



## 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schröders Koppel“

### Begründung

### Satzung

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung nach § 10 BauGB



Auftraggeber :  
**Stadt Reinbek**  
- Der Bürgermeister -  
Hamburger Straße 5 - 7  
21462 Reinbek

Planverfasser :

## **BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation zu Kapitel 6 („Grünordnung - Eingriffsregelung“) mit:

## **BBL**

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg  
Tel.: 040 / 389 39 39  
Fax: 040 / 389 39 00  
bbl@bielfeldt-berg.de

Bearbeiter :

Dipl.- Ing. Hans-Rainer Bielfeldt (Landschaftsarchitekt)

Planungsstand vom 12.06.2017 (Plan Nr. 2.0)

# Stadt Reinbek

Kreis Stormarn

## Begründung

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'16

zur

### 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schröders Koppel“

Für das Gebiet mit 2 Teilbereichen, das begrenzt wird:

- im Norden: durch die geplante Bebauung Schröders Koppel Nr. 10,
- im Osten: durch die geplante Bebauung Schröders Koppel Nr. 11a-c,  
Nr. 13a+b bis 21a+b (fortlaufend unger. Nummer) und Nr. 23
- im Süden: durch die geplante Bebauung Schröders Koppel Nr. 2a+b,
- im Westen: durch die geplante Bebauung Schröders Koppel Nr. 4a+b bis 8a+b  
(fortlaufend ger. Nummern)
- einschließlich einer Parkplatzfläche im Nordwesten der geplanten Bebauung  
Schröders Koppel Nr. 8b

Beratungs- und Verfahrensstand:

Bau- und Planungsausschuss vom 11.07.2017  
Stadtverordnetenversammlung vom 20.07.2017

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser:

**BIS-SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 12.06.2017 (Plan Nr. 2.0)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	6
2.1	Planverfahren	-----	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	9
4.1	Entwicklungsgebot	-----	9
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	9
5.	Inhalte der Planänderungen	-----	10
6.	Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	14
7.	Immissionsschutz	-----	15
8.	Verkehr	-----	15
9.	Ver- und Entsorgung	-----	16
10.	Nachrichtliche Übernahme	-----	16



**Abb. 1**  
**Räumliche Lage des Planbereiches der**  
**1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98**  
im Stadtteil Neuschönningstedt östlich der K 80 und nördlich „Oher Weg“ zu  
Beginn der Erschließungsarbeiten des Wohngebietes „Schröders Koppel“

### Verfahrensübersicht

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB             |
| <input type="checkbox"/>            | Benachrichtigung der Landesplanungsbehörde § 19 LaplaG                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB             |
| <input type="checkbox"/>            | Öffentliche Auslegung<br>§ 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB           |
| <input type="checkbox"/>            | Behörden- und TÖB - Beteiligung<br>§ 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB |
| <input type="checkbox"/>            | Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss                                      |
| <input type="checkbox"/>            | Bekanntmachung § 10 BauGB   |



## 1. Planungserfordernis

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 98 im Dezember 2015 Rechtskraft erlangte, wurde im Rahmen der konkreten Hochbauplanung deutlich, dass sich die Attraktivität des Wohnquartiers und insbesondere die Bebauung im „Blockinnenbereich“ durch den Bau einer Tiefgarage zwischen den geplanten Häusern Nr. 22 bis 24 erhöhen lassen würde.

Geplant ist, mit der Tiefgarage 25 zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Durch Verlagerung von ursprünglich 14 oberirdisch geplanten Stellplätzen würden somit 39 unterirdische Stellplätze, hiervon 5 behinderten gerechte Stellplätze, geschaffen werden, oberirdisch verbleiben 10 Stellplätze innerhalb einer Gemeinschaftsanlage oberhalb der Tiefgarage. Zwischen den Gebäuden entsteht dadurch eine größere unbebaute Freifläche, die die wohnungsnahе Wohnumfeldqualität steigern wird.

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 die 1. vereinfachte Änderung beschlossen, um die Errichtung einer Tiefgarage mit den hierzu im Zusammenhang stehenden Anpassungen und Modifizierungen zur Hochbau- und Freiraumplanung planungsrechtlich abzusichern. Zudem sollen einige wenige Klarstellungen in den textlichen Formulierungen erfolgen, um Missverständnisse im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren vermeiden zu können.

Da im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zu prüfen ist, inwieweit sich diese Änderung auf bestehende Festsetzungen auswirkt, entspricht der Geltungsbereich lt. des Aufstellungsbeschlusses dem festgesetzten Baugebiet Haus 22-26.

Mit Erarbeitung der Entwurfsplanung hat sich herausgestellt, dass mit der Positionierung der Tiefgarage und dementsprechend auch mit dem Ein- und Ausfahrtsbereich zwei gegenüber liegende Parkplätze nicht realisiert werden können. Als Ersatz hierzu erfolgt im Einzugsbereich des westlich gelegenen Geschosswohnungsbaus eine Umwidmung zweier bisher als private Stellplätze (innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes) festgesetzten Stellplätze in öffentliche Parkplätze. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss dieser Bereich als zweiter Teilbereich in den Plangeltungsbereich aufgenommen.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 11.07.2017 beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2017 in der endgültigen Fassung als Satzung beschlossene 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 beinhaltet die Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 98 einschließlich seiner Fachplanungen, sofern keine Änderungen mit diesem Änderungsverfahren erfolgten, und die Ergebnisse aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung und der Text (Teil B) wurden entsprechend der Gesamtabwägung klarstellend angepasst.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt u. a. durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB`16 „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“.



Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

## 2.1 Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurden vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch die städtischen Gremien mit dem Ergebnis geprüft, dass

- durch die beabsichtigten Änderungen (Errichtung einer Tiefgarage mit einer entsprechenden Anpassung im direkten Umfeld sowie einer Modifizierung der Freiraumplanung in diesem Zusammenhang) die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt sein werden, denn
  - die Tiefgarage wird zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld führen, sondern das Angebot an Stellplätzen einschließlich von behinderten gerechten Stellplätzen erhöhen und verbessern,
  - die versiegelten Flächen im Blockinnenbereich werden durch die Tiefgarage reduziert und der Freiflächenanteil und somit die Aufenthaltsqualität erhöht.
- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit den Planänderungen nicht besteht und
- EU-Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht betroffen sind.

Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

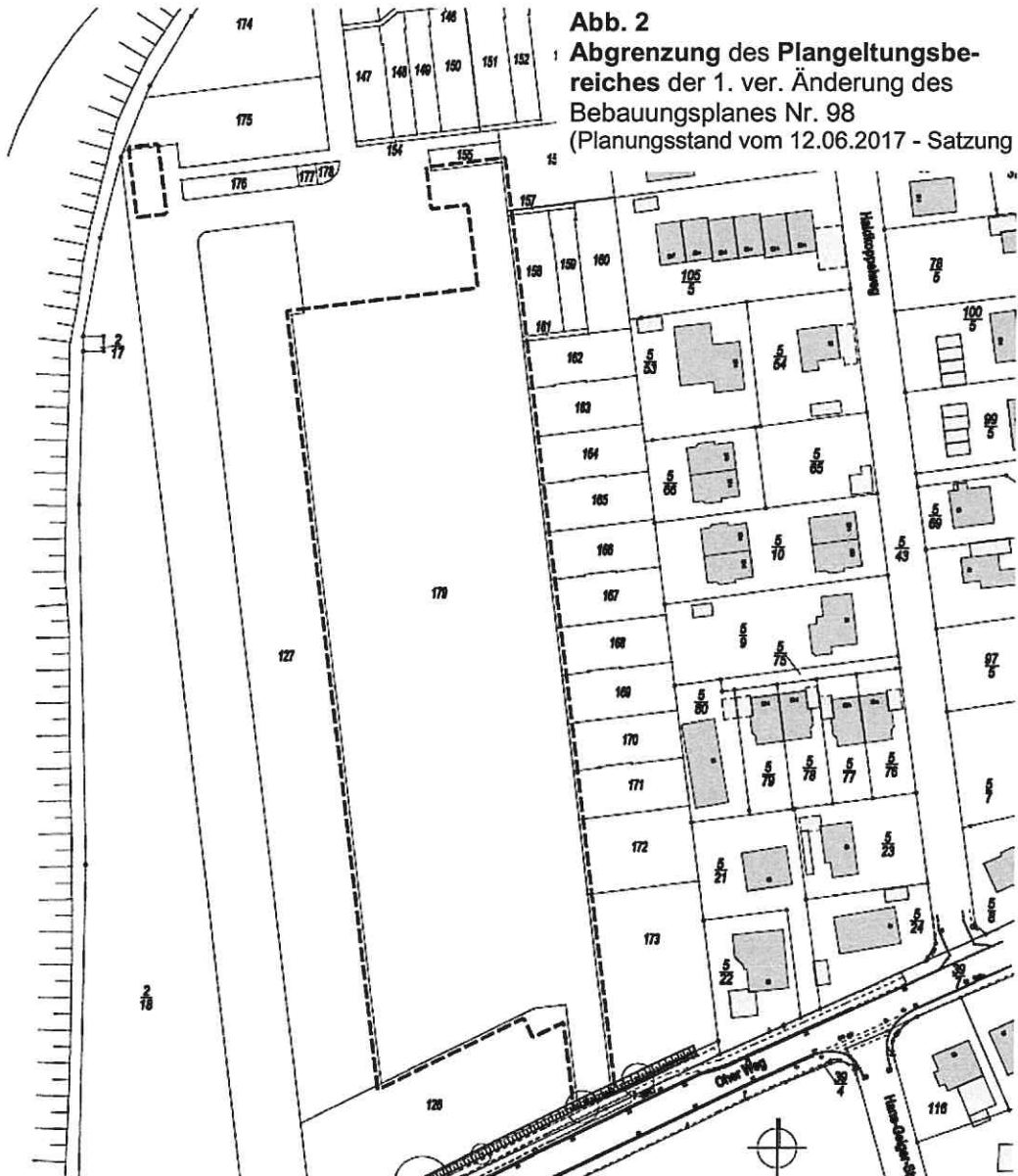
## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 (vgl. **Abb. 2** auf Seite 8) setzt sich zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses aus zwei Teilbereichen zusammen, wobei das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die geplante Bebauung Schröders Koppel Nr. 10,  
im Osten: durch die geplante Bebauung Schröders Koppel Nr. 11a-c,  
Nr. 13a+b bis 21a+b (fortlaufend unger. Nummer) und Nr. 23



- im Süden: durch die geplante Bebauung Schröders Koppel Nr. 2a+b,
- im Westen: durch die geplante Bebauung Schröders Koppel Nr. 4a+b bis 8a+b (fortlaufend ger. Nummern)
- einschließlich einer Parkplatzfläche im Nordwesten der geplanten Bebauung Schröders Koppel Nr. 8b (als 2. Teilbereich)



**Abb. 2**  
**Abgrenzung des Plangeltungs-**  
**bereiches der 1. ver. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 98**  
**(Planungsstand vom 12.06.2017 - Satzung**





#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanung Nr. 98 einschließlich der rechtswirksamen Änderungen für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer Tiefgarage und der damit im Zusammenhang stehenden Anpassungen im Umfeld der Tiefgarage schaffen zu können. Zugleich soll eine Modifizierung der Spiel- und Kommunikationsbereiche unter Berücksichtigung der aktuellen Freiraumplanung erfolgen.

##### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 1. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sind.

##### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Stadt Reinbek geht aufgrund des Plancharakters dieses vereinfachten Änderungsverfahrens im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens davon aus, dass Ziele der Raumordnung nicht betroffen sein werden, da mit der beabsichtigten Errichtung einer Tiefgarage das städtebauliche Konzept grundsätzlich nicht verändert wird; vielmehr werden mehr Stellplätze einschließlich behindertengerechte Stellplätze geschaffen, so dass sich die Stellplatzsituation für den Blockinnenbereich spürbar verbessert und der Freiraum zwischen den Mehrfamilienhäusern mehr Platz für eine Durchgrünung bieten wird.



**5. Inhalte der Planänderung,  
bezogen auf den Plangeltungsbereich der 1. Änderung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

----- planungsrechtliche Festsetzungen bleiben unverändert -

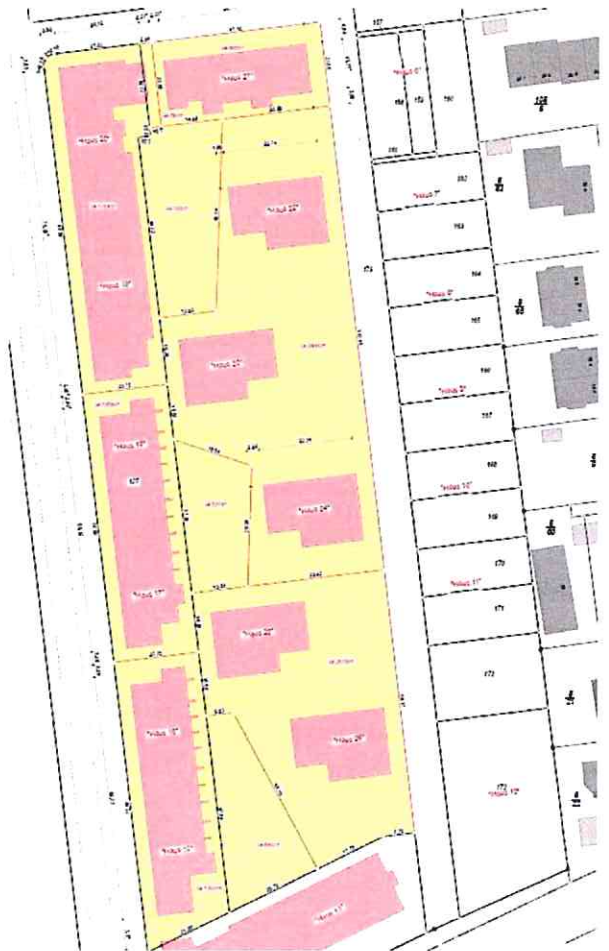
Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

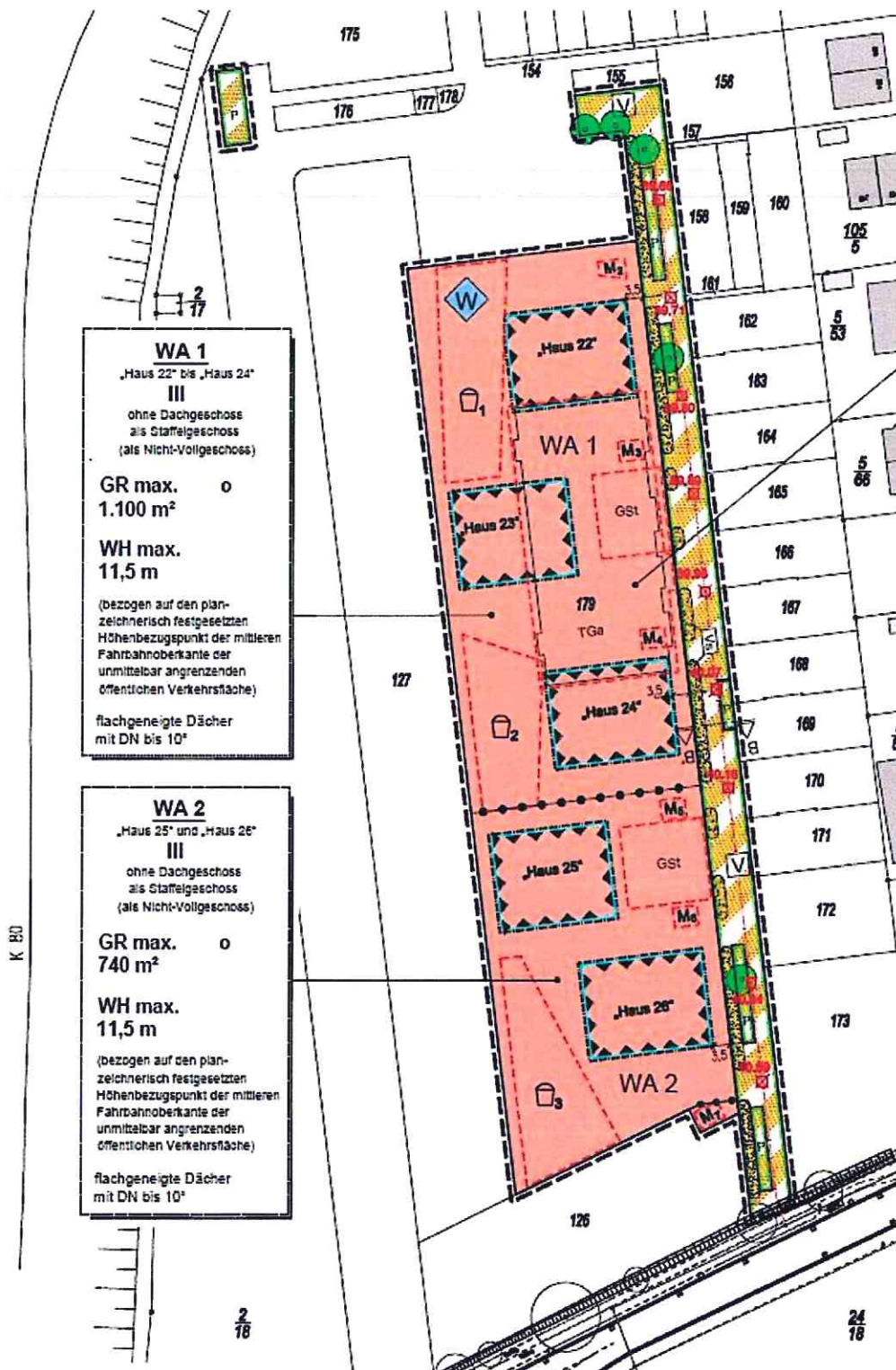
Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Plangeltungsbereich weiterhin durch Festsetzung der teilgebietsbezogenen höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen mittels maximal zulässigen Wand- (= First)höhen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 4** auf Seite 11).

Aufgrund der innerhalb des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 98 teilweise unterschiedlichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus der planungsrechtlichen Umsetzung des „Städtebaulichen Konzeptes“ ergeben haben, erfolgt nunmehr für das Plangebiet der 1. Änderung eine Aufteilung in zwei Teilbereiche mit drei Gebäuden („Haus 22 bis Haus 24“) als Teilgebiet WA 1 und dem Teilbereich WA 2 mit zwei Gebäuden („Haus 25 - Haus 26“). Die Grundstücksteilung (siehe nebenstehende **Abb. 3**) und die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nehmen hierauf entsprechend Rücksicht.

Hieraus ergibt sich eine GR max., bezogen jeweils auf die beiden Teilgebiete, die zugleich auch die beiden Grundstücke darstellen, bestehend aus den einzelnen Grundflächen der Wohngebäude zuzüglich deren Terrassen. Die Ermittlung dieser Grundflächen basiert auf den Ergebnissen der aktuellen Hochbauplanung, wobei bei der Festsetzung der GR max. noch eine kleine Baureserve von 10 m<sup>2</sup> je Wohnbaugebäude eingeplant worden ist.



Mit den getroffenen Festsetzungen wird auf die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes reagiert.



**Abb. 4**  
 Auszug aus der Planzeichnung  
 zur **Satzung** der 1. ver. Änderung des **Bebauungsplanes** Nr. 98  
 (Planungsstand vom 12.06.2017)



Überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

----- planungsrechtliche Festsetzungen bleiben unverändert -

Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen  
mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO)

Neben den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen für die Hauptgebäude zuzüglich der Grundflächen für Terrassen (= GRZ 1) gelten für die beiden geplanten Baugrundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche, wie oben beschrieben, durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis um 50% überschritten werden.

Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen / Tiefgarage:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Tiefgarage, teilweise unter den geplanten „Häusern 22 bis 24“ geplant, ist erforderlich, um eine höhere Anzahl an privaten Stellplatzflächen bei gleichzeitiger Erhöhung des Freiflächenanteils im wohnungsnahen Umfeld der drei vorgenannten Häuser verwirklichen zu können, da hier dann auf eine oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlage verzichtet werden kann. Gleichzeitig kann das Entwässerungssystem grundsätzlich beibehalten werden, wobei eine Modifizierung der einzelnen Maßnahmen vorzunehmen ist, jedoch ohne Einschränkungen in der Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen.

Die in der Planzeichnung (Teil A) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen „GSt“ und die Tiefgarage „TGa“ werden entsprechend dem tatsächlichen Bedarf in räumlich funktionaler Zuordnung zu dem geplanten Geschosswohnungsbau zum Nachweis erforderlicher Stellplätze zugeordnet.

Innerhalb der beiden Teilgebiete des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von Stellplätzen („GSt / TGa“) und von Abfallbehälterstandorten („M“) nur innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Somit ist im Umkehrschluss die Errichtung von Carports oder Garagen auch außerhalb dieser planzeichnerisch festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass die Regelung aus dem Ursprungs - Bebauungsplan, dass für 40% der Stellplätze innerhalb der jeweils festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen („GSt“) eine freitragende Schutzdachkonstruktion zulässig ist, bleibt durch dieses Änderungsverfahren unberührt.

Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Begrenzende Regelungen für den Geschoß- und Mehrfamilienhausbau werden *weiterhin* nicht getroffen.

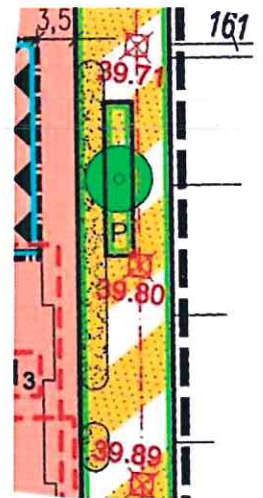


Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Planungsgrundsatz aus dem Ursprungs-Bebauungsplan, unter dem Gesichtspunkt des sich „Einfügen“ gegenüber der allseitig vorhandenen Wohnbebauung und unter Beachtung der Geländesituation eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen unter dem vorgenannten Aspekt vorzunehmen, bleibt auch mit diesem Änderungsverfahren unverändert bestehen.

Die höchstzulässige Wandhöhe (als Gebäudehöhe) bezieht sich jeweils auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des jeweils an das betreffende Wohnbaugrundstück angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßenabschnittes. Mit dem Entwurf erfolgt ein Höhenbezug für die öffentlichen Straßenflächen in Form einer Höhenkote (weiterhin der Erschließungsplanung entnommen und s. nebenstehende **Abb. 5**).



Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes der 1. Ver. Änderung ist für die ausschließlich als Einzelhausbebauung zulässige Wohnbebauung weiterhin eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

----- planungsrechtliche Festsetzungen bleiben unverändert -

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

----- die örtlichen Bauvorschriften bleiben grundsätzlich unverändert -



## 6. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung

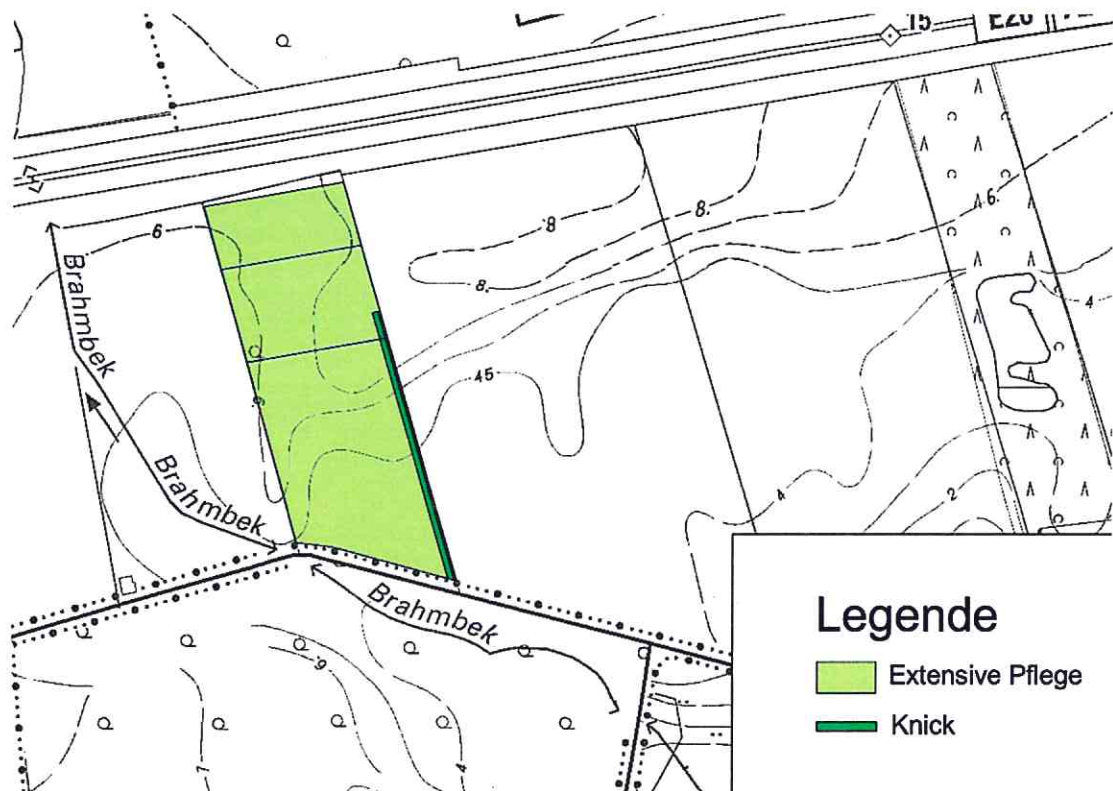
(§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß der Neuermittlung der voraussichtlichen Versiegelung im Rahmen der Detailplanung zur Hochbauplanung der Wohnbebauung „Haus 22 bis Haus 26“ durch die beauftragten Architekten ergeben sich Veränderungen der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98 der Eingriffsregelung zugrunde gelegten Flächengrößen.

Dies betrifft

- vorwiegend die nunmehr vorgesehene Tiefgarage, die abzgl. der darüber liegenden befestigten Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zuwegung, Müllstandorte) eine Erhöhung der versiegelten (unterbauten) Fläche um rd. 1.066 m<sup>2</sup> bewirkt.
- Ergänzungen der Zuwegungen zu den Häusern bzw. am Rande der privaten Freiflächen bewirken größere versiegelte Flächen von rd. 200 m<sup>2</sup>.
- Weiterhin liegt eine verfestigte Planung für die Spielplätze vor, so dass hierfür ein Ansatz von rd. 280 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorgenommen wird.
- Einige ursprünglich angesetzte Werte (z .B. bezüglich der m<sup>2</sup> für Stellplätze) reduzieren sich.

Insgesamt wird der ergänzten Bilanzierung eine zusätzliche Versiegelung von 1.400 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt sich ein Bedarf an zusätzlicher Ausgleichsfläche von 700 m<sup>2</sup>, der an dem Standort der bisherigen externen Ausgleichsfläche vorgenommen wird (s, nachfolgende **Abb. 6**).



## 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Verkehrs- und Gewerbelärm:

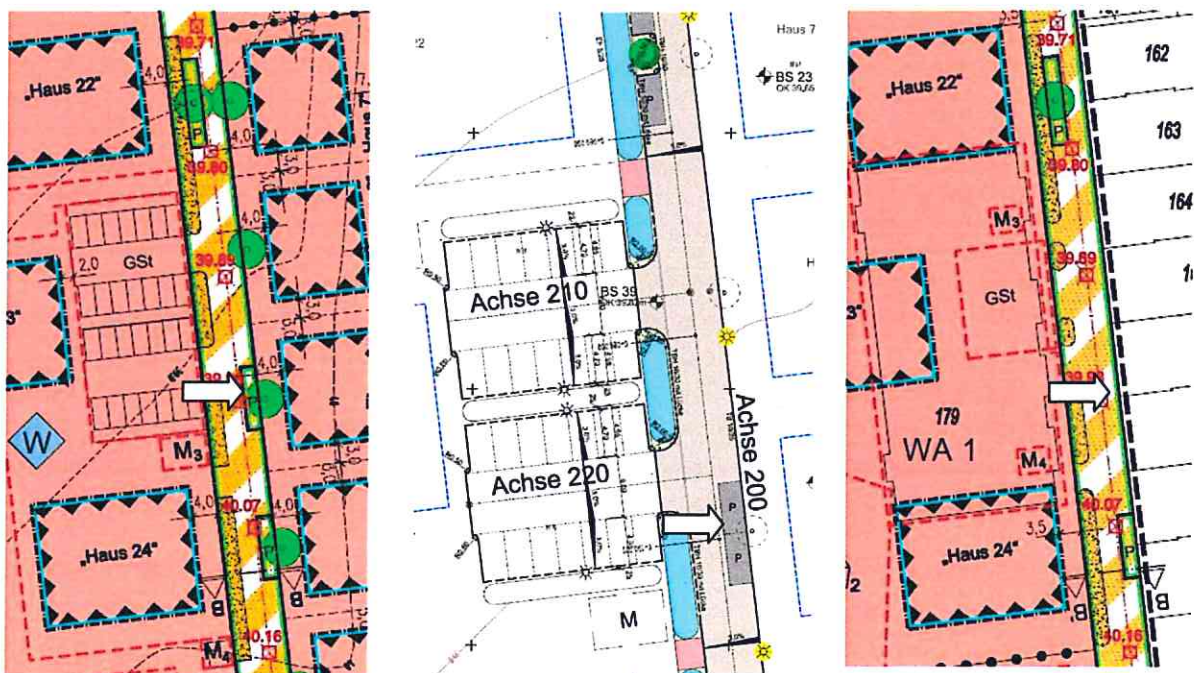
Auf Grundlage eines konkreten Planvorhabens in Form einer seitens des Bau- und Planungsausschusses grundsätzlich als Planungs- und Beurteilungsgrundlage zugestimmten „Vorentwurfsplanung“ wurden zum nunmehr rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98 für das Wohngebiet „Schröders Koppel“ die zu erwartenden Geräuschemissionen im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ gutachterlich untersucht und in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 98 aufgenommen.

Da diese planungsrechtlichen Festsetzungen Voraussetzung sind für die Realisierung des Wohnquartiers werden diese auch in dieses Änderungsverfahren ohne weitere Ergänzungen und Korrekturen als Hinweis übernommen.

## 8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die innere Erschließung sind differenziert nach der Funktion eine 30 km/h-Zone bzw. eine 7 km/h-Zone (verkehrsberuhigter Bereich, so genannte „Spielstraße“) geplant und planungsrechtlich mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 98 festgesetzt worden.

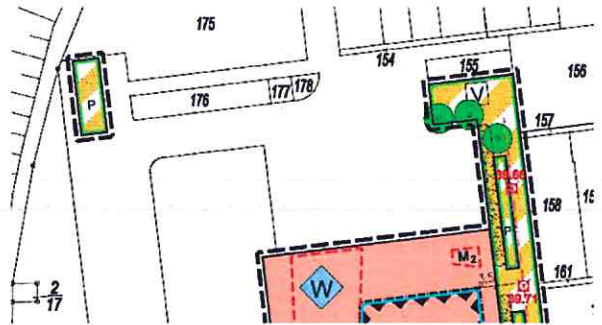
Öffentliche Parkplätze werden im verkehrsberuhigten Bereich straßenbegleitend in Parallelaufstellung geschaffen (siehe nachfolgende Abbildungen: links die Satzung zum B-Plan Nr. 98, mittig die Straßenbauplanung zur Satzung, rechts der Entwurf zur 1. Ver. Änd.- B-Plan Nr. 98.)



Mit der Realisierung einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudeensemble Hr. 22 - 24 entfallen auf der gegenüberliegenden Seite der Tiefgarage zwei Parkplätze (s. weiße Pfeildarstellung).



Diese werden im Bereich des Geschosswohnungsbaus im nordwestlichen Teilbereich des Wohnquartiers (s. nebenstehende Abbildung) durch Umwidmung von zwei privaten Stellplätze in zwei öffentliche Parkplätze ersetzt, so dass hier zusammen eine öffentliche Parkplatzgruppe von 6 Parkplätzen entsteht, die als 2 Teilbereich des Plangeltungsbereiches festgesetzt werden.



### 9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die Ausführungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 98 einschließlich der hierzu erfolgten Genehmigungen und Erlaubnisse zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sowie zur Entwässerung / Versickerung bleiben durch dieses Änderungsverfahren grundsätzlich unberührt, sofern nicht zuvor entsprechende Änderungen dargestellt und erläutert wurden.

### 10. Nachrichtliche Übernahme

#### Wasserschutzzone (§ 15 LWG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Glinde.

Die entsprechenden Vorschriften der „Wasserschutzgebietsverordnung Glinde“ vom 30.07.1985 sind weiterhin im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Wasserschutzzone III nachrichtlich in die Planzeichnung zur 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 in Form eines Symbols übernommen.

Die Begründung zur Aufstellung der 1. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Schröders Koppel“ der Stadt Reinbek wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 20.07.2017 gebilligt.

Reinbek, den 7.11.17

  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser:  
**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Büro für integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**  
Hauptstr. 2b • 24613 Aukrug • Tel. 04873 / 9 72 49

  
Dipl.- Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe