

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 67
der Stadt Reinbek
im Ortsteil Schönningstedt

für das Gebiet:

**Nördlich und östlich
"Unter den Eichen",
südlich "Dorfstraße und
westlich "Oher Straße"**

Das Plangebiet ist in die Teilbereiche I und II gegliedert.

Teilbereich I ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Straße "Unter den Eichen" (L 222/K 26) nicht durch Lärmschutzmaßnahmen betroffen.

Teilbereich II wird erst bei Ausbau der Straße L 222 und des Lärmschutzwalles zur Anzeige gebracht.

Stand: 26. Juni 1991

ZUSATZORDNER zur Begründung

1. GERUCHSIMMISSIONEN

- | | | |
|-----|---|------------|
| 1.1 | Gutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation im Bereich des Grundstücks 60/4 in Schönningstedt | 30.10.1981 |
| 1.2 | Überarbeitete und aktualisierte Fassung des Gutachtens | 24.05.1982 |
| 1.3 | Aktualisierung der gutachterlichen Stellungnahmen zur Immissionssituation vom 30.10.1981 und 24.05.1982 | 25.05.1991 |
-

2. LÄRMTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN

- | | | |
|-----|--|------------|
| 2.1 | L 222 - Verlegung bei Schönningstedt, Straßenneubauamt Ost | 30.08.1989 |
| 2.2 | Baumaßnahmen B-Plan Nr. 67 und K 26/L 222 | 11.1984 |
| 2.3 | Vorschläge textlicher Festsetzungen zum Lärmschutz | 13.11.1989 |
| 2.4 | Teilrealisierung des B-Planes Nr. 67 | 28.02.1991 |
| 2.5 | Lärmschutzmaßnahmen im westlichen Teilbereich | 24.05.1991 |
-

3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- | | | |
|-----|---|----------------------|
| 3.1 | Erschließung B-Plan Nr. 67 "Unter den Eichen", Ableitung des Oberflächenwassers | 24.01.1985 |
| 3.2 | Studie zur Regenwasserentwässerung Schönningstedt | 27.09.1989 |
| 3.3 | Oberflächenentwässerung - Arbeitsgruppe | 02.1990
- 06.1990 |
-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Reinbek

INHALTSÜBERSICHT

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlage
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 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 Begründung für die Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes
 - 4.10 Ausgangsplanung
 - 4.20 Städteplanerische Ziele
- 5.00 Städtebauliche Maßnahmen
 - 5.10 Nutzungen der Flächen
 - 5.20 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 5.30 Errichtung neuer Wohneinheiten
 - 5.40 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 5.50 Gestaltung der privaten Freiflächen
 - 5.60 Gestaltung der öffentlichen Freiflächen
- 6.00 Immissionsschutzmaßnahmen
 - 6.10 Lärmschutzmaßnahmen
 - 6.20 Schutz gegen Abluftimmissionen
- 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
 - 8.70 Telefonanlagen
 - 8.80 Anlagen für Löschwasser
- 9.00 Öffentliche Einrichtungen
- 10.00 Realisierung der Planung
 - 10.10 Maßnahmen zur Ordnung des Bodens
 - 10.20 Realisierung und Finanzierung der Maßnahmen
 - 10.30 Kosten der Maßnahmen

Anlagen

Folgende Fachgutachten sind Bestandteil der Begründung:

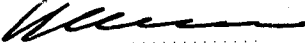
- Lärmuntersuchungen des Ingenieur-Büros Masuch + Olbrisch zum Ausbau der K 26/ L 222 und der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen von Juni/November 1984, von November 1989, vom 28.02.1991 und vom 24.05.1991;

die Studie zur Regenwasserableitung Schönningstedts des Ing.-Büros Masuch + Olbrisch vom November 1989 und Vermerk der Arbeitsgruppe zum Thema Oberflächene Entwässerung vom 13.06.1990;

- die gutachterlichen Stellungnahmen zur Geruchsmissionssituation vom 30.10.1981, vom 24.05.1982 und in aktualisierter Fassung vom 25.05.1991 sind von Dipl.-Ing. Dr. agr. H. Mannebeck erstellt worden.

Ergänzt gemäß Erlaß
des Innenministers des Landes
Schleswig-Holstein vom 26.05.1992
Az.: IV 811a - 512.113 - 62.60 (67)

Reinbek, den 26.11.92


Bürgermeister

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 07.06.1973 faßte die damalige Gemeindevertretung der Gemeinde Schönningstedt den Beschluß, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 (heute Nr. 67) einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek sieht für das Bebauungsplangebiet die Ausweisung als gemischte Bauflächen (M) vor.

Das durch den Plangeltungsbereich erfaßte Gelände befindet sich in Privatbesitz und ist zur Zeit überwiegend Wiesenfläche und in den Randbereichen mit landwirtschaftlichen Betrieben und dazugehörigen Wohnungen, Handwerksbetrieben sowie privaten Einfamilienhäusern bebaut.

Die Bauflächen werden umgrenzt von Flächen für den überörtlichen und den örtlichen Verkehr.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde gemäß §§ 8 und 9 Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wurde für den gesamten Geltungsbereich die Nutzung der Baugrundstücke als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,3 für Neuausweisungen und 0,4 für bestehende Gebäude unter Berücksichtigung der Bestandssicherung und Erhaltenswürdigkeit vorhandener Gebäude festgesetzt.

Die Verkehrsflächen innerhalb der Dorflage wurden gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung für die Stadt Reinbek vom Dezember 1981 als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischflächen) 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.

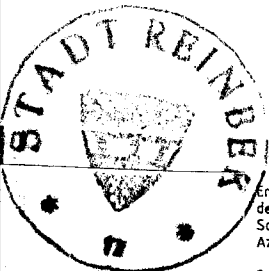
Folgende Fachgutachten sind Bestandteil der Begründung:

- Lärmuntersuchungen des Ingenieur-Büros Masuch + Olbrisch zum Ausbau der K 26/ L 222 und der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen von Juni/ November 1984, von November 1989, vom 28.02.1991 und vom 23.05.1991;
- die Studie zur Regenwasserableitung Schönningstedts des Ing.-Büros Masuch + Olbrisch vom November 1989 und Vermerk der Arbeitsgruppe zum Thema Oberflächenentwässerung vom 13.06.1990;

ergänzt gemäß Erlaß
des Innenministers des Landes
Schleswig-Holstein vom 26.05.1992
Az.: IV 811 a - 512.113 - 62.60 (67)

Reinbek, den 26.11.92

Bürgermeister



- die gutachterlichen Stellungnahmen zur Geruchsimmissionssituation vom 30.10.1981, vom 24.05.1982 und in aktualisierter Fassung vom 25.05.1991 sind von Dipl.-Ing. Dr. agr. H. Mannebeck erstellt worden.

3.00 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

3.10 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Mittelbereich des Stadtgebietes im Ortsteil Schönningstedt zwischen der L 222, der K 26 und der Oher Straße. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Mittelachse der Dorfstraße (Flurstück 105/2),
- im Osten durch die östliche Grenze der Kreisstraße 26 "Oher Straße" (Flurstück 103/2)
- im Süden durch die südliche Begrenzung des Begleitgrüns südlich der Kreisstraße K 26/L 222 "Unter den Eichen" (neue Trasse),
- im Westen durch die westliche Grenze der Landesstraße 222 "Unter den Eichen".

3.20 Größe des Plangebietes

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 8,30 ha und gliedert sich in folgende Einzelflächen:

- Dorfgebietsflächen	ca. 4,60 ha =	55 %
- Verkehrsflächen	ca. 2,30 ha =	28 %
- Grünflächen	ca. 1,25 ha =	15 %
- Wasserflächen	ca. 0,15 ha =	2 %

Gesamtfläche	ca. 8,30 ha =	100 %
--------------	---------------	-------

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist zur Zeit mit 16 Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut, die von ca. 40 Einwohnern bewohnt werden.

3.30 Ausstattung des Plangebietes

Das Plangebiet weist einen umfangreichen Bestand schützenswerter Einzelbäume, vorwiegend Eichen und Linden, im Straßenrandbereich auf.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden; eine Schule, Kirche, Feuerwehr und ein Kindergarten liegen im Ortsteil Schönningstedt in einem mittleren Umkreis von ca. 300 m.

Eine Bushaltestelle im Westen des Plangebietes ermöglicht günstige Verbindungen zu weiteren Einrichtungen der Stadt Reinbek sowie zur S-Bahn.

4.00 Begründung für die Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Die damalige Gemeindevertretung Schönningstedt hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) beschlossen und gleichzeitig grundsätzliche Zielvorstellungen benannt.

Der Bebauungsplan trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und (Neu-)Ordnung und ist damit die Grundlage der weiteren Maßnahmen.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung, sobald und soweit es erforderlich ist. Die Notwendigkeit und das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus folgenden städteplanerischen Zielen und Gründen:

4.10 Ausgangsplanung

Das Plangebiet mit Belegenheit südlich des historischen Ortskernes (Dorfstraße mit Dorfteich) flankiert von alten Wegverbindungen, an denen demzufolge teilweise Gebäude aus der Zeit des 19. Jahrhunderts stehen, ist in Gebietsmitte durch Weideflächen mit altem Baumbestand geprägt. Eine große Scheune brannte während der Planungsphase ab. Die seit Jahren leerstehende Hofstelle der sogenannten Bauernvogtei mit den zugehörigen drei Landarbeiterhäusern und dem von einer Feldsteinmauer begrenzten Teich bildet optisch und grundbesitzmäßig die Kernfläche des Plangebietes. Die Landarbeiterhäuser, Dokumente der Sozialgeschichte des Dorfes, sind aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz wirtschaftlich nicht zu erhalten. Das zweigeschossige Fachwerkhaus, die sogenannte Bauernvogtei oder der Baethckesche Hof, ist zwar instandsetzungsbedürftig, jedoch hinsichtlich der bau- und ortsgeschichtlichen Bedeutung zu erhalten.

Auf dem überplanten Gelände befinden sich noch zwei landwirtschaftliche Vollerwerbshöfe (Mestars und Bohlens). Zwei weitere ehemalige Höfe (Stahmer und Kratzmann), werden im überplanten Gebiet nicht mehr bewirtschaftet.

Jegliche Neubebauung des Dorfzentrums wurde immer wieder bis zur Fertigstellung der Schmutzwasserkanalisation zurückgestellt, die zwischenzeitlich gebaut wurde.

Somit bietet sich diese Fläche für eine Überplanung an, da sie im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen ist und sich innerhalb eines geschlossenen Dorfgebietes befindet.

4.20 Städteplanerische Ziele

- Die Bebauung des Plangebietes soll den dörflichen Charakter der Umgebung in Struktur, Material und Freiflächengestaltung aufnehmen und ein ortstypisches "Ambiente" schaffen.

- Die frühere planerische Zielsetzung, die ehemalige Bauernvogtei als zentrale öffentliche Einrichtung (Dorfgemeinschaftshaus) in Verbindung mit einem Dorfplatz und der Teichanlage auszubilden, ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Das Zentrum dieses "Dorfquartiers" ist in der jetzigen Planfassung reduziert auf die von Fußwegen flankierte Teichanlage mit dem zu erhaltenden Fachwerkhaus als Ambiente. Für Dorfaktivitäten steht die öffentliche Festwiese im östlichen Plangebiet zur Verfügung.
- Die Ausbildung eines Teils des Straßensystems als Mischflächen mit Plätzen, Ausbuchtungen und kleinen Verbindungswegen in einer dörflichen Ausbaumart mit Pflasterungen sollen kommunikationsfreundliche Bedingungen für die Bewohner und insbesondere für spielende Kinder im gesamten Plangebiet schaffen.
- Schaffung von Bauplätzen entsprechend der Zielvorgabe der Landesplanung.
- Die vorhandene Bebauung mit ihren landwirtschaftlichen Betrieben und Handwerksbetrieben soll in ihrem Bestand gesichert werden. Die ortsbildprägenden Gehöfte sollen erhalten bleiben.
- Die Voraussetzung zu schaffen, vorhandene erhaltenswürdige Gebäude auf den Parzellen 60/4, 62/1 70/9 und 70/4 zu erhalten und planerisch zu sichern, weil sie in ihrem Zusammenwirken als Ensemble einen städtebaulichen und gestalterischen Wert aufweisen sowie für das Ortsbild von prägender Bedeutung sind. Diese Festlegung erfolgt in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.

- Die erhaltenswerten Gebäude im Plangebiet sind gemeinsam mit der Windmühle und den historischen Gebäuden an der Dorf- und Königstraße Dokumente des bäuerlich geprägten Ortsteiles aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.


Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist für das bebaute Gebiet Dorf Schönningstedt aufgrund § 172 BauGB eine Erhaltungssatzung als sonstige Satzung erlassen.

- Die Ansiedlung weiterer Handwerksbetriebe und nicht störender Gewerbebetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, soll angestrebt werden.
- Der ortsbildprägende wertvolle Baumbestand soll erhalten und in der neuen Siedlung durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt werden.
- Für die durchzuführenden Maßnahmen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.
- Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02.11.1989 ist "bei allen in Aufstellung befindlichen und künftig aufzustellenden Bebauungsplänen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Zulässigkeit von Spielhallen unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen."



Geändert gemäß Erlaß
des Innenministers des Landes
Schleswig-Holstein vom 26.05.1992
Az.: IV 811 a - 512.113 - 62.60 (67)

Reinbek, den 26.11.92


Bürgermeister

Da sich die städtebaulichen Ziele und die allgemeine Zweckbestimmung des Bebauungsplangebietes Nr. 67 nicht mit der Zulassung von Spielhallen vereinen lassen, werden im Text Teil B zum Bebauungsplan Nr. 67 diese Nutzungen ausgeschlossen.

- Durch planungsrechtliche Festsetzungen sollen die städtebauliche Ordnung und bauliche Entwicklung gesichert werden.
- Abschirmung des Dorfes vor Verkehrslärm.
- Schaffung eines kleinen Kinderspielplatzes sowie einer Festwiese über die der Mittelgang als Geh- und Radweg verläuft (Flurstück 46/6 und 104).

5.00 Städtebauliche Maßnahmen

5.10 Nutzungen der Flächen

Die Flächen des Plangebietes in der Größe von ca. 8,30 ha sollen wie folgt genutzt werden:

Dorfgebiete (MD) mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung und Nebenanlagen Gesamtfläche	ca. 4,60 ha = 55 %
Straßen- und Wegefläche, überwiegend verkehrs- beruhigter Art (Mischflächen) Gesamtfläche	ca. 2,30 ha = 28 %
Grünflächen mit Aufschüttungen und Bepflanzung als Lärmschutzmaßnahmen Gesamtfläche	ca. 1,25 ha = 15 %
Wasserflächen als Regenwasserrückhaltebecken Gesamtfläche	ca. 0,15 ha = 2 %
<hr/>	
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 8,30 ha = 100 %

5.20 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Dorfgebiet wird eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 (Neuausweisungen) und 0,4 (Bestand) unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes festgesetzt. Die Bauweise ist mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die Mindestgröße der Grundstücke ist in den Neubaubereichen mit 600 m² für Einzelhäuser und 1.000 m² für Doppelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen im Sinne einer für das Plangebiet angemessenen Gestaltung der baulichen Anlagen.

5.30 Errichtung neuer Wohneinheiten

Im Plangebiet können ca. 50 neue Wohneinheiten für etwa 110 weitere Einwohner geschaffen werden.

Bei landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung reduzieren sich diese Zahlen entsprechend.

5.40 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sollen durch ihre Gestaltung mit traditionellen Bauformen und -materialien eine für das Zentrum des alten Dorfes Schönningstedt unverwechselbare ortstypische Prägung erhalten und durch individuelle Gestaltung unter Verzicht auf die Verwendung von "Häusern von der Stange" einem zunehmenden Identitätsverlust des Ortes entgegenwirken.

Die Stellung der baulichen Anlagen soll, soweit dies möglich ist, nach dem Prinzip "Enge Straßenräume - weite Gartenräume" erfolgen, wobei die Häuser unter Verzicht auf große Vorgärten und Einfriedungen überwiegend direkt dem Straßenraum zugeordnet werden. Die Zuordnung der Gebäudefronten zum öffentlichen Raum schafft in den verkehrsberuhigten Bereichen der Mischflächen attraktive räumliche Qualitäten und läßt durch die Nähe der Eingänge zu diesen Bereichen eine vermehrte Belebung und somit eine Verbesserung der Möglichkeiten zu nachbarschaftlichen Begegnungen erwarten. Im rückwärtigen Bereich der Gebäude ergibt sich durch diese Stellung eine erweiterte Fläche für die individuelle Nutzung der Hausgärten.

5.50 Gestaltung der privaten Freiflächen

Vorhandene Bäume, Baumgruppen, Sträucher und Hecken sollen weitgehend erhalten und im "neuen Dorf" weiterentwickelt werden.

Die gärtnerischen Anlagen auf den Grundstücken sollen am Vorbild der Bauerngärten orientiert mit ortstypischen Gewächsen, Obstbäumen, Obststauden, Sommerblumen, Rankgewächsen, Spalierobst o.ä. erfolgen.

Zum Schutz vor Lärm und Gerüchen aus vorhandenen Ställen werden an belasteten Bereichen Schutzpflanzungen festgesetzt.

5.60 Gestaltung der öffentlichen Freiflächen

Zur Wahrung des dörflichen Charakters soll die vorhandene Zufahrt von der Dorfstraße bis zum Teich im Charakter erhalten bleiben. Das vorhandene Natursteinpflaster soll aufgenommen und neu verlegt werden. Ebenfalls soll die alte Granitsteinmauer als Teichbegrenzung der vergrößerten Teichanlage bestehen bleiben.

Das zweigeschossige alte Fachwerkhaus von ca. 200 m² Wohnfläche hat keine eigenständige Treppe. Es soll entweder durch Erhaltung eines Teiles des Wirtschaftsgebäudes oder eines Neubaus in seiner Funktionalität und Attraktivität verbessert werden.

Die im Osten befindliche Grünfläche soll unter Erhalt der vorhandenen Obstbäume als Festwiese und Spielplatz dienen. Der "Mittelgang" soll als Fußweg erhalten bleiben in Verbindung mit der westlich anschließenden geplanten Wohnstraße.

6.00 Immissionsschutzmaßnahmen

6.10 Lärmschutzmaßnahmen

Die unter Ziff. 2.00 angeführten Lärmuntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, daß das Verkehrsaufkommen der Straße "Unter den Eichen" die Orientierungswerte für MD-Gebiete (Dorfgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) überschreiten. Damit besteht für das geplante nördliche Baugebiet grundsätzlich die Notwendigkeit eines aktiven Lärmschutzes.

Im Zuge des geplanten Straßenausbaus der K 26/L 222 südlich der bestehenden Straßenallee "Unter den Eichen" ist der Bau von Lärmschutzwällen, die durch Abpflanzungen in das Landschaftsbild eingebunden werden können, zum Schutze des Baugebietes möglich.

Der zeitliche Ausbau der Straße und folglich der Bau des aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwall) ist nicht absehbar. Soll die Bebauung vor Ausbau der Straßenmaßnahme realisiert werden oder wird dieser B-Plan bei der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt bevor ein Ausbau konkret vorgenommen wird, kann nur der Teilbereich angezeigt werden, in dem Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Bei der Lärmuntersuchung vom 28.02.1991 bestand die Aufgabe, den Mindestabstand der künftigen Bebauung von der bestehenden Straße "Unter den Eichen" zu ermitteln, ohne daß die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, überschritten werden. Dieser Bebauungsabstand verläuft etwa südlich der geplanten Ringstraße und umfaßt die westliche vorhandene Straßenrandbebauung. Für diese westliche Straßenrandbebauung handelt es sich um Bestandsbauten, für die ein aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Situation nicht möglich ist. Hier kann nur passiver Lärmschutz (am Hause) den Verkehrslärm auf die erforderlichen Werte reduzieren. Die Lärmuntersuchung vom 24.05.1991 ermittelt für die Flurstücke 70/8 und 70/9 unmittelbar östlich der Straße "Unter den Eichen" die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen. Ausschlaggebend für den Verlauf der Plangrenze in diesem Bereich waren folgende Gründe:

- Auch nach Verlegung der L 222/K 26 läßt sich die Bebauung unmittelbar östlich der Straße "Unter den Eichen" nur mit Maßnahmen der Grundrißgestaltung und/ oder Maßnahmen an Gebäuden gegen den Verkehrslärm (überwiegend von der Straße "Unter den Eichen") schützen.
- Mit der Einbeziehung der Fußwegtrasse wird die Entwässerung des Planbereiches sichergestellt.
- Mit der Einbeziehung des Gebäudes unmittelbar östlich der Straße "Unter den Eichen" und unmittelbar nördlich der Fußwegverbindung kann dessen Erhaltung festgesetzt werden.

6.20 Schutz gegen Abluftimmissionen

Durch die Lage einiger landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 und der unmittelbaren Umgebung werden zum Schutz der Wohnbebauung gegen die Abluftimmissionen dieser Betriebe aktive und passive Maßnahmen erforderlich.

Die unter 2.00 angeführten gutachterlichen Geruchsemissions- und -immissionsbeurteilungen durch Dr. Mannebeck geben Aufschluß über die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich des B-Planes und geben fundierte Planungshinweise.

Folgende landwirtschaftliche Betriebe bewirken Geruchsmissionen im Plangebiet:

- 1 Schweinemastbetrieb östlich der Oher Straße mit einem Abstandskreis von ca. 100 m (siehe Planzeichnung). Er umfaßt den Gebäudebestand und die Festwiese. Eine Bauflächenausweisung ist nicht erfolgt.
- 1 landwirtschaftlicher Betrieb mit der Option der Schweinemasthaltung auf dem Flurstück 48/1 ist unter Vornahme von entsprechenden emissions- und immissionsmindernden Maßnahmen mit einem Abstandskreis von ca. 30 m erfaßt, so daß auf dem Grundstück 60/4 keine erheblichen Immissionen verursacht werden.
Im westlichen Teil des Abstandskreises sind Anpflanzungen vorgesehen und im südlichen betreffen die Bauflächen die eigene Betriebsfläche des Hofes.
- Der Betrieb Dorfstraße 10, nördlich des Plangebietes, beabsichtigt, den Anspruch auf eine Sauenhaltung bestehen zu lassen. Es wurde entsprechend der Anzahl ein Abstandsradius von ca. 55 m ermittelt, der keine vorhandenen oder geplanten Wohneinheiten im überplanten Gebiet tangiert.
- Der Betrieb auf dem Flurstück 62/1 hält nur eine geringe Anzahl von Mastrindern, die keine relevanten Immissionen verursachen können. Zur südlichen Baufläche wurde trotzdem eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die sowohl einen Sichtschutz gewährleisten sollen als auch die Ausbreitung von Immissionen bodennaher, diffuser Quellen verringern sollen.

Die ansonsten um das Bebauungsplangebiet herum angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe haben für die Bebauung im Plangebiet wegen der Entfernung, der zumeist vorherrschenden Windrichtung sowie der geringen Abluft-Emissionen eine zu vernachlässigende Bedeutung.

Zum Zweck des Sichtschutzes, der Siedlungsgliederung, der Aufnahme von Abluft-Emissionen von kleineren bodennahen Quellen und Rest-Emissionen von Betrieben werden 6,00 m - 15,00 m breite Immissions-Schutzpflanzungen nach den Anforderungen gemäß VDI-Richtlinie 3471 auf den Flurstücken 60/4 und 62/1 festgesetzt.

7.00 Verkehrserschließung

7.10 Innere und äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von außen durch die K 26, die Dorfstraße und die L 222 erschlossen. Die L 222/K 26 "Unter den Eichen" soll in Richtung Süden auf die freie Ackerfläche verlegt werden, da bei Ausbau in der jetzigen Lage ausreichender Lärmschutz nicht gegeben wäre, der alte Baumbestand beeinträchtigt würde und ein Versatz mit notwendigen Aufweitungen für die Kreuzung Fühbötter ausgeschlossen wäre.

Durch die Verlegung soll

- die Verkehrsabwicklung auf der L 222 und an den Anschlußknotenpunkten wesentlich verbessert werden,
- die Unfallträchtigkeit im Bereich der L 222 reduziert werden,
- der Ausbau von Rad- und Fußwegen parallel zur L 222 ermöglicht werden,
- der Ausbau von Ruhezeiten im Bereich der alten aufzuhebenden Straße "Unter den Eichen" ermöglicht werden,
- Platz für Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm geschaffen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein neu auszubauendes Stichstraßensystem sowie über befahrbare Wege. Die Straßen werden verkehrsberuhigt nach dem Separationsprinzip (Einfahrten) bzw. nach dem Mischflächenprinzip mit Vorrang für den Fußgänger ausgebaut.

Neben der inneren Erschließung müssen die L 222 vollständig sowie die Dorfstraße und die Straße "Unter den Eichen" teilweise umgebaut bzw. teilweise neu ausgebaut werden. Die Grundlage der Straßenausbauplanung der L 222 innerhalb des Plangebietes bildet der Straßenbauentwurf der Landesstraßenbauverwaltung Schleswig-Holstein - Straßenneubauamt Ost - vom 30.08.1989 mit der zugehörigen lärmtechnischen Untersuchung.

7.20 Radwegführung

Im Bereich der separat liegenden vorhandenen Straße "Unter den Eichen" ist eine gesonderte Radwegführung in Verbindung mit einem Fußweg vorgesehen. Dieser Radweg soll von Aumühle kommend, nach Glinde fortgeführt werden. Im sonstigen Plangebiet ist eine gesonderte Radwegführung nicht erforderlich, da die Ausbildung der Verkehrsflächen vorwiegend als verkehrsberuhigte Zonen erfolgt.

7.30 Fußwegeerschließung

Das Plangebiet weist neben den Mischflächen mehrere Fußwegeverbindungen in verschiedene Richtungen auf, die jeweils an vorhandene Hauptfußwegverbindungen in Richtung Reinbek, Aumühle, Neuschönningstedt und den nördlichen Bereich des Ortsteils Schönningstedt anschließen. Verknüpfungen mit den reinen Wanderwegen in der Gemarkung Reinbek sollen geschaffen werden. Eine Nutzung dieser Wege für Radfahrer ist vorgesehen.

Ergänzt gemäß Erlaß
des Innenministers des Landes
Schleswig-Holstein vom 26.05.1992
Nr.: IV 811a - 512.113 - 62.60 (67)



7.40 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 40 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Bezogen auf max. 100 erforderliche Stellplätze wird damit die notwendige Dichte von 33 % leicht erreicht.

7.50 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das Busliniennetz des Hamburger Verkehrsverbundes angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich im Westen des Plangebietes an der L 222. Eine weitere Haltestelle befindet sich unmittelbar südöstlich des Plangeltungsbereiches. Die Anlegung einer weiteren Haltestelle im östlichen Teil der Dorfstraße soll geprüft werden.

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 Regenwasser von Dachflächen wird entweder gesammelt oder örtlich versickert. Desgleichen das auf dem Grundstück niedergehende Wasser. Abgeleitet wird nur das Regenwasser, das auf Straßen, auf Wege sowie auf die je 1,00 m breiten Randstreifen fällt.

Die Ableitung des v.g. Niederschlagswassers soll über ein offenes Ableitungssystem erfolgen.

Grundlage für die umweltfreundliche Oberflächenentwässerung ist die Studie zur Regenwasserentwässerung Schönningstedt der Ing.-Gesellschaft Masuch + Olbrisch vom November 1989.

Den Bewohnern des Plangeltungsbereiches wird empfohlen, Brauchwasserbehälter in einer Größenordnung von 3 m³ pro 100 m² befestigter Grundfläche für die Toilettenspülung und für weiter zulässiges Brauchwasser zu erstellen. Beispiele für Brauchwasseranlagen und Versickerungsschächte sind der v.g. Studie beigelegt.

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; seit dem 01.01.1990 durch das E-Werk Reinbek-Wentorf GmbH. Die vorhandenen Anlagen sollen erweitert werden. Versorgungsflächen sind ausgewiesen.

8.60 Abfallbeseitigung

Normale Hausabfälle werden auf den Grundstücken in geschlossenen Behältern gesammelt und abtransportiert. Die Entsorgung ist durch Satzung des Müllbeseitigungsverbandes Stormarn geregelt.

Organische Abfälle, Altpapiere, Gläser und dgl. können zu den in den Stadtgebieten eingerichteten Sammelstellen gebracht werden.

8.70 Telefonanlagen

Telefonanlagen der Deutschen Bundespost sind vorhanden und sollen erweitert werden.

8.80 Anlagen für Löschwasser

Für Notfälle erforderliches Löschwasser wird über Hydranten der zentralen Wasserversorgungsanlage entnommen. Außerdem stehen zur Wasserentnahme die beiden wasserführenden Dorfteiche sowie die im Plangebiet angelegten Teiche zur Verfügung.

9.00 Öffentliche Einrichtungen

Im Dorf Schönningstedt gibt es keinen zentralen Bereich, der als Dorfmitte zu betrachten wäre. Es gibt wohl eine Schule (Grundschule mit Sporteinrichtungen), an anderer Stelle eine Kirche mit Pastorat und wiederum an anderer Stelle der Kindergarten zusammen mit dem Feuerwehrgerätehaus. Als halböffentliche Einrichtung ist der Gasthof "Schlemmerkate" anzusehen.

Weitere öffentliche Einrichtungen sind im nahegelegenen Bereich der Stadt Reinbek vorhanden.

Spielplätze für Kleinkinder gehören zu den Außenanlagen der jeweiligen Wohngrundstücke. Für die Anlage eines Spielplatzes ist das Flurstück 46/6 vorgesehen. Bolzmöglichkeiten bestehen im Bereich der Grundschule Schönningstedt.

Um eine Festwiese für Zelte oder Karussells und Buden (Jahrmarkt) vorhalten zu können, wird auf dem ohnehin durch Immissionen beeinträchtigten Flurstück 46/6 eine annähernd 2.000 m² große Festwiese ausgewiesen.

10.00 Realisierung der Planung

10.10 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 bis 79 BauGB oder der Grenzregelung nach §§ 80 bis 84 BauGB zur Anwendung.

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

10.20 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 gemäß § 128 BauGB hat die Gemeinde einen Kostenanteil von 10 % zu tragen. Die übrigen Kosten sind von den Grundeigentümern bzw. Erbbauberechtigten zu tragen.

10.30 Kosten der Maßnahmen

Die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind teilweise vorhanden. Neuanlagen werden im wesentlichen für das Flurstück 60/4 erforderlich.

Die Erschließungsanlagen werden bis auf die K 26 für das gesamte Gebiet neu konzipiert.

Die Kosten des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für

- a) Erwerb und Freilegen der Flächen für die Erschließungsmaßnahmen (vorhanden),
- b) Herstellen der Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, Parkplätze, Regenwasserbeseitigung (teilweise) und
- c) Straßenbeleuchtung gemäß § 128 BauGB

betragen insgesamt 2 Mio. DM.

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

Der gemeindliche Kostenanteil beträgt ca. DM 200.000.

Die Begründung wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 31.10.1991 gebilligt.

Reinbek, den 14.2.92



Dr. Neumann
Bürgermeister



Planverfasser:

Günter Conrad
Dipl.-Ing., Architekt BDA

Änderungen erfolgten durch die Stadt Reinbek

Hinweis 1:

Die Begründung wurde unter Ziff. 7.10 gemäß Beschluß vom 31.10.1991 ergänzt.

Hinweis 2:

Die Textziffer 3.2 ist ersatzlos entfallen.

Hinweis 3:

Aus der Begründung und dem Gutachten geht eindeutig hervor, auf welche Immissionsbereiche sich die dichten Schutzpflanzungen beziehen. Zusätzlich sind diese durch § 9 Abs. 1 Nr. 25 a gekennzeichnet (siehe Immissionsschutzgutachten vom 10.05.1991, hier Pkt. 6 "Überprüfung der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern").

Hinweis 4:


Die textliche Aussage bezüglich der städtebaulichen Absicht über den Ausschluß von Spielhallen bleibt unverändert bestehen. Die Begründung unter Pkt. 4.2 "Städteplanerische Ziele" geht auf den Ausschluß von Spielhallen ein.

Hinweis 5:

Die abschließende Stellungnahme der Landesplanungsbehörde war unter den Trägern öffentlicher Belange abgeheftet und wurde beim Satzungsbeschluß mit abgewogen. Sie wurde jetzt ergänzend in die Verfahrensakte eingefügt.

Um Bestätigung und Zustimmung im Anzeigeverfahren wird gebeten.

Im Auftrag

Dr. -Ing. S t r o m b u r g

Anlagen

1. Überarbeitete Planzeichnung (Teil A) mit Präambel;
2. geänderter Teil B - Text -;
3. geänderte Begründung;
4. beglaubigter Auszug des satzungsändernden Beschlusses;
5. Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB mit Bekanntmachung