

STADT REINBEK

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 39
"TÄBYPLATZ"**

**BEGRÜNDUNG
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTS-
PFLEGERISCHEN FACHBEITRAG**

AKTUELLE FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

14.12.2004

Auftraggeber:

**Verwaltungsgemeinschaft Siemers, Schlankereye 67, 20144 Hamburg
Christel und Hellmut Kröger**

**DR. - ING. HANS - HELMUT NOLTE
FREIER STÄDTEBAUARCHITEKT
KIRCHWEG 78 34119 KASSEL
TEL 0561-18833 FAX 0561-7669538**

INHALT	SEITE
0 Anlass der Planung	3
1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.1 Bezeichnung der Flurstücke, Flächengrößen	3
2 Rechtsverhältnisse	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Reinbek	3
2.3 Bebauungspläne	3
2.4 Satzungen	4
2.4.1 Baumschutzsatzung	4
2.5 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	4
3 Heutige Situation	4
3.1 Das Plangebiet und seine Umgebung	4
3.2 Realnutzung	4
3.3 Städtebau und Verkehr	5
3.3.1 Städtebau	5
3.3.2 Verkehr	5
3.4 Ökologie, Landschaft und Freiraum	5
3.4.1 Boden	5
3.4.2 Wasserhaushalt	5
3.4.3 Klima	5
3.4.4 Vegetation	5
3.5 Belastung	5
3.5.1 Verunreinigungen und Altablagerungen	5
3.5.2 Immissionen (Luft, Lärm)	5
3.6 Denkmalschutz	6
4 Planungsziele	6
4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung	6
4.2 Städtebauliche Ziele	6
4.3 Architektonische Ziele	6
4.4 Funktionale Ziele	6
4.5 Verkehrliche Ziele	7
4.5.1 Ermittlung der Immissionsbelastung	7
4.6 Grünplanerische und stadtoökologische Ziele	9
5 Inhalte des Bebauungsplans (Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan)	9
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.2 Nutzung der öffentlichen Grünfläche	10
5.3 Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ziele	10
5.4 Sicherung der Ziele von Verkehr und Versorgung	11
5.5 Sicherung der grünplanerischen und ökologischen Ziele	12
5.5.1 Umweltbericht – UVP	12
5.5.2 Flächenbilanzierung	12
5.5.3 Eingriffe, Wirkung auf die Schutzgüter, Minderungsmaßnahmen	12
5.5.4 Ausgleichsmaßnahmen	14
6 Bodenordnung	15
7 Kosten und Finanzierung	15

0 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Erweiterung und teilweise Neuordnung der Verkaufsflächen und die Vergrößerung des Stellplatzangebotes am Einkaufszentrum "Sachsenwaldmarkt/Täbyplatz". Dadurch soll die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Versorgungsstandortes erreicht werden.

1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grundstücke liegen in der Stadt Reinbek; die katastermäßige Lage ist: Stadt Reinbek, Gemarkung Reinbek, Flur 2.

1.1 Bezeichnung der Flurstücke, Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

90/248 (teilweise), 90/380, 90/480, 90/593 (teilweise), 91/25 (Eigentümer: Stadt Reinbek)

sowie

~~90/50~~, 90/66, 90/193, 90/194, 90/196, 90/197, 90/198, 90/199, 90/200, 90/201, 90/202, 90/203, 90/206, 90/207, 90/388, 90/396, 90/399, 90/591 und 90/592. Eigentümer dieser Grundstücke ist die Verwaltungsgemeinschaft Siemers.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 90/592 in westlicher Verlängerung bis Flurstück 90/249 sowie die südliche Grundstücksgrenze der ev.-luth. Kirchengemeinde Reinbek-West
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Klosterbergenstraße sowie die westliche Grundstücksgrenze des Geländes der Klosterbergenschule
- im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Straße Am Ladenzentrum
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der ev.-luth. Kirchengemeinde Reinbek-West sowie die östliche Begrenzung der Berliner Straße.

Die Größe der Grundstücke und damit des Geltungsbereichs beträgt 24 668 qm.

2 Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (Teilplan Reinbek rechtsgültig seit 1972) ist das Planungsgebiet wie folgt dargestellt:

- Straßen Am Ladenzentrum und Klosterbergenstrasse: Verkehrsfläche
- Gebäude, Platz- und Erschließungsflächen des Einkaufszentrums: Mischgebiet
- privater Parkplatz an der Klosterbergenstrasse: Wohngebiet
- Bereich zwischen Kirche, Einkaufszentrum, Klosterbergenschule und Privatparkplatz: Grünfläche.

Eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplans ist aufgrund der geplanten Ausweisung von Sonderflächen für den Einzelhandel (SO-EH) erforderlich. Das FNP-Änderungsverfahren wird von der Stadt Reinbek parallel durchgeführt.

2.2 Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Reinbek

Der Landschaftsplan weist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche mit zentralen Einrichtungen, den Bereich des Grünzuges als öffentliche Grünfläche aus.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Täbyplatz" beschlossen.

Die im FNP als Grünflächen dargestellten Bereiche gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Klosterbergen“ (Rechtskraft 30.10.1962). Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ werden für diese Bereiche die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Klosterbergen“ aufgehoben.

2.4 Satzungen

2.4.1 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Geschützt sind danach alle Bäume und Baumgruppen, die im Baumkataster der Stadt Reinbek aufgeführt sind. Darüber hinaus geschützt sind alle Bäume mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser in 1,00 m Höhe über dem Erdboden.

2.5 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB am 15. 01. 2004 nach Bekanntgabe in der Bergedorfer Zeitung.

3 Heutige Situation

3.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,0 km westlich des Stadtzentrums von Reinbek.

Im Osten des Plangebietes liegen das Gelände der Klosterbergenschule mit ausgedehnten, z. T. parkartig gestalteten Freiflächen sowie Einzel und Reihenhäuser an der Klosterbergstraße im Osten

Südlich der Straße Am Ladenzentrum setzt sich das Einkaufszentrum Sachsenwaldmarkt mit weiteren Läden fort. Die städtebauliche Struktur ist uneinheitlich. Neben großen Geschosswohnbauten finden sich hier Einzelhäuser und Flachbauten mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Wichtig ist die Fuß- und Radwegeverbindung zum Wohngebiet Holländerberg (Fußgängerbrücke über die Hamburger Straße).

Westlich liegen, jenseits der begrenzenden Berliner Straße, Wohngebiete mit offener Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung.

Im Norden befinden sich die evangelische Kirche und das Gemeindezentrum, die mit dem Täby-Platz eine städtebauliche Einheit bilden. Weiter nördlich schließen sich ausgedehnte Wohngebiete an (überwiegend Geschosswohnungsbau).

Der Planungsbereich selbst ist gekennzeichnet durch

- Größe 24668 qm
- eine insgesamt leichte Südwestneigung von 1,6 – 2,0 % (von 36,00 m ü.NN im Nordosten – Straße Klosterbergen – auf 31,00 m ü.NN im Südwesten – Einmündung Am Ladenzentrum/Berliner Straße). Stärker geneigt ist der Westteil des Planbereichs; von der Berliner Straße steigt das Gelände zum Täby-Platz um rund 3,00 m an (ca. 6 %).
- die einheitliche städtebauliche Konzeption.

3.2 Realnutzung

Alle Gebäude im Plangebiet sind 1-geschossig und von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie genutzt.

Die straßenzugewandten Freiflächen an den Gebäuden werden als Stellplatz- und Andienungsflächen genutzt. Die zentrale Platzfläche ist, bis auf Markttage, autofrei. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche ohne spezifische Nutzung.

3.3 Städtebau und Verkehr

3.3.1 Städtebau

Die städtebauliche Situation des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch ein Konzept, das für Ladenzentren der 60er und 70er Jahre typisch war: entlang der Straßen Parkplätze und Andienung, dahinter flache Ladenzeilen, die einen zentralen Platz einfassen. Die attraktive Freifläche löst sich damit vom eigentlichen Straßennetz.

Der Täby-Platz ist streng orthogonal angelegt und im Osten, Süden und Westen von 1-geschossigen Ladenzeilen umgeben. Er öffnet sich nach Norden und wird hier vom Kirchengebäude dominiert.

Die in Gruppen und Reihen gepflanzten Platanen stützen und ergänzen das räumliche Konzept, in das auch die Gestaltung der Freiflächen (Materialwahl) eingebunden ist.

Im Nordosten des Platzes schließt sich eine Rasenfläche mit sehr dichtem Gehölzbestand an, die zu den Wohngebieten im Norden überleitet.

3.3.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Stichstraße Am Ladenzentrum erschlossen (Zufahrt zu den Parkplätzen, Anlieferung der südlichen Ladenzeile. Die Straße hat aufgrund der intensiven gewerblichen und wohnlichen Nutzungen der angrenzenden Gebäude regen Anliegerverkehr. (*Verkehrsgutachten*) Der wichtige Überquerungsbereich im Zuge der Fußwegeverbindung Am Holländerberg – Täbyplatz ist aufgepflastert.

Von der Berliner Straße aus wird der Lebensmittel-Markt angedient und der davor liegende Parkplatz sowie der Marktplatz selbst erschlossen. Auch das kirchliche Gemeindezentrum hat von dort den Hauptzugang sowie die Parkplatzzufahrt.

Wichtige Fußwegeverbindungen (Schulwege) aus Richtung Berliner Straße und Am Holländerberg zur Klosterbergenschule queren bzw. tangieren den Täbyplatz.

3.4 Ökologie / Landschaft und Freiraum

3.4.1 Boden

Im Plangebiet ist der natürliche Bodenaufbau durch die Nutzung (Bebauung der Flächen, Reliefveränderungen, Verdichtung, Befestigung) stark bzw. vollständig verändert. Nur im Nordost-Bereich des Plangebietes befindet sich eine größere zusammenhängende Fläche mit offenen Boden (öffentliche Grünfläche).

3.4.2 Wasserhaushalt

Im Plangebiet und dessen Nahbereich sind keine Fließgewässer vorhanden.

Bislang wurde das anfallende Oberflächenwasser in die Kanalisation geleitet.

3.4.3 Klima

Das lokale Klima ist durch die Lage im Siedlungsgebiet der Stadt Reinbek (Stadtklima) sowie die Nähe zum Klosterbergen-Park (Parkklima) geprägt.

Die Aufheizung der großenteils vegetationslosen und überwiegend versiegelten Flächen des Planungsgebietes und damit die nächtliche Wärmeabstrahlung ist höher als die der überwiegend locker bebauten und stark durchgrünter Umgebung.

3.4.4 Vegetation

Im Plangebiet finden sich 164 größere Laubbäume, auf die die Baumschutzsatzung anzuwenden ist, sowie ca. 200 lfdm Laubhecken.

3.5 Belastung

3.5.1 Verunreinigungen, Altablagerungen

Verunreinigungen und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Bodenuntersuchungen werden demgemäß nicht für erforderlich gehalten

3.5.2 Immissionen (Luft, Lärm)

Die Luftqualität ist als für Reinbek durchschnittlich zu bezeichnen (siehe auch Punkt 3.4.3).

Die bestehende sowie die zu erwartende Lärmbelastung des Planungsgebietes wurde in einem Lärmgutachten ermittelt (s. dazu Punkt 4.4.1).

3.6 Denkmalschutz

Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt oder zu vermuten. Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung gibt es keine eingetragenen Baudenkmale.

4 Planungsziele

4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung

Dem Bebauungsplan liegt ein Gesamtkonzept zugrunde, mit dem der städtebaulich gut integrierte und für die Stadt Reinbek wichtige Versorgungsstandort Täbyplatz entwickelt und nachhaltig gesichert werden soll. Die Priorität dieses Vorhabens wird auch durch ein Einzelhandelsgutachten bestätigt (gesa, Januar 2003: Einzelhandelsuntersuchung und konzeptionelle Entwicklung für die Stadt Reinbek).

4.2 Städtebauliche Ziele

Durch seine Lage inmitten von Wohngebieten mit relativ hoher Dichte hat das Einkaufszentrum große Bedeutung für die Nahversorgung. Mit seiner Angebotsvielfalt und der guten Erreichbarkeit von den umliegenden Wohnquartieren aus hat es auch eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, vor allem auch durch seinen gut etablierten Wochenmarkt. Die benachbarten öffentlichen und sozialen Einrichtungen -Kirche mit Gemeindezentrum, Schule, Jugendräume, medizinische Dienste - verleihen dem Täby-Platz eine ausgesprochen lebendige Vielfalt und eine städtische Atmosphäre. Diesen Charakter gilt es zu bewahren und weiterzuentwickeln.

4.3 Architektonische Ziele

Die vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsflächen ermöglicht auch die Verbesserung der Gebäudegestaltung und der Gebäudekubatur. Durch Aufstockung der Ladenzeile und Teile des Lebensmittelmarktes von 1 auf 2 Geschosse wird sowohl das Erscheinungsbild wie die Raumwirkung der Gebäude sowohl zum Platz als auch zur Straße Am Ladenzentrum erheblich verbessert. Die Südwest-Ecke der Ladenzeile erhält 4 Geschosse und wirkt als charakteristisches Eingangsbauwerk (Torsituation an der Straße Am Ladenzentrum).

4.4 Funktionale Ziele

Wesentlich für die Sicherung des Versorgungsstandortes ist die Vergrößerung der Verkaufsflächen.

Als Vollsortimenter benötigt der EDEKA-Lebensmittelmarkt künftig ca. 2000 qm Verkaufsfläche (derzeit ca. 615 qm). Daraus resultiert eine Bestandserweiterung, die Teile der jetzigen Platzfläche (Spielplatz, Brunnenstandort) beanspruchen wird.

Die Verkaufsflächen des Discountmarktes werden innerhalb des bestehenden Gebäudes neu geordnet und durch Zuschaltung eines Ladens von ca. 720 qm auf ca. 800 qm (ALDI-Standard) vergrößert. Bauliche Erweiterungen in der Fläche sind nicht vorgesehen.

Die Gebäude des Ladenzentrums sind insgesamt renovierungsbedürftig. In diesem Zusammenhang sollen auch die übrigen Ladengeschäfte neu strukturiert werden. Geplant ist eine Erweiterung dieser Ladenflächen nach Süden bis an die Straße Am Ladenzentrum. Daraus resultiert eine Vergrößerung der Verkaufsflächen von derzeit ca. 870 qm auf ca. 1800 qm.

Insgesamt ergibt sich daraus eine Vergrößerung der ebenerdigen Verkaufsflächen von derzeit ca. 2205 qm auf ca. 4600 qm. Diese Vergrößerung ist erheblich, aber auch erforderlich, um den Versorgungsstandort Täbyplatz auf Dauer zu sichern.

4.5 Verkehrliche Ziele

Zusätzliche Kundenparkplätze werden erforderlich.

Anstelle des bisherigen Parkplatzes an der Berliner Straße mit ca. 90 Parkplätzen soll unter Ausnutzung des Gefälles ein 2-geschossiges Parkdeck mit ca. 140 Parkplätzen entstehen.

Zusätzliche Kundenparkplätze müssen auch im Bereich des Discountmarktes angeboten werden. Hier ist die Situation mit derzeit nur ca. 30 Parkplätzen an der Ladenrückseite unbefriedigend. Für das geplante Angebot von ca. 78 Parkplätzen muss ein Teil der östlichen Marktplatzfläche in Anspruch genommen werden (ca. 45 Parkplätze). Während des Wochenmarktes (z. Z. mittwochs und samstags) werden diese Parkplätze für Marktstände freigehalten und stehen für Kunden nicht zur Verfügung. Diese Parkplätze sind nur über die Straße Am Ladenzentrum und aus Richtung Norden (Straße Klosterbergen), nicht aber über die Platzfläche anzufahren.

Neben dem bestehenden Parkplatz Holstenstraße nördlich des Fuß- und Radwegs zum Stadtzentrum können weitere ca. 35 Parkplätze angelegt und mit dem Discountmarkt-Parkplatz durch eine Überfahrt verbunden werden. Außerhalb der Ladenöffnungszeiten soll die Überfahrt geschlossen bleiben.

Insgesamt soll das Stellplatzangebot von derzeit ca. 141 auf ca. 225 Stellplätze ausgeweitet werden.

Die Andienung des Lebensmittelmarktes wird teilweise neu geordnet. Die Hauptandienung erfolgt im Untergeschoß (Zufahrt von der Berliner Straße, Höhe der unteren Parkplatzebene), die Fleischlieferungen erfolgen auf Erdgeschossniveau unter Nutzung der Marktplatzzufahrt.

Die Andienungszone zwischen der Ladenzeile und der Straße Am Ladenzentrum wird überbaut, so dass die Andienung der Ladenzeile (Lieferwagen mit max. 7,5 to) künftig direkt von der Straße Am Ladenzentrum aus erfolgt. Um die Verkehrsabläufe nicht zu behindern, sind Halteflächen für Andienungsfahrzeuge außerhalb des öffentlichen Straßenraums und innerhalb der überbaubaren Flächen auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

Als Folge der neuen Verkaufsflächen und Parkplätze wird sich die Platzfläche insgesamt verkleinern. Die für den Wochenmarkt nutzbare Fläche bleibt jedoch in etwa gleich, da nur der Kinderspielplatz und der Brunnenstandort wegfallen. Der Kiosk soll abgebrochen werden, so dass die jetzt von ihm belegte Fläche hinzugewonnen wird.

Die vom Wochenmarkt genutzte Fläche beträgt zur Zeit ca. 2100 qm. Nach dem Umbau werden ca. 2200 qm zur Verfügung stehen. Die Zufahrtssituation ändert sich nicht.

Die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kirche/Berliner Straße und Schule soll durch die o, g. Überfahrt zwischen den Parkplätzen nicht beeinträchtigt werden. Diese Überfahrt muss deshalb so ausgebildet werden, dass sie nur eine geringe Fahrgeschwindigkeit (Schritttempo) zulässt. Fußgänger und Radfahrer erhalten eindeutig Vorrang. Außerhalb der Ladenöffnungszeiten bleibt die Durchfahrt geschlossen (versenkbarer Poller).

4.5.1 Ermittlung der Immissionsbelastung

Durch das erhöhte Stellplatzangebot sowie die neue Zufahrtsmöglichkeit können die umliegenden Wohngebiete stärker verkehrs- und immissionsbelastet werden. Um die Erforderlichkeit von Lärmenschutzmaßnahmen zu klären, wurde eine Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben:

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ der Stadt Reinbek

Datum: 17.02.04 Verfasser: LAIRM CONSULT GmbH, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor

Diese Untersuchung kommt zu folgendem Schluss (Zitat):

„Das Einkaufszentrum am Täbyplatz soll im Rahmen einer Renovierung so weit arrondiert werden, dass sein Fortbestand gesichert ist. Die Veränderungen umfassen im Wesentlichen eine Erweiterung der Verkaufsflächen (von ca. 2205 m² auf ca. 4600 m²), eine Erhöhung der Stellplatzanzahl (von ca. 150 auf ca. 220) und eine Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und der Park- / Stellplatzanlage im Bereich Klosterbergenstraße.

Die Maßnahmen sollen mit einem Bebauungsplan realisiert werden. Der Plangeltungsbereich umfasst das Einkaufszentrum, die zu erweiternde Park- und Stellplatzfläche im Bereich der Klosterbergenstraße sowie Flächen, mit denen die Verbindung ermöglicht wird. Die schützenswerten Nutzungen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches; eine Übersicht über die Nutzungseinstufungen gibt die dargestellte Tabelle.

Für die vorliegende Vorplanung wurde mit Hilfe einer Lärmuntersuchung auf Grundlage der TA Lärm festgestellt, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte im Regelfall in den maßgeblichen Einwirkungsbereichen eingehalten werden. Überschreitungen von maximal 1 dB(A) ergeben sich im Tagesabschnitt in begrenzten Bereichen auf der Westseite der Berliner Straße. Da diese Überschreitungen aufgrund der Vorbelastung durch den Tankstellenlärm zustande kommen, sind diese entsprechend Ziffer 3.2.1, 3. Abs. der TA Lärm zulässig. Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert an der Westseite der Berliner Straße bereits durch die Vorbelastung der Tankstelle überschritten. Da der Immissionsanteil aus dem Plangeltungsbereich aber mit etwa 7 dB(A) um mehr als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) liegt, ist eine Genehmigung entsprechend Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm auch in diesem Fall nicht in Frage gestellt.

Tabelle: Nutzungseinstufungen im vorliegenden Fall

Bezeichnung Immissionsort	Anmerkung	Nutzungseinstufung ¹
IO 1 - 3	Wohnbebauung westlich der Berliner Straße	WA
IO 4 - 5	Wohnbebauung südlich der Straße Am Ladenzentrum	MI
IO 6	Schule östlich des Einkaufszentrums	WA
IO 7 - 8	Wohnbebauung Klosterbergenstraße	Einstufung gem. Bebauungsplan Nr. 17 als WR
IO 9	Pastorenwohnung	WA
IO 10	Wohnbebauung Bogenstraße	Einstufung gem. Bebauungsplan Nr. 17 als reine Wohnungsbauten, vergleichbar WR
IO 11	Wohnbebauung nördlich des KFZ-Stellplatzfläche Klosterbergenstraße	WR

1) Soweit nicht näher erläutert, erfolgt die Einstufung anhand der tatsächlichen Nutzung

Um die aus der Vorplanung abgeleitete – positive – Beurteilung für die Genehmigungsebene auf der Ebene der Bauleitplanung abzusichern, kommen Emissionsbeschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Betracht. Die Festsetzung von Emissionsbeschränkungen ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässig für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete, also zunächst nicht für *sonstige Sondergebiete*. (Anmerkung: Für einen Teil des Plangebietes wird voraussichtlich *sonstiges Sondergebiet* festgesetzt) Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind die *sonstigen Sondergebiete* aber nach Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen, so dass darüber indirekt eine Zuordnung zu den in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebieten und damit wiederum die Festsetzung von Emissionsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 möglich ist. In diesem Sinne wird das *sonstige Sondergebiet* des B-Plans Nr. 39 wie ein *Gewerbegebiet* eingestuft. (Anmerkung: Bauliche Vorkehrungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im vorliegenden Fall wegen der Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur kaum denkbar. Technische Vorkehrungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB würden sich zum Beispiel auf haustechnische Anlagen beziehen. Diese lassen sich aber auf Genehmigungsebene wesentlich genauer fassen; unter Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung wird deshalb zugunsten von Emissionsbeschränkungen darauf verzichtet). Die Emissionsbeschränkungen gelten nur zum Schutz der an den Plangeltungsbereich angrenzenden Nutzungen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches lässt sich der Schutz auf der Genehmigungsebene realisieren (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Zusätzlich zu den Emissionsbeschränkungen wird ein Verfahren festgesetzt, mit dem diese in den Baugenehmigungsverfahren umzusetzen sind.

Die Veränderungen im Bereich der Stell- und Parkplätze am westlichen Ende der Klosterbergenstraße erscheinen angesichts ihrer Geringfügigkeit und angesichts der Tatsache, dass das Einkaufszentrum erhalten bleibt, zumutbar.

Die Zunahmen des Straßenverkehrslärms betragen im gesamten Einwirkungsbereich maximal etwa 1 dB(A) und sind damit von untergeordneter Bedeutung. Eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation ist nicht zu erwarten. Die maximalen ermittelten Beurteilungspegel liegen tags um mehr als 2 dB(A) unter dem aus gesundheitlichen Gründen einzuhaltenden Wert 65 dB(A). Nachts wurden Beurteilungspegel von weniger als 55 dB(A) ermittelt. Im Nachtabschnitt sind keine Veränderungen der Geräuschbelastungssituation zu erwarten.

Im Bereich schützenswerter Bebauung im Plangebungsbereich fallen die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von öffentlichen Straßen so niedrig aus, dass Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz nach § 9, Absatz 1 Nr. 24 BauGB) nicht erforderlich sind."

4.5 Grünplanerische und stadökologische Ziele

Nicht alle Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, können bei den vorgesehenen Baumaßnahmen erhalten werden. Mit gezielten Neupflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen soll jedoch das Straßenbild im Bereich Berliner Straße / Am Ladenzentrum aufgewertet werden. Auch die Lebensbedingungen der erhaltenswerten Bäume im derzeit wild bewachsenen Nordost-Bereich lassen sich durch behutsame Auslichtungen und Neupflanzungen verbessern.

Ein Baumkataster liegt vor. Es gibt Auskunft über Art, Größe, Erscheinungsbild und Vitalität der Bäume und ist Grundlage der Festsetzungen für Erhaltung und Neubepflanzung.

5 Inhalte des Bebauungsplans (Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990).

Städtebauliche Ziele für die künftige Nutzungsstruktur sind

- die Erhaltung der baulich-räumlichen Maßstäblichkeit der Umgebung
- die Stabilisierung der Wohnfunktion durch Verbesserung der Versorgungsstruktur (wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs); dafür muss der bestehende Lebensmittel-Vollversorger zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgebaut werden
- die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch weitere Dienstleistungen (z.B. Büros und Praxen)
- die Förderung des städtischen Wohnens durch das Angebot von Wohnungen vor allem in den oberen Geschossen, einschließlich besonderer Wohnformen (z.B. betreutes Wohnen).

Mit der Ausweisung als Sondergebiete für den Einzelhandel (SO-EH) und den konkreten Festsetzungen der darüber hinaus zulässigen Nutzungen können diese Ziele erreicht werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel SO-EH 1

Geplant ist im auszuweisenden SO-EH 1 die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs. Über der erdgeschossigen Ladennutzung sollen betriebsbezogene Büroräume sowie Wohnungen entstehen. Als zulässige Nutzungen werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

1. Lebensmittel-Vollversorger als großflächiger Einzelhandel
2. Wohnungen im 1.OG
3. Büros im 1. OG

Sondergebiete Einzelhandel SO-EH 2, 3, 4

Im SO-EH 2, SO-EH 3 und SO-EH 4 ist eine Bestandsentwicklung und -erweiterung vorgesehen: Discountmarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche, eine Ladengruppe mit mehreren Einheiten sowie Büro- und Praxisräume. Großflächiger Einzelhandel ist möglich. Außerdem sollen Wohnungen angeboten werden.

Als zulässige Nutzungen werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt

1. Großflächiger Einzelhandel sowie sonstiger Einzelhandel
2. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
3. Büro- und Praxisnutzungen
4. sonstige der Versorgung dienende Gewerbebetriebe im Bereich Handel und Dienstleistung sowie Schank- und Speisewirtschaften

Sondergebiet Einzelhandel SO-EH 5

Der bestehende private Stellplatz soll erhalten bleiben. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Parzellenbezogene Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) erscheinen aufgrund der baulichen Gesamtstruktur nicht sinnvoll. Einige Parzellen sind fast vollständig, andere gar nicht bebaut. Im Interesse einer eindeutigen Regelung soll daher gemäß §16 (2) und (3) das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe (in qm) der Grundflächen der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Angabe der zulässigen Vollgeschosse bestimmt werden.

Sondergebiet Einzelhandel SO-EH 1

Im SO-EH 1 wird für den dort geplanten Lebensmittelmarkt eine maximale überbaubare Grundfläche von 2250 qm festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ermöglicht die geplanten Andienungs- und Lagerflächen im Untergeschoss, die angestrebten ca. 2000 qm Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine nicht anzurechnende Teilbebauung (Büros und Wohnungen) im Obergeschoss.

Sondergebiet Einzelhandel SO-EH 2

Im SO-EH 2 wird für die dort geplanten Nutzungen eine maximale überbaubare Grundfläche von insgesamt 3095 qm festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ermöglicht die geplante 2-geschossige Bebauung sowie eine nicht anzurechnende Teilbebauung (z.B. Wohnungen oder Büros) als Dachgeschoss.

Sondergebiet Einzelhandel SO-EH 3

Im SO-EH 3 wird für die dort geplanten Nutzungen eine maximale überbaubare Grundfläche von insgesamt 425 qm festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal 4 Vollgeschossen ermöglicht die geplante 4-geschossige Bebauung sowie eine nicht anzurechnende Teilbebauung (z.B. Wohnungen oder Büros) als Dachgeschoss.

Sondergebiet Einzelhandel SO-EH 4

Im SO-EH 4 wird für die dort geplanten Nutzungen eine maximale überbaubare Grundfläche von insgesamt 1220 qm festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ermöglicht eine Aufstockung sowie eine nicht anzurechnende Teilbebauung als Dachgeschoss. Dies ist eine Option für die Schaffung innerstädtischer Wohnungen, insbesondere von betreuten Wohnformen an diesem dafür gut geeigneten Standort.

Sondergebiet Einzelhandel SO-EH 5

Der bestehende private Stellplatz soll erhalten bleiben. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.

5.2 Nutzung der öffentlichen Grünfläche

Die als öffentliche Grünfläche genutzten Grundstücke sollen im Besitz der Stadt Reinbek bleiben. Die auf diesem Gelände geplanten Stellplätze werden deshalb als öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Für die in SO-EH 2 und SO-EH 3 mögliche Wohnnutzung ist in der öffentlichen Grünfläche die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Die genaue Lage und Größe der Spielfläche sind gemäß der Freiflächenplanung zur Gebäudeplanung (Bauordnungsrecht) zu präzisieren.

5.3 Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ziele

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Erhaltung der charakteristischen Gesamtsituation
- Verbesserung der städtebaulichen Raumbildung

Sie werden im Bebauungsplan durch folgende grundsätzliche Festsetzungen gesichert:

- Größe und Lage der Baufelder
- maximal 2 Vollgeschosse insgesamt, maximal 4 Vollgeschosse an der Südwestecke des Ladenzentrums (städtebauliche Betonung).

Die Baufelder sind auf das geplante Baukonzept zugeschnitten.

5.4 Sicherung der Ziele von Verkehr und Versorgung

Erschließung und Andienung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt wie bisher von Süden über die Straße Am Ladenzentrum.

Erforderliche neue Zufahrten zu Stellplatzanlagen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Belange der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgung sind gewahrt, da für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge die Umfahrung aller Gebäude möglich ist.

Die Andienung der Läden und Betriebe ist so zu regeln, dass die Verkehrsabläufe auf den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen nicht behindert werden. Die Andienungsflächen sind daher auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Da dies konkret gemäß Bauordnungsrecht geregelt wird, kann im Bebauungsplan auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

Ruhender Verkehr

Die Zahl der Stellplätze entspricht dem Bedarf der Ladenbetreiber. Ihre Lage sowie die Zu- und Abfahrten werden im B-Plan festgelegt.

Auf der Fläche des Parkplatzes westlich des Edeka-Marktes soll ein 2-geschossiges Parkdeck gebaut werden. Die Fläche dieses Parkdecks wird in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St-P festgesetzt.

Emissionen

Entsprechend dem Ergebnis der Lärmuntersuchung wird folgende Festsetzung getroffen (*Zitat aus: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ der Stadt Reinbek, siehe dazu 4.4.1*)

„Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sollen im Bereich der festgesetzten Sondergebietsflächen, dem vorhandenen privaten Stellplatz an der Klosterbergenstrasse und der geplanten Überfahrt zu den Stellplätzen am Täbyplatz nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren Emissionen die maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel L_w von 55 / 41 dB(A) tags / nachts (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten. Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 in Verbindung mit § 11, (2), Satz 1 der BauNVO. Bei wesentlichen Änderungen gegenüber der Vorplanung sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

- *Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);*
- *Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.*

Sofern die Beurteilungspegelanteile von einem einzelnen Betrieb an den maßgebenden Immissionsorten um 10 dB(A) und mehr unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte liegen, befinden sich die maßgebenden Immissionsorte gemäß TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des betreffenden Betriebes. In diesem Fall kann auf die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen verzichtet werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer detaillierten Schallimmissionsprognose nachgewiesen wird, dass die Genehmigungsvoraussetzungen gemäß TA Lärm erfüllt werden.“

Versorgung

Alle erforderlichen kanal- und leitungstechnischen Anlagen sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist daher auch künftig gewährleistet.

5.5 Sicherung der grünplanerischen und ökologischen Ziele

5.5.1 Umweltbericht / UVP

Bei den vorgesehenen Baumaßnahmen handelt es sich um Veränderungen im Bestand, deren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Emissionsverhältnisse klar bilanziert werden können. Dafür wurden ein Baumkataster und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet sowie eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beiträge sind in Kurzform in der Begründung dargestellt und gehen in Form von Festsetzungen und Empfehlungen in den Bebauungsplan ein, so dass die naturschutzrechtlichen Belange gewahrt sind. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG wird daher nicht für erforderlich gehalten.

5.5.2 Flächenbilanzierung (Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“)

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine Flächenbilanzierung vorgenommen. Sie vergleicht den derzeitigen Bestand mit der Situation nach Durchführung der gemäß Bebauungsplan möglichen baulichen Maßnahmen. Sie wurde auf der Grundlage des Bestandsplans ermittelt und wird im folgenden zusammenfassend dargestellt.

Fläche	Bestand qm	Planung qm	Differenz qm
Überbaute Fläche, Gebäude	3.370	6.970	+ 3.600
Versiegelte Flächen (Parkdeck, Stellplätze, Straßen)	15.102	13.863	- 1.239
Grünflächen	6.196	3.835	- 2.361
gesamt	24.668	24.668	± 0

5.5.3 Eingriffe, Wirkungen auf die Schutzgüter, Minderungsmaßnahmen

(Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“)

Die Vermeidung des Eingriffs insbesondere in die öffentliche Grünfläche im nördlichen Planungsbereich ist nur möglich, wenn der innerstädtische Grünzug in diesem Bereich erhalten bleibt und zusätzliche Stellplatzflächen für das Versorgungszentrum außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs ausgewiesen bzw. angelegt werden.

Der Verlust der Schotterrasenfläche, der Grünfläche (insgesamt 2361 qm) und der einzelnen Bäume (26 erhaltenswerte Laubbäume sowie 194 lfdm Kleinhecke) könnte durch eine ganze Reihe von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes gemindert werden. Sie werden auf der umseitigen Tabelle zusammenfassend dargestellt.

(Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“)

Eingriffe in das Schutzgut	Vermeidung / Minderungsmaßnahmen	Bewertung
Boden		
Beeinträchtigung des Bodenlebens durch Zunahme der überbauten bzw. versiegelten Flächen um maximal 2361 qm	Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung durchlässiger Beläge im Bereich der Platz- und Parkplatzflächen Umwandlung bisher vegetationsloser Flächen v.a. in den Randbereichen und den unnötig versiegelten Flächen	Eingriff nicht vollständig ausgeglichen
Wasser		
Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Zunahme der versiegelten bzw. überbauten Flächen um maximal 2361 qm, dadurch Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasser-Abflusses, Verringerung der Versickerungsrate	Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen und teilweise der Wege Vergrößerung der Vegetationsflächen	Eingriff nicht vollständig ausgeglichen
Klima		
Zunahme der versiegelten bzw. überbauten Flächen um maximal 2361 qm Verlust von 26 großkronigen Laubbäumen Verlust von 194 lfdm Kleinhecke	Vergrößerung der Vegetationsflächen durch Entsiegelung unnötig bzw. übermäßig versiegelter Flächen Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünung Pflanzung von 55 großkronigen Laubbäumen Pflanzen von Laubholzhecken	Eingriff vollständig ausgeglichen Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation
Vegetation		
Verlust einer Schotterrassen- Fläche von 1055 qm Verlust einer baumbestandenen Grünfläche von 1306 qm Verlust von 26 erhaltenswerten Laubbäumen Verlust von 194 lfdm Kleinhecke	Neupflanzung von ca. 55 großkronigen Laubbäumen möglichst im Bereich der Stellplätze Anpflanzung von ca. 200 lfdm Laubholzhecken	Der Verlust von 26 erhaltenswerten großkronigen Bäumen und 194 lfdm Kleinlaubhecke ist damit ausgeglichen. Der Verlust der Grünfläche ist nicht ausgeglichen.
Ortsbild		
Verlust von Grünflächen in einem städtebaulich zusammenhängenden Grünzug Verlust von 26 ortsbildprägenden Laubbäumen	Pflanzung von ca. 55 Bäumen im Bereich der Stellplätze Fassaden- und Dachbegrünung	Eingriff teilweise ausgeglichen; keine gestalterische Verbesserung der Freiraumsituation

Die Gegenüberstellung der zu bewertenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Siedlungsbild mit den grünplanerischen Minderungsmaßnahmen zeigt, dass die Eingriffe hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden können. Beim Schutzgut Klima könnte dagegen bei Durchführung aller vorgeschlagenen Maßnahmen sogar eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation erreicht werden. Beim Schutzgut Vegetation wäre durch die Minderungsmaßnahmen der Verlust von 26 Bäumen und 194 lfdm Laubhecke – bezogen auf das Grünvolumen – auszugleichen.

Für die im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Eingriffsminderung empfohlene Dachbegrünung ist der Neubau von Flachdächern erforderlich. Eine Dachbegrünung ist jedoch aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll, so dass die Dachbegrünung als Minderungsmaßnahme nicht festgesetzt wird.

Der Verlust der Grünflächen könnte durch diese Maßnahme ohnehin nicht ausgeglichen werden.

Für den Verlust von 26 erhaltenswerten Bäumen wird, in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek, die Neupflanzung von 26 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Die Fläche des Täby-Platzes selbst muss uneingeschränkt begehbar und auch für schwere Fahrzeuge befahrbar sein. Fugenreiches bzw. versickerungsfähiges Oberflächenmaterial wird deshalb nur für die Stellplatzflächen festgesetzt.

Eine Verbesserung des Ortsbildes könnte erreicht werden, wenn unter Zugrundelegung der aufgeführten Minderungsmaßnahmen eine qualitätvolle Freiraumgestaltung erfolgt.

5.5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der angegebenen Minderungsmaßnahmen muss noch ausgeglichen werden

– der Verlust von 1055 qm Schotterrasenfläche

– der Verlust von 1306 qm öffentlicher Grünfläche.

Dieser notwendige Flächenausgleich bezieht sich vor allem auf Maßnahmen für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“.

Nach dem gemeinsamen Runderlass der Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 –IV63–510.335/x 33–5120 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht g I. Nr. 2130.64) sind im Sinne des Schutzgutes „Wasser“ Regenklär- und Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten oder zum Ausgleich z.B. Entrohrung eines Gewässers oder die Vernässung einer Fläche durchzuführen. Diese Maßnahmen im Sinne des Schutzgutes „Wasser“ sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans nicht realisierbar.

Im Sinne des Schutzgutes „Boden“ sind nach dem o.g. Runderlass Ausgleichsmaßnahmen für eine Bodenversiegelung durch Entsiegelung einer gleich großen Fläche und Wiederherstellung der Bodenfunktionen erforderlich. *„Andererseits gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferandstreifen wiederhergestellt werden“* (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1998 S. 612). Der Flächenbedarf kann ermäßigt werden um

„– 75 % der Flächen der (Bau-/Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten.“

– die Teilflächen von Parkanlagen oder anderen öffentlichen Grünflächen, die als naturbetontes Biotop angelegt werden und dies in geeigneter Weise festgesetzt ist.

– Die Hälfte der Flächen begrünter Dächer

Die Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen“ (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1998 S. 612).

Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzen von heimischen Hecken und großkronigen Laubgehölzen sowie Dach- und Fassadenbegrünung) sind schon im Sinne der Schutzgüter „Klima“, „Vegetation“ und „Ortsbild“ empfohlen worden.

Die aufgeführten Empfehlungen im Runderlass machen deutlich, dass ein umfassender Ausgleich für die vorgesehene zusätzliche Bodenversiegelung im Geltungsbereich des B-Planes bei der Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht möglich ist. Noch notwendige Ausgleichsmaßnahmen müssten deshalb außerhalb des B-Plan-Gebietes durchgeführt werden. Die kann geschehen durch Sammel-Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion oder über die Beteiligung am sog. „Öko-Konto“, wie dies im Runderlass Abs.

4 und 5 dargelegt worden ist. In beiden Fällen hat der Bauherr die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen zu tragen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe wird aufgrund der städtebaulichen und naturräumlichen Situation nicht für zwingend erforderlich gehalten.

Im weiteren B-Plan-Verfahren muss daher noch geklärt werden, in welcher Form und welchem Umfang ein Restausgleich zu erbringen ist.

6 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht geplant.

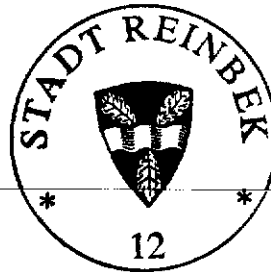
7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Auftraggeber.

Kassel / Reinbek, den 14.12.2004

gez. Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte

Reinbek, den 30.6.06



Palm, Bürgermeister