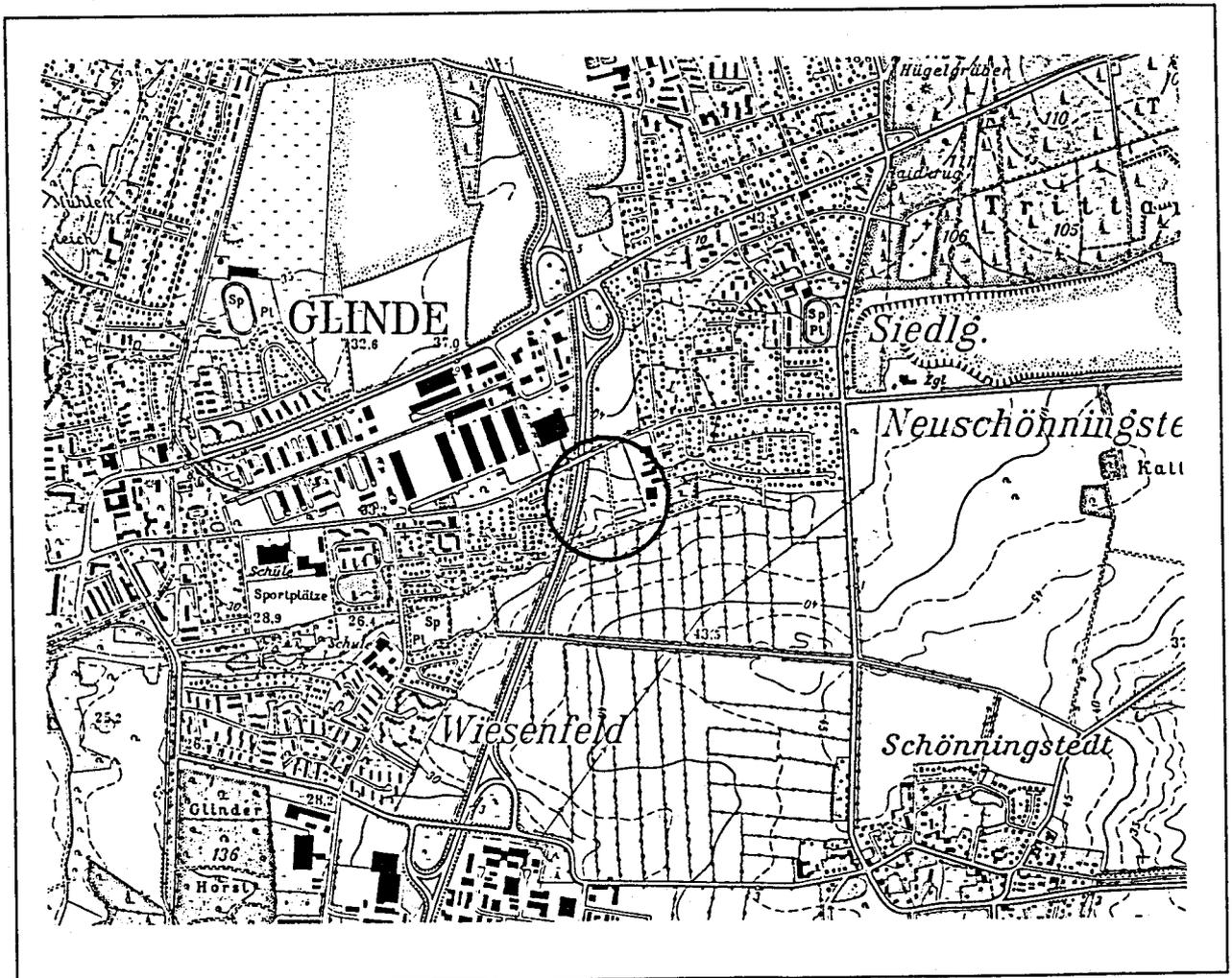


Erläuterungsbericht

zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Reinbek

Gebiet: im Norden südlich des "Oher Weges"
im Süden am Graben (Neuschönningstedter) und ca. 80m südlich
im Osten südliche Verlängerung der "Hans-Geiger-Straße" und
ca. 90 m bis 100 m östlich der K 80
im Westen östlich der Stadtgrenze, K 80



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck
Telefon 0451 / 87 9 87-0 • Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand: **ENDGÜLTIGER BESCHLUSS**
3. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

**zur 18. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Reinbek**

1.	Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	Seite	3
2.	Gründe zur Aufstellung der Änderung des Flächen- nutzungsplanes.....	Seite	3
3.	Lage im Raum.....	Seite	3
4.	Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich.....	Seite	4
5.	Flächendarstellungen der Planänderung.....	Seite	5
6.	Erholung und Landschaftsschutz.....	Seite	7
7.	Erschließung.....	Seite	7
8.	Hinweise	Seite	7
9.	Beschluß über den Erläuterungsbericht.....	Seite	8
	Arbeitsvermerke.....	Seite	8

1. Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zu der am 19.11.1979 öffentlich bekanntgemachten Zusammenfassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek nach der Gebietsreform 1974 wurde für den hier betroffenen Teilbereich die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek am 30.03.1986 rechtswirksam (genehmigt gemäß Erlaß vom 25.03.1986, Az. : IV 810c-512.111-62.60).

Die Stadtverordnetenversammlung faßte am 19.12.1996 den Aufstellungsbeschluß für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902, Art. 4 S. 2903) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Darstellungen der Planzeichnung entsprechen den Vorgaben der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S.58 vom 22.0.1991).

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte vom Vermessungsamt Schleswig - Holstein (Bearbeitungsstand 1995) und dem Erläuterungsbericht.

2. Gründe zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Reinbek hat für einen Bereich südlich des Oher Weges im Ortsteil Neuschönningstedt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Stübenkoppel" beschlossen.

Der Planentwurf weicht in seinen Festsetzungen in einzelnen Bereichen von den Darstellungen des derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind jedoch die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. Lage im Raum

Der ca. 6,84 ha große Planbereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Reinbek, im Ortsteil Neuschönningstedt.

Der Änderungsbereich liegt in südwestlicher Randlage des Ortsteiles Neuschönningstedt zwischen der "Kreisstraße 80 (K 80)" - zugleich Stadtgrenze zu Glinde - und der Bebauung "Hans-Geiger-Straße" (in einer Breite von 90 bis 100 m) sowie dem dortigen "Birkenwäldchen". Die nördliche Begrenzung bildet die Straße "Oher Weg"; im Süden verläuft die Plangrenze teilweise entlang des Neuschönningstedter Grabens sowie im westlichen Verlauf weiter südlich des Grabens, um eine Fläche für die Landwirtschaft (bisher für die Regenrückhaltung vorgesehen) einzuschließen.

4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich

Die Topographie des Planungsraumes ist gekennzeichnet von einer flachen Ausbildung im Norden bei einer Höhe von ca. 40 m über NN und einer deutlichen Herausbildung der Geländemulde im Süden mit ca. 30 m über NN im Bereich des Neuschönningstedter Grabens. Südlich des Grabens, schon in der Fläche für die Landwirtschaft, steigt das Gelände wieder zum Bummereiweg (südlich gelegen) auf ein Niveau von ca. 45 m über NN an.

Der Grabenbereich weist in Neuschönningstedt das tiefste Gelände-niveau auf. Aufgrund dieser besonderen topographischen Situation kommt in diesem Bereich mit der Planung des Regenrückhaltebeckens für die Oberflächenentwässerung Neuschönningstedts besondere Bedeutung hinzu.

Ein starker künstlicher Geländeeinschnitt besteht durch die Trasse der Kreisstraße 80 (K 80) an der Westgrenze des Planbereiches.

Die geologische Situation dieses Raumes ist durch die Sanderab-lagerungen mit einer Mächtigkeit der Sande und Kiese bis zu 7 m ge-prägt. Der Ortsteil Neuschönningstedt befindet sich aufgrund Grund-wasservorkommen innerhalb der Wasserschutzzone III für das Wasserwerk Glinde.

Der Entwurf der Fortschreibung 1995 / Neufassung 1996 des Regional-planes Schleswig Holstein (S-H) für den Planungsraum I ordnet den Raum Reinbek / Glinde dem Verdichtungsraum Hamburg zu. Die Stadt Reinbek ist eingestuft als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Der Änderungsbereich in seiner Randlage sowohl zum Reinbeker Orts-teil Neuschönningstedt als auch zum Stadtgebiet Glinde gehört gemäß Regionalplan S-H für den Planungsraum I, Neufassung 1996, zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes und ist Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dieser Zielsetzung zur Folge soll eine der zukünftigen Entwicklungen angepaßten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen erfolgen.

Die beabsichtigten Flächennutzungen des Änderungsbereiches fü-gen sich ein in die vorhandenen Verflechtungsbeziehungen Reinbeks mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und zu Glinde mit Stadtrandkern 2. Ordnung.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt unmittelbar an die Straße "Oher Weg" mit der Funktion einer Ortsverbindungsstraße, die Neuschönningstedt mit Glinde und Ohe verbindet.

Innerhalb des Planbereiches verläuft nahezu parallel zur K 80 eine ~~110~~³⁰ kV-Hochspannungsfreileitung. Untersuchungen über die von den Freileitungen ausgehenden elektrischen und magnetischen Feldern schließen gesundheitliche Risiken für den Menschen nicht aus. Verbindliche bundesweite Richtlinien und somit rechtlich durchsetzbare Regelungen über den Umgang mit dieser Problematik fehlen bislang.

Im Rahmen der Realisierung des für diesen Bereich gleichzeitig auf-gestellten Bebauungsplanes ist eine Erdverkabelung jedoch vorgesehen. Die Leitungstrasse wird daher als "künftig entfallend" dargestellt.

Das Gebiet südlich des Neuschönningstedter Grabens unterliegt dem Landschaftsschutz gemäß Kreisverordnung zum Schutz von Land-schaftsteilen.



*geänd. Dec
26.04.2000*

Die vorhandenen Flächennutzungen im Änderungsbereich sind geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere sind Ackerflächen vorzufinden. Nur im Südosten des Planbereiches besteht eine Tennisanlage mit einer Tennishalle. Die Tennisplätze sind im südlichen Bereich, dem stark anfallenden Gelände angepaßt, terrassiert angelegt. Der dominierende Baukörper der Tennishalle dagegen bestimmt nach Süden hin das Orts- und Landschaftsbild.

Die am 30.03.1986 wirksam gewordene 6. Flächennutzungsplanänderung weist die zur Zeit genutzten westlichen Ackerflächen als "Fläche für die Forstwirtschaft" (Wald) aus. Die bestehende Tennisanlage und eine vorgesehene Erweiterungsfläche sind als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Sportplatz / Sporthalle -Tennis-" dargestellt. Südlich des Neuschönningstedter Grabens weist der Flächennutzungsplan ein geplantes Regenrückhaltebecken als Grünfläche mit einer "Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses" aus.

Als vorhandene Konfliktpotentiale wirken in das Plangebiet die im Planfeststellungsverfahren 4-spurig ausgelegte Trasse der K 80 aufgrund ihres starken Geländeeinschnittes und hinsichtlich der von ihr ausgehenden Verkehrs-Lärmimmissionen, so daß die geplanten Flächennutzungen diesen Konflikt zu berücksichtigen haben.

5. Flächendarstellungen der Planänderung

Die 18. Änderung der Flächennutzungen erfolgt unter der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und der vorangegangenen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 60 in Abstimmung mit der Grünordnungsplanung. Aufgrund dieser konkreten Planbearbeitung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergaben sich Abweichungen vom Flächennutzungsplan.

Im folgenden werden die einzelnen Flächendarstellungen im Änderungsbereich erläutert.

5.1 Gemischte Baufläche (M) (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gegenüber der Ausweisung im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung soll in der vorliegenden Planänderung die "Gemischte Baufläche" nach Westen bis etwa zum vorhandenen Wirtschaftsweg und nach Süden vergrößert werden. Die Bauflächenerweiterung begünstigt die wirtschaftliche Erschließung der ausgewiesenen "Gemischten Baufläche".

Die Ausweisung soll dem Bebauungsplanentwurf folgend der Erweiterung der vorhandenen gemischten Nutzung zugunsten von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, der Wohnnutzung sowie der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit begrenzter Verkaufsfläche dienen.

Die Erweiterung der "Gemischten Baufläche" im Planbereich erfaßt eine Fläche von ca. 1,00 ha.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Flächendarstellungen für die bestehende Tennisanlage sah in der 6. Flächennutzungsplanänderung eine "Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Sportplatz / Sporthalle - Tennis -" vor.

In Anbetracht der Größe der vorhandenen baulichen Anlagen und der nicht unerheblichen Versiegelung des Bodens erfolgt nun eine Umwidmung in "Fläche für Sport- und Spielanlagen". Ferner ist gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung eine geringere Erweiterung der Tennisanlage zugunsten der "Gemischten Bauflächen" vorgesehen.

Die Größe der Fläche für Sport- und Spielanlagen beträgt ca. 2,14 ha.

**5.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

Die bisher vorgesehene "Fläche für die Forstwirtschaft" (Wald) östlich der K 80 soll im Rahmen dieser Planänderung geringfügig zugunsten der "Gemischten Bauflächen" verkleinert und in eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie in eine "Fläche für die Abwasserbeseitigung" mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" umgewidmet werden.

Die Umwidmung der Flächennutzung ist das Ergebnis der konkreten Grünordnungs- und Bebauungsplanung. Danach soll eine 10 bis 30 m breite äußere Gehölzanpflanzung Waldcharakter entwickeln und der innere Wiesenbereich weitgehend der naturnahen Entwicklung überlassen werden.

Die Flächengröße für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beträgt ca. 1,22 ha.

**5.4 Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhaltebecken-
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Gleichzeitig wird zur Sicherstellung der Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers für den südlichen Teil des Ortsteiles Neuschönningstedt eine "Fläche für die Abwasserbeseitigung" vorgesehen.

Diese Planänderung soll die ursprüngliche Darstellung an heutige Erfordernisse anpassen.

Die Fläche für Abwasserbeseitigung beträgt ca. 1,44 ha.

**5.4 Fläche für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)**

Die bisher in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesene "Grünfläche" mit einer "Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses" wird durch die Verlegung der Regenrückhaltung in den nördlichen Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 (2) 9a BauGB dargestellt.

Die Fläche der nunmehr "Fläche für die Landwirtschaft" beträgt ca. 1,33 ha.

6. Erholung und Landschaftsschutz

Der Planänderungsbereich ist eingebunden in ein Erholungs- und Landschaftskonzept für den südlichen Teil Neuschönningstedts.

Der novellierte Landschaftsplan der Stadt Reinbek (Stand 10.09.1996) sieht als Entwicklungsziel für den Landschaftsraum südlich des Neuschönningstedter Grabens die Schaffung eines besonders wichtigen

Verbindungsraumes zwischen Glinde und dem Sachsenwald sowie u.a. die Erweiterung des Wegenetzes und die Sicherung der typischen Knicklandschaft vor.

Der südliche Planbereich mit dem Neuschönningstedter Graben grenzt unmittelbar an diesen Landschaftsraum und ist aufgrund der topographisch- prägnanten Situation wichtig für das dortige Landschaftsbild.

Die im Planbereich dargestellte "Maßnahmenfläche" östlich der K 80 dient sowohl dem Ausgleich für vorgenommene Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes als auch der wohnungsnahen Erholung sowie der optisch räumlichen Gliederung.

Der novellierte Landschaftsplan 1996 und die vorliegende 18. F-Planänderung sind aufeinander abgestimmt.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die "Gemischte Baufläche" wird - wie im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzt - vom "Oher Weg" durch eine Stichstraße mit einer Verbindung zum vorhandenen Wirtschaftsweg westlich der Bauflächen erschlossen.

Die bestehende Tennisanlage ist von der "Hans-Geiger-Straße" aus zugänglich.

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken besitzt eine Anbindung über den südlich davon gelegenen "Bummereiweg".

Wohnungsnaher Wanderwege führen parallel zum Neuschönningstedter Graben und in Nordsüdrichtung östlich der "Entsorgungsfläche". Diese Naherholungswege fügen sich ein in das örtliche Wanderwegekonzept (Anlage).

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der künftigen Nutzungen innerhalb des Planbereiches erfolgt im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Für die zulässige neue Bebauung besteht keine Anschlußmöglichkeit für die Abwasserbeseitigung an den "Ohner Weg". Das Baugebiet muß über neu zu errichtende Kanäle nach Süden an den vorhandenen Hauptsammler angeschlossen werden.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung befestigter Flächen für den südlichen Ortsteil Neuschönningstedts wird durch den zuständigen Träger, den Zweckverband Südstormarn, vorbereitet. Der Ausbau des im Planbereich vorgesehenen Regenwasserrückhaltebeckens dient diesem Vorhaben.

8. Hinweise

Gemäß Aussage des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte befindet sich im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche des Mischgebietes ein Bodendenkmal. Es handelt sich um einen ehemaligen Grabhügel (Nr. 79), der allerdings weitgehend abgepflügt ist. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Überplanung, allerdings ist das Landesamt (Schloß Anettenhöh Brokdorf - Rantzaustraße 70, 24837 Schleswig) rechtzeitig vor Baubeginn (Erschließung des Baugebietes) zu informieren, um die Abtragung des Oberbodens beobachten zu können.

Die obere Denkmalschutzbehörde erwartet gemäß Denkmalschutzgesetz die Untersuchung der möglichen Kulturdenkmale im Rahmen der anstehenden Erdarbeiten im nördlichen Planungsgebiet. Zur Sicherung der Bodendenkmale ist zwischen der Stadt Reinbek und dem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen, durch den sichergestellt wird, daß mögliche Kulturdenkmale untersucht werden können.

Auch im Bereich sonstiger Flächen ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, falls Keramikscherben, Knochenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen ent-deckt werden sollten.

9. **Beschluß über den Erläuterungsbericht**

Dieser Erläuterungsbericht wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Reinbek am ..10.12.1998.....

Reinbek, den 16.2.99.....



STADT REINBEK

Palm
Bürgermeister

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung-
Rapsacker 12a, 23558 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am: 25.02.1998
zuletzt geändert/ 09.09.1998
ergänzt (Stand) am:

Lübeck, den 03. Feb. 1999.....

Planverfasser