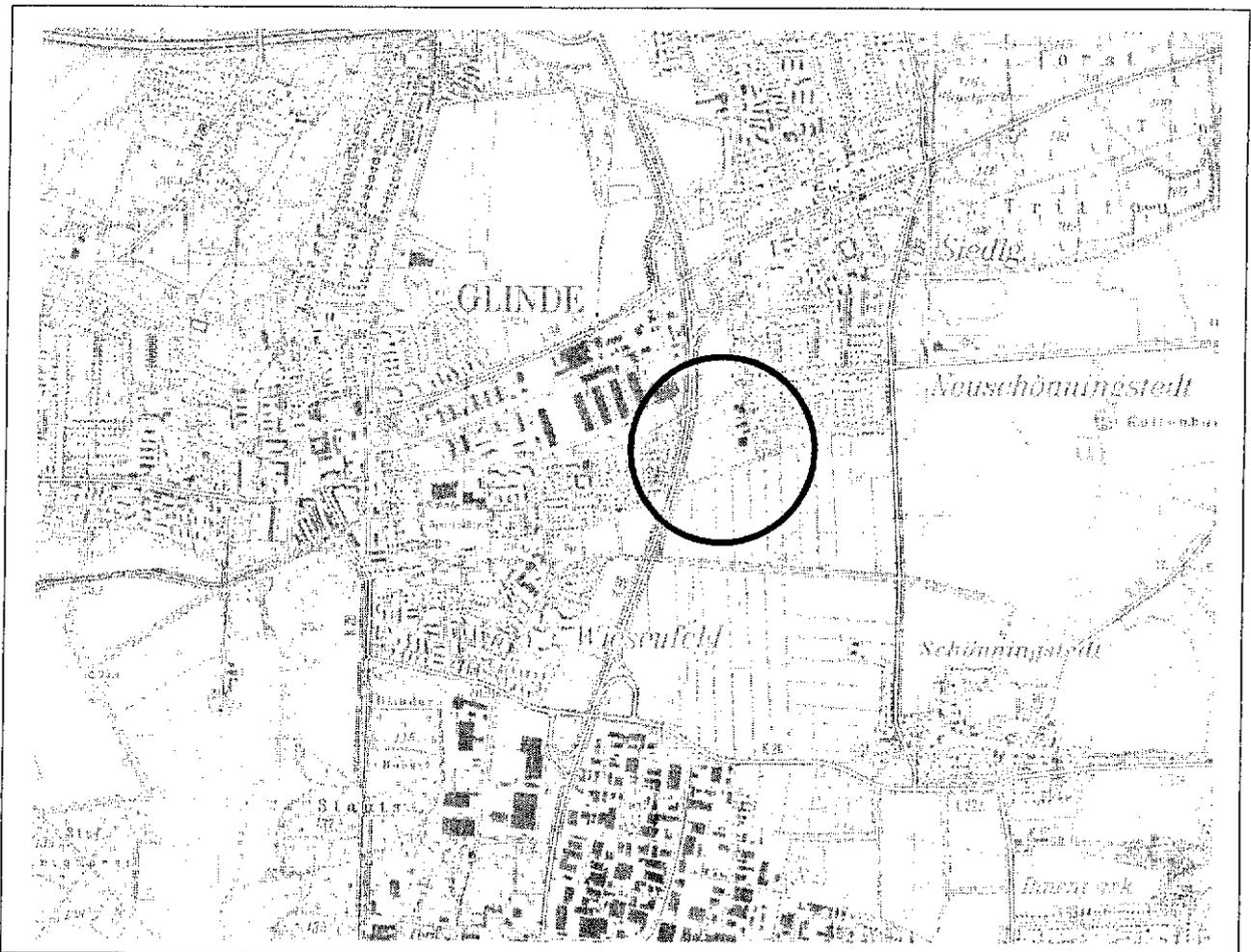


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 60 „Stübenkoppel“ Teilbereich 2 (südlicher Bereich) der Stadt Reinbek (Kreis Stormarn)

Mit folgender Begrenzung:

| | |
|------------|--|
| im Osten: | die Tennisanlage |
| im Norden: | die Carl - Herrmann - Strasse |
| im Westen: | das Flurstück 6/127 der Flur 2, Gemarkung Schönningstedt |
| im Süden: | Flurstück 29/10, 46/27, 26/1 der Flur 2, Gemarkung Schönningstedt. |



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- 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. 60,
Teilbereich 2 (südlicher Bereich)
der Stadt Reinbek (Kreis Stormarn)

| | | |
|--|--------------|-----------|
| 1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes..... | Seite | 3 |
| 1.1 Aufstellungsbeschluss, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | Seite | 3 |
| 1.2 Bauleitplanung..... | Seite | 3 |
| 1.3 Kartengrundlage..... | Seite | 3 |
| 1.4 Rechtsgrundlagen | Seite | 4 |
| 2. Lage des Plangebietes..... | Seite | 4 |
| 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes | Seite | 4 |
| 4. Ziele und Inhalte der Planung..... | Seite | 5 |
| 5. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes..... | Seite | 5 |
| 5.1 Erschließung | Seite | 5 |
| 5.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV) | Seite | 5 |
| 6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes | Seite | 5 |
| 6.1 Grünordnungsplan..... | Seite | 5 |
| 6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) | Seite | 6 |
| 7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes | Seite | 6 |
| 7.1 Wasserversorgung | Seite | 7 |
| 7.2 Versorgung mit elektrischer Energie..... | Seite | 7 |
| 7.3 Gasversorgung..... | Seite | 7 |
| 7.4 Kommunikationsinfrastruktur | Seite | 7 |
| 7.5 Beseitigung von Schmutzwasser..... | Seite | 7 |
| 7.6 Beseitigung des Oberflächenwassers..... | Seite | 7 |
| 7.7 Brandschutz | Seite | 7 |
| 8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen..... | Seite | 7 |
| 9. Voraussichtlich entstehende Erschließungskosten | Seite | 9 |
| 10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | Seite | 9 |
| 11. Realisierung des Bebauungsplanes | Seite | 10 |
| 12. Beschluss über die Begründung..... | Seite | 10 |
| | | |
| Arbeitsvermerke / Stand der Begründung..... | Seite | 10 |

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES

1.1 Aufstellungsbeschluss, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 26.3.1992 den Aufstellungsbeschluss und am 10.12.1998 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 60 „Stübenkoppel“ gefasst.

Mit der Überplanung des südlichen Teilbereiches soll auf den zwischenzeitlich eingeschränkten Bedarf an Tennisplätzen Rücksicht genommen und die dadurch freiwerdenden Flächen neuen Nutzungen zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wird zur Überplanung des südlichen Bereichs in den Teilbereich 1 (nördlicher Bereich) und in den Teilbereich 2 (südlicher Bereich) aufgeteilt. Der Teilbereich 1 wird nach erfolgter Änderung des Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt. Für den Teilbereich 2 wird das Verfahren mit dem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aufgenommen.

Für den Bereich des überarbeiteten südlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 60 wird parallel die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, deren Verfahren in etwa parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt wird. Damit ist eine nach § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

1.2 Bauleitplanung

Für den Bereich der Bebauung an der Hans Geiger-Straße besteht seit 1967 der Bebauungsplan Nr. 60, für den im Jahre 1972 eine vereinfachte Änderung durchgeführt wurde. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 26.03.1992 beschlossen, den Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 60 im Rahmen einer Neuaufstellung zu erweitern. Am 10.12.1998 hatte die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 60 „Stübenkoppel“ gefasst.

Mit dem südlichen Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 60 wird der mittlerweile veränderten Bedürfnissituation in diesem Teilbereich entsprochen.

1.3 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage wurde durch Übernahme von Koordinaten aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) sowie durch örtliche Neuvermessung vom Vermessungsbüro Jörg und Kerstin Kummer, Lübeck, auf Datenträger erstellt. Die bei der Digitalisierung entstandenen Daten sind durch neu berechnete Koordinaten ersetzt worden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60, südlicher Teilbereich 2 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, Seite 47),
sowie
- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes“ (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Neuschönningstedt unmittelbar an der K 80.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten: durch die Tennisanlage,
- im Norden durch die Carl - Herrmann – Strasse,
- im Westen: durch das Flurstück 6/127 der Flur 2, Gemarkung Schönningstedt,
- im Süden: durch die Flurstücke 29/10, 46/27, 26/1 der Flur 2, Gemarkung Schönningstedt.

3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Änderung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 will die Stadt Reinbek auf die geänderte Bedürfnissituation des bisher aufgestellten Bebauungsplanes 60 eingehen. Zudem soll der inzwischen vorangeschrittenen baulichen Entwicklung (Errichtung einer Kindertagesstätte, zwischenzeitlich realisierte Bebauung) Rechnung getragen werden. Außerdem soll durch die Reduzierung der vorhandenen Tennisanlage ein Bereich von ca. 2000 qm in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt werden. Ferner sollen noch einige Wohnbauplätze entstehen.

4. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 60 stellt die mittlerweile angesiedelte Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dar und sichert die Umnutzung der im südlichen Bereich befindlichen Tennisanlage als öffentliche Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Spielplatz".

Die Darstellung des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO wird entsprechend der zwischenzeitlich realisierten Bebauung geändert in allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB um den geänderten Bedürfnissen zu entsprechen.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Carl-Herrmann-Strasse“ an den „Oher Weg“.

Die neu zu erstellende Straße zur Erschließung der Wohnbebauung soll mit einer Breite von 6,0 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

5.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das Baugebiet ist in zumutbarer Entfernung über „Oher Weg“ an das Liniennetz des VHH angebunden.

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

6.1 Grünordnungsplan

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan durch das Büro Hess & Jacob aus Norderstedt aufgestellt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A -Planzeichnung- und im Teil B -Text-, soweit planungsrechtlich möglich, übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinen Teilen A -Planzeichnung- und B -Text - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

die Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände nördlich und südlich des geplanten Kinderspielplatzes, östlich der geplanten Bauflächen sowie im Bereich des Parkplatzes westlich des Wanderweges,

die Erhaltung der neu angelegten Knicks entlang des Wanderweges, die Anpflanzung einer Baumreihe entlang des Wanderweges und des Anschlusses an den Oher Weg,

die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Zuwegung zu den neuen Bauflächen,

die Begrünungsvorschriften für die Lärmschutzwall-Wand-Kombination,

Baum- und Strauchpflanzungen zur Einbindung des öffentlichen Spielplatzes (die Verwendung giftiger Pflanzen ist nicht zulässig).

Der Teil B - Text - ergänzt die Festsetzungen über die Artenauswahl der zu verwendenden Pflanzen. Über die Pflanzqualität und -dichte sowie über die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Herstellung, Pflege und zeitliche Umsetzung werden im Grünordnungsplan ergänzende Angaben gemacht.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne B 60 (Stübenkoppel) nördlicher Teilbereich 1 und südlicher Teilbereich 2 hat die Bilanzierung ergeben, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden.

6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Rechtsgrundlage für die Prüfung der Umweltverträglichkeit stellt das novellierte Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit Wirkung vom 3. August 2001 dar, wonach gemäß § 3 (1) UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 (Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“) aufgeführtes Vorhaben besteht, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen und die dort genannten Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden. Grundlage dieser Novellierung stellt die UVP-Änderungsrichtlinie 97/11EG und die ihr zugrunde liegende UVP-Richtlinie 85/337/EWG dar, die nun mit dem genannten Gesetz in nationales Recht umgesetzt wurde.

Demnach wird für das bauplanungsrechtliche Vorhaben des Teilbereiches 2 (südlicher Bereich) des Bebauungsplanes Nr. 60 aufgrund der nur sehr geringen Mehrversiegelung weder eine UVP-Pflicht noch eine Pflicht zur Vorprüfung ausgelöst.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke bezüglich der Ver- und Entsorgung erfolgt im Zuge des Ausbaus der geplanten Stichstrasse.

7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt.

7.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Bereich wird von dem Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf mit elektrischer Energie versorgt. In Absprache mit dem Versorgungsträger wurden innerhalb des Plangeltungsbereichs drei Flächen für Transformatorstationen festgesetzt.

7.3 Gasversorgung

Die Hamburger Gaswerke GmbH versorgen das Stadtgebiet mit Stadtgas.

7.4 Kommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme.

7.5 Beseitigung von Schmutzwasser

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gehört der Planbereich zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Südstormarn mit Sitz in Glinde.

7.6 Beseitigung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 60, südlicher Teilbereich 2, wird dem im Südwesten liegenden Regenrückhaltebecken zugeleitet.

7.7 Feuerschutz

Das Baugebiet wird in Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr Reinbek mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Zusätzlich steht das westlich angeordnete Regenrückhaltebecken zur Entnahme zur Verfügung.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Die Stadt Reinbek hat durch die „Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch und Olbrisch“, Oststeinbek, eine lärmtechnische Untersuchung vornehmen lassen. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde durch entsprechende Festsetzungen in den Bauleitplan übernommen.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich im Einwirkungsbereich von Sportlärm von der angrenzenden Tennisanlage sowie von Geräuschemissionen von der im Westen angrenzenden Kindertagesstätte.

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Tennisanlage und der Kindertagesstätte im Bereich der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „südlicher Teilbereich“ der Stadt Reinbek ermittelt. Die Beurteilung des Tennislärms erfolgte auf Grundlage der Sportanlagenlärm-schutzverordnung (18. BImSchV), die Beurteilung der Geräusche von der Kindertagesstätte hilfsweise anhand der TA Lärm.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- **Sportlärm:**

Außerhalb der Ruhezeiten tags ist ein uneingeschränkter Tennisspielbetrieb auf allen Plätzen mit der geplanten Wohnnutzung verträglich, der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags wird eingehalten.

Innerhalb der Ruhezeiten tags wird bei einem durchgehenden Spielbetrieb auf allen Plätzen der zu dieser Zeit geltende WA-Immissionsrichtwert von 50 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der benötigten erheblichen Dimensionen nicht angemessen. Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes wird durch eine Nutzungsbeschränkung im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages zwischen dem Tennisverein und der Stadt Reinbek gewährleistet, der folgende Beschränkungen enthält:

1. Ausschluss des Spiel- und Trainingsbetriebes auf den der geplanten Wohnbebauung angrenzenden Tennisplätzen (Plätze Nr. 4, 5 und 6 gemäß Abbildung 1) innerhalb der Ruhezeiten tags (werktags: 6:00 – 8:00 Uhr, 20:00 – 22:00 Uhr, sonn- und feiertags: 7:00 – 9:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr);
2. Ausschluss des Spiel- und Trainingsbetriebes auf allen Tennisplätzen im Freien in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr an allen Tagen, sowie zusätzlich 6:00 – 7:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen).

Im Fall seltener besonderer Ereignisse (z.B. Turniere) ist auch innerhalb der Ruhezeiten tags ein durchgehender Spielbetrieb auf allen Plätzen zulässig.

Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten tags nicht zu erwarten.

In der Nacht wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) durch PKW-Abfahrten von der Stellplatzanlage eingehalten. Eine Nutzung der Tennisplätze im Freien ist nachts mit dem Schutz der geplanten Wohnbebauung nicht verträglich.

- **Kindertagesstätte:**

- **Geräusche von der Spielfläche im Freien:** An dem der Kindertagesstätte nächstgelegenen geplanten Baukörper sind an der *westlichen* Gebäudefront Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) um bis zu 7 dB(A) zu erwarten. Dementsprechend wäre nur eine sehr geringe Auslastung der Spielfläche möglich, die aufgrund der Größe der Kindertagesstätte – insbesondere an warmen Tagen – die tatsächliche Nutzung voraussichtlich nicht abdeckt. Der Schutz der Wohnnutzung wird daher im Erdgeschoss durch eine Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze der Kindertagesstätte und im Obergeschoss durch Maß-

nahmen der Grundrissgestaltung und passiven Schallschutz gewährleistet. Für das Obergeschoss wäre eine deutlich höhere Wand erforderlich, um eine ausreichende Abschirmung zu erzielen, so dass aktiver Lärmschutz zum Schutz des Obergeschosses nicht angemessen ist.

An der *südlichen* Gebäudefront des an die Kindertagesstätte angrenzenden geplanten Baukörpers wird der Immissionsrichtwert tags im Erdgeschoss bereits ohne Lärmschutzwand eingehalten, im Obergeschoss ergibt sich eine Überschreitung um 1 dB(A). Durch die geplante Lärmschutzwand verringern sich die Beurteilungspegel um etwa 3 dB(A), so dass der Immissionsrichtwert tags auch im 1. Obergeschoss eingehalten wird.

- **Geräusche von der PKW-Stellplatzanlage:** An den nächstgelegenen Wohngebäuden ergeben sich Beurteilungspegel aus Stellplatzlärm von bis zu 50 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags wird eingehalten. Nachts sind keine Fahrten von/zur Kindertagesstätte zu erwarten.
- Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels tags durch Kinderschreie oder von der Stellplatzanlage sind nicht zu erwarten.
- Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs durch Fahrten von/zur Kindertagesstätte sind gemäß TA Lärm Maßnahmen zur Verringerung des anlagenbezogenen Verkehrs nicht erforderlich.

Das erstellte Gutachten wird Anlage zur Begründung.

9. VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Bei Realisierung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich Erschließungskosten in Höhe von netto rund € . Diese Kosten wurden durch das beauftragte Ingenieurbüro überschlägig ermittelt.

10. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die „Gesellschaft für Projektentwicklung GmbH Dein-Haus.“ Entsprechende Verträge wurden zwischenzeitlich zwischen der Gesellschaft und der Stadt Reinbek geschlossen. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind daher nicht erforderlich.

11. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

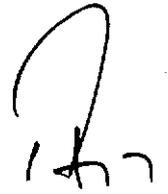
Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die Stadt geht davon aus, dass dies im Jahre 2003 möglich sein wird.

12. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26. Juni 2003.....

Reinbek, den 11.7.06.....

STADT REINBEK
Bürgermeister



(Palm)

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

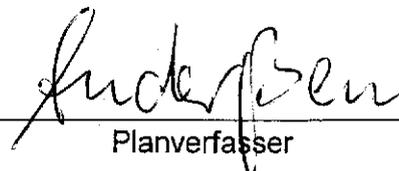
PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

- 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/ergänzt (Stand) am:

14.11.2002

Lübeck, den 29. Jan. 2004
.....



Planverfasser