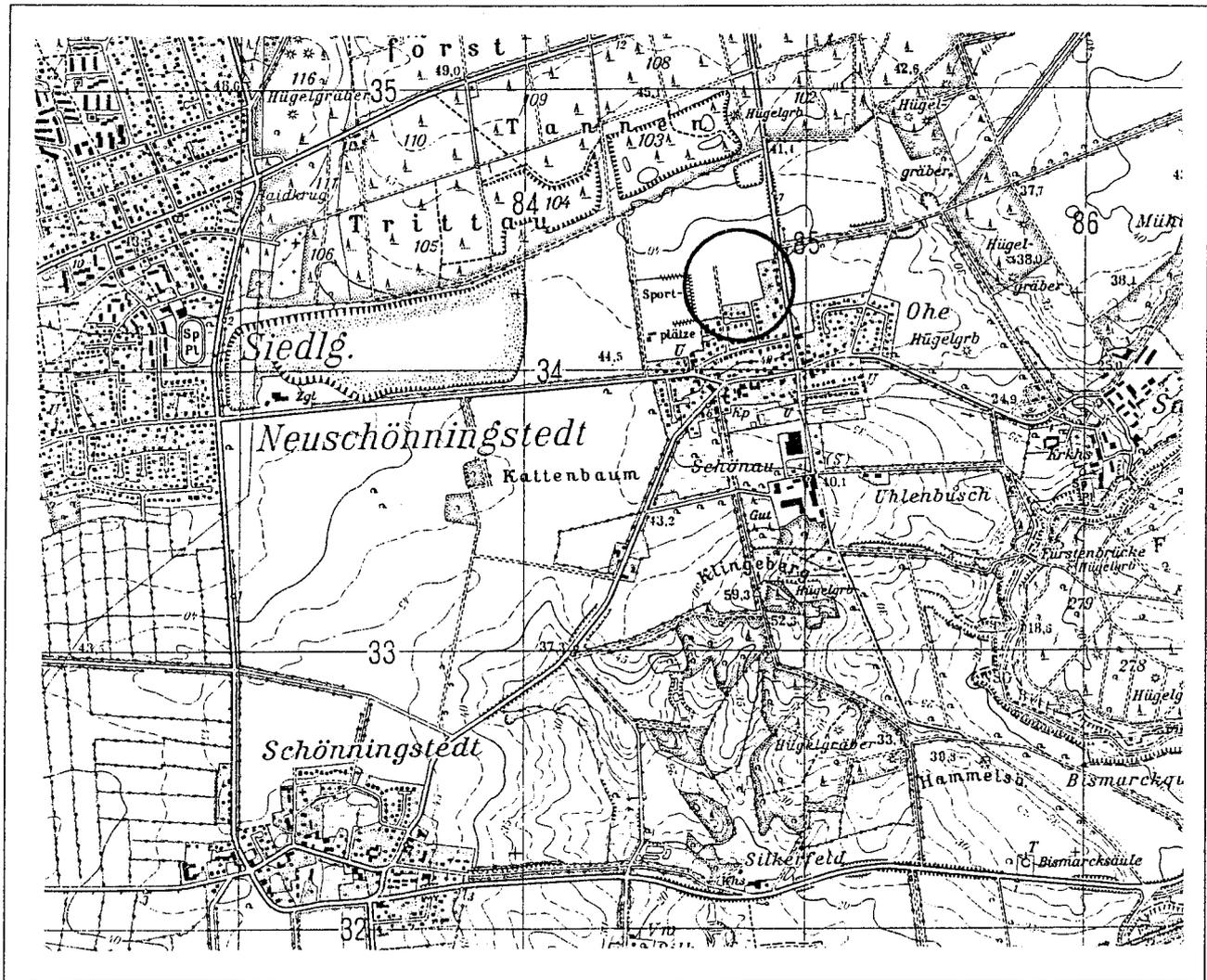


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 59
- Neuaufstellung -
der Stadt Reinbek
(Kreis Stormarn)

Gebiet: „Hinter den Höfen“ / „Hinter dem Dorfe“

Straße „Hinter den Höfen“ im Süden, Straße „Große Straße“ im Osten,
angrenzend an die Sportanlagen im Westen, im Norden innerhalb der
Flurstücke 28/11 und 30/8 ca. 15m nördlich „Weg zum Burgstall“.



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. 59
- Neuaufstellung -
der Stadt Reinbek

-Gebiet: Hinter dem Dorfe / Hinter den Höfen-

1. Grundlagen für die Aufstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59	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	7
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	7
7. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	8
8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft	Seite	10
9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	11
9.1 Schallschutz	Seite	11
9.2 Schutz vor möglichen Bodenverunreinigungen.....	Seite	11
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	12
11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	13
12. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	13
13. Hinweise / Sonstiges	Seite	13
14. Beschluss über die Begründung.....	Seite	14
Arbeitsvermerke	Seite	14

Anlagen:

Grünordnungsplan
Gutachten des Büros Alko GmbH

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59 - NEUAUFSTELLUNG -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek beschloss am 27.09.1990 die Neuaufstellung (zunächst als "2. Änderung und Ergänzung") des Bebauungsplanes Nr. 59. Der südliche und östliche Teilbereich des Plangebietes, der die bestehende Straßenrandbebauung erfasst, wird aufgestellt auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Für den nördlichen Bereich dieses und des westlich angrenzenden Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 69 Sportpark Ohe-) erfolgt die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Stadtverordnetenversammlung fasste dazu am 5. Dez. 2000 den abschließenden Beschluss.

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. 59 - Neuaufstellung- 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 städtebaulich geordnete Arrondierung des unbebauten Bereichs zwischen der "Große Straße" im Osten und den Sportanlagen im Westen sowie die Überarbeitung der bebauten Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 59 und des Bebauungsplanes Nr. 79.

Diese Planung erfasst das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 einschließlich der 1. Änderung, ergänzt es im Norden und überplant zugleich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 79, um auch zusammenhängende, planübergreifende Erschließungsfragen einzubeziehen und die Baugebiete den veränderten Bedürfnissen der Bewohner anzupassen.

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 die Erweiterung und Abrundung bestehender Baugebiete eine Minimierung der Eingriffe 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 seit Jahren bestehenden Nachholbedarfs an Wohnraum in Ohe geschaffen werden.

Des weiteren soll in Verbindung mit der Planung einer Grünfläche die Herstellung einer Wanderwegverbindung in Ostwestrichtung vorbereitet werden.

Der von der Gemeinde Schönningstedt aufgestellte Bebauungsplan Nr. 9 -Gebiet "Hinter den Höfen" - wurde am 05.02.1968 und die 1. Änderung dazu am 17.07.1973 in Kraft gesetzt. Nach Zusammenschluss der Gemeinden hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek diesen Bebauungsplan umbenannt in Nr. 59.

Der Bebauungsplan Nr. 9a - Gebiet "Hinter dem Dorfe" - wurde ebenso schon von der Gemeinde Schönningstedt aufgestellt und am 15.05.1973 in Kraft gesetzt. 1975 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek den Plan in Nr. 79 umbenannt.

Die Gebiete der ehemaligen Pläne Nr. 59 und Nr. 79 sind zusammengefasst in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 59 - Neuaufstellung - "Hinter den Höfen" / "Hinter dem Dorfe".

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ohe nördlich der Straße "Hinter den Höfen" und westlich der "Große Straße". Westlich wird es begrenzt von den Sportanlagen und von dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 69 - Sportpark Ohe -).

Im Norden erstreckt sich das Plangebiet bis etwa 15 m nördlich vom „Weg zum Burgstall“.

4. INHALT DER PLANUNG

Die Planung hat die nachhaltige städtebaulich geordnete Bebauung der bisher unbebauten Fläche für die Landwirtschaft zwischen der Straßenrandbebauung entlang der "Große Straße" und der Sportplatzanlage zum Inhalt.

Diese kleinparzellierte, bisher teilweise der Gartennutzung und landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Fläche, soll einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden.

Dieses geplante Wohnquartier wird von Süden über die vorhandenen Straßen "Hinter den Höfen", "Finkenkoppel" und "Lerchenweg" möglichst wirtschaftlich erschlossen. Von der als verkehrsberuhigt ausgebildeten öffentlichen Verkehrsfläche werden die hinterliegenden Grundstücke über private, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Wege angebunden.

Für die tiefen Grundstücke entlang der "Große Straße" sind als wirtschaftliche Erschließungskonzeption sogenannte Pfeifenstiel-Erschließungen geplant.

Die Bebauung des künftigen nördlichen Ortsrandes im Plangebiet soll als Einzel- und Doppelhausfestsetzung eine angemessene Transparenz von Bebauung und Durchgrünung im Übergang zur angrenzenden Grünfläche bilden.

Der nördliche Ortsrand soll in Höhe "Weg zum Burgstall", bzw. etwa mit der nördlich vorhandenen Straßenrandbebauung "Große Straße" abgeschlossen werden.

Nördlich dieser Baugebiete auf dem Flurstück 28/11 der Flur 8, Gemarkung Ohe wurden in den Jahren 1990 bis 1995 die Sand- und Kiesvorkommen ausgebeutet und die Grube verfüllt. Diese ehemalige Abgrabungsfläche wird von den überbaubaren Flächen der Baugebiete nicht berührt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind entsprechend der historisch entstandenen gemischten Nutzung (landwirtschaftliche Betriebe) entlang der Ortsstraße "Hinter den Höfen" und der Kreisstraße (K26), "Große Straße", als "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO sowie als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausgewiesen. Angrenzend an die westlich bestehende Sportanlage ist die durch den Bebauungsplan Nr. 79 entstandene Wohnbebauung umgewidmet in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO. Entsprechend wird dort auch nördlich die geplante Wohnbebauung als WA-Gebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, da in diesen Bereichen zwar vorwiegend das Wohnen gefördert werden soll, ebenfalls jedoch im Gegensatz zu den festgesetzten "Reinen Wohngebieten" nach § 3 BauNVO, innerhalb der Mischgebiete auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und dergleichen, sowie sonstige Gewerbebetriebe, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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.

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. Die Art der baulichen Nutzung in den neu überplanten bisherigen Bebauungsplänen Nr. 59 und Nr. 79 wird somit von "Dorfgebiet" (MD) teilweise verändert in WA- und WR-Gebiet.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entgegen den bisher getroffenen Festsetzungen von Grund- und Geschossflächenzahlen nunmehr durch festgesetzte Mindestgrößen der Baugrundstücke (F mind.) und die maximal zulässige Grundfläche (GR) ersetzt. 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 Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke nimmt in den bereits bebauten Gebieten auf den Bestand Rücksicht. Im sog. Neubaubereich sollen bedarfsgerecht unterschiedlich große Grundstücke entstehen. Dies führt auch zu unterschiedlichen Festsetzungen der Mindestgrößen.

Auch die festgesetzten Grundflächen nehmen einerseits auf den Bestand Rücksicht, geben aber auch andererseits ausreichend großen Wohngebäuden auf den neuen Grundstücken Platz.

Mit dieser immer noch relativ niedrigen Grundflächenausnutzung entspricht das Gebiet der im Stadtteil Ohe verbreiteten Bebauung und begrenzt die Versiegelung der Grundstücke weit unterhalb der nach BauNVO möglichen Obergrenze. Die künftige Bebauung soll sich an die in Ohe vorherrschende offene Bauweise mit einem Vollgeschoss (im Sinne der Landesbauordnung LBO) orientieren.

Im Hinblick auf den örtlich prägenden Einfamilienhauscharakter des Ortsteiles Ohe 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 Grünfläche als „Öffentliche Parkanlage“ nördlich der geplanten Baugebiete bildet den künftige Übergang als Ortsrand zur angrenzenden freien Landschaft und wird im Süden begrenzt durch einen anzulegenden Knick. Ein 20 m breiter Streifen ist als Sukzessionsfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Vorgaben des Grünordnungsplanes festgesetzt und dient als Ausgleichsfläche für den unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt. Auch diese Fläche wird nach Norden durch einen anzulegenden Knick begrenzt.

Südlich der „öffentlichen Parkanlage“ wird die Grünfläche dann als „private Parkanlage“ ausgewiesen

Die Planung enthält ferner ein Überlauf-Regenwasser-Rückhaltebecken, in das das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen eingeleitet werden kann.

Als Abgrenzung zwischen "öffentlicher und privater Grünfläche wird ein Gehölzstreifen festgesetzt.

Unmittelbar nördlich der Baugebiete ist ein Teil der künftigen privaten Grundstücke als "private Grünflächen" festgesetzt, um unbebaute Grundstücksbereiche im Übergang zur "öffentliche Grünfläche" zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,24 ha, die sich, überschlägig ermittelt, aus folgenden Einzelflächen zusammensetzt:

Baugebiete (§ 1 (2) BauNVO):	8,27 ha
-Reines Wohngebiet (WR)	2,47 ha
-Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,51 ha
-Dorfgebiet (MD)	1,29 ha
-Mischgebiet (MI)	1,00 ha
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB):	0,72 ha
-Straßenverkehrsflächen	0,54 ha
-Öffentliche Gehwege / Wanderwege	0,18 ha
Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	2,25 ha
davon:	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	1,58 ha
und für die Regenrückhaltung	0,08 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) des Ortsbildes im Plangebiet, wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen und in Anlehnung an die örtlich prägende Dachlandschaft, die zulässige Dachneigung vorgegeben.

Einfriedungen der Grundstücke sind im Straßenraum ortsbildprägende Gestaltungselemente. Besonders Laubhecken und Holzzäune unterstreichen das ländlich geprägte Ortsbild, so dass entsprechende Festsetzungen im Teil B - Text - getroffen sind.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung an die südlich tangierende Orts- und Anliegerstraße "Hinter den Höfen" und östlich an die "Große Straße" (Kreisstraße K 26) angebunden.

Das bestehende Baugebiet ist über die Straßen "Lerchenweg", "Finkenkoppel" und "Nachtigallenweg" erschlossen. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 79 - Hinter dem Dorfe - lässt zwischen "Nachtigallenweg" und "Lerchenweg" keine Durchfahrt zu und setzt dort eine Grünfläche fest, die nur eine fußläufige Verbindung erlaubt.

Unter der Zielsetzung einer ökonomischen Erschließung des erweiterten Gebietes wird das Innere des neuen Wohngebietes von Süden über die verlängerte "Finkenkoppel" und dem verlängerten "Lerchenweg" ("Nachtigallenweg") erschlossen.

Der nach Westen verschwenkende "Lerchenweg" wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 verlängert, um dort etwa weitere 10 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser anzubinden.

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

Die geplanten "öffentlichen Verkehrsflächen" für das erweiterte Baugebiet sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. In städtebaulich räumlich erweiterten Bereichen sind zugleich Flächen für "öffentliche Parkplätze" im notwendigen Umfange vorgesehen.

Die in der EAE 85/95 beispielhaft dargestellten Wendeanlagen bzw. Wendeschleifen wurden nicht direkt in den Bauleitplan übernommen, weil eine andere verkehrstechnische und gestalterische Lösung für das Baugebiet vorgezogen wurde. Die mit der EAE verbundenen Abmessungen und Radien werden jedoch eingehalten.

Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, nördlich des Baugebietes gelegen, führt ein Wirtschaftsweg aus dem bestehenden Baugebiet nach Norden. In Abstimmung mit den Eigentümern der landwirtschaftlichen Flächen soll die Zuwegung auf den Wanderweg in gerader Verlängerung des "Lerchenweges" (Bezeichnung: "Nachtigallenweg") festgelegt werden. Der Wanderweg wird entsprechend der vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung ausgebaut. Weitere örtlichen Fuß- und Radwege führen aus dem Baugebiet in die nördlich geplante Grünfläche.

Innerhalb dieses attraktiv zu gestaltenden Grünzuges verläuft die als Planungsziel formulierte überörtliche Wanderwegeverbindung in Ost-West-Richtung. Ziel dieser Planung ist eine Verknüpfung der Erholungsgebiete "Oher-Tannen", "Burgstall" (Hügelgräber), "Sachenwald", "Klingeberg" und dem künftigen "Kattenbaum"-Gebiet herzustellen.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) Wasserversorgung

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

b) Verorgung mit elektrischer Energie

Ohe wird von der Schleswag AG mit elektrischer Energie versorgt. Der Anschluss der künftigen Vorhaben im Plangebiet durch den genannten Träger ist vorgesehen.

c) Gasversorgung

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

d) Kommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme. Diese Infrastrukturanlagen werden in den Baugebieten des Plangebietes verlegt. 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 Ohe 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. Das Leitungsnetz des Ortsteiles führt das Wasser der südlich befindlichen Röhbrookbek zu. Das vom Zweckverband geplante Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der Röhbrookbek ist mittelfristig für die Jahre 2002 - 2004 vorgesehen.

Zur Sicherung der geordneten Oberflächenentwässerung und insbesondere zum Schutz und zu 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 ist eine Fläche für ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Es ist als abgedichtetes Becken auszuführen, da der darunter befindliche Verfüllboden keine Gewähr für Sickerungsfähigkeit und gefahrlosen Abfluss in das Grundwasser bietet. Die eventuell noch anfallende Überlaufmenge wird über das Rohrleitungsnetz des zuständigen Zweckverbandes (Große Straße) abgeleitet.

g) Feuerschutzeinrichtungen

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

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.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT

Der nördliche Bereich des Plangebietes unterliegt dem Landschaftsschutz gemäß Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 03.04.1970.

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. 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. 59, Neuaufstellung.

a) Vermeidungsmaßnahmen:

Die Planung sieht die notwendige Bereitstellung von Baugrundstücken innerhalb des nördlichen als Arrondierung des Stadtbereichs vor, um Ortserweiterungen außerhalb weitgehend zu vermeiden.

Der Versiegelungsgrad wird durch geringe Grundflächen (GR=150qm) und durch Mindestgrößen (Fmind) 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.

c) Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Maßnahmen als Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs sind konzentriert im nördlichen Anschluss an die Baugebiete innerhalb der Grünfläche nach Vorgaben des Grünordnungsplanes. Ein differenziertes Maßnahmenbündel nach § 9 (1) 20 BauGB, kombiniert mit Anpflanzungsgeboten nach § 9 (1) 25a BauGB soll den Eingriff qualitativ und quantitativ kompensieren. Die Grünfläche im Norden wird in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und bildet im Zusammenhang mit einer Sukzessionsfläche einen qualitativen hochwertigen Übergang des Baugebietes zur Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch diese festgesetzten Eingrünungs- und Sukzessionsmaßnahmen im Norden des Plangebietes wesentlich verbessert.

d) Baumschutz

Städtebaulich wichtige Einzelbäume, die ortsbildprägend wirken, 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.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

9.1 Schallschutz

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 der Verkehrs-, Sport- und Spielplatzlärm sowie die möglichen Konflikte durch den Sandabbau zum Prüfauftrag gehörten.

Hinsichtlich der Schallausbreitungsberechnungen zum Sportlärm im westlich angrenzenden Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 69) wurde festgestellt, dass entlang der Sportanlagen eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung in diesem Plangebiet besteht.

In der Planungsphase wurden zum Schutz des durch Sportlärm beeinträchtigten Plangebietes verschiedene Modellfälle der Schallausbreitung untersucht. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, den vorhandenen östlichen Wall entlang des Sportplatzes durch eine 1,50 m hohe Lärmschutzwand zu erhöhen (d. h.: Erhöhung der Krone von 44,0 m NN auf 45,5 NN). Diese zusätzlich erforderliche Lärmschutzwand (im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 69) muss mindestens eine flächenbezogene Masse von 10 Kg/qm aufweisen. Aufgrund der Schallausbreitungsberechnungen wurden die Immissionsorte 20 m östlich der Plangrenze ermittelt. Der Abstand der Baugrenze ist, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte, so festgesetzt, dass zum Schutz gegen den Sportlärm im Dachgeschoss entlang dieser Baugrenze die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf maximal 42,0 m NN zu begrenzen ist.

Durch die Spielplatznutzung im unmittelbar angrenzenden Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 69) werden im Gutachten keine Überschreitungen der Richtwerte für das Wohngebiet festgestellt.

An der östlichen Grenze des Plangebietes (Große Straße Nr. 57 - innerhalb dieses Plangeltungsbereiches- und Nr. 50 - außerhalb dieses Plangebietes-) befinden sich 2 landwirtschaftliche Betriebe, die ihre emissionsträchtigen Betriebsteile ausgelagert haben. Beim Grundstück Nr. 57 wurde die Geflügelhaltung des dort ansässigen Betriebes ausgelagert. Auch die Schweinehaltung auf dem Betriebsgrundstück Nr. 50 ist an diesem Standort aufgegeben.

Das Verkehrsaufkommen im Plangeltungsbereich führt nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht zu Belastungen der angrenzenden Wohnnutzungen. In der "Große Straße" (K 26) ist im Ortsbereich "Zone 30" vorgeschrieben mit einer "Temposchikane" am nördlichen Ortseingang versehen.

9.2 Schutz vor möglichen Bodenverunreinigungen

Bei dem nördlich an die Bauflächen angrenzenden Bereich handelt es sich teilweise um eine ehemalige Sandgrube, die nach Beendigung des Rohstoffabbaus verfüllt wurde. Der Landrat des Kreises Stormarn -Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz- hat als zuständige Fachbehörde darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Verfüllungen schädliche Bodenveränderungen und damit Gefahren für den Einzelnen und die Allgemeinheit grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Im Vorwege der Bebauung sollte der Wirkungsgrad Boden-Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BodSchV) untersucht und bewertet werden.

Um eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen, hat die Stadt Reinbek durch das Büro „ALKO GmbH., Ingenieurgeologisches Büro, Kiel“ eine entsprechende Untersuchung vornehmen lassen, die eine Bewertung des Oberbodens mit Probtiefen von 0,00m bis 0,35m (Kontaktbereich für orale und dermale Schadstoffaufnahme, von spielenden Kindern erreichbare Tiefe) ermöglicht.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass bezüglich des Wirkungspfadefes Boden-Mensch gemäß Anhang 2 Nr. 1 der BodSchV alle Grenzwerte eingehalten werden und somit eine Gefährdung nicht gegeben ist.

Bezüglich des Wirkungspfadefes Boden-Nutzpflanze (Anhang 2 Nr. 2) wird jedoch in einem Teilbereich ein Grenzwert überschritten. Dieser Teilbereich ist begrenzt auf die Flächen der in der Planzeichnung (Teil A) mit den Grundstücksbezeichnungen 15, 16, 17 und teilweise 14 gekennzeichneten Grundstücke (gelegen östlich des nach Norden verlaufenden Wanderweges [G] in Verlängerung des „Lerchenweges 1“ [Randbezeichnung: „Nachtigallenweg“], nördlich des Verbindungsweges zwischen den beiden nördlichen Wendeanlagen).

Die Stadt ist damit ihrer Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gemäss „Altlastenerlass“¹⁾, Ziffer 2.1, vom 05. März 2001 nachgekommen.

Gemäss Ziffer 2.2 des vorgenannten Erlasses erfolgt als Ergebnis der Abwägung innerhalb des Teiles A -Planzeichnung- eine entsprechende Kennzeichnung der betroffenen Flächen gemäss § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Gleichzeitig wird ein Hinweis darauf aufgenommen, dass eine Sanierung der Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Ergebnis der vorgenommenen Untersuchung für den betroffenen Bereich die Anlage von „Nutzgärten“ (Flächen zum Anbau von Nahrungspflanzen) ausgeschlossen ist. Eine Verbesserung der Bodenqualität und damit die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte ist jedoch (z.B. durch Bodenaustausch) möglich.

Das Gutachten des Büros ALKO GmbH. Ingenieurgeologisches Büro, Kiel, vom 14. Januar 2002 ist Anlage dieser Begründung.

10. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind durch städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Ein Teil der Flächen befindet sich im Besitz der Stadt. Für die im privaten Besitz befindlichen Grundstücke im Bereich der nördlichen Grünflächen und in den geplanten Baugebieten sind vertraglich ordnende Regelungen zur Realisierung des Planes notwendig.

¹⁾ „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“, Gl. Nr. 2131.13, Gemeinsamer Erlass des Innenministeriums -IV 63-511.55- und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten -V 52-5821.12.1- vom 5. März 2001, Amtsblatt S-H. Nr. 12, Seite 182

11. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten werden zu gegebener Zeit ermittelt.

12. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Vorbereitung zur Bebauung) soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB erfolgen. Da bereits wesentliche Erschließungsabschnitte vorhanden sind, wird gegebenenfalls auf Grund der Dringlichkeit für Teilbereiche eine Voraberschließung erfolgen.

13. HINWEISE / SONSTIGES

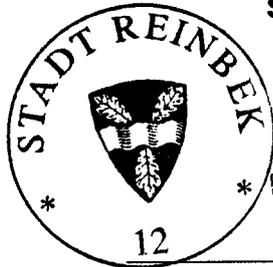
- a) Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.
- c) In der Stadt Reinbek besteht eine Baumschutzsatzung. Sie ist zu beachten.
- d) **Schutz vor möglichen Bodenverunreinigungen**

Im Interesse des Schutzes vor Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch mögliche Bodenverunreinigungen wird darauf hingewiesen, dass auf den Baugrundstücken mit den „Grundstücksbezeichnungen“ 15, 16, 17 und teilweise 14 (siehe Kennzeichnung gemäss § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) die Anlage von Nutzgärten (Flächen zum Anbau von Nahrungspflanzen) unzulässig ist. Eine entsprechende Nutzung kann zulässig sein, wenn die entsprechenden Grenzwerte des Anhangs 2 Nr. 2 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung“ –Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze- gemäß BodSchV) nachweislich nicht überschritten werden (z.B. nach erfolgtem Bodenaustausch). Die Bauaufsichtsbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob das Vorhaben auf Grund der Bodenbelastung ohne Auflagen, nur mit Auflagen oder erst nach vorheriger Sanierung genehmigt werden kann.

14. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.02.02.

Reinbek, den 31. Juli 2003



STADT REINBEK
- Der Bürgermeister -

D.V. Palm

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):

24.04.1997
12.01.1998
06.05.1998
26.11.1998
29.06.1999
05.06.2001
18.09.2001
22.10.2001
24.01.2002
30.01.2002

Lübeck, den 07.03.2002.....

Gudolf
Planverfasser