der neu hergestellten Straße vermieden werden sollte. Dies wird durch den Träger des Vorhabens zu prüfen und durch entsprechende Nachweise / Entwässerungskonzept im Rahmen der Bauantragsstellung vorzulegen sein.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Stadtbetriebs Reinbek anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke anzuschließen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben und sind bei baulichen Veränderungen zu beachten. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren.

Zur Wasserversorgung für die zusätzliche Bebauung ist eine formlose Beantragung mit den entsprechenden Angaben zum erwarteten Wasserbedarf bei den HWW durch den Träger des Vorhabens erforderlich.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden unter Einhaltung des heute bestehenden Versiegelungsgrades (GRZ = 0,35) keine baulichen Maßnahmen vorbereitet, die grundsätzlich zu einer Veränderung der bisherigen Situation innerhalb des Plangebiets führen würden.

Ggf. erforderlich werdende hydraulische Nachweise bzw. Nachweise zur (Teil) - Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers sind durch den Antragsteller gegenüber den zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträgern zu führen.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für die geplanten Bauvorhaben im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Antragsteller zu achten.



9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der innerhalb des Plangebiets für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen ist voraussichtlich die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 6 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

9.5 Strom- und Gasversorgung

Die e-werk Sachsenwald GmbH versorgt das Stadtgebiet mit Strom und Gas. Vorhandene bauliche Einrichtungen und Leitungstrassen müssen erhalten bleiben und sind bei baulichen Veränderungen zu beachten. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Für die Strom- und Gasversorgung werden nach Angaben der e-werk Sachsenwald GmbH neue Leitungen und Kabelverteilerschränke in der „Danziger Straße“ und in der Straße „Auf dem Großen Rum“ erforderlich werden. Der Träger des Vorhabens wird die entsprechenden Abstimmungen mit dem Versorgungsträger und der Stadt Reinbek als Straßenbaulastträger vornehmen.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Der Nachweis erfolgt in dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren. Innerhalb des Plangebietes sind die Abfallbehälterstandorte so zu platzieren und auszugestalten, dass mögliche Geruchs- und Lärmbelastungen für die Wohnbebauung vermieden und minimiert werden können. Dies ist durch den Träger des Vorhabens zu beachten.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.



Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m³/h bei Brandabschnitten von max. 2.500 m² und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) werden im Rahmen eines konkreten Bauantrages im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch den Antragssteller nachzuweisen sein.

Durch die städtische Planung und den Charakter des geplanten Vorhaben ist keine grundsätzliche Veränderung bzw. Verschlechterung der bisherigen Situation bzw. der zuvor ausgeübten Nutzung zum vorbeugenden Brandschutz anzunehmen, die nicht im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Auflagen zum Brandschutz gelöst werden könnte, so dass ein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Stadt Reinbek nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht besteht bzw. nicht zu erkennen ist.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebiets mit den angrenzenden Straßen „Auf dem Großen Rum“ und „Danziger Straße“ vorhanden.

Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Umgestaltung öffentlicher Flächen ist entsprechend den Ausführungen im Kapitel 8. „Verkehr“ erforderlich und wird zwischen der Stadt Reinbek und der Grundstückseigentümerin durch vertragliche Regelungen sichergestellt.

Erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind nach Maßgabe der zu erteilenden Genehmigungen durch den Bauantragsteller entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu seinen Lasten herzustellen.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Knickabschnitt ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteiles führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzrechtes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der vorhandene Knickabschnitt erhält gegenüber der nördlich geplanten wohnbaulichen Nutzung zu seinem Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung einen mindestens 3,0 m breiten Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind. Der Saumstreifen ist durch den Grundstückseigentümer als Gras- und Krautflur extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



- Satzung -

Der vorhandene Knickabschnitt wird durch planzeichnerische und textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Die innerhalb des Knicks vorhandenen das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume (vgl. nebenstehende **Abb. 24**) werden, bezogen auf das Plangebiet, gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, so dass sie nicht mehr der Knickpflege unterliegen und somit auch nicht im Rahmen dieser gefällt werden dürfen.

Abb. 24 Das Stadt- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume als Überhälter des südlich das Plangebiet begrenzenden Knickabschnittes, hier im Bereich der Wendeplatzanlage der „Danziger Straße“
(P. Scharlibbe 15.09.2009)



Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die vorhandene Knickstrecke nachrichtlich in die Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 übernommen.



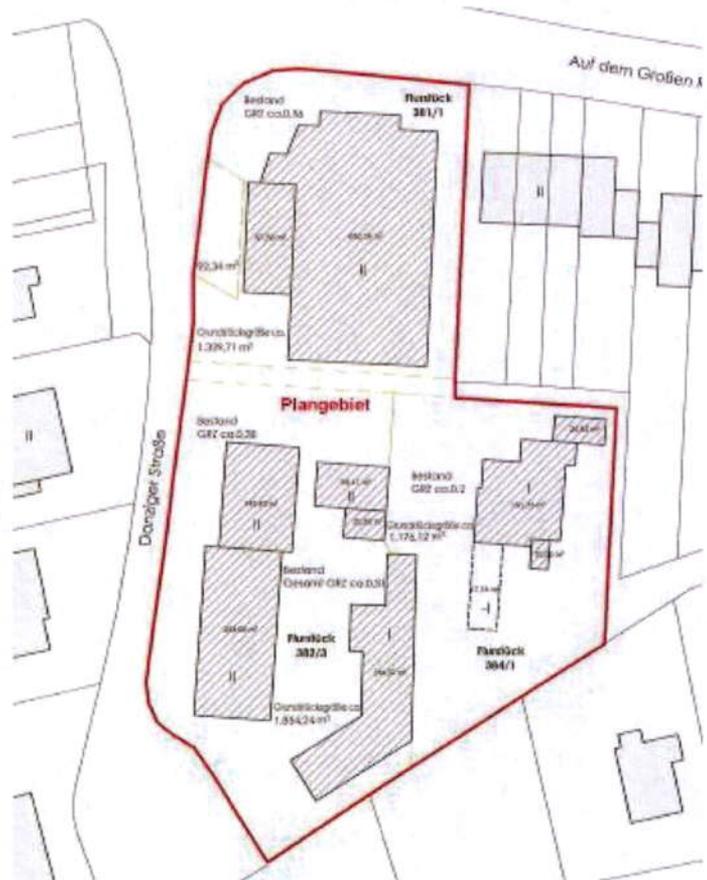
13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz:

Eine Betroffenheit der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes konnte durch die Stadt Reinbek im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nicht festgestellt werden.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet südlich der Straße „Auf dem Großen Ruhm“ und östlich der „Danziger Straße“ wurde beschlossen, um nach Abriss aller baulichen Anlagen des ehemaligen gewerblichen Betriebes / Getränkemarktes und Freilegung des Grundstücks die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung dieser bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Cronsberg“ als Fläche für Kleingewerbe - chemischer Betrieb und Fläche für geplantes Kino in ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Das Plangebiet ist mit wenigen Ausnahmen bebaut (vgl. nebenstehende **Abb. 25**) bzw. aufgrund der zuvor ausgeübten Nutzung versiegelt oder sonst wie befestigt, so dass der Boden nicht in seinem ursprünglichen Zustand mehr vorhanden ist bzw. auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 planungsrechtlich einer kleingewerblichen Nutzung unterliegt und demzufolge entsprechende Baurechte bestehen.



Dieses Änderungsverfahren setzt sich zum Ziel, im Rahmen eines Flächenrecyclings den zuvor gewerblich geprägten Standort in Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnbebauung zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung umzunutzen und die Standortqualitäten des integrierten Standortes für innerstädtisches Wohnen zu nutzen.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz:

Im Zuge der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG hat die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn mit Schreiben vom 05.07.2010 darauf hingewiesen, dass das Grundstück Danziger Straße 5 als Altlastenverdachtsfläche in das Boden- und Altlastenkatasters eingetragen ist. Der Eigentümer des Grundstücks wurde mit Schreiben vom 19.01.2005 über die Eintragung informiert.



- Satzung -

Auch für die Grundstücke Danziger Straße 3 (östlicher Bereich des Plangebietes) und Auf dem Großen Ruhm 67 (nördlicher Bereich des Plangebietes) sind gewerbliche Nutzungen bekannt, die jedoch nicht zu einer Einstufung als Altlastenverdachtsfläche geführt haben.

Im Vorbereitung dieses Planaufstellungsverfahrens hat die Grundstückseigentümerin eine Baugrunduntersuchung (s. Anlage zu dieser Begründung) erstellen lassen, um gutachterlich prüfen zu lassen, ob Nutzungskonflikte durch die neue empfindlichere Nutzung für das Plangebiet zu erwarten sind, die aus einer möglichen Belastung des Bodens (Altlasten) entstehen könnten. Die Baugrunduntersuchung in 2009 hat sich an dem damals vorliegenden Bebauungskonzept (vgl. Abb. 26 unten) orientiert, dass sich grundsätzlich in der weiteren Projektentwicklung nicht wesentlich verändert hat.

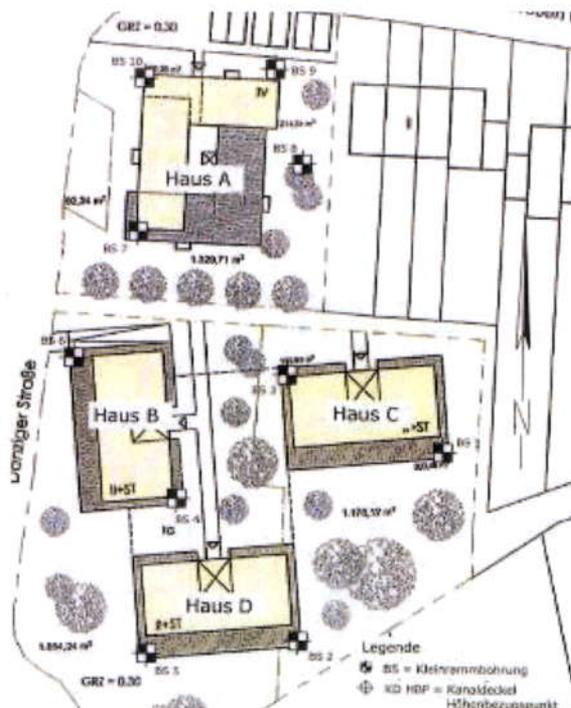


Abb. 26 Lageplan Baugrundaufschlüsse
 (lt. Gutachten vom 07.05.2009)

48 Bodenproben wurden organoleptisch auf Kontamination untersucht, max. 3,9 tief

4 Bodenmischproben wurden für die chemische Analyse zur Einstufung nach LAGA zusammengestellt (siehe Tabelle 4 unten)

Mischprobe	Bodenart	Bereich	Tiefe (m)	Einzelproben
MP1	Auffüllung	Häuser C und D BS1 und BS2	0,0 bis 1,7	BS1/1, BS2/1, BS3/1, BS3/2
MP2	Auffüllung	Häuser B und D, BS4 bis BS6	0,0 bis 1,1	BS4/1, BS4/2, BS4/3, BS5/1, BS6/1, BS6/2
MP3	Auffüllung	Haus A, BS7 bis BS10	0,0 bis 2,8	BS7/1, BS7/2, BS7/3, BS8/1, BS8/2, BS9/1, BS9/2, BS10/1, BS10/2
MP4	Sand	Tiefgarage, BS3 bis BS5	0,6 bis 3,9	BS3/3, BS4/4, BS5/2

Tabelle 4: Mischprobenzusammenstellung

Mischprobe	Bodenart	Bewertung auf Anlage	Prüfbericht auf Anhang	LAGA - Zuordnung
MP1	Auffüllung	4.1	1	Z0
MP2	Auffüllung	4.1	1	>Z2, Deponieklasse I, (Z3)
MP3	Auffüllung	4.1	1	Z1.1
MP4	Sand	4.1	1	Z0

Tabelle 5: Zusammenfassung Umweltuntersuchungen



Probe	Bodenart	Tiefe [m]	Bewertung auf Anlage	Prüfbericht auf Anhang	LAGA - Zuordnung
4/1	Auffüllung	0,3	4.2	2	>Z2, Deponieklasse I, (Z3)
4/2	Auffüllung	0,5	4.2	2	Z2
4/3	Auffüllung	0,8	4.2	2	Z1.1
5/1	Auffüllung	0,6	4.2	2	Z1.1
6/1	Auffüllung	0,5	4.3	2	Z1.1
6/2	Auffüllung	1,1	4.3	2	Z1.1

Tabelle 6 Zusammenfassung der Einzelanalysen

Seitens des Gutachters wird entsprechend den vorangestellten Untersuchungsergebnissen folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Ziegelbruch unter dem Asphalt separat aufnehmen und entsorgen (Z3)
- Boden unterhalb des Ziegelbruchs bis 0,5 m Tiefe separat aufnehmen und entsorgen (Z2)
- Aushub des übrigen Auffüllungsbodens mit Fremdbestandteilen (Ziegelbruch Z1.1) möglichst getrennt von Auffüllungen ohne Fremdbestandteile und gewachsenen Boden (Z0) durchführen
- Beobachtung unterschiedlicher Schichtgrenzen anhand Zusammensetzung, Farbe, Festigkeit

Um Planungssicherheit für die zukünftigen Neubaumaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu erlangen, erfolgten im Vorwege des Gebäudeabbruchs Untersuchungen (vgl. Anlage zu dieser Begründung) mit dem Ziel, die Löschung aus dem Altlastenregister bzw. ggf. die Festlegung von erforderlichen Maßnahmen.

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde war gezielt an Verdachtspunkten innerhalb der Gebäude im untersten Geschoss Schürfe durchzuführen, um den darunter liegenden Boden zu beproben.

Nach Auswertung von alten Bestandsplänen und einer Ortsbesichtigung am 02.02.2012 wurden zwei Gebäude ausgewählt, in deren Kellerräumen insgesamt 5 Schürfe ausgeführt wurden.

Ergebnis der chemischen Analyse ist, dass die untersuchten Bodenproben aus dem Bereich unterhalb der Kellersohle der beiden ausgewählten Gebäude keine Parameterüberschreitungen vorliegen. Für die Mehrzahl der Prüfparameter wurden Messwerte unterhalb der Nachweisgrenze ermittelt.

Mit Schreiben vom 05.03.2012 teilt die untere Bodenschutzbehörde mit, dass der Einschätzung der gutachterlichen Untersuchung zugestimmt wird, dass das Grundstück nach dem aktuellen Wissensstand aus dem Altlastenkataster ausgetragen werden kann.



Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme sollte nach Auffassung der unteren Boden-schutzbehörde das Projekt weiter durch einen Sachverständigen begleitet werden und dabei vor allem auf mögliche Verunreinigen am relevanten Bereich wie den Gebäude-sohlen und dem Abwassersystem geachtet werden. Im Rahmen eines Abschlussberich-tes ist der Verlauf der Maßnahme zu dokumentieren und abschließend zu bestätigen, dass für die neue Nutzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nach Baurecht gemäß den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes ausgegangen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten auffällige Bereiche erkennbar werden, so sind diese gemäß den aktuell geltenden Richtlinien (derzeit LAGA) zu untersuchen und zu entsor-gen oder zu verwerten.

13.3 Kampfmittel:

Da seitens der planaufstellenden Stadt Reinbek grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich innerhalb des Plangebietes Kampfmittel befinden könnten, wird der Grundstückseigentümer im Zuge dieser Bebauungsplanung darauf hingewiesen, vor Baubeginn der anstehenden Vorhabensrealisierungen die Grundstücksflächen auf mög-liche Kampfmittel untersuchen zu lassen.

14. **Archäologische Denkmale**

Entgegen den Darstellungen und Inhalten der geltenden Flächennutzungs- und Land-schaftsplanung hat das Archäologische Landesamt S-H als Obere Denkmalschutzbe-hörde mit Erlass vom 16.10.2012 mitgeteilt, dass im Nahbereich zum Plangebiet ar-chäologische Fundplätze bekannt sind, die nach § 1 DSchG in die archäologische Lan-desaufnahme eingetragen sind. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind daher ar-chäologische Funde möglich.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass, wenn während der Erdarbeiten Fun-de oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde un-verzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

15. **Denkmalschutz**

Entsprechend den Darstellungen und Inhalten der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung kann die Stadt Reinbek davon ausgehen, dass im Einflussbereich des Plangeltungsbereiches keine Denkmale vorhanden sind. Auswirkungen der städti-schen Planung auf die Denkmalpflege sind somit für die Stadt Reinbek derzeit nicht er-kenubar und wurden seitens der zuständigen Fachbehörden der Stadt Reinbek im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren auch nicht be-kannt gemacht.



- Satzung -

Die Begründung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Reinbek wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 13.12.2012 gebilligt.

Reinbek, den *06.03.2013*

- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe

BIS-S

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46