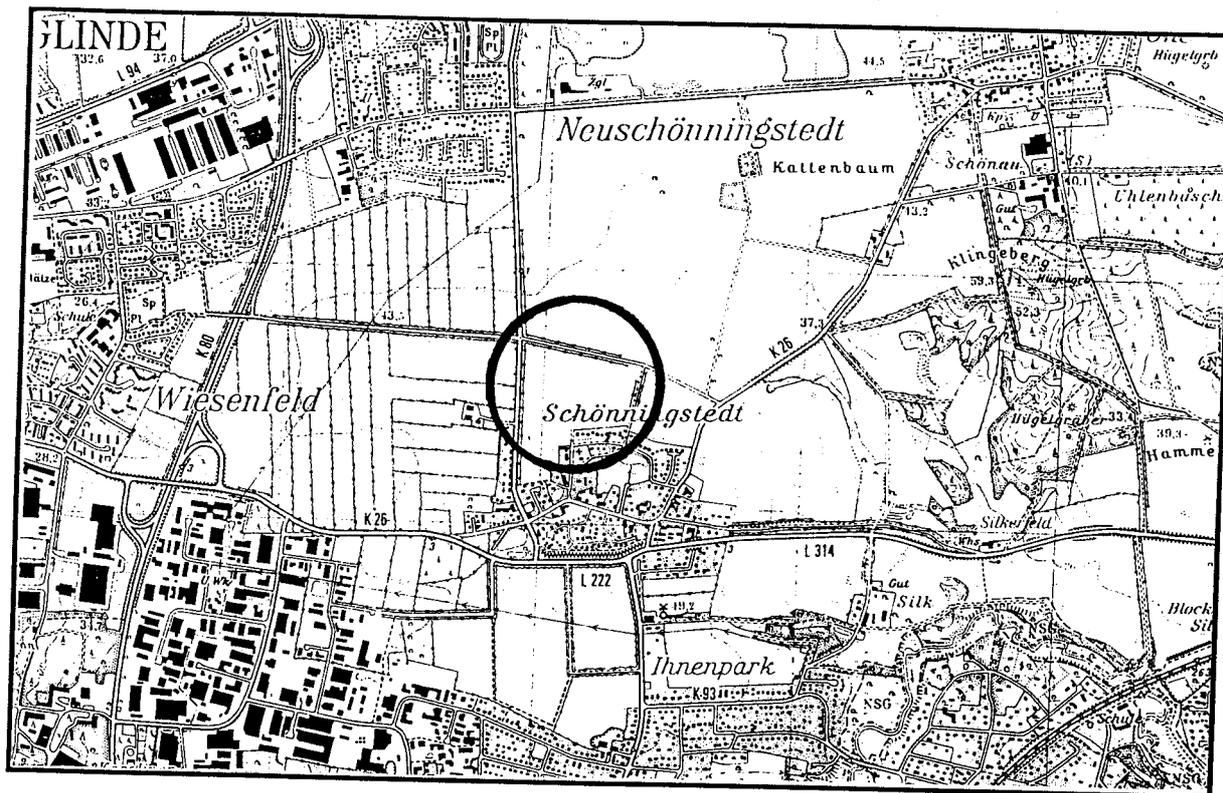


## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes  
-Teilbereich 1-  
der Stadt Reinbek



### Abgrenzung des Gebietes:

#### Teilbereich 1:

- im Norden: Weg Bummerei;
- im Süden: Nördlich der Grundstücke Am Salteich  
und westliche Verlängerung bis zur Königstraße;
- im Osten: östliche Grenze des Flurstückes 41/36 Flur 3 der Gemarkung Schönningstedt,  
einschließlich Weg zwischen Bummerei und Am Salteich;
- im Westen: Königstraße und Landesstraße 222.

Planungsstand: 30. Mai 2001

Verfahrenstand: Abschließender Beschluss

Bearbeitung: Bauamt Stadt Reinbek, SG 62

# INHALTSVERZEICHNIS

## zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilbereich 1-der Stadt Reinbek

1. Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 3
2. Anlaß und Ziel der Planänderung	Seite 3
3. Lage im Raum	Seite 4
4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich	Seite 5
5. Flächendarstellung der Planänderung	Seite 5
5.1 Wohnbauflächen	Seite 6
5.2 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	Seite 6
5.3 Grünflächen	Seite 6
6. Erschließung	Seite 7
6.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 7
6.2 Rad- und Wanderwege	Seite 7
6.3 Ver- und Entsorgung	Seite 7
7. Altablagerungen	Seite 8
8. Beschluss über den Erläuterungsbericht	Seite 8

Anhang: Übersichtsplan der 23. F-Planänderung, Teilbereiche 1 und 2

## **Erläuterungsbericht**

### **zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teilbereich 1- der Stadt Reinbek**

#### **1. Grundlagen und Verfahrensablauf der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 13.04.2000 den Aufstellungsbeschluss für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek, der am 29.6.2000 in der Bergedorfer Zeitung - Reinbeker Zeitung- bekannt gemacht wurde. Nahezu zeitgleich wird der Bebauungsplan Nr. 46 „Schönningstedt Nord, –Langer Acker–“, aufgestellt.

Der vorliegende Entwurf der 23. Änderung bezieht sich im Verfahrensablauf zunächst auf den Teilbereich 1 des Änderungsbereiches, um die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung mit der gebotenen Dringlichkeit durchzuführen. Der Teilbereich 2 ist nach Klärung von weiteren Planungsinhalten im Verfahren fortzuführen.

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 Darstellung der Planzeichen entspricht den Vorgaben der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58 vom 22.01.1991).

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes –Teilbereich 1- besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5000 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte vom Vermessungsamt Schleswig-Holstein (Bearbeitungsstand 1998) und dem Erläuterungsbericht.

#### **2. Anlass und Ziele der Planänderung**

Grund der Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen für die Zukunftssicherung Reinbeks.

Seit mehr als einem Jahrzehnt konzentriert sich die städtebauliche Entwicklung in Reinbek auf die innere Verdichtung der bestehenden Baugebiete, so dass nur in sehr geringfügigem Umfang neue Bauflächen im Landschaftsraum ausgewiesen wurden. Die Verdichtung im Bestand alleine genügt jedoch nicht, um das Bauland- und Wohnungsangebot stadtpolitisch und stadtwirtschaftlich in dem gebotenen Umfang kurz-, mittel- und langfristig sicherzustellen. Dieses Ziel wurde mit dem Stadtentwicklungsprojekt *Holzvogtland* für den Bereich nördlich Alt-Reinbeks verfolgt. Dieser, städtebaulich sehr geeignete Entwicklungsbereich in Reinbek, Das Ergebnis eines Bürgerentscheides am 13.06.1999 veranlasste die Stadt zur Einstellung der Planungen und Realisierung des Baugebietes. Im Frühjahr des Jahres 2000 hat die Stadt daraufhin die Beratungen über alternative Bauflächen im Stadtgebiet aufgenommen (Sitzungsvorlage: *Prüfung von Flächen für Baulandentwicklung*, Nr. 99/70/021). Von den untersuchten Prüfflächen, die alternativ für eine nachhaltige Stadtentwicklung

hinsichtlich einer Wohnnutzung in Frage kämen, wird insbesondere die hier in Rede stehende Wohnbaufläche der 23. Änderung als geeignete Fläche für die notwendige Stadtentwicklung beurteilt. Unter Abwägung des Eingriffs in den Naturhaushalt einerseits und u.a. den Aussagen des Regionalplanes I, des Entwicklungsgutachtens Stormarn/Hamburg und des städtischen Wohnflächenbedarfs andererseits, hat sich die Stadt für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Schönningstedt Nord entschieden.

Daher hat die Stadt Reinbek beschlossen, den Stadtteil Schönningstedt nach Norden zu erweitern und einer nachhaltigen Entwicklung zuzuführen.

Planerisches Ziel der Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen nördlich im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung und östlich der Königstraße bzw. Landesstraße 222 zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 46 als verbindliche Bauleitplanung. Die Realisierung der Wohnbebauung soll, so das Planungsziel zum Bebauungsplan, in mehreren Baustufen erfolgen.

Die Planung soll die Anordnung von Bauflächen und Grünzügen unter größtmöglicher Erhaltung und planerischen Sicherung der bedeutsamen und stadtbildprägenden Knick- bzw. Redder - Struktur berücksichtigen.

Ausdrücklich als Planungsziele genannt sind die Ausweisung von Grünzügen mit Wanderwegen als Ergänzung der vorhandenen Struktur und der Erholungsnutzung.

Des Weiteren ist die Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf als Wohnfolgeeichrichtungen bei der Planung zu berücksichtigen. Die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen –z.B. für Kindergärten und Schulen- orientiert sich am prognostizierten Bedarf. In Schönningstedt sind bereits Flächen vorhanden mit den Einrichtungen Kindergärten und Grundschule. Diese Flächen befinden sich im Teilbereich 2 der 23. Änderung im Südosten (Kindergarten) und im Teilbereich 2 der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (Grundschule). Beide Flächen befinden sich im 600 m Radius zu den neuen Wohnbauflächen. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand einer Grobeinschätzung reichen für diese genannten Einrichtungen die Kapazitäten durch Variation der Einzugsbereiche aus.

Um aktuelle und empirisch gesicherte Entscheidungsgrundlagen zu erhalten, wird der Schulentwicklungsplan und der Kindertagesstättenbedarfsplan zum 1. Halbjahr 2001 fortgeschrieben.

### **3. Lage im Raum**

Der insgesamt ca. 25 ha große Bereich der 23. Änderung befindet sich im Norden bis Nordosten des Stadtteils Schönningstedt und teilt sich in folgende zwei Teilbereiche auf:

Der vorliegende Teilbereich 1 erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 14 ha östlich der Königstraße und Landesstraße 222 zwischen dem Weg Bummerei im Norden und der Bebauung Am Salteich im Süden. Die östliche Begrenzung erfolgt durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg mit Redder zwischen dem Weg Bummerei und Am Salteich.

Der Teilbereich 2 schließt sich östlich des Teilbereiches 1 über die nach Ohe führende Kreisstraße 26 hinweg bis zur nördlichen Bebauung der Straße Schanze.

Soweit nicht Auswirkungen die Planung des Teilbereiches 1 berühren, ist der Teilbereich 2 nicht Gegenstand dieses Entwurfes.

#### 4. Rahmenbedingungen für den Änderungsbereich

Die Topographie des Teilbereiches 1 ist gekennzeichnet von einem leichten Höhenanstieg von ca. 45 m über NN im Süden und Südwesten bis auf ca. 48 m über NN im Norden im Bereich einer Kuppe.

Die beabsichtigte Planung steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum I (1998). Die Stadt Reinbek ist danach eingestuft als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der in der Karte des Regionalplanes dargestellten Siedlungsachse Hamburg-Schwarzenbek. Dem Regionalplan nach, soll u.a. auch die Stadt Reinbek, den starken Entwicklungsimpulsen durch die innere Verdichtung der Siedlungsgebiete und Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Achsenraum unter Berücksichtigung des Schutzes der Natur und Landschaft sowie des Bedürfnisses nach Naherholung Rechnung tragen.

Das Entwicklungsgutachten Stormarn – Hamburg hat u.a. einen Bereich nördlich Schönningstedt für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgeschlagen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist Flächen für die Landwirtschaft aus.

*Eine Umwidmung in Wohnbauflächen und Grünflächen ist Inhalt dieser Planung.*

Der Landschaftsplan wird parallel im Rahmen einer 2. Änderung aufgestellt. Der Plan wird durch das Planungsbüro Bielfeldt und Berg erstellt.

Die Fläche des Teilbereiches 1 unterlag bislang dem Landschaftsschutz gemäß *Kreisverordnung (des Kreises Stormarn) zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 3.4.1970.*

Die Landschaftsschutzgebiets-Verordnung für das Stadtgebiet Reinbeks wird zur Zeit durch die UNB des Kreises Stormarn grundlegend neu gefasst auf der Grundlage des § 18 LNatSchG, da die bisherige Verordnung aus heutiger Sicht nicht mehr den Anforderungen entspricht. Das als Grundlage für die Neufassung erarbeitete Gutachten, hat die Teilfläche 1 der 23. Änderung des F-Planes nicht in einem Landschaftsschutzgebiet erfasst.

Das Verfahren der Entlassung des Planbereiches aus dem Landschaftsschutz ist inzwischen durch den Kreis durchgeführt worden.

Am nördlichen und westlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft die Grenze der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebiets-Verordnung Glinde vom 30.7.1985, geändert durch Verordnung vom 19.11.1993.

#### 5. Flächendarstellung der Planänderung

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teilbereich 1- erfolgt unter der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in Abstimmung mit der 2. Änderung des Landschaftsplanes und der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schönningstedt Nord -Langer Acker-“ sowie des Grünordnungsplanes.

Im folgenden werden die einzelnen Flächendarstellungen im Änderungsbereich 1 erläutert.

### **5.1 Wohnbauflächen (W)(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

Dem Planungsziel entsprechend wird nördlich der vorhandenen Bauflächen eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. In der nicht parzellenscharfen Darstellung dieser vorbereitenden Planungsebene, schöpft diese Wohnbaufläche die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche weitgehend aus. Erst in der verbindlichen Planung werden Festsetzungen innerer Grünzüge und Regenwasserrückhalteflächen in Abgrenzung zu den Baugebieten differenziert getroffen.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Landesstraße 222 nördlich der vorhandenen Bebauung.

Die Wohnbaufläche beträgt ca. 12 ha.

### **5.2 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Flächen für die Regenwasserrückhaltung können hinsichtlich Lage und Größe auf dieser Planungsebene nicht dargestellt werden. Entsprechende Festsetzungen werden in der verbindlichen Planung erarbeitet.

Aus der Topographie ergibt sich, dass im Süden und Südwesten des Planbereichs die Anordnung notwendiger Regenwasserrückhaltung erfolgen wird. Das Oberflächenwasser soll weitgehend auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Durch offene Gräben, kombiniert mit Mulden-Rigolen-Systemen, soll das Wasser bereits teilweise vor Erreichen der Regenwasserrückhaltebecken versickern.

### **5.3 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**

Entlang der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und den sie flankierenden Knicks, bzw. Redder sind gemäß der allgemeinen Zielsetzung Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur Abgrenzung und insbesondere, um den notwendigen Abstand zu den Knicks zu wahren, dargestellt.

Entlang der Landesstraße 222 wird zugleich die nach Straßen- und Wegegesetz erforderliche anbaufreie Zone berücksichtigt.

Die Grünflächen betragen ca. 2 ha.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Wohnbauflächen sind hinsichtlich der örtlichen Verkehrserschließung ausschließlich an der L 222 nördlich der vorhandenen Bebauung angebunden. Hier wird in noch zu erfolgender Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt ein leistungsfähiger Kreisverkehr ausgebaut.

Für die Anbindung an den ÖPNV ist bereits ein Haltepunkt in einer Entfernung von ca. 500m vorhanden. Die weitere Erschließung des Plangebietes ist mit dem Träger des ÖPNV abzustimmen. Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Landstraße L 222 werden nach gutachterlicher Untersuchung Schallschutzmaßnahmen notwendig. Im Rahmen der verbindlichen Planung werden aktive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, um die Bewohner ausreichend vor Immissionen zu schützen.

Im Aufstellungsbeschluss der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde als Planungsziel die Darstellung einer Trasse für eine Neuverlegung der Kreisstraße 26 zur nördlichen Ortsumgehung Schönningstedts beschlossen. Dieses Ziel würde auch die Teilbereiche 1 und 2 dieser 23. Änderung betreffen. Ergänzend hat eine verkehrstechnische Untersuchung auch diese Zielsetzung mit dem Ergebnis untersucht, dass eine nördliche Ortsumgehung nicht erforderlich und nicht empfehlenswert wäre. Der Untersuchung folgend wurde diese nördliche Ortsumgehung in der vorliegenden Planung nicht weiterverfolgt.

### **6.2 Rad- und Wanderwege**

Das Wohngebiet ist über vorhandene und noch zu erstellende Fuß- und Radwege innerhalb des Stadtteils Schönningstedt und an die übrigen Stadtteile angebunden. Bereits heute bestehen über die vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege gute örtliche und überörtliche Wegeverbindungen.

Der Weg Bummerei stellt in seiner Gestalt als Redder hinsichtlich seines Landschaftsbildes für die Naherholung eine bedeutende Ostwestverbindung dar. Ihrer Bedeutung wird durch die südliche Grünfläche -Parkanlage- unterstrichen.

Die in der Grundkarte in nördlicher Verlängerung der Straße Am Salteich eingetragene Wegverbindung besteht in der Örtlichkeit nicht mehr. Sie ist jedoch bereits in alten Karten verzeichnet und sollte annähernd wieder aufgenommen werden.

### **6.3. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie übernimmt die E-Werk Reinbek-Wentorf GmbH. Hinsichtlich der Gasversorgung ist die Stadt Reinbek an das Netz der Hamburger Gaswerke angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke.

Die Abwasserbeseitigung untersteht dem Zweckverband Südstormarn. Schmutzwasser wird über zentrale Anlagen abgenommen und dem Leitungssystem der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

Aus der Topographie ergibt sich, dass im Süden und Südwesten des Planbereichs des B-Planes Nr. 46 die Anordnung notwendiger Regenwasserrückhaltung erfolgen wird. Das Oberflächenwasser soll weitgehend auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Durch offene Gräben, kombiniert mit Mulden-Rigolen-Systemen, soll das Wasser bereits teilweise vor Erreichen der Regenwasserrückhaltebecken versickern. Die weitere Ableitung erfolgt in noch zu erfolgender Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband Südstormarn.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH, die eine Verbrennungsanlage in der Gemeinde Stapelfeld betreibt.

## 7. Altablagerungen

Im nordöstlichen Planbereich besteht der Verdacht auf Altablagerung im Bereich unter Betonplatte. Dies wird durch zeitgenössische Augenzeugen bekräftigt und in alten Kartenwerken ist diese Fläche als Abgrabungsfläche gekennzeichnet. Diese ehemalige kleine Abgrabungsfläche ist als „Rhabarberkuhle“ örtlich bezeichnet. Augenzeugen berichteten, dass die frühere kleine Sandentnahmestelle der Landwirte evtl. auch Hausmüll enthalte.

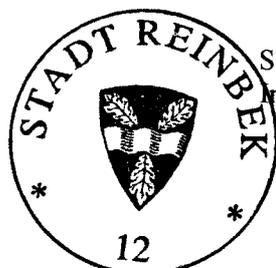
In der Darstellung der Planzeichnung ist diese Fläche, die innerhalb der Grünfläche mit voraussichtlich ausreichendem Abstand zur Wohnbaufläche liegt, entsprechend gekennzeichnet.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde der Altablagerungsbereich „Rhabarberkuhle“ und die nördlich angrenzende Altablagerung Nr. 107 (außerhalb des Plangeltungsbereiches) einschließlich der Auswirkungen auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes und die zugehörige Verordnung untersucht. Es kommt hier zu Nutzungseinschränkungen, die im Rahmen der verbindlichen Planung detaillierter gutachterlich geprüft und entsprechend berücksichtigt werden müssen.

## 8. Beschluss über den Erläuterungsbericht

Dieser Erläuterungsbericht wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Reinbek am 28.06.2001

Reinbek, den 25. Oktober 2001



STADT REINBEK  
in Vertretung:

Müller  
Erster Stadtrat