

Begründung

zur 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 51

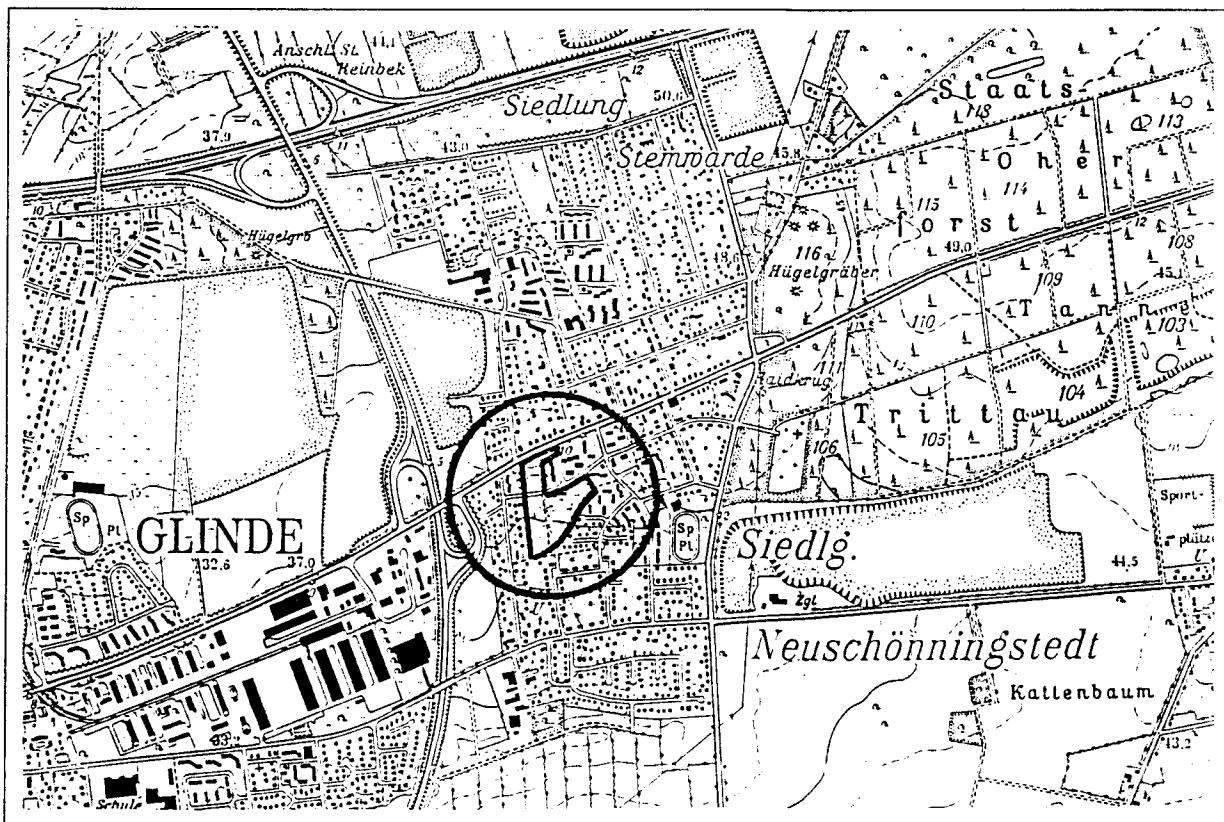
der Stadt Reinbek

(Kreis Stormarn)

Gebiet: „Südlich der Möllner Landstraße“

Bereich:

- im Norden - ca. 130 m entlang der Südseite der „Möllner Landstraße“ (L94) und südlich des „Kirschenweges“ im Bereich „Insterburger Weg“;
- im Osten - rückwärtige Grundstücksgrenze der westlichen Bebauung „Insterburger Weg“, Flurstück 22/242 und westlich des Flurstückes 22/260,
- im Südosten - Südseite des Wanderweges zwischen „Haidkoppelweg“ und „Königsberger Straße“
- im Westen - entlang der Flurgrenze Flur 1 Schönningstedt, rückwärtige Grundstücksgrenzen der östlichen Bebauung des „Haidkoppelweges“



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

zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Reinbek (Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51.....	Seite	3
	1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite	3
	1.2 Kartengrundlage	Seite	3
	1.3 Vorbereitende Bauleitplanung.....	Seite	3
	1.4 Verbindliche Bauleitplanung	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	Seite	4
4.	Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51	Seite	4
	4.1 Planerfordernis	Seite	4
	4.2 Ziel und Zweck der Planung	Seite	5
5.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	Seite	5
	zur Planzeichnung		
	5.1 Art der baulichen Nutzung	Seite	5
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite	6
	5.3 Bauweise	Seite	6
	5.4 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	Seite	6
6.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	Seite	7
7.	Verkehrliche Erschließung.....	Seite	7
	7.1 vorhandene verkehrliche Erschließung.....	Seite	7
	7.2 Ausbau bzw. Ergänzung des Erschließungssystems	Seite	8
8.	Grünordnerische Festsetzungen	Seite	8
9.	Festsetzungen zum Schutz vor Belastungen durch Verkehrslärm	Seite	9
10.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	11
11.	Hinweise.....	Seite	12
9.	Beschluss über die Begründung	Seite	12
	Arbeitsvermerke	Seite	13

Anlagen: Grünordnungsplan und
Lärmschutzgutachten

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108, Art. 2, S. 3113).
- 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).
- e) 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).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, die durch das Vermessungsbüro J. Kummer, Lübeck, erstellt wurde.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 51 wurde am 21.06.1972 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek als Satzung beschlossen und mit Erlass des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.1972, - Az. IV81d-813/04-62.66(1)- genehmigt. Nach abgeschlossener ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung trat der Bebauungsplan am 24.01.1973 in Kraft.

Mit der 1. Änderung soll der bisher noch nicht baulich umgesetzte Bereich des Bebauungsplanes nunmehr einer städtebaulich angemessenen Bebauung zugeführt werden.

2. LAGE DES PLANGEBIETES / ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neuschönningstedt und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die "Möllner Landstraße" (L 94),

im Osten: durch die westliche Bebauung des "Insterburger Weges" sowie der westlichen Bebauung der "Königsberger Straße",

im Süden

bzw. Südosten: durch die Bebauung südlich des Grünzuges, der sich von der "Königsberger Straße" im Osten bis zum "Haidkoppelweg" im Westen zieht,

im Westen: durch die östliche Bebauung des "Haidkoppelweges".

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Bei dem Geltungsbereich der Änderung handelt es sich um einen bisher noch nicht realisierten Teilbereich eines Wohngebietes mit größtenteils höherer Bebauung. Die bisherige Planung sah für den bereits bebauten Bereich 2- bis 4-geschossige Wohngebäude vor; für den zur Änderung anstehenden Bereich 3-geschossige sowie 8- und 9-geschossige Baukörper.

Der Bereich der 1. Änderung bildet nahezu das einzige Gebiet im Stadtteil Neuschönningstedt der Stadt Reinbek, das sich für den mehrgeschossigen Wohnungsbau anbietet.

4. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51

4.1 Planerfordernis

Die bisherigen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Reinbek lassen mit ihren größtenteils zwingenden Festsetzungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse 8- und 9-geschossige Geschossbauten zu, die nach der heutigen allgemeinen städtebaulichen Auffassung nicht mehr vertretbar erscheinen, zumal im Südosten und Westen, aber auch im nördlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54, überwiegend 1- und 2-geschossige Wohngebäude angrenzen.

Auch die bisherige Entwicklung des Bebauungsplanes hat gezeigt, dass derart hohe Gebäude und die damit verbundene bauliche Verdichtung des Gebietes städtebaulich nicht umsetzbar ist.

Um eine angemessene und städtebaulich vertretbare Gestaltung zu gewährleisten, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Wie in vielen anderen Städten und Gemeinden, besteht auch im Ortsteil Neuschönningstedt der Stadt Reinbek eine starke Nachfrage nach Wohnungen. Neben der Erschließung neuer Baugebiete will die Stadt Reinbek diesen Bedarf durch realisierbare Festsetzungen mit städtebaulich vertretbaren Maßstäben innerhalb des Bebauungsplanes wenigstens teilweise decken.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 51 - 1. Änderung - soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebaulich angemessene Nutzung und Gestaltung des Baugebietes schaffen, um dem Bedarf an Wohnungen in der Stadt Reinbek Rechnung zu tragen.

Dabei wird die Erschließung des Gebietes neu geordnet und versucht, auch eine mögliche Verkehrsberuhigung des Gebietes weitmöglichst sicherzustellen.

Gleichzeitig sollen grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung einer angemessenen Grüngestaltung sowie die Führung von Wander- bzw. Gehwegeverbindungen aufgenommen werden.

5. INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Planzeichnung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden mit Ausnahme der Bebauung zwischen der Landesstraße 94 ("Möllner Landstraße") und dem "Kirschenweg", die als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) ausgewiesen werden, "Reine Wohngebiete" (WR) festgesetzt.

Eine Festsetzung des gesamten Geltungsbereiches als "Reine Wohngebiete" (WR) nach § 3 BauNVO wird aufgrund der gewünschten Nutzungsstruktur entlang der „Möllner Landstraße“ nicht für angemessen gehalten, so dass für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Diese unterschiedliche Festsetzung wird unterstrichen durch die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Text - Teil B -, Ziffern 2.1, Ausschluss von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Baugebietes dienen, sowie kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes innerhalb des "Reinen Wohngebietes" und Ziffer 2.2, Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes").

Damit soll sichergestellt werden, dass Emissionen von entsprechenden Einrichtungen, wie Lärm, Geruch, Abgase, sowie höhere Kraftfahrzeugbewegungen durch Kunden bzw. Besucher auf die Baugebiete nicht zusätzlich einwirken können.

Dabei werden Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes nur innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) möglich. Dies bietet sich durch die unmittelbare Belegenheit dieses Bereiches zur "Möllner Landstraße" mit einer Bushaltestelle an.

Durch die geplante Bebauung soll überwiegend gemeinsames Wohneigentum geschaffen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Geltungsbereich werden Grundflächen und Geschossflächen bei 2- bzw. 3-geschossiger Bauweise festgesetzt. Im östlichen Bereich der Planung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 bei 3-geschossiger Bauweise festgesetzt. Das bereits bestehende Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches wird bestandsbezogen mit GRZ = 0,27 und GFZ = 0,8 festgesetzt.

5.3 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird für geplante Baukörper, die keine Baulängen über 50 m erreichen sollen, eine "offene Bauweise" (-o), für geplante größere Baulängen die "abweichende Bauweise" (-a-) festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Grenzabstände gemäß § 6 der Landesbauordnung einzuhalten und Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Für die im Westen gelegenen Grundstücke sowie das Grundstück Nr. 18 wird eine Doppelhausbebauung (-D-) festgesetzt.

5.4 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die unter Ziffer 1 des Teiles B – Text - aufgeführten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 92 (4) LBO treffen grundsätzliche Aussagen zu den Baukörpern mit Festlegung von Material und Farbe der Baustoffe, und für die Dachflächen. Die Festsetzung bestimmter Materialien, z. B. als äußere Fassadengestaltung, wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes für notwendig gehalten, um eine gestalterische und städtebauliche Ordnung und damit auch ein „Sich-Einfügen“ in die vorhandene Baustruktur sicherzustellen.

Bei den Dachformen und Dachflächen überwiegen innerhalb des näheren Umgebung Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie Walmdächer in den Farben rot, rotbraun bzw. anthrazit. Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich bei seinen Festsetzungen lediglich auf das Satteldach mit Neigungen von 26° bis 48°. Flacher geneigte Dächer sind jedoch mit einer Mindestneigung von mindestens 5° bei der Errichtung von begrünten Dachflächen („Gründächer“) zulässig. Damit soll durch die vorgenommenen Festsetzungen ein städtebaulich angemessenes und modernes Erscheinungsbild des Gebietes festgelegt werden.

Durch die übrigen vorgenommenen Festsetzungen, die sich auf Dächer von Gemeinschaftsgaragen, überdachten Gemeinschaftsstellplätzen sowie nach Landesrecht zulässigen Nebengebäuden und auf Einfriedungen beschränken, sollen gestalterische Rahmenbedingungen festgeschrieben werden.

6. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 wird eine städtebaulich als nicht mehr vertretbar erscheinende hohe Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verhindert. Gleichzeitig wird jedoch durch die Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch die Neufestsetzung überbaubarer Flächen auch eine Einschränkung der bisher zulässigen Wohneinheiten hingenommen werden müssen.

Die Realisierung des Bereichs der 1. Änderung wird zwangsläufig zu einer verkehrlichen Mehrbelastung des Gebietes gegenüber dem heutigen Verkehrsaufkommen führen. Diese, wenn auch durch die Änderung geringere bauliche Verdichtung, wird jedoch für vertretbar gehalten:

- sie entspricht den in § 1 BauGB festgelegten Grundsätzen der Bauleitplanung,
- das Maß der Nutzung liegt auch bei voller Ausnutzung der baulichen Verdichtungsmöglichkeiten noch deutlich unter der in § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenze des zulässigen Maßes der Nutzung,
- eine zu starke Verkehrsbelastung wird durch die Reduzierung der bisher möglichen Verdichtung des Gebietes innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeschlossen.

Die vorliegende Wohnbauplanung ist in die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes und des Kindergartenbedarfsplanes eingeflossen. Diese Pläne werden im 2. Quartal 2001 vorgelegt.

7. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

7.1 vorhandene verkehrliche Erschließung

Als vorhandene "öffentliche Verkehrsflächen" innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung gelten derzeit die Straßen "Kirschenweg" und "Insterburger Weg". Diese beiden Verkehrsflächen sollen durch die vorliegende Planung wie folgt verändert werden:

"Insterburger Weg":

Der "Insterburger Weg" soll in seinem parallel zur "Möllner Landstraße" vorhandenen Verlauf (Ost-West-Verlauf) lediglich der Andienung des Wohngebäude (Nr. 1) zwischen "Möllner Landstraße" und "Kirschenweg" sowie den hierzu gehörenden Stellplätzen (St) -festgesetzt sowie der Gemeinschaftsgaragen (GGa) dienen. Der Gehweg der westlich bereits bestehenden Garagenanlage, ist gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt vorgesehen.

"Kirschenweg":

Der "Kirschenweg" erhält in seinem südlichen Randbereich innerhalb des Plangeltungsbereiches zusätzliche "öffentliche Parkplätze (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) in Schrägaufstellung. Nach Süden hin wird die neue Erschließungsstraße (verkehrsberuhigt) angeschlossen. Der sonstige Ausbau bleibt unverändert.

7.2 Ausbau bzw. Ergänzung des Erschließungssystems

Ausbau der neuen Erschließungsstraße:

Der Bereich südlich des "Kirschenweges" soll durch eine "verkehrsberuhigte" neue Erschließungsstraße an den "Kirschenweg" angeschlossen werden. Im Zufahrtbereich soll geschwindigkeits-dämpfend eine "Schwelle" eingebaut werden, die in eine "Mischfläche" übergeht (Trennung >überfahrbarer< Geh- und Fahrbereich lediglich mit einer Mulde, ohne Borde).

Zusätzlich zu den in der vorgenannten Wendeanlage vorgesehenen Parkplätzen werden entlang der neuen Erschließungsstraße einseitig "öffentliche Parkplätze" angeordnet.

Geh- und Wanderwege:

Der im Süden bzw. Südosten bereits bestehende Grünzug nimmt eine Wegeverbindung von der "Königsberger Straße" im Osten zum "Haidkoppelweg" im Westen auf. Hieran sind bereits Verbindungen zum "Samlandweg" und der Straße "Op den Stüben" sowie zum „Schweriner Weg“ von Süden her vorhanden. Hinzu kommt eine Wegeverbindung vom "Kirschenweg" östlich des geplanten Spielplatzes nach Süden auf den vorhandenen Fußweg.

Durch eine weitere Gehwegeverbindung in südlicher und nördlicher Verlängerung der neuen Erschließungsstraße wird das Wegesystem zur „Möllner Landstraße“ und zum südlichen Grünzug abgerundet.

Ruhender Verkehr:

Flächen für den ruhenden "öffentlichen Verkehr sind durch angemessen dimensionierte Stellflächen entlang der Erschließungsstraßen in ausreichen der Anzahl vorhanden.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken selbst zu ordnen. Der Bebauungsplan setzt hierfür Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) fest.

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitplanes, durch die eine Verringerung der bisher zulässigen überbaubaren Flächen aber auch eine Reduzierung der bisher möglichen Ausnutzung des Gebietes erfolgt. Gesetzliche Anforderungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz sind daher nicht zu stellen.

Im Interesse einer grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes aber auch des Natur- und Landschaftsschutzes wurde das Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg, mit der Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes beauftragt, der über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus noch weitergehende Regelungen trifft. Soweit gemäß § 9 (1) BauGB möglich, werden diese Festlegungen in den Teil B (Text) des B-Planes übernommen. Im übrigen sollen sie Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Erschließer und der Stadt Reinbek werden.

Bei dem gesamten Geltungsbereich handelt es sich um sog. "Bauerwartungsland" mit zwischenzeitlich aufgewachsenem Baum- und Strauchbestand, durch den jedoch die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht wesentlich geprägt wird. Die vorhandenen prägnanten Einzelbäume sowie erhaltenswerte Strauchbestände werden gemäß § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des geringen vorhandenen Baumbestandes werden zur Ergänzung innerhalb des "öffentlichen Straßenraumes" zusätzlich Einzelbäume sowie teilweise auf privaten Grundstücken Einzelbäume, Hecken bzw. Gehölze zur Anpflanzung festgesetzt.

Durch die Ziffern 4.2 bis 4.3 des Textes (Teil B) wird festgesetzt, dass die im Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Anpflanzungen im Bereich "öffentlicher Straßen und Wege je Straßenzug bzw. Wegeföhrung mit einheimischen Baumarten vorzunehmen sind. Die entsprechenden Baumarten werden ebenfalls festgelegt. Diese Anpflanzungen sind von der Stadt selbst vorzunehmen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (mit Aufzählung einzelner Baumarten und Pflanzqualitäten) dienen der landschaftspflegerischen Gestaltung des Plangeltungsbereiches und damit auch dem städtebaulichen Ziel der Planung, Baugebiete mit eigenem (Grün-) Charakter zu sichern bzw. zu gestalten.

In Verfolgung dieser Zielsetzung ist die getroffene Festsetzung städtebaulich notwendig. Eine entsprechende Regelung auf der Basis privatrechtlicher Verträge mit den Bauträgern ist vorgesehen.

Es wird ebenfalls auf die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek vom 13.10.1986 in der jeweils geltenden Fassung hingewiesen, durch die u.a. Bäume auf Grund ihres Stammdurchmessers und / oder durch Erfassung im Baumkataster der Stadt Reinbek, unter Schutz gestellt sind.

Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung.

9. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR BELASTUNGEN DURCH VERKEHRSLÄRM

Die Erforderlichkeit von Festsetzungen zum Schutz vor Belastungen durch Verkehrslärm wurde von der Ingenieurgesellschaft Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, im Rahmen einer Lärmuntersuchung geprüft. Das erstellte Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet ist Belastungen durch Straßenverkehrslärm von der "Möllner Landstraße" ausgesetzt. Eine vergleichsweise günstige Ausgangssituation ergibt sich aus der Lage der geplanten Bebauung auf der Südseite der „Möllner Landstraße“; dadurch ist die Gebäudeeigenabschirmung für das in der Regel nach Süden ausgerichtete Wohnen nutzbar.

Zur Verbesserung der Lärmsituation auf der Nordseite vor allem der straßenbenachbarten Bebauung kommt aktiver Lärmschutz (geschlossene Garagen, Lärmschutzwände) in möglichst geringen Abstand zur "Möllner Landstraße" in Betracht. Es wurden mehrere Varianten zur Bebauung und somit zum Schallschutz untersucht.

Die Entscheidung fiel zu Gunsten der in die Planzeichnung übernommenen Variante „D“.

Folgende Gründe sind dafür maßgebend:

Aktiver Schallschutz an der „Möllner Landstraße“.

- Eine festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m entlang der „Möllner Landstraße“ verlängert auf die Grenze zum westlich angrenzenden Grundstück um ca. 9,00 m nach Süden.
- Die Lage der Baukörper und Garagen sind optimiert angeordnet festgesetzt worden.
- Die Firsthöhe auf 11,50 m angehoben.

Zur Vermeidung von Reflexionen muss die Lärmschutzanlage (Garagen und Lärmschutzwand) entlang der „Möllner Landstraße“ auf der Nordseite und im Bereich der westlichen Verlängerung nach Westen hin hochabsorbierend im Sinne der Zusätzlichen Technischen Vorschriften für Lärmschutzwände (ZTV-LSW 88) ausgeführt werden. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan lassen sich die Pegelerhöhungen durch Reflexionen dadurch rechnerisch auf vernachlässigbare 0,1 dB(A) begrenzen.

Unter Berücksichtigung des empfohlenen aktiven Lärmschutz ergibt sich folgendes:

- Im Bereich der geplanten Bebauung mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ erhält man für den straßenbenachbarten Riegel Beurteilungspegel (straßenzugewandte Gebäudefronten) von max. etwa 69/62 dB(A) tags/nachts. (Überschreitung des Orientierungswertes bis zu 14/17 dB(A) tags/nachts). In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert tags
- auf der Nordseite um bis zu 6,3 dB(A) überschritten (Verbesserung gegenüber der Variante ohne aktiven Schallschutz bis zu 8,2 dB(A)),
- auf der Westseite um bis zu 7,1 dB(A) überschritten (Verbesserung gegenüber der Variante ohne aktiven Schallschutz bis zu 4,2 dB(A)),
- auf der Ost- und Südseite überwiegend eingehalten.

Im Bereich der 2. Baureihe erhält man höchstens Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen im Norden auf der Westseite des westlichen Gebäude; mit 58,7 dB(A) ist der Orientierungswert von 55 dB(A) maximal um 3,7 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchG von 59 dB(A) aber unterschritten. Im überwiegenden Teil der Nachbarschaft der 2. Baureihe ist der Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten.

Im Bereich der geplanten Bebauung mit Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ ist der Orientierungswert tags an den Gebäudefronten und in den Außenwohnbereichen generell eingehalten, nachts geringfügig (um 2,2 dB(A)) im Westteil des nordwestlichen Gebäudes überschritten.

Ergänzend zum aktiven Lärmschutz kommen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen wie folgt in Betracht:

- Anordnung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für die geplanten Baukörper im „Allgemeinen Wohngebiet“ im Schutz der Gebäude,
- passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäudefronten,
- Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

Die sich aus dem v.g. Lärmschutzgutachten ergebenden einschränkenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten selbst wird Anlage zur Begründung.

10. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

Die Versorgung des Baugebietes ist gesichert. Dies gilt auch für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers. Die Regenwasserentsorgung ist bereits gesichert.

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Südstormarn, der für die Oberflächenentwässerung zur Zeit damit befasst ist, auf einer Fläche westlich der Bebauung "Heideweg" außerhalb des Plangeltungsbereiches (ehemals Teilfläche der Dachsteinwerke Braas) einen Zwischenspeicher als Vorflut zum geplanten großen Rückhaltebecken in Neuschönningstedt unmittelbar an der K 80 (Bebauungsplan Nr. 60) herzustellen.

Gemäß Satzung des Zweckverbandes besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an vorhandene Leitungen. Gleichwohl können, in Absprache mit dem Zweckverband und mit Zustimmung der Wasserbehörde, Ausnahmen (z. B. Versickerung) genehmigt werden.

Unter Berücksichtigung der oben geschilderten Situation und im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes wird jedoch dringend empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern.

Des weiteren sollte der Grad der Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken weitestgehend minimiert werden. So sollten z.B. Gehwege, die zur Erschließung der einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeaufgänge erforderlich sind, und Wanderwege weitmöglichst als wassergebundene Decke bzw. Garagenzufahrten aus Rasengittersteinen wasserdurchlässig hergestellt werden.

11. HINWEISE

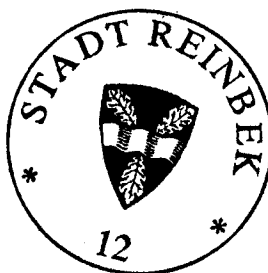
Das gesamte Gebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Glinde. Für dieses Gebiet gelten die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung von Glinde vom 30.7.1986 (GVObI. Schl.-H. S. 249). Es gelten auch andere Rechtsvorschriften, die über diese Schutzbestimmungen der Verordnung hinausgehen. Diese Verbote, Beschränkungen und Anzeige-, Genehmigungs- und Zulassungsvorbehalte bleiben unberührt. Insbesondere sind gemäß § 8 WSGVO folgende Hinweise zu beachten :

1. Die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung - VAWS vom 24.06.86, GVObI. Schl.-H. S. 153) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift vom 26.6.1986 (Amtsblatt, Schl.-H. S. 295).
2. Die Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung vom 19.12.1980 zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.7.1988 (BGBl. I S. 1196).
3. Die Strahlenschutzverordnung vom 18.10.1978.
4. Den Bauherren wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung des Grundwassers (z.B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes möglichst auszuschließen ist.

2. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Reinbek am 26.04.2001

Reinbek , den 19.10.01



STADT REINBEK
Der Bürgermeister

(Palm)

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- 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	11.10.2000
zuletzt geändert /ergänzt am (Stand):	08.11.2000
	08.01.2001
	23.02.2001
	11.04.2001

Lübeck, ~~31~~ 31. Juli 2001.....



Planverfasser