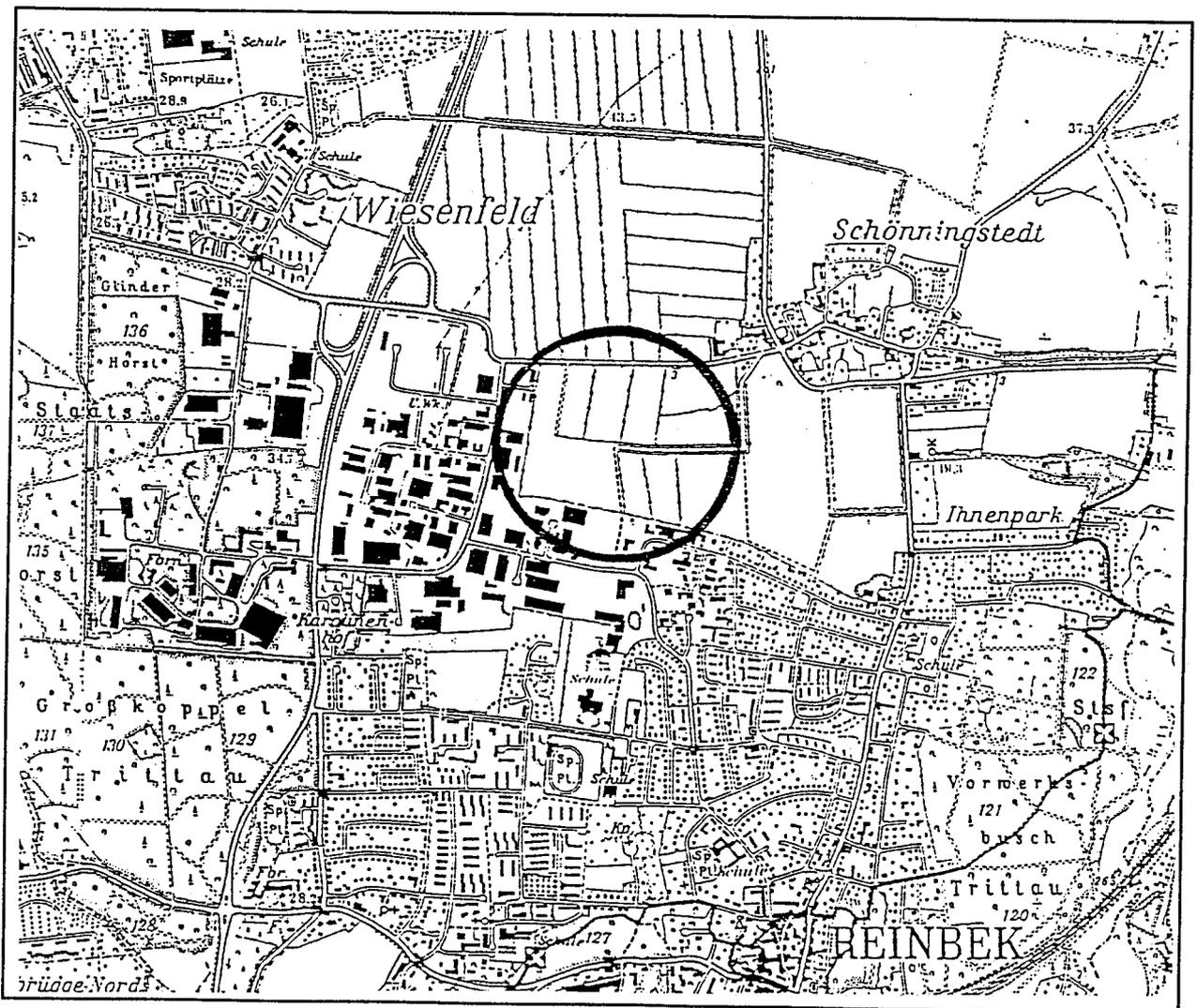


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50  
der Stadt Reinbek

**Gebiet:** "Steinerei", nordöstlich des gemeinsamen Gewerbegebietes Reinbek/Glinde sowie nordwestlich des sogenannten Kleingewerbegebietes B 16, umfassend die Flurstücke 10/1 und 12 der Gemarkung Schönningstedt Flur 10, die Flurstücke 18/1, 37/1, 37/2, 36/1, 36/2, 35/1, 35/2 sowie tlw. 23/1, 32/1, 38, der Gemarkung Schönningstedt Flur 9, das Flurstück 16/1 der Gemarkung Schönningstedt Flur 7



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

**PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN**

-Büro für Bauleitplanung -

Rapsacker 12a - 2400 Lübeck

Telefon 0451 / 87 9 87-0 \* Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

# SATZUNG

.....<sup>3</sup>...Ausfertigung

**INHALTSVERZEICHNIS**  
**für die Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 50**  
**der Stadt Reinbek**  
**(Kreis Stormarn)**

1.	Lage des Baugebietes	Seite 3
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite 3
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 5
5.	Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 7
6.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 8
	a) Wasserversorgung	Seite 8
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 8
	c) Gasversorgung	Seite 8
	d) Fernsprechversorgung	Seite 9
	e) Beseitigung des Schmutzwasser	Seite 9
	f) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 9
	g) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 9
7.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 9
8.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 10
9.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 12
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 13
11.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 13
12.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 15
13.	Hinweise / Sonstiges	Seite 15
14.	Beschluß über die Begründung	Seite 15
15.	Arbeitsvermerke	Seite 16

Anlagen: Grünordnungsplan  
Lärmtechnisches Gutachten

## 1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Reinbek liegt im Westen der Stadt. Er erweitert den Bereich des gemeinsamen Gewerbegebietes Reinbek/Glinde nach Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet "Steinerei", nordöstlich des gemeinsamen Gewerbegebietes Reinbek/Glinde sowie nordöstlich des sogenannten Kleingewerbegebietes B 16, umfassend die Flurstücke 10/1 und 12 der Gemarkung Schönningstedt Flur 10, die Flurstücke 18/1, 37/1, 37/2, 36/1, 36/2, 35/1 und 35/2 sowie tlw. 23/1m 32/1, 38, der Gemarkung Schönningstedt Flur 9, das Flurstück 16/1 der Gemarkung Schönningstedt Flur 7 und wird begrenzt:

im Westen: durch die hinteren Grundstücksgrenzen Röntgenstraße (B72),  
Gutenbergstraße (B 52);

im Süden: nördlich der alten Stadtgrenze;  
hier: Teilbereiche Grundstücksgrenzen Borsigstraße (B 9)  
Stadtgärtnerei (B 36) und tlw. nördliche  
Grundstücksgrenzen Scholtzstraße (16)

im Osten: nördliche Verlängerung (ca. 80 m) der östlichen Grenze Flurstück 79/2 der Flur 3 (Reinbek) und der östlichen Glurgrenze Flur 9 (Schönningstedt) bis "Steinerei" sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 18/1, Flur 3 (Schönningstedt).

im Norden: Verlängerung der "Steinerei" nach Westen und geplanter Neutrassierung K 26 (Glinde Straße)

Der Bebauungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 18,00 ha.

## 2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 50 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek sowie seiner 12. Änderung, die in etwa parallel zum Bebauungsplan Nr. 50 aufgestellt wird.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Jörg Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde. Höhenschichtenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte vergrößert und übernommen.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 833).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 wurde von der Stadtvertretung Reinbek beschlossen am

### 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Eine Erweiterung der bisher zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen ist notwendig geworden, weil für die ortsansässigen Firmen weder Ausweichflächen noch Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen und somit eine in vielen Fällen erforderliche Expansion der Betriebe nicht mehr gewährleistet ist. Dies bedeutet für die Firmen einen Stillstand in der Entwicklung, so daß ein Verbleiben am gegenwärtigen Standort nicht mehr in jedem Falle sicher ist. Einige Betriebe sind bereits abgewandert.

Bereits seit mehreren Jahren wird durch die Landesregierung, den Kreis Stormarn und durch die "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn" (WAS) auf dieses Problem hingewiesen. Zur Zeit werden die Gewerbegrundstücke so intensiv genutzt, daß Betriebserweiterungen auf den vorhandenen Flächen überwiegend nicht mehr möglich sind.

Weil auch eine extreme Nutzungsverdichtung des Gewerbegebietes in Reinbek ortsplanerisch kaum vertretbar erscheint und eine Verbesserung der jetzigen Situation damit ebenfalls nicht erreicht werden kann, würde eine solche Lösung keine Alternative zur notwendigen Planung eines Erweiterungsgeländes für das Gewerbegebiet bilden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 50 wird daher unter Zugrundelegen folgender Planungsgrundsätze aufgestellt:

- Flächenverbrauch so gering wie möglich,
- Erhaltung der landschaftlichen Gegebenheiten,
- Durchgrünung des Gewerbegebietes und Abschirmung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- Förderung der Begrünung von Dächern und Fassaden,
- sparsame Erschließung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Grundstücksgrößen und -tiefen.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 50 weist in erster Linie ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 aus; in Teilbereichen wird die Geschoßflächenzahl auf 1,4 festgesetzt. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise um 0,2 erhöht werden, bei Fassadenbegrünung und bei Dachbegrünung um 0,4.

Die Bauweise wird als "abweichende Bauweise" -a- festgesetzt. Dabei wird durch textliche Festsetzungen festgelegt, daß die Grenzabstände der "offenen Bauweise" einzuhalten, Baulängen über 50 m jedoch zulässig sind.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 15 m festgesetzt. Bei Fassaden- und Dachbegrünung erhöht sich die maximal zulässige Traufhöhe ausnahmsweise um 3 m, wenn eine Staffelgeschoßbildung erfolgt. Dabei dürfen jedoch die im Bereich der gekennzeichneten "Sicherheitsabstände zur Hochspannungsleitung" festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhen nicht überschritten werden.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) wird verzichtet, weil die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird das Gewerbegebiet gem. § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 24 BauGB in unterschiedliche Teilbereiche bezüglich maximal zulässiger Schalleistungspegel untergliedert. Zusätzlich werden zum Schutz der gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie der zulässigen Büro- und Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan schließt nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, aus (Ziffer 2.5 des Textes). Hiervon ausgenommen sind Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes, des Handels mit Bau- und Brennstoffen und des Versandhandels. Gaststätten und Imbißbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen werden nach § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen (Ziffer 2.6 des Textes). Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02.11.1989 ist bei allen in Aufstellung befindlichen und künftig aufzustellenden Bebauungsplänen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Zulässigkeit von Spielhallen unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauVNO auszuschließen. Da sich die städtebaulichen Ziele und die allgemeine Zweckbestimmung des Bebauungsplans Nr. 50 nicht mit der Zulassung von Spielhallen vereinen lassen, werden im Text - Teil B - zum Bebauungsplan diese Nutzungen ausgeschlossen. Diese Einschränkungen erfolgen im Interesse der Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Gewerbegebietes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung und damit der Förderung der Einkaufsfunktion des Innenstadtbereiches.

Im übrigen wird auf den Ansiedlungsvertrag zwischen der WAS und der Stadt Reinbek hingewiesen, in dem Nutzungen ausgeschlossen werden.

Als Erschließung des neuen Gewerbegebietes dient eine auszubauende Verbindungsstraße zwischen den bestehenden Straßen "Röntgenstraße" und "Borsigstraße" (Straße "A"). Dabei werden die bisherigen Wendeanlagen der angrenzenden Bebauungspläne zu Parkplätzen umgebaut.

Von der Erschließungsstraße "A" werden die Straßen "B" und "C" in die Baugebiete geführt.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine "öffentliche Grünfläche - Stadtgärtnerei"- nach § 9 (1) 15 BauGB in einer Größe von ca. 0.80 ha fest. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Der im Bereich des B-Planes Nr. 50 bisher als "Trampelpfad" bestehende und im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 36 bereits realisierte Weg über das Gelände wird nunmehr als Rad- und Wanderweg teilweise verlegt.

Dieser trennt, mit seitlichen Grünstreifen versehen, im Norden das Gelände der Stadtgärtnerei vom westlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Der vorgenannte Rad- und Wanderweg erhält Anschluß an den bereits vorhandenen Wanderweg "Steinerei", der in Richtung Schönningstedt führt. Dieser Weg soll ausgebaut und nach Westen durch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 mit Anschluß an die Röntgenstraße" und damit an die "Gutenbergstraße" in Richtung K 26 weitergeführt werden.

Zur geordneten Ableitung des anfallenden Regenwassers, teilweise auch aus den an den Bereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen, ist die Errichtung von zwei Regenwasser-Rückhaltebecken erforderlich. Diese Becken werden durch den Bebauungsplan als "Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)" gem. § 9 (1) 14 BauGB südlich der Stadtgärtnerei und in einem westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Sie sollen jedoch nicht als "technische Anlagen" in Erscheinung treten, sondern naturnah gestaltet und bepflanzt werden. Dies wird durch den aufgestellten Grünordnungsplan gewährleistet, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Der Bebauungsplan nimmt im übrigen größtmögliche Rücksicht auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er übernimmt daher die Aussagen des Grünordnungsplanes und setzt den Inhalt weitmöglichst fest.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten gem. § 9 (1) 25 a, b für Knicks in Grenzbereichen des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin. Hierdurch soll einerseits eine Abgrenzung, andererseits aber auch eine bessere Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sichergestellt werden. Dies gilt auch für das entlang der K 26 festgesetzte Anpflanzgebot. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß der bereits in den westlich angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzte und teilweise realisierte 10 m breite Grünzug entlang der Kreisstraße seine Fortsetzung in Richtung des Ortsteiles "Schönningstedt" findet. Der verrohrte Teilbereich des Schönningstedter Grabens wird auch im weiteren Verlauf der Oberflächenentwässerung als offener Wassergraben zur Verfügung gestellt.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen entlang der K 26 nehmen bereits auf die geplante Neutrassierung der Kreisstraße Rücksicht.

Die bisherige Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird an die nördliche bzw. östliche Grenze des neuen Gewerbegebietes verlegt und ist gemäß der 2. Kreisverordnung zur Änderung der Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schöningstedt vom 03.09.1992 genehmigt.

Nach Mitteilung der Deutschen Bundespost wird der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 von einer "Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr" überquert. Der entsprechende Schutzbereich wurde nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bauleitplan übernommen. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximal zulässige Bauhöhe innerhalb des Schutzbereiches eine Höhe zwischen 85 m und 88 m über NN nicht überschreiten

Der vom Schutzbereich betroffene Bereich weist jedoch Geländehöhen von etwa 36 m bis 44 m über NN auf. Die Bauhöhen werden durch textliche Festsetzungen auf max. 18 m über Straßenhöhe begrenzt. Somit wird die Richtfunkverbindung nicht beeinträchtigt. Besondere Einschränkungen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 50 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 18,00 ha und setzt sich flächenmäßig wie folgt zusammen (überschlägig ermittelt):

GE	13,95	ha
Grünfläche - Stadtgärtnerei -	0,80	ha
Grünfläche - öffentliche und private		
Parkanlagen (incl. Wassenflächen)	1,07	ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege		
und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,18	ha
Regenrückhaltebecken	0,85	ha
Verkehrsflächen	1,15	ha
davon Straßenfläche		
A, B, C incl. P	ca. 0,99	ha
Rad- und Wanderweg	ca. 0,16	ha

##### 5. Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes

Für die äußere Gestaltung des Baugebietes werden im Teil B -Text- Festsetzungen getroffen:

Für die Fassaden werden glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie Sonnenreflektionsverglasung (auch für Fensterflächen) nicht zugelassen. Bei mehr als 60 % geschlossener Fassade sind Begrünungen mit Kletter- oder Schlingpflanzen vorgeschrieben. die Dachformen werden als Flachdächer (bis 15° Dachneigung) oder Sheddächer festgesetzt.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und wünschenswert.

Einfriedigungen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzung sind in den Gewerbegebieten bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Diese Beschränkung gilt nicht für entsprechende Bereiche an Rad- und Wanderwegen. Hier beträgt die maximale Höhe der Einfriedigungen, wie auch auf den sonstigen Flächen 2,00 m über OKT. Ausnahmen davon können erteilt werden, wenn große Sicherheitsrisiken eines Betriebes dies notwendig machen und keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Gestaltung des Baugebietes vorliegen.

Werbungs- und Hinweisschilder bedürfen einer besonderen Genehmigung, soweit sie von der Straße aus einzusehen sind. Freistehende Schriften über den Dachflächen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig. Im Ausnahmefall können höher angebrachte Werbungen bis zu einer Höhe von 1,50 m genehmigt werden, wenn sie eine Gesamthöhe von 18,00 m über OKT nicht überschreiten. Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 1,50 m/2,00 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkstreifen) dürfen für notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Direkte Zufahrten zur K26 sind unzulässig.

#### 6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

##### a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Reinbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke AG" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wird an das bestehende Netz angeschlossen.

Die "Hamburger Wasserwerke" weisen vorsorglich darauf hin, daß eine Wasserversorgung des Baugebietes nur möglich ist, wenn rechtzeitig vor Baubeginn nähere Angaben über den zu erwartenden Wasserbedarf mitgeteilt werden.

##### b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stadt Reinbek wird durch das "Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf" mit elektrischer Energie versorgt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Transformatorenstationen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine entsprechende Fläche nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger fest.

##### c) **Gasversorgung**

Das Stadtgebiet wird bereits durch die "Hamburger Gaswerke AG" mit Erdgas versorgt. Der Anschluß des Baugebietes an das bestehende Netz ist möglich und wird seitens der Stadt empfohlen.

d) **Fernsprechversorgung**

Die Stadt Reinbek ist an das Telefonnetz "Hamburg" der Telekom angeschlossen. Die Telekom soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

e) **Beseitigung des Schmutzwasser**

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Kanäle des Zweckverbandes Südstormarn. Es wird in die Sietanlage der FHH übergeleitet und in der Kläranlage Köhlbrandhöft geklärt.

f) **Beseitigung des Oberflächenwassers**

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird durch zu erstellende Regenentwässerungskanäle- und gräben des Zweckverbandes Südstormarn abgeleitet und größtenteils über das Regenrückhaltebecken in die Glinderau abgeführt.

Für die Regenrückhaltebecken ist eine Vorklärung (zum Absetzen von Schwebstoffen usw.) vorgesehen.

g) **Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Stadt Reinbek ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Reinbek" sichergestellt. Für das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Wehr eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorgehalten.

7. **Verkehrliche Erschließung des Baugebietes**

Die "Röntgenstraße" ist bereits vollständig ausgebaut. Sie wird zukünftig als eine der beiden Zufahrten zum Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 dienen. In diesem Zusammenhang wird die bisher bestehende Wendeanlage umgebaut und zukünftig größtenteils für Pkw-Parkplätze genutzt werden.

Hieran bindet die neue Erschließungsstraße "B" an. Sie wird in einer Breite von 7,00 m ausgebaut und erhält beidseitig Gehwege in 1,75 m Breite. Im westlichen Verlauf erhält sie einen Parkstreifen in 2,50 m Breite.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße "A" erhält ebenfalls eine Ausbaubreite von 7,00 m, sowie Gehwege in 1,75 m Breite und Parkstreifen in 2,50 m Breite. Bis zur Einmündung der Straße "C" erhält die Westseite einen kombinierten Geh- und Radweg. Nach Süden hin wird die neue Erschließungsstraße an die ebenfalls bereits ausgebaute "Borsigstraße" angebunden. Auch hier wird die vorhandene Wendeanlage entsprechend umgebaut. Von der Straße "A" wird die Erschließungsstraße "C" in 7,00 m Breite und Parkstreifen von 2,50 m Breite sowie Geh- und Radweg ebenfalls in 2,50 m Breite in westliche Richtung geführt. Sie erhält nach ca. 150 m eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21,00 m.

Der von Osten her kommende landwirtschaftliche Weg, der gleichzeitig als Wanderweg dient, ("Steinerei") wird als Rad- und Wanderweg an Erschließungsstraße "C" nach Westen durch das Gewerbegebiet geführt. Er findet seine Verlängerung nach Norden am Rande des bereits verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72, nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens und hat Anschluß an die "Röntgenstraße" im Bereich der umzubauenden jetzigen Wendeanlage.

Der aus dem Gebiet "Scholtzstraße"/"Hermann-Körner-Straße" nach Norden geführte Rad- und Wanderweg wird westlich der Stadtgärtnerei weitergeführt und an die "Steinerei" angeschlossen.

Die geplanten Rad- und Wanderwege sollen weitmöglichst "wassergebunden" hergestellt werden.

Eine gesonderte verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes zwischen der Stadtgärtnerei im Westen und Norden sowie der Bebauung an der "Scholtzstraße" ist nicht erforderlich, weil dieses Gebiet lediglich zur Erweiterung bereits vorhandener Gewerbebetriebe an der "Scholtzstraße" verwendet werden soll.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Plangebiet von den vorhandenen Haltestellen der Buslinien Nr. 133, 137, 237 und 336 in der Gutenbergstraße erreicht werden.

Die Entfernung zu den Gewerbegrundstücken im B-Plangebiet von den 2 Haltepunkten "Humboldtstraße" (Röntgenstraße) und "Dieselstraße" beträgt ca. 200 bis 600 m.

Eine Linienführung der Busse über die neue Erschließungsstraße ist wegen des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens nicht angezeigt. Außerdem wären von hier aus die westlich der Gutenbergstraße gelegenen Teile des Gewerbegebietes schlecht zu erreichen.

#### 8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer oder die Umsetzung bzw. die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 (5) [letzter Satz] BauGB nur Flächen in einem solchen Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehenden Bedarf erforderlich ist; dies auch, um Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Weil jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wurde ein Grünordnungsplan durch die Stadt aufgestellt, dessen Aussagen in größtmöglichen Umfang im Bebauungsplan aufgenommen worden sind und der bestehende Landschaftsplan geändert.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich der Fluren 4 und 6 der Gemarkung Schönningstedt. Hierzu wurden 5,9 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen erworben.

Der Bebauungsplan übernimmt die Inhalte des Grünordnungsplanes, der dieser Begründung als Anlage beigefügt wird, in größtmöglichem Umfang und setzt sie, soweit dies das Baugesetzbuch zuläßt, fest. Es handelt sich dabei im einzelnen um folgende Maßnahmen:

- a - ein "Kolk" (Feuchtbiotop) wird im südwestlichen Geltungsbereich gem. § 9 (1) 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Er schließt im Norden an den als Grünfläche ausgewiesenen Randbereich des Regenrückhaltebeckens. Er soll in das Eigentum der Stadt übergehen. Dadurch ist sein Bestand und eine entsprechende Pflege (und ggf. Gestaltung) sichergestellt.
- b - südlich der Stadtgärtnerei bzw. des östlichen Regenrückhaltebeckens werden nach § 9 (1) 15 BauGB Grünflächen - öffentliche und private Parkanlagen - ausgewiesen.
- c - für alle zukünftig entfallenden Knicks werden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Dabei soll überprüft werden, ob die Qualität der noch bestehenden Knicks ggf. eine Umsetzung auf die neuen Standorte als empfehlenswert erscheinen lassen.
- d - die Regenrückhaltebecken werden "naturnah" ausgebaut und gestaltet. Dies gilt auch bezüglich der Bepflanzungen.
- e - weitere Anpflanzgebote für Knicks werden am Südrand der K 26 (Glinger Straße), innerhalb der Gewerbegebiete und entlang des Rad- und Wanderweges von der Scholtzstraße zur "Steinerei" und am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Die Anpflanzgebote werden mit Ausnahme des Pflanzstreifens an der K26 auf eine Breite von 3 m festgesetzt. Die Bepflanzung soll auf einem mindestens 0,80 m hohen Wall mit Arten des Eichen-Hainbuchen-Knicks erfolgen. An der K26 wird der Pflanzstreifen auf einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Die Bepflanzung soll mit standortgerechten Gehölzen der Eichen-Hainbuchen-Pflanzreihe erfolgen.
- f - Auf den Flächen zwischen straßenseitigen Baugrenzen und öffentlicher Straßenbegrenzung die gärtnerisch zu gestalten sind, sind Laubbäume zu pflanzen. Der Teil B -Text- setzt fest, daß je angefangene 15 m Strassenfront mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung gibt die Möglichkeit, die geforderte Anzahl auch als "Gruppe" zu pflanzen. Eine allecartige Randbepflanzung ist damit nicht unbedingt erwünscht. Es sind hochstämmige Laubbäume der Arten Buche, Eiche und Ahorn mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen.
- g - Die Nutzung der sog. "Vorgärten" für Zufahrten und Stellplätze wird durch den Teil B -Text- erheblich eingeschränkt.

- h - Der Bebauungsplan sieht beispielhafte Anpflanzungen von Einzelbäumen im Straßenraum vor. Diese Anpflanzungen sollen mit den Arten Eiche, Kugelahorn, Robinie und Platane vorgenommen werden.
- i - Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die zu pflanzenden Einzelbäume sind gem. § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu erhalten, die bestehenden Knicks werden größtenteils mit einem Erhaltungsgebot belegt; beschädigte Teile sind zu ersetzen.

Zusätzlich werden Anreize zur Dach- und Fassadenbegrünung gegeben. Durch den Teil B -Text- dürfen bei Durchführung entsprechender Maßnahmen die festgesetzten Geschoßflächenzahlen bis zu 0,4 überschritten werden.

#### 9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Lage des Baugebietes im Gemeindegebiet und zu angrenzenden Gebieten macht eine Überprüfung ggf. notwendiger Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist einerseits zu überprüfen, ob unzulässige Lärmbelastigungen vom Bereich des neuen Gewerbegebietes auf angrenzende Bereiche ausgehen, andererseits, ob die innerhalb eines Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen (besonderen) Wohnungen vom Verkehrslärm auf der K 26 mit relativ hoher Verkehrsfrequenz unzumutbar belastet werden.

Hierzu hat die Stadt Reinbek eine entsprechende Untersuchung durch die "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 'Masuch und Olbrisch', 2000 Oststeinbek, Gewerbering 1, vornehmen lassen.

Die Auswertung des Gutachtens kommt zu dem Ergebnis, daß hinsichtlich des Straßenlärms der K26 ("Glinder Straße") passive Schutzmaßnahmen zugunsten der entsprechend zulässigen Wohnungen zu treffen sind. Dies gilt insgesamt für alle Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 Abs. 1 und 2 LBO. Der Bebauungsplan übernimmt die vorgeschlagenen Maßnahmen als Festsetzungen in seinem Teil B - Text -. Soweit entsprechende Räume von diesen Festsetzungen nicht betroffen werden, sind die Anforderungen an den Schallschutz durch die bestehenden Wärmeschutzbestimmungen für Außenwände, Decken, Türen und Fenster erfüllt.

Gleichzeitig stellt das Gutachten aber auch fest, daß zur Begrenzung der gewerblichen Lärmemissionen zugunsten der Nachbarbereiche und der zulässigen Wohnungen innerhalb des Plangeltungsbereiches planübergreifende Lärmbegrenzungen erforderlich sind. In soweit wurde die Untersuchung auf die unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne ausgedehnt. Eine Änderung der an den Bebauungsplan Nr. 50 angrenzenden Teilbebauungspläne wird gleichzeitig vorgenommen. Dabei werden auch hier Einschränkungen der zulässigen Lärmwerte durch Festsetzungen in der Planzeichnung - Teil A - vorgenommen.

Für verschiedene Teile des festgesetzten Gewerbegebietes sind nach dem Ergebnis des Gutachtens Einschränkungen der zulässigen "flächenbezogenen Schalleistungspegels" erforderlich. Dies erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 50 auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO durch die Festsetzung "eingeschränkter Gewerbegebiete" (GEe) und die Festlegung des "maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels" auf LW" (max.) 60/50 dB (A).

Das Gutachten wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

"Diese Festsetzungen können für dieses Plangebiet getroffen werden, weil im Stadtgebiet Reinbek Gewerbegebietsflächen vorhanden sind, in denen alle nach § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen und Anlagen zulässig sind (B-Plan Nr. 9 Gewerbegebiet Reinbek-Glinde-Schönningstedt und B-Plan Nr. 52 der Stadt Reinbek)."

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB ergeben sich nicht, weil die "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn" (WAS) im Auftrage der Stadt das überwiegende Gelände erworben hat und erschließt. Hierzu wurde nach § 125 BauGB ein Erschließungsvertrag sowie ein Ansiedlungsvertrag zwischen der Stadt und der WAS abgeschlossen.

Sollte wider Erwarten diese geplante Art der Realisierung nicht möglich sein, ist die Ordnung des Grund und Bodens im Wege gütlicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Eigentümern vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Stadt nicht zu vertretenden Bedingungen möglich werden sollte, finden die Maßnahmen, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben, Anwendung.

11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten wurden überschlägig durch des Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, wie folgt ermittelt:

- a) Herstellung der Erschließungsstraßen einschließlich Gehwege, Parkstreifen und Wendeanlage  
ca DM 1.051.000,00
- b) Umbau der bisherigen Wendeanlagen "Röntgenstraße" und "Borsigstraße"  
ca. DM 190.000,00

- c) Herstellung des Rad- und Wanderweges "Steinerei"/Röntgenstraße  
ca. DM 97.000,00
- d) Herstellung des Rad- und Wanderweges westlich der Stadtgärtnerei bzw. des Regenrückhaltebeckens  
ca. DM 64.000,00
- e) Herstellung der Regenrückhaltebecken  
ca. DM 369.000,00
- f) Änderung des verrohrten Teilbereiches des "Schönningstedter Grabens", Wiederherstellung eines offenen Wasserlaufes  
ca. DM 60.000,00
- g) Herstellung der Oberflächenentwässerung einschl. Grundstücksanschlüsse  
ca. DM 511.000,00
- h) Herstellung der Schmutzwasserleitungen einschl. Grundstücksanschlüsse  
ca. DM 449.000,00
- i) Herstellung der Straßenbeleuchtung  
ca. DM 105.000,00
- j) Herstellung von Grünanlagen, Straßenbegleitgrün und Realisierung der sonstigen Anpflanzungen  
ca. DM 143.000,00
- k) Herstellung und Bepflanzung der festgesetzten Knicks  
ca. DM 45.000,00

Somit entstehen voraussichtlich Erschließungskosten in Höhe von

ca. DM 3.089.500,00

Die Stadt trägt hiervon mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 BauGB

(Pos. a - d, i - k sowie ca. 50 % e - g), d. h.

ca. DM 217.000,00.

Die übrigen Kosten werden nach den Satzungen der Stadt auf die Anlieger umgelegt bzw. im Rahmen des Erschließungsaufwandes geregelt.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Baureifmachung der Baugrundstücke) soll unmittelbar nach erfolgter Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB erfolgen.

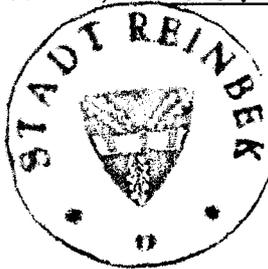
13. Hinweise / Sonstiges

- a) Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstücks 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.

14. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Reinbek am 29.4.93.

Reinbek, den 22.7.93



STADT REINBEK  
-DER MAGISTRAT-

*i.v. [Handwritten Signature]*

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

15. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN**

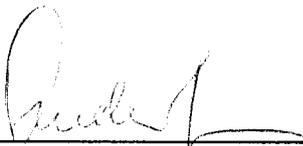
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck 1

Telefon 0451 / 87 9 87-0

Telefax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:	01.11.1988
zuletzt geändert/	01.09.1989
ergänzt (Stand) am:	04.01.1990
	02.08.1990
	10.10.1990
	10.12.1990
	20.12.1990
	05.08.1992
	12.02.1993

Lübeck, den 15. Juli 1993

  
\_\_\_\_\_  
Planverfasser