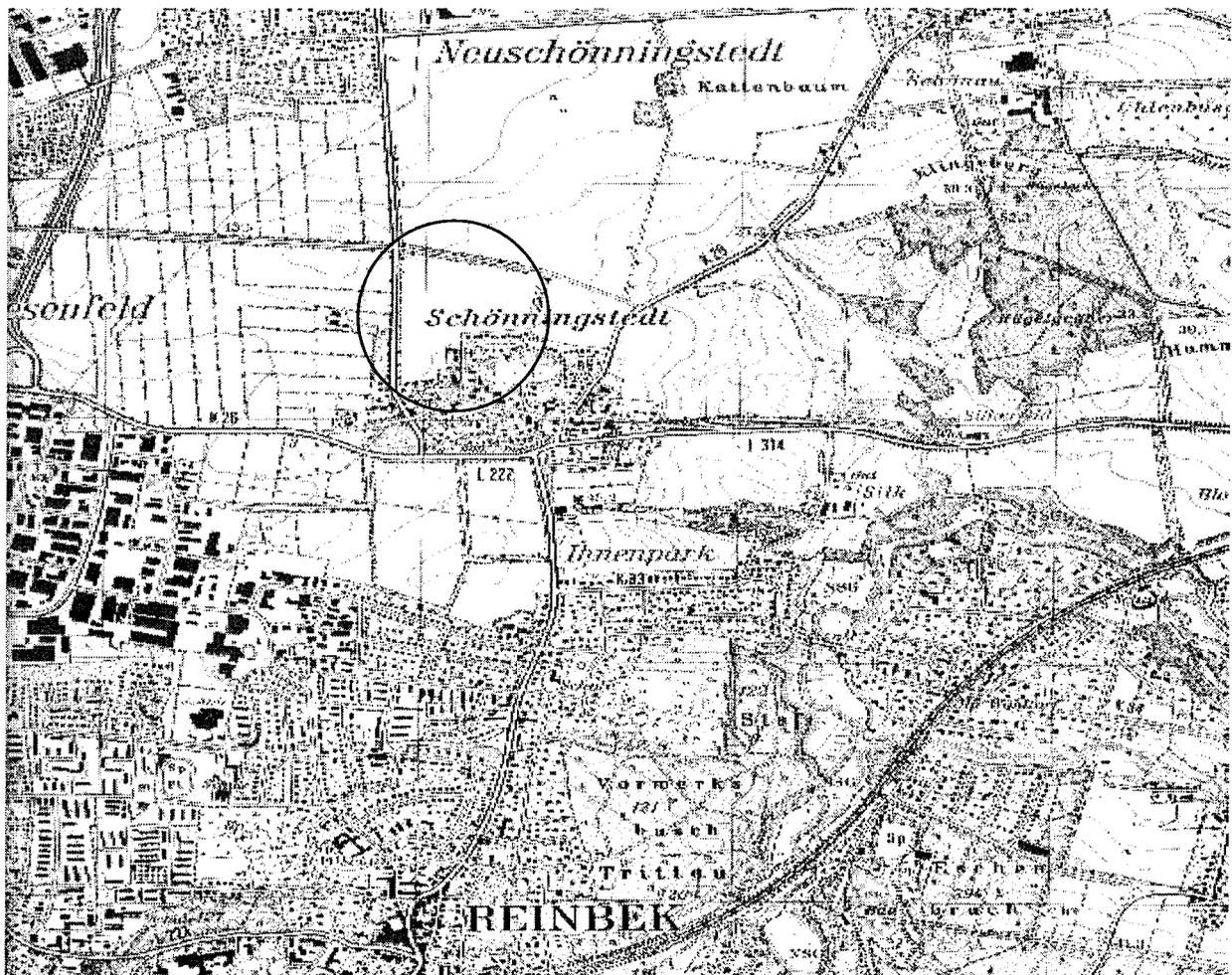


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 46
der Stadt Reinbek
(Kreis Stormarn)

Gebiet: „Nördlich Schönningstedt“

Begrenzt im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Am Salteich“, in westlicher Verlängerung bis zur „Königstraße“,
im Westen durch die L 222 (einschließlich),
im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 41/36 einschließlich Weg 44/2,
im Norden durch den Weg „Bummerei“ (einschließlich)



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

SATZUNG

3. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 46
der Stadt Reinbek
-Gebiet: "Nördlich Schönningstedt"-

1.	Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46.....	Seite	3
2.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	3
3.	Lage des Plangebietes.....	Seite	4
4.	Inhalt der Planung	Seite	4
5.	Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	6
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	7
7.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	8
8.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft	Seite	9
9.	Umweltbericht	Seite	12
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	12
	10.1 Lärmschutz	Seite	12
	10.2 Altlasten	Seite	14
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	15
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	15
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	15
14.	Hinweise / Sonstiges	Seite	15
15.	Beschluss über die Begründung.....	Seite	16
	Arbeitsvermerke	Seite	16

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 .

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek beschloss am 06. Juli 2000 mit einem Ergänzungsbeschluss vom 28. September 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46. Für den Bereich des Plangebietes erfolgte die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (hier gilt der Teilbereich 1), der mit Schreiben vom 09.01.2002 durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein unter dem Aktenzeichen IV 647-512.111-62.60 (23. Änd.) genehmigt wurde.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen des Vermessungsbüros Jörg Kummer, Lübeck, ergänzt wurde.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG<,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I., S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47),

sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Grund der Planaufstellung ist die Erfüllung der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einzel- aber auch Doppelhäusern und Hausgruppen im Bereich der Stadt Reinbek sowie die damit verbundene städtebaulich geordnete Bebauung des unbebauten Bereichs im Norden des Stadtteiles Schönningstedt (begrenzt durch den Weg „Bummerei“) zwischen der „Königstraße“ (L 222) im Westen und dem Wanderweg nördlich der Straße „Am Salteich“ zum Weg „Bummerei“.

In Wahrnehmung ihrer gesetzlich zugewiesenen Planungshoheit ist es Aufgabe der Stadt, Bauleitpläne aufzustellen. Auf § 1 (3) BauGB wird hingewiesen. Es ist Aufgabe der Stadt, für ihre Bürger Wohnraum und damit Bauplätze zu schaffen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung will die Stadt ihrer Aufgabe gerecht werden. Dabei weist sie Bauflächen unter Beachtung landesplanerischer Zielsetzungen aus, die nach Auffassung der Stadt durch diese Erweiterung des Stadtteils Schönningstedt unter Abwägung anderer möglicher Bauflächen ein unvermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Dieses Vorgehen gibt der Stadt die Möglichkeit, notwendige Bauflächen in anderen, empfindlicheren Bereichen nicht vornehmen zu müssen. Dabei wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung über Lage und Gestaltung des Baugebietes vorrangig einbezogen.

Durch diese Planung soll die Voraussetzung zur Deckung des Nachholbedarfs an Wohnraum in Reinbek geschaffen werden. Das Planungsgebiet liegt im Planungsraum I des Regionalplanes. Den starken Entwicklungsimpulsen soll durch Ausweisung von Wohnflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung des Schutzes der schon stark belasteten Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Schönningstedt, nördlich angrenzend an das Baugebiet „Am Salteich“, östlich der „Königstraße“ (L 222), südlich des landwirtschaftlichen Weges „Bummerei“.

4. INHALT DER PLANUNG

Die Planung hat die nachhaltige städtebaulich geordnete Bebauung der bisher unbebauten Fläche für die Landwirtschaft im Rahmen der Beschaffung von Bauland zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie in eingeschränktem Umfang auch für Hausgruppen (diese bis zu 3 Einheiten) zum Inhalt.

Dieses geplante Wohnquartier wird von Westen über die vorhandene Landesstraße (L 222), nördlich der "Königstraße" möglichst wirtschaftlich durch einen Kreisverkehrsplatz erschlossen. Von der als verkehrsberuhigt ausgebildeten öffentlichen Verkehrsfläche, teilweise als „30 km/h-Zone“, größtenteils jedoch als „verkehrsberuhigte Zone“ (Spielstraße) werden die hinterliegenden Grundstücke über kurze befahrbare öffentliche Erschließungswege angebunden.

Für ein einzelnes geplantes tieferes Grundstück nördlich der "Straße E" sowie für ein Grundstück im „Kernbereich“ (Nr. 113) ist als wirtschaftliche Erschließungskonzeption eine sogenannte Pfeifenstiel-Erschließung über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) geplant.

Die Bebauung des künftigen nördlichen Ortsrandes im Plangebiet soll als Einzelhausfestsetzung eine angemessene Transparenz von Bebauung und Durchgrünung im Übergang zur angrenzenden Grünfläche bilden. Die Einzelhausfestsetzung ist ebenso im Westen entlang der erforderlichen Lärmschutzanlage geplant.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO sowie als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Diese Festsetzung erfolgt, da in diesen Bereichen vorwiegend das Wohnen gefördert werden soll, ebenfalls jedoch, im Gegensatz zu den festgesetzten "Reinen Wohngebieten" nach § 3 BauNVO, innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" nach § 4 BauNVO Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke über die Deckung des Bedarfs der Bewohner des Gebietes hinaus ermöglicht werden sollen.

Diese geplante und städtebaulich gewollte Festsetzung entspricht dem in wesentlichen Ansätzen bereits in den bebauten Bereichen realisierten Gebietscharakter und soll hierdurch verstärkt gefördert werden.

In weiterer Abstufung zum Inneren des Wohnquartiers erfolgt die Festsetzung als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend (Schaffung von Wohnraum), werden die nach BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch festgesetzte Mindestgrößen der Baugrundstücke (F mind.) und die maximal zulässige Grundfläche (GR) bestimmt. Dies erfolgt im Interesse der Zielsetzung einer aufgelockerten, ortsüblichen Bebauung und soll eine unerwünschte hohe Ausnutzung und damit einhergehend eine starke Verdichtung des Baugebietes verhindern. Hierzu zählt auch die nach § 9 (1) 6 BauGB getroffene Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden.

Die künftige Bebauung soll sich an die in Schönningstedt vorherrschende offene Bauweise mit einem Vollgeschoss (im Sinne der Landesbauordnung LBO) orientieren.

Im Hinblick auf den örtlich prägenden Einfamilienhauscharakter des Stadtteiles Schönningstedt soll bei der Festsetzung von Einzel- und / oder Doppelhäusern die Anzahl der Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaushälfte nach § 9 (1) 6 BauGB begrenzt werden.

Die festgesetzten Baugrenzen der Baugebiete sind so geordnet, dass nach der städtebaulichen Zielsetzung zusammenhängende überbaubare Flächen mit quartiersgliedernden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gebildet werden. Lediglich Anlagen für Garagen und (überdachte) Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Hierbei wird bei der Anordnung dieser Anlagen auf den Grundstücken dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden (Bodenschutzklausel gemäß BauGB), besondere Bedeutung beigemessen.

Die Grünflächen dienen einerseits der Gliederung und der Gestaltung des gesamten Baugebietes, andererseits werden die geplanten einzelnen Bauabschnitte durch die entsprechenden Zäsuren deutlich von einander getrennt. Die Grünflächen nehmen gleichzeitig ein gebietsdurchziehendes und an vorhandene Wanderwegebeziehungen anknüpfendes Wanderwegenetz auf und beinhalten zwei Spielplätze. Die Gestaltung dieser Grünflächen wird durch den aufgestellten Grünordnungsplan sichergestellt.

Die Planung enthält ferner zwei Regenwasser-Rückhaltebecken, in die das nicht versickerte überschüssige Oberflächenwasser des Baugebietes und der Verkehrsflächen über das vorgesehene Mulden-Rigolensystem eingeleitet werden kann.

Unmittelbar südlich des Baugebietes, südlich der Planstraße „B“, ist ein Teil der künftigen privaten Grundstücke als "private Grünflächen" festgesetzt, um eine gewisse Zäsur zwischen der bereits bestehenden Bebauung an der Straße „Am Salteich“ und dem Neubaugebiet sicherzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15,31 ha, die sich, überschlägig ermittelt, aus folgenden Einzelflächen zusammensetzt:

Baugebiete (§ 1 (2) BauNVO):	9,03 ha
-Reines Wohngebiet (WR)	5,47 ha
-Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,56 ha
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB):	2,70 ha
-Straßenverkehrsflächen	2,55 ha
-Öffentliche Gehwege / Wanderwege	0,15 ha
<u>beziehungsweise</u>	
-äußere Verkehrsflächen (L 222, Weg „Bummerei“, östlicher Wanderweg)	0,85 ha
- innere Erschließung (mit Kreisel und Aufweitung L 222)	1,85 ha
Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	3,58 ha

5. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Den Rahmen für die äußere Gestaltung des Baugebietes und einzelner Bauvorhaben bilden die gestalterischen Festsetzungen im Teil B - Text - als örtliche Bauvorschriften nach § 92 (4) Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB. Zur Beeinflussung (Steuerung) der Gestaltung des Ortsbildes im Plangebiet, wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen in Anlehnung an die örtlich prägende Dachlandschaft vorgegeben. Auf die Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen wird ausdrücklich verzichtet. Zusätzlich werden die Sockelhöhen sowie die Höhen der Drepel mit 0,60 m bzw. 0,80 m begrenzt.

Einfriedungen der Grundstücke sind im Straßenraum ortsbildprägende Gestaltungselemente. Besonders Laubhecken und Holzzäune sollten verwendet werden. Sie unterstreichen das ländlich geprägte Ortsbild. Entsprechende Festsetzungen im Teil B - Text - schließen daher ausdrücklich Mauern, Mauersockel sowie Metallzäune aus und begrenzt die Höhen auf 1,00 m.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung an die westlich tangierende Landesstraße "Königstraße" (L 222) über eine Kreisverkehrsanlage angebunden.

Das Baugebiet selbst wird über die neu geplanten Straßen „A“, „B“, „C“, „D“ und „E“ erschlossen. Dabei werden die Straße „A“ sowie Teilbereiche der Straßen „B“, „C“ und „D“ als „30 km/h-Zone“ vorgesehen, die übrigen Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigte Zone“ ausgebaut.

Die Straße „A“ wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut und erhält in ihrem westlichen anbaufreien Bereich einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,75 m. Der östliche Teilbereich (östlich der Einmündungen der Straßen „C“ und „D“) erhält beidseitig einen je 1,50 m breiten Gehweg. Zusätzlich wird vor der Verteilung zu den späteren verkehrsberuhigten Bereichen ein Verkehrsteiler angeordnet.

Die ebenfalls als 30 km/h-Zonen vorgesehenen Teilbereiche der Straßen „B“, „C“ und „D“ werden mit einem einseitigen 1,50 m breiten Gehweg ausgestattet sowie mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn. Das Straßenprofil wird durch den für die Rigole vorgesehenen 2,50 m breiten Bereich ergänzt. Diese Teilbereiche erhalten keine besonders getrennten Parkstreifen. Das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenbereich soll zu einer verkehrlichen Beruhigung und zur Verringerung der Geschwindigkeit der Fahrzeuge führen.

Der hieran anschließende „verkehrsberuhigte Bereich“ erhält Fahrbereichsbreiten von 4,00 m, 1,50 m breite überfahrbar ausgebaute Gehbereiche, 2,00 m breite wechselseitig angeordnete Parkstreifen, die durch Pflanzinseln unterbrochen werden, sowie einen 0,50 m breiten Seitenstreifen. Das Straßenprofil wird ergänzt durch eine 2,50 m breite Mulde für das der Oberflächenwasserableitung dienende Mulden-Rigolen-System.

Das Erschließungssystem wird ergänzt durch kleinere Stichstraßen mit Breiten von 4,50 m zuzüglich 0,50 m Seitenstreifen und 2,50 m breite Mulden. Wendeanlagen sind mit einem Durchmesser von 18,00 m vorgesehen zuzüglich eines mindestens 1,00 m breiten Sicherheitsstreifens. Einzelne Grundstücke werden ebenfalls durch Stichwege erschlossen, die mit Breiten von 3,20 m sowie 4,00 m festgesetzt werden.

Zur ökonomischen und damit auch zur eingriffsreduzierenden Erschließungskonzeption dieser Planung gehört die Minimierung "öffentlicher Verkehrsflächen in Kombination mit privaten Zuwegungen für einzelne hinterliegende Grundstücke. Für diese Privatwege setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger fest.

Die geplanten "öffentlichen Verkehrsflächen" für das Baugebiet sind somit überwiegend als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. In städtebaulich räumlich erweiterten Bereichen sind zugleich ausreichend Flächen für "öffentliche Parkplätze" (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) im notwendigen Umfang vorgesehen.

Auf der "Königstraße" (L 222) werden zur Anbindung an den ÖPNV Bushaltestellen eingerichtet.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) Wasserversorgung

Der Stadtteil Schönningstedt ist durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Die geplanten Baugebiete werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Schönningstedt wird vom E-Werk Reinbek-Wentorf mit elektrischer Energie versorgt. Der Anschluss der künftigen Vorhaben im Plangebiet durch den genannten Träger ist vorgesehen.

c) Gasversorgung

Schönningstedt ist durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Erdgas versorgt. Weitere Anschlussmöglichkeiten sind durch den genannten Träger gegeben.

d) Kommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind deshalb geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Um Hauptkabellinien in das Plangebiet zu verlegen, sind noch einige Vorarbeiten zu leisten, wir bitten daher Planauskünfte für das Kabelfernsehnetz bei der Kabel HH/SH, Tel. (0431) 6405-3511 einzuholen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bösow-Str. 6-8 in 23843 Bad Oldesloe, Tel: (04531) 17 65 12, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

e) Beseitigung von Schmutzwasser

Der Stadtteil Schönningstedt gehört hinsichtlich der Abwasserbeseitigung zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Südstormarn mit Sitz in Glinde. Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt daher durch den Zweckverband Südstormarn.

f) Beseitigung von Oberflächenwasser

Das in den Baugebieten des Plangebietes anfallende Regenwasser wird teilweise durch die bestehenden Sielleitungen des Zweckverbandes Südstormarn abgeleitet.

Zur Sicherung der geordneten Oberflächenentwässerung und insbesondere zum Schutz und zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dort selbst versickert werden. Die sandigen Böden sind hierfür geeignet. Ferner sollten die Möglichkeiten der Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausgeschöpft werden, um die Trinkwasserressourcen zu schonen.

Das Oberflächenwasser der "öffentlichen Verkehrsflächen" soll in muldenartigen Gräben ("Mulden-Rigolen-System") abgeleitet werden. Hierfür sind die Querschnitte der "öffentlichen Flächen" entsprechend ausgelegt. Innerhalb der "öffentlichen Grünfläche" sind zwei Flächen für naturnah zu gestaltende Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz des Stadtteiles Schönningstedt erfolgt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek -Ortsfeuerwehr Schönningstedt-.

h) Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Um die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke zu entlasten, werden in den Einmündungsbereichen dieser Zufahrten gemeinsame Abstellflächen für Müllbehälter (M) festgesetzt.

i) Bedarf an Kindertagesstätten

Nach Aussage des Gutachtens zur Kindertagesstättenbedarfsplanung in der Stadt Reinbek aus dem Jahre 2001 werden im Stadtteil Schönningstedt bis zum Jahr 2020 keine zusätzlichen Kindertagesstättenplätze benötigt, trotz der in diesem Gebiet neu entstehenden Wohneinheiten. Die Untersuchung geht vielmehr von einem zukünftigen Überhang an Kindertagesstätten-Plätzen aus, so dass aus heutiger Sicht keine Notwendigkeit besteht, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 Flächen für diese Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Voraussetzung zur Neuordnung und Erweiterung des Baugebietes geschaffen, wodurch nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG / LNatSchG) Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet werden.

Die verbindliche Planung wird durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes fachplanerisch begleitet. Hierdurch wird der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft definiert, um diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen nach dem Minimierungsgebot so gering wie möglich zu halten. Die festsetzbaren grünordnerischen Inhalte sind im Rahmen der Abwägung der Belange in den Bauleitplan übernommen worden. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des Grünordnungsplanes die zum Ausgleich des unabweisbaren Eingriffs notwendigen Maßnahmen fest.

Der Grünordnungsplan ist Anlage dieser Begründung des Bebauungsplanes Nr. 46.

a) Vermeidungsmaßnahmen:

Die Planung sieht die notwendige Bereitstellung von Baugrundstücken innerhalb der nördlichen Erweiterung des Stadtbereichs vor, um Ortserweiterungen im Achsenzwischenraum zu vermeiden.

Der Versiegelungsgrad wird durch geringe Grundflächen (GR) und durch Mindestgrößen (F-min) der Baugrundstücke ortstypisch gering gehalten.

b) Erhaltungsmaßnahmen

Durch Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) wird der Bestand von Knicks und Einzelbäumen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert bzw. gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

c) Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen als Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs sind nach Vorgaben des Grünordnungsplanes größtenteils nur außerhalb des Plangeltungsbereichs möglich. Hierfür stellt die Stadt Reinbek geeignete extern gelegene Flächen im Stadtgebiet im Rahmen einer entsprechenden „Poolbildung“ bzw. im Rahmen eines „Öko-Kontos“ zur Verfügung. Hierfür befindet sich ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 74) in der Aufstellung, durch den die entsprechenden Maßnahmen und in Anspruch zu nehmenden Flächengrößen festgelegt werden.

Ein differenziertes Maßnahmenbündel nach § 9 (1) 20 BauGB, kombiniert mit Anpflanzungsgeboten nach § 9 (1) 25a BauGB, soll den Eingriff qualitativ und quantitativ kompensieren.

d) Baumschutz / Knickschutz

Städtebaulich wichtige Einzelbäume, die ortsbildprägend wirken, sowie die vorhandenen Knicks sind auch aus planerischen Gründen aus dem Grünordnungsplan übernommen und mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Im übrigen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek (Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze des Baumbestandes vom 13.10.1996) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Der den Weg „Bummerei“ begleitende Knick im Norden wird gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich übernommen, gleichzeitig jedoch wegen der städtebaulichen Auswirkungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Er bildet in Verbindung mit einer Grünfläche einen qualitativ hochwertigen Übergang des Baugebietes zur Landschaft. Der den Plangeltungsbereich im Osten begrenzende Knick (auch hier gelten die vorstehenden Aussagen) wird zusätzlich mit einer 3 m breiten Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeordnet. Auch der straßenbegleitende Knick entlang der „Königstraße“ (L 222) wird nach § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich übernommen und gleichzeitig mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei nachhaltiger Beeinträchtigung der Knicks in ihrer Vitalität oder bei ihrem Abgang diese gemäß den Bestimmungen des Knickerlasses (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30.08.1996) umgehend zu ersetzen bzw. nachzupflanzen sind. Bei Baumaßnahmen, die den zu erhaltenden Baumbestand oder Knickbereich beeinträchtigen können, ist die DIN 18 920 zu beachten.

e) Grünflächen

Für die konkrete Planung und Gestaltung der **öffentlichen Grünflächen** ist ein Objektplan bzw. Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten. Die getroffenen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) regeln lediglich die grundsätzlich städtebaulich begründeten grünordnerischen Belange.

Die Aussagen bezüglich des Umfangs der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gelten auch für den Bereich der **öffentlichen Grünflächen**, die durch die Planung als **(Kinder-)Spielplätze** festgesetzt wurden. Auch hier ist eine Detailplanung erforderlich.

Konkrete Festsetzungen für die Gestaltung und Bepflanzung der festgesetzten **privaten Grünflächen** werden nicht getroffen. Es wird lediglich die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art und somit auch Nebenanlagen ausgeschlossen. Bei dem Verzicht auf entsprechende Bindungen geht die Stadt davon aus, dass die zukünftigen Eigentümer im eigenen Interesse für eine angemessenen Gestaltung und Bepflanzung sorgen werden. Zudem wäre eine Überprüfung der Durchsetzbarkeit etwaiger Festsetzungen kaum möglich.

f) Anpflanzgebote / Erhaltungsgebote

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Straßenraumes Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen nur dort verbindlich fest, wo städtebauliche oder gestalterische Gründe dies erforderlich machen. Weitere Anpflanzgebote von Einzelbäumen, die keine überwiegende Relevanz städtebaulicher Zielsetzung darstellen, werden als "beispielhafte Darstellung von Bäumen" im Rahmen von "Darstellungen ohne Normcharakter" gekennzeichnet. Die genauen Standorte werden im Zuge der Objektplanung bzw. Freiflächengestaltungsplanung festgelegt. Dabei ist darauf zu achten, dass für jeden Baum innerhalb des Straßenraumes eine vegetationsfähige Grundfläche von mindestens 10 qm vorgehalten wird, die zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten ist.

Weitere Anpflanzgebote betreffen die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie die Lärmschutzwand. Wie bereits ausgeführt, werden konkrete Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und des Spielplatzes der weiteren Detailplanung überlassen. Bezüglich der Lärmschutzwand, die teilweise auch auf einen Wall gesetzt werden kann, werden Festsetzungen getroffen, die eine Bepflanzung mit Rank- und Kletterpflanzen der Königstraße (L 222) zugewandten Seite sicherstellt.

g) Sonstige grünordnerische Hinweise

Knickschutzstreifen

Festgesetzte Knickschutzstreifen sind intensiv zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie die Versiegelung auch von Teilflächen sowie die Ablagerung von Stoffen ist unzulässig. Während der angrenzenden Bautätigkeit sind diese Flächen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Oberflächengestaltung / Oberboden

Wege, Zufahrten und Stellplätze sollten einschließlich des Unterbaues grundsätzlich aus wassergebundenen oder luftdurchlässigen Baustoffen hergestellt werden.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden sollte möglichst vor Ort wieder verwendet werden. Hierfür sollte er auf dem Baugrundstück auf Mieten gesetzt werden.

Einfriedungen

Es wird empfohlen, Grundstückseinfriedungen möglichst als Laubhecken vorzusehen.

9. UMWELTBERICHT

Nach § 2a BauGB (vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.08.2001) ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950) UVP - pflichtig sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Gemeinde hat in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Reinbek stellt als Städtebauprojekt ein Vorhaben der Anlage 1 des UVPG dar. Die Gemeinde hat die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durch das Büro „Bielfeldt und Berg“ prüfen lassen und nach Abstimmung mit dem Kreis Stormarn festgestellt, dass keine UVP – Pflichtigkeit besteht.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

10.1 LÄRMSCHUTZ

In Hinsicht auf mögliche Immissionen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen, wurde durch die Ing.-Gesellschaft Masuch + Olbrisch ein Lärmgutachten erstellt, in dem die möglichen Konflikte zum Prüfauftrag gehörten. Dieses Gutachten wurde ergänzt durch eine weitere Untersuchung vom 02.07.02. Das Ergebnis dieser Untersuchung stellt sich wie folgt dar:

Schutz der Bebauung im Plangeltungsbereich vor Verkehrslärm

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen ist ohne Berücksichtigung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in den straßennahen Bereichen der Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der L 222 der WA-Orientierungswert tags gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) überschritten. Als Mindestziel wird die Einhaltung des Orientierungswerts tags in den ebenerdigen Außenwohnbereichen angestrebt. Für die Einzelhausbebauung entlang der L 222 ist das mit einer über Straße südlich des Kreisels 4,0 m hohen bzw. nördlich des Kreisels 4.25 m hohen Lärmschutzwand möglich. Im Norden und Süden sind Verlängerungen um etwa 50 m entlang nördlicher und südlicher B-Plan-Grenze erforderlich. Die Einhaltung des Tages-Orientierungswertes in den Dachgeschossen scheidet aus Verhältnismäßigkeitsgründen aus. Das gilt auch für den Nacht-Orientierungswert (von 45 dB(A) für WA bzw. von 40 dB(A) für WR). Ergänzend werden deshalb schalldämmte Lüftungen und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Eine Einhaltung des WA-Orientierungswertes tags von 55 dB(A) ist für die Außenwohnbereiche in den Obergeschossen an den zur Straße orientierten Fronten mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen von vertretbaren Abmessungen nicht möglich. Werden offene Außenwohnbereiche im Bereich von Westfronten entlang der L 222 angeordnet, ergeben sich am Tage Beurteilungspegel zwischen 56 und knapp 59 dB(A) (Ausnahme; Westfront des Grundstückes 48, 59,04 dB(A), gerundet 59 dB(A)); diese Werte werden für zumutbar gehalten, da die Immissionsgrenzwerte tags von 59 dB(A) nicht überschritten werden.

Pegeländerungen im Bereich der vorhandenen Bebauung

Im Bereich der vorhandenen Bebauung auf der Westseite der Königstraße erhält man

- Pegelabnahmen für das Gebäude Königstraße 21 infolge der geplanten Geschwindigkeitsreduzierung,
- Pegelzunahmen für das Gebäude Königstraße 19 um maximal 0,2 dB(A) durch die auf den B-Plan bezogenen Zusatzbelastungen (gegenüber den Prognosebelastungen),
- Pegelzunahmen von deutlich unter 0,1 dB(A) durch Reflexionen an der geplanten Bebauung.

Die Pegelzunahmen am Gebäude Königstraße 19 führen zwar zu Gesamtbelastungen von 70,8/63,7 dB(A) tags/nachts, die Zunahme liegt jedoch in einer Größenordnung, mit der man bei klassifizierten Straßen rechnen muss; sie erscheinen daher zumutbar.

Aus der Baumaßnahme Kreisverkehrsplatz ergeben sich Anspruchsberechtigungen auf Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach für die vorhandene Bebauung auf der Westseite der L 222 nicht.

Lärmbelastungen aus den Gewerbegebieten

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem B-Plan Nr. 9 der Stadt Glinde sowie aus den B-Plänen Nr. 50, Nr. 72 und Nr. 92 der Stadt Reinbek erhält man

- an der WA Baugrenze (Grundstück 8) Beurteilungspegel tags/nachts von maximal 43,6/38,4 dB(A), womit Orientierungswerte für WA von 55 dB(A) am Tage bzw. 40 dB(A) in der Nacht sicher eingehalten sind,
- an den WR Baugrenze (Grundstück 110) Beurteilungspegel tags/nachts von maximal 41,8/37,5 dB(A); damit ist
- der Tages-Orientierungswert für WR von 55 dB(A) deutlich unterschritten,
- der Orientierungswert nachts von 35 dB(A) maximal um 2,5 dB(A) überschritten.

Die nächtliche Überschreitung an den WR-Baugrenzen entspricht einem Gleichzeitigkeitsgrad bezüglich der Emissionsentstehung von etwa 50 %. Sie entspricht damit dem üblichen Wert, so dass man von einer Einhaltung des nächtlichen Orientierungswerts von 35 dB(A) ausgehen kann. – In Analogie zu Nummer 3.2.1 Absatz 3 der TA Lärm wäre im übrigen eine Überschreitung des Orientierungswerts um 1 dB(A) denkbar.

Landwirtschaftliche Nutzung

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich nicht um Anlagen im Sinne der TA Lärm. Das gilt auch für den Weg Bummerei, der ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Da die TA Lärm schon für landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Eigenschaft als Anlagen nur bedingt gilt, kann sie nicht für landwirtschaftliche Nutzflächen gelten. Die Anwendung der TA Lärm ist deshalb nicht zulässig.

Im Planungsrecht gibt es im übrigen kein Rücksichtnahmegebot temporär durchgeführter landwirtschaftlicher Nutzung auf Wohnnutzung. Plausibel wird das allein durch eine Vielzahl ähnlich gelagerter Fälle. Die Immissionen aus zeitweilig stattfindender landwirtschaftlicher Nutzung müssen hingenommen werden. Auch mit dem *Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden* wäre ein solches Rücksichtnahmegebot nicht zu vereinbaren.

Führt man gleichwohl eine Abschätzung durch, so kann man ohne detaillierten Nachweis davon ausgehen, dass entsprechende Immissionen die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 einhalten. Zieht man für eine Vertiefung der Beurteilung ergänzend die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) für die Beurteilung heran, so kann man näherungsweise davon ausgehen, dass es sich bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen um *seltene Ereignisse (an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden)* handelt und dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

10.2 ATLASTEN

In der Nordostecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 46 sowie nördlich außerhalb angrenzend befinden sich zwei Altablagerungen: die sog. „Rhabarberkuhle“ mit einer Betonabdeckung südlich des Weges „Bummerei“ und damit innerhalb des Plangeltungsbereichs und die „Verdachtsfläche 107“ nördlich des Weges „Bummerei“ und damit außerhalb des Geltungsbereichs.

Nach Untersuchungen durch das Büro BBI Geo- und Umwelttechnik, Hamburg, gibt es zur Zeit keine Gefährdung des Grundwassers. Für die Rhabarberkuhle gilt dies, solange die Betonplatte als Abdeckung erhalten bleibt.

Die Altablagerung „Rhabarberkuhle“ erstreckt sich über die Betonplatte hinaus nach Westen etwa 15 m und nach Süden weniger als 10 m. Als nördliche und östliche Abgrenzung wird die Wegegabelung des Weges „Bummerei“ und des „Östlichen Wanderweges“ angenommen. Diese Abmessungen werden als nicht überbaubare Bereiche durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Das Ablagerungsvolumen liegt unter 10.000 cbm. Im Zentrum der Betonfläche wurde punktuell ein erhöhter Methangasgehalt nachgewiesen, wobei nicht mit einem großen Methanreservoir innerhalb der Altablagerung zu rechnen ist. Eine von der Altablagerung in Richtung B-Planbereich potenziell ausgehende Methangasmigration kann bei Belastung eines entsprechend der vorhandenen Ablagerungsausdehnung dimensionierten unversiegelten Randstreifens um die Verdachtsfläche ausgeschlossen werden, so dass im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein gesundes Arbeiten und Wohnen auf Dauer gewährleistet ist. Dies setzte jedoch voraus, dass die Bebauung mit einem zusätzlichen Sicherheitsabstand zum Rand der Betonplatte vorgesehen wurde.

Die chemischen Analysen des an die Betonfläche anschließenden aufgefüllten Bodens ergaben gemäß Boden- und Altlastenverordnung (BbodSchV) unauffällige Schwermetall- und Arsengehalte, die deutlich unterhalb der im Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ in Wohngebieten zulässigen Konzentrationen liegen.

Eine von der „Verdachtsfläche 107“ ausgehende Deponiegasentwicklung und hiermit verbundene Beeinflussung des im Süden der Fläche geplanten Wohngebietes wird durch das Gutachten ausgeschlossen.

11. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Besitz der Stadt.

12. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten wurden durch das Büro Masuch & Olbrisch überschlägig mit einem Betrag von € 5,7 Mill. (einschließlich Grünanlagen, 2 Kinderspielplätze, Lärmschutzanlagen und Kreisverkehrsplatz) ermittelt. Davon entfallen für die Lärmschutzanlagen ca. € 500.000,00 sowie auf den Ausbau der Kreisverkehrsanlage ca. € 460.000,00.

13. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Vorbereitung zur Bebauung) soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB erfolgen.

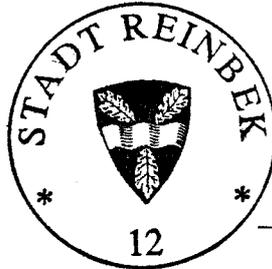
14. HINWEISE / SONSTIGES

- a) Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.
- c) In der Stadt Reinbek besteht eine Baumschutzsatzung. Sie ist zu beachten.
- d) Den Bauherren wird empfohlen, bei der Ableitung anfallenden Regenwassers (Dachflächenwassers) die Möglichkeit zur Installation von Brauchwasseranlagen zu prüfen und diese ggf. installieren zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z. B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes ausgeschlossen werden sollte.

15. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Mai 2002 und ergänzend am 26. September 2002 .

Reinbek, den 05.12.02



STADT REINBEK
- Der Bürgermeister-

Palm

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:
zuletzt geändert (Stand):

20.09.2001
05.12.2001
13.12.2001
*15.12.2001
24.04.2002
10.06.2002
03.07.2002
26.09.2002

Lübeck, den 05.11.2002

Planverfasser