

2
Stadt Reinbek
Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 62

der Stadt Reinbek im Ortsteil
Neuschönningstedt für das Gebiet:

Nördlich Oher Weg, östliche Grenzen der
Grundstücke am Haidkoppelweg, südliche
Grenzen der Grundstücke am Schweriner
Weg und am Masurenweg, westlich der
Flurstücke 21/13 teilweise und 21/7,
südlich der Flurstücke 21/7, 21/10 und
21/12 (Sportplatz) und westlich Haid-
krugchaussee (L 222)

Stand : Originalausfertigung

Inhaltsangabe

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Präambel
 - 1.20 Beschlußfassung
 - 1.30 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2.00 Technische Grundlagen
- 3.00 Lage und Umfang des Bebauungsplanes
 - 3.10 Lage des Plangebietes
 - 3.20 Größe des Plangebietes
 - 3.30 Ausstattung des Plangebietes
- 4.00 Ziele der Planung
- 5.00 Städtebauliche Maßnahmen
 - 5.10 Nutzungen der Flächen
 - 5.20 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 5.30 Errichtung zusätzlicher Wohngebäude
 - 5.40 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 6.00 Lärmschutz
- 7.00 Verkehrserschließung
 - 7.10 Innere und äußere Erschließung
 - 7.20 Radwegführung
 - 7.30 Fußwegeerschließung
 - 7.40 Ruhender Verkehr
 - 7.50 Öffentlicher Nahverkehr

- 8.00 Versorgungsanlagen
- 8.10 Schmutzwasserentsorgung
- 8.20 Oberflächenentwässerung
- 8.30 Wasserversorgung
- 8.40 Gasversorgung
- 8.50 Elektrizitätsversorgung
- 8.60 Abfallbeseitigung

- 9.00 Nutzungsbeschränkungen
- 9.10 Ehemalige Mülldeponie Sportplatz
- 9.20 Deponie Kalksandsteinwerk
- 9.30 Lagerung wassergefährdender Stoffe

- 10.00 Öffentliche Einrichtungen/Grünflächen

- 11.00 Realisierung der Planung
- 11.10 Maßnahmen zur Ordnung des Bodens
- 11.20 Realisierung und Finanzierung der Maßnahmen
- 11.30 Kosten der Maßnahmen

Anlagen

Untersuchung für den Bereich der Altablagerung Nr. 108 der Stadt Reinbek "Sportplatz Neuschönningstedt" des Labors für Geoanalytik/Hildesheim

Untersuchung im Bereich der Altablagerung Nr. 122 der Stadt Reinbek (Kalksandsteinwerk) des Labors für Geoanalytik/Hildesheim

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und aufgrund des § 82 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 für das Gebiet:

Nördlich Oher Weg, östliche Grenzen der Grundstücke am Haidkoppelweg, südliche Grenzen der Grundstücke am Schweriner Weg und am Masurenweg, westlich der Flurstücke 21/13 teilweise und 21/7, südlich der Flurstücke 21/7, 21/10 und 21/12 (Sportplatz) und westlich der Haidkrugchaussee (L 222),

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

1.20 Beschlußfassung

Am 10.12.1981 faßte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek den Beschluß, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.30 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek sieht für das Bebauungsplangebiet die Ausweisung als Wohnbaufläche vor. Das durch den Plangeltungsbereich erfaßte Gelände ist mit Kleinsiedlungshäusern bebaut und befindet sich überwiegend in Privatbesitz.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde gemäß §§ 8 und 9 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wurde für den gesamten Geltungsbereich die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit eingeschossiger Bauweise und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

2.00 Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke diente eine Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000, die im Katasteramt Bad Oldesloe hergestellt wurde. Die Vervielfältigung wurde genehmigt.

Die Eigentümer der Flurstücke, die Bezeichnung und die Größe der Grundstücke sind den Flur- und Liegenschaftsbüchern entnommen.

3.00 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

3.10 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwestbereich des Stadtgebietes im Ortsteil Neuschönningstedt, nördlich des Oher Weges und westlich der Landstraße L 222. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : Nördliche Grenzen der Flurstücke 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 1/8, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16 und 1/17.

Im Osten : Westliche Grenze der Haidkrugchaussee (L 222), Flurstück 1/21.

Im Süden : Mitte des Oher Weges.

Im Westen : Westliche Grenzen der Flurstücke 2/22, 2/28, 2/27, 2/67, 2/25, 2/24, 2/23, 2/21, 2/20, 2/19, 2/18, 2/17, 2/71 und 2/72.

3.20 Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt insgesamt ca.:

94 Einzelgrundstücke mit à 94 Kleinsiedlungshäusern,
115 Wohneinheiten mit ca. 350 Einwohnern,
13,20 ha Gesamtfläche.

3.30 Ausstattung des Plangebietes

Das Plangebiet weist nur ein geringes Gefälle auf. Auf genaue Höhenangaben kann verzichtet werden.

Einzelbäume im Straßenraum, lebende Hecken, Zier- und Obstbäume auf den Grundstücken sollen weitgehend erhalten bleiben. In einem Umkreis bis zu ca. 300 m befinden sich verschiedene Gemeinbedarfs-einrichtungen wie Kindertagesstätte, Schule, Sportplatz, Spielplatz, Begegnungsstätte und ein Kirchenzentrum. In der Königsberger Straße befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches ein kleines Einkaufszentrum (s. Übersichtskarte zum B 62).

4.00 Ziele der Planung

Planungsrechtliche Ausweisung und Sicherung vorhandener Bebauungen und von Bauplätzen in einer zweiten Bauflucht (hinterliegende Bebauung) einschließlich der erforderlichen Erschließung für die Eigenheimbebauung für Reinbeker Bevölkerung.

Planungsrechtliche Ordnung der tiefen Gartenlandschaft mit dem Ziel einer städtebaulichen Verdichtung.

Planungsrechtliche Ausweisung und Sicherung von Verkehrsflächen als Sammelstraßen, verkehrsberuhigten Verkehrsflächen (Mischflächen, separierte Verkehrsflächenteile) nach der Verkehrsuntersuchung der Stadt Reinbek und öffentlichen Parkflächen.

Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für durchzuführende Maßnahmen, Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie baulicher Entwicklung

5.00 Städtebauliche Maßnahmen

5.10 Nutzungen der Flächen

Die Flächen des Plangebietes in der Größe von ca. 13,2 ha sollen wie folgt genutzt werden:

- Eingeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und max. 2 Wohneinheiten.
- Straßen- und Wegeflächen überwiegend verkehrs- und wohnberuhigter Art (teilweise ausgebaut vorhanden).

Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

- | | | |
|-------------------------------|-------------|------------|
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 11,8 ha | ca. 89,5 % |
| - Verkehrsflächen (gesamt) | ca. 1,4 ha | ca. 10,5 % |

5.20 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Für das Wohngebiet wird eine GFZ von 0,3 mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Bauweise wird mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit max 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Die erforderliche Grundstücksgröße für ein Einzelhaus wird mit mindestens 500 m², für ein Doppelhaus mit mindestens 800 m² festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen, um den Siedlungscharakter zu erhalten.

5.30 Errichtung zusätzlicher Wohngebäude

Die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 62 befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die zu schaffenden Bauflächen können von dem jeweiligen Privateigentümer genutzt oder an Interessenten veräußert werden. Die Zufahrten, die Ver- und Entsorgungsanlagen zu hinterliegenden Grundstücken sollen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Auf den hinterliegenden Grundstücken können insgesamt

- 81 Wohngebäude mit
- 81 bis max. 160, i.M. 100 Wohneinheiten für ca.
- 300 Einwohner

geschaffen werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Reinbek

5.40 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gestalterische Festsetzungen erfolgen nur auf den straßenseitigen Grundstücken, um den vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Charakter der Siedlung zu erhalten und fortzuentwickeln. Neubauten und bauliche Erweiterungen entlang den Straßenzügen sind durch Farbwahl, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien den vorhandenen Baukörpern anzupassen. Vorhandene Bäume und Hecken sollen erhalten bleiben. An den Straßen sind die Grundstückseinfriedigungen durch Hecken und Pflanzungen zu ergänzen.

6.00 Lärmschutz

Die als Wohngebiet festgesetzten Flächen erfahren Lärmbeeinträchtigungen durch die Haidkrugchaussee (L 222) im Osten, den Oher Weg im Süden sowie des vorhandenen Sportplatzes im Norden. Diese Lärmeinflüsse wurden untersucht und die Ergebnisse in den B-Plan eingearbeitet.

1. Sportplatzlärm

Wird die Sportplatznutzung im gegenwärtigen Umfang beibehalten, so sind an der nördlichen Baugrenze der zusätzlich vorgesehenen Baureihe unmittelbar südlich des Sportplatzgeländes geringfügige Überschreitungen zu erwarten. Diese geringfügige Überschreitung kann hingenommen werden, da der Außenbereich nördlich der geplanten Bebauung nicht als üblicher Außenwohnbereich anzusehen ist. Als Außenwohnbereich ist der Bereich auf der Südseite der geplanten Bebauung vorgesehen, was sich in diesem vorliegenden Fall vorteilhaft auswirkt, da die Abschirmung eine weitere Pegelminderung von mehr als 10 dB(A) bringt. Der hier liegende Beurteilungspegel durch die größere Entfernung und Gebäudeabschirmung liegt deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 50 dB(A).

2. Lärm von der Haidkrugchaussee (L 222)

In der zweiten Bebauungsreihe werden die Orientierungswerte für die beabsichtigte Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet eingehalten, so daß aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, -wände oder Kombinationen beider), abgesehen von der durch Sportanlage und Oher Weg ohnehin begrenzten Ausdehnung, nur für die der L 222 benachbarten Bebauungsreihe erforderlich wären. Wegen des offensichtlichen Mißverhältnisses von Aufwand und Nutzung und wegen der Möglichkeit, Außenwohnbereiche im Schutz der Baukörper auf deren Westseite anzuordnen, wird vorgeschlagen, den Lärmschutz - für diese erste Bebauungsreihe - auf Maßnahmen der Grundrißgestaltung und auf passive Lärmschutzmaßnahmen zu beschränken.



Geändert gem: Bescheid
der StVV vom 26.3.92
Reinbek, den 23.4.92
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Reinbek

Zusätzlich zur Dämpfung des Verkehrslärmes und aus städtebaulicher Gestaltung ist entlang der L 222 eine 15 m breite, dichte durchgehend geschlossene 3,00 m hohe Gehölz-Mischpflanzung vorgesehen, so daß mit einer Schallpegelabnahme von ca. 1 dB(A) zu rechnen ist, was sich auch positiv auf die Außenwohnbereiche auswirkt. Eine Rücknahme von Baugrenzen entlang der L 222 ist durch die vorhandene Wohnbebauung nicht möglich.

3. Lärm vom Oher Weg

Die am Oher Weg liegenden Gebäude sind von diesen aus erschlossen. Für sie kommen daher als Lärmschutzmaßnahmen nur Maßnahmen der Grundrißgestaltung und Maßnahmen am Gebäude (passiver Lärmschutz) in Betracht.

7.00 Verkehrerschließung

7.10 Innere und äußere Erschließung

Die Straßen im Plangeltungsbereich werden mit Ausnahme der Königsberger Straße und des Oher Weges als verkehrsberuhigte Straßen nach dem Separationsprinzip oder als Mischgebiet ausgewiesen.

Die äußere Erschließung des gesamten Wohngebietes erfolgt über die Haidkrugchaussee (L 222), den Oher Weg sowie über die Königsberger Straße (Wohnsammelstraßen). Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraßen Op den Stüben, verkehrsberuhigt, die teilweise nach dem Separationsprinzip (Nordsüdrichtungen) bzw. nach dem Mischflächenprinzip (Endbereich und Ostwestrichtung) ausgewiesen werden und über die Kolberger Straße, die verkehrsberuhigt nach dem Mischflächenprinzip vorgesehen ist.

Der Verbindungsweg vom Oher Weg zur Kolberger Straße wird mit einer Breite von 3,25 - 3,50 m als Fuß- und Radweg ausgebaut, der bis zum Flurstück 1/31 auf ca. 50 m Länge (Sperrung !) durch zwei anliegende Grundeigentümer gleichzeitig als mit Pkw befahrbarer Wohnweg genutzt werden soll.

7.20 Radwegführung

Eine gesonderte Radwegführung ist nicht erforderlich, da die Ausbildung der Verkehrsflächen vorwiegend als verkehrsberuhigte Zonen bzw. Bereiche erfolgt.

7.30 Fußwegeerschließung

Eine gesonderte ein- bzw. beidseitige separierte Fußwegeführung ist in den Sammelstraßen und verkehrsberuhigten Straßen nach dem Separationsprinzip vorhanden bzw. vorgesehen. Im übrigen ist eine gesonderte Fußwegeführung nicht erforderlich, da die Ausbildung der übrigen Verkehrsflächen für eine Mischnutzung vorgesehen ist.

7.40 Ruhender Verkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind etwa gleichmäßig verteilt insgesamt 59 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Dies entspricht bei $ca. 215 - 35 = 180$ erforderlichen für das Plangebiet anrechenbaren Stellplätzen einem Anteil von $ca. 33 \% = Perf. = 33 \%$.

7.50 Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch Buslinien. Im Plangebiet befindet sich im Oher Weg eine Haltestelle der Buslinie 236 mit Anschluß an die Hamburger S-Bahn am Bahnhof Reinbek.

8.00 Versorgungsanlagen

8.10 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des im Bebauungsplanbereich anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das Kanalnetz des Zweckverbandes Südstormarn und wird aufgrund vertraglicher Regelungen dem Nebensammler Ost der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

8.20 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Südstormarn. Es wird auf die jeweils gültige Satzung des Verbandes hingewiesen.

Die Oberflächenentwässerung (einschl. der Vorflut-anlage) ist noch durch den Zweckverband Südstormarn herzustellen.

Die Satzung sieht einen Anschluß- und Benutzungs-zwang vor. Ausnahmen können nur durch den Zweckver-band Südstormarn genehmigt werden.

Das unbelastete Oberflächenwasser sollte jedoch möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

8.30 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Rahmen des mit den Hamburger Wasserwerken abgeschlossenen Vertrages.

8.40 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt im Rahmen des mit den Hamburger Gaswerken abgeschlossenen Vertrages.

8.50 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswag.

8.60 Abfallbeseitigung

Normale Hausabfälle werden auf den Grundstücken in geschlossenen Behältern gesammelt und abtransportiert. die Entsorgung ist durch Satzung des Müllbeseitigungs-verbandes Stormarn geregelt.

Organische Abfälle sollen in geeigneten Behältern auf den Grundstücken gesammelt und kompostiert werden.

Altpapiere, Gläser und Kunststoffe werden gesondert gesammelt und verarbeitet. Sondermüll wird mittels geeigneter Verfahren vernichtet.

9.00 Nutzungsbeschränkungen

9.10 Ehemalige Mülldeponie Sportplatz

Im Nordosten grenzt der Sportplatz an das Plangebiet an. Dieser wurde auf einer ehemaligen Mülldeponie errichtet. Im Auftrage der Stadt wurde durch das Labor für Geoanalytik/Hildesheim eine Untersuchung für den Bereich der Altablagerung Nr. 108 der Stadt Reinbek "Sportplatz Neuschönningstedt" durchgeführt. Durch die vorgenommene Untersuchung kann eine Gefährdung des Bebauungsgebietes ausgeschlossen werden.

9.20 Deponie Kalksandsteinwerk

Im Osten grenzt das Kalksandsteinwerk Stüwe an das Plangebiet an. In diesem Bereich wurden Bauschuttverfüllungen vorgenommen. Im Auftrage der Stadt wurde vom Labor für Geoanalytik/Hildesheim eine Untersuchung im Bereich der Altablagerung Nr. 122 der Stadt Reinbek durchgeführt. Durch die vorliegende Untersuchung kann eine Gefährdung des Baugebietes ausgeschlossen werden.

9.30 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Das gesamte Gebiet befindet sich im Geltungsbereich der Wasserschutzzone 3 des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Glinde. Für dieses Gebiet gelten die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung von Glinde vom 30.7.1985 (GVOBl. Schl.-H. S. 249-253). Es gelten auch andere Rechtsvorschriften, die über

diese Schutzbestimmungen dieser Verordnung hinausgehen. Diese Verbote, Beschränkungen und Anzeige-, Genehmigungs- und Zulassungsvorbehalte bleiben unberührt. Insbesondere sind zu beachten (§ 8 WSGVO):

1. Die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung - VAWS, GVOBl. S Schl.-H. 24.6.1986 S. 153) und der dazugehörenden Verwaltungsvorschrift vom 26.6.1986 (Amtsbl. SH 26.6.86 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 13.10.1976.

10.00 Öffentliche Einrichtungen/Grünflächen

Öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. In bis zu 300 m Entfernung befinden sich ausreichende öffentliche Einrichtungen wie eine Schule, ein kirchliches Gemeindezentrum mit Kindertagesstätte, ein Sportplatz, ein Abenteuer-spielplatz mit Bolzplatz und ein weiterer südlich gelegener Bolzplatz (s. Übersichtsplan).

Spielplätze für Kleinkinder gehören zu den Außenanlagen der jeweiligen Wohngrundstücke. Ihre Anlage und Unterhaltung ist Aufgabe der Grundeigentümer bzw. Erbbauberechtigten.

11.00 Realisierung der Planung

11.10 Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen wird es in Teilbereichen notwendig sein, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sollen soweit wie möglich im Wege der freien Vereinbarung erfolgen. Es kommen dann die Verfahren der Umlegung nach §§ 45 - 79 BauGB oder der Grenzregelung nach §§ 80 - 84 BauGB zur Anwendung.

Sollten Maßnahmen nicht in angemessenen zeitlichen bzw. zu wirtschaftlichen Bedingungen durchzuführen sein, kommt das Verfahren der Enteignung nach §§ 85 - 122 BauGB zur Anwendung.

11.20 Realisierung und Finanzierung der Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen nach dem Bebauungsplan sollen, sobald die Finanzierung gesichert ist bzw. wenn diese aufgrund weiterer Bautätigkeiten erforderlich werden, realisiert werden.

Vom Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gem. § 128 BauGB hat die Gemeinde einen Kostenanteil von 10 % zu tragen. Die übrigen Kosten sind von den Grundeigentümern bzw. Erbbauberechtigten zu tragen.

11.30 Kosten der Maßnahmen

Die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind teilweise vorhanden. Es ist lediglich die Regenwasserentsorgung zu erstellen. Die Erschließungsanlagen sind teilweise in ausgebautem Zustand vorhanden. Die Straßen müssen teilweise ergänzt, umgebaut bzw. erweitert werden.

Die Kosten des beitragsfähigen Erschließungs- bzw. Ausbauaufwandes für

- a) Erwerb und Freilegen der Flächen für die Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen (vorhanden),
- b) Herstellen der Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, Parkplätze, Regenwasserbeseitigung (teilweise) und
- c) Straßenbeleuchtungskosten

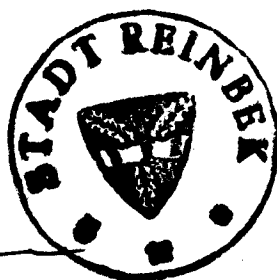
betragen insgesamt 1,5 Mio. DM

Die Kosten für die Schmutzwasserbeseitigung sowie die Frischwasserversorgung gehören nicht zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

Der gemeindliche Kostenanteil beträgt mindestens 150.000,-- DM.

Die Begründung wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 25.1.1990 gebilligt.

Reinbek, den 30. Aug. 1990



[Handwritten signature]

Bürgermeister

Aufgestellt:

[Handwritten signature]
Günter Conrad
Dipl.-Ing., Architekt BDA