

**STADT REINBEK
- KREIS STORMARN -
33. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„Nördlich Goetheallee“**

FÜR DEN BEREICH:
SÜDLICH „REUTERWEG“,
WESTLICH „SCHILLERSTRASSE“,
NÖRDLICH „GOTEHEALLEE“,
ÖSTLICH DER RANDBEBAUUNG „SCHÖNNINGSTEDTER STRASSE“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB
ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :
Bau- und Planungsausschuss vom 03.05.2007
Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2007
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
Genehmigungsverfahren

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 03.05.2007 (Plan Nr. 2.0/2.1)



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 (Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Cand. Jana Leckband (Stadtplanerin)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T & P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation zu Kapitel 5 („Umweltbericht“) mit :

LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Ochsenzoller Straße 142 a, 22848 Norderstedt
Tel.: 040 / 52 19 75 - 0
Fax: 040 / 52 19 75 - 10
a.jacob@lp-jacob.de

Bearbeiterin :

Dipl.- Ing. Angelika Jacob (Landschaftsarchitektin)

Planungsstand vom 06.03.2007 (Plan Nr. 2.0/2.1)

STADT REINBEK
- KREIS STORMARN -
33. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„Nördlich Goetheallee“

FÜR DEN BEREICH:
SÜDLICH „REUTERWEG“,
WESTLICH „SCHILLERSTRASSE“,
NÖRDLICH „GOTEHEALLEE“,
ÖSTLICH DER RANDBEBAUUNG „SCHÖNNINGSTEDTER STRASSE“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :

Bau- und Planungsausschuss vom 03.05.2007
Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2007
Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
Genehmigungsverfahren

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 03.05.2007 (Plan Nr. 2.0/2.1)

Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans mit Umweltbericht zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Landschaftsplan
 - 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Umweltbericht
 - 5.1 Einleitung
 - 5.1.1 Planungsinhalte und -ziele
 - 5.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung
 - 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen
 - 5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 5.3 Zusätzliche Angaben
 - 5.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung
 - 5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung
6. Planinhalte
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz

11. Nachrichtliche Übernahme

11.1 Denkmalschutz

12. Altlasten

13. Archäologische Denkmale

Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Anlagen :

- „Stellungnahme zu Einwirkungen durch elektromagnetische Felder“ - Endfassung vom 20.04.2007 zum Bebauungsplan Nr. 32.2 der Stadt Reinbek (und somit auch zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek)
- „Lärmtechnische Stellungnahme - Ermittlungen zum Verkehrslärm“ zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 32.2 der Stadt Reinbek vom 16.02.2007
- „Historische Bestandsaufnahme und Dokumentation zur Gartengeschichte der Villa Dobbertin, ehem. Victor-Gollancz-Haus, Goetheallee 3 in Reinbek“ im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32.2 der Stadt Reinbek, Endfassung vom 20.4.2007

Quellennachweis :

- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 09.02.2007
- „Vorschlag zum Umfang und Detaillierungsgrad gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB und § 14 f Abs. 1 UVPG“ („Scoping“) im Rahmen der Umweltprüfungen zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 32.2 sowie im Rahmen der strategischen Umweltprüfung zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 32.2 der Stadt Reinbek vom 15.01.2007
 - Stellungnahme des B.U.N.D. - Kreisgruppe Stormarn vom 14.02.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 07.02.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck, vom 07.02.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H vom 06.02.2007 („Scoping“)
 - Stellungnahme des Forstamtes Trittau vom 29.01.2007 („Scoping“)

- Erlass der Satzung der Stadt Reinbek über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32.2 „Villengrundstück Dobbertin“ vom 27.10.2004 und Verlängerung dieser Veränderungssperre mit Rechtswirksamkeit vom 25.10.2006
- Teilaufhebung „Victor-Gollancz-Haus“ des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorwerksbusch“ mit Rechtskraft vom 26.10.2004
- Bebauungsplan Nr. 32 „Vorwerksbusch“ mit Rechtskraft vom 25.08.1970
- „Bestand - Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 32.2 der Stadt Reinbek (Planungsstand im Mai 2006)
- „Gartendenkmalpflegerische Stellungnahme“, Goetheallee 3, denkmalgeschützter Landhausgarten, des Landesamtes für Denkmalpflege S-H mit Schreiben vom 17.05.2005
- „Erhaltungssatzung für den Stadtteil Vorwerksbusch im Bereich Kückallee mit Nebenstraßen / Am Vorwerksbusch / Schillerstraße vom 17.10.2000
- Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege S-H vom 21.07.1998 zur Eintragung der Villa/Victor-Gollancz-Haus, Goetheallee 3 in Reinbek in das Denkmalsbuch
- „Bauantrag zur Nutzungsänderung Victor-Gollancz-Haus“ durch die Nutzungsgemeinschaft Goetheallee 3 GbR vom 03.03.2006
- geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek
- festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung (Flächennutzungen) von 1998 der Stadt Reinbek
- Lage- und Höhenplan mit Baumkataster und aktueller ALK als amtliche Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 32.2 vom 13.12.2006
- Digitale Deutsche Grundkarte 1:5.000 (DTK 5 - Geschäftszeichen : 12 - 562.6 S 173 / 05) als Planungsgrundlage für diese Flächennutzungsplanänderung

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 Abs. 1 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Stadt Reinbek hat zur städtebaulich geordneten Entwicklung eines Teilbereiches des rechtskräftigen B-Plans 32 „Vorwerksbusch“ im Jahre 2004 für den Teilbereich „Villengrundstück Dobbertin“ ein Aufhebungsverfahren durchgeführt und am 30.09.2004 für diesen aufgehobenen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 mit Grünordnungsplan beschlossen. Zugleich hat sie eine Veränderungssperre erlassen und zwischenzeitlich um ein Jahr verlängert.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2007 die Aufstellung einer 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Ziel der Stadt Reinbek ist es, auf Grundlage des festgestellten Landschaftsplanes (1998), der Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung („Scoping“) und der Ergebnisse aus den begleitenden Fachgutachten eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets planerisch vorzubereiten und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 32.2 mit einem grünordnerischen Fachbeitrag planungsrechtlich umzusetzen.

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek werden auf den Wesensgehalt der Erhaltungssatzung „Vorwerksbusch“ zur Erhaltung und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils neu ausgerichtet, so dass der Planbereich aufgrund der noch bestehenden Strukturen und der ca. 2,5 ha großen und zusammenhängenden Garten- und Parkanlage ein ganz wichtiges Element der wohnungsnahen Erholung und Entspannung darstellt. In Verbindung mit den in der Umgebung befindlichen Grün- und Erholungsflächen stellt der Planbereich die „grüne Lunge“ und einen wichtigen „Trittstein“ der Vernetzung von Erholungs- und Freiraumstrukturen innerhalb des bebauten Stadtgebiets dar. Dies gilt es zu sichern.

Die Realisierung der mit diesen Bauleitplänen verbundenen Vorhaben, die angestrebte öffentliche Nutzung von Teilen der Villa und des historischen Gartens betreffend, erfolgt außerhalb der Bauleitplanungen mittels vertraglicher Regelungen zwischen den Beteiligten entsprechend der weiteren politischen Willensbildung.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 03.05.2007 beratene und von der Stadtverordnetenversammlung am 31.05.2007 in der endgültigen Planfassung abschließend beschlossene 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) sowie die sich hieraus ergebenden bodenrechtlich relevanten Darstellungen und die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbänden und privater Personen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 09.02.2007 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch den „Reuterweg“, im Osten durch die „Schillerstraße“, im Süden durch die „Goetheallee“ und im Westen durch die vorhandene Bebauung „Schönningstedter Straße“ Nr. 66 - 74 (fortlaufend ger. Nr.).

Der räumliche Änderungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Stand vom 03.05.2007-Plan 2.0) insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 2,55 ha, davon:

4.760 m ²	Wohnbauflächen (W)
20.790 m ²	Grünflächen

4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit der Aufstellung 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 32.2 auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek für den zuvor beschriebenen Teilbereich.

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

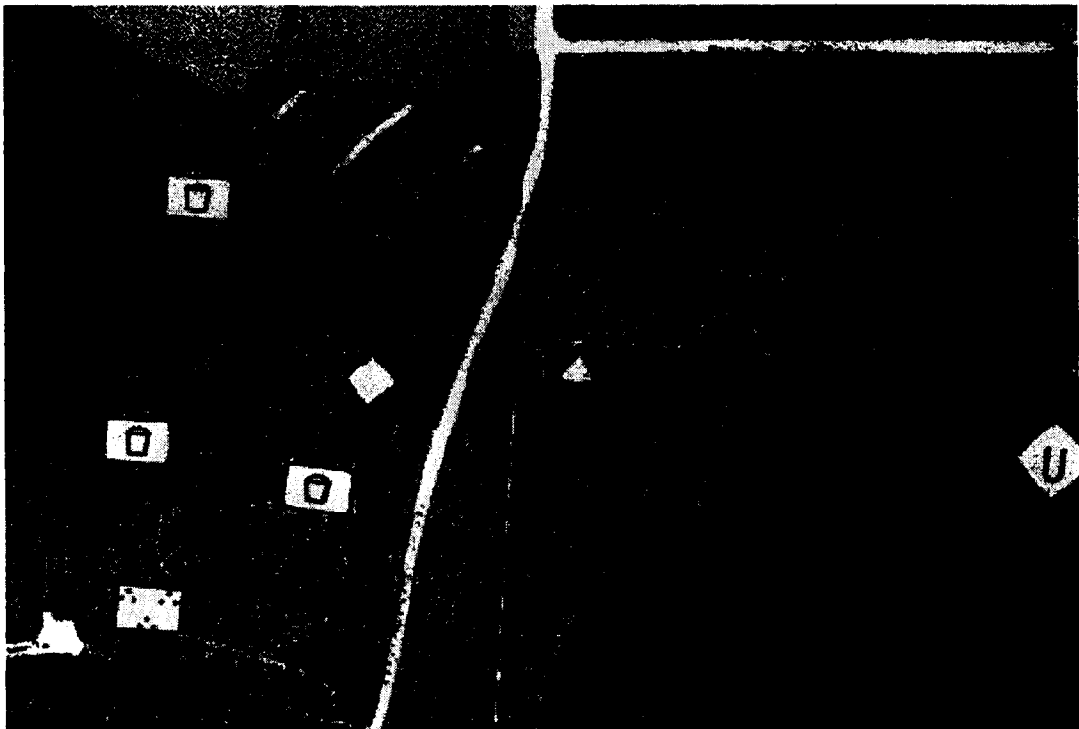
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert wurden bzw. weiterführend vertieft werden.

Mit Erlass vom 09.02.2007 wurde durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige bestätigt, dass die städtischen Planungsabsichten im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32.2 den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Eine erneute landesplanerische Stellungnahme wurde während der durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht abgegeben.

4.2 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32.2 sind keine landschaftsplanerisch relevanten Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Reinbek verbunden.



Der Planbereich ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 und der zuvor ausgeübten Nutzung in Übereinstimmung mit dem geltenden Flächennutzungsplan als bebaute Fläche dargestellt. Abweichungen zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen daher in der Darstellung der Villa / Victor-Gollancz-Haus als „Schule“ sowie der Garten- und Parkanlage als Siedlungsfläche.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 und den Aufstellungsverfahren für den zuvor beschriebenen Bereich werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek auf den Wesensgehalt der Erhaltungssatzung „Vorwerksbusch“ zur Erhaltung und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils neu ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, die Villa Goetheallee 3 mit der Garten- und Parkanlage in Teilbereichen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Gesamtanlage stellt somit ein wichtiges Element der wohnungsnahen Erholung und Entspannung für den Stadtteil „Vorwerksbusch“ dar.

Die geringfügigen Abweichungen sind daher nach Auffassung der städtischen Gremien begründet. Aufgrund der innerstädtischen Lage und den städtebaulichen Zielsetzungen sind Eingriffe nicht zu erwarten und somit auch nicht zu kompensieren.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Änderungsbereich sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung und dem Beschluss zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Zu den städtischen Planungsabsichten fand neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 32.2 eine gemeinsame frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Datum vom 16.01.2007 schriftlich statt, durch die die Behörden, die sonstigen Planungsträger und die anerkannten Naturschutzverbände über die Planung informiert wurden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“).

Im so genannten „Scoping-Verfahren“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten vorgebracht. Auf Hinweis des Kreises Stormarn werden die Aspekte des Schutzes der nach § 10 BNatSchG streng geschützten Arten und des Immissionsschutzes in der Bearbeitung durch entsprechende Ergänzungen bzw. durch die Erstellung entsprechender gutachterlicher Stellungnahmen zu den Fragen des Immissionsschutzes (s. Anlagen dieser Begründung) berücksichtigt. Die Ergebnisse hat die Stadt Reinbek in die Umweltprüfung eingestellt.

5.1.1 Planungsinhalte und -ziele

Die Stadt Reinbek hat zur städtebaulich geordneten Entwicklung eines Teilbereiches des rechtskräftigen B-Plans 32 „Vorwerksbusch“ im Jahre 2004 für den Teilbereich „Villengrundstück Dobbertin“ ein Aufhebungsverfahren durchgeführt und am 30.09.2004 für diesen aufgehobenen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 mit Grünordnungsplan beschlossen. Zugleich hat sie eine Veränderungssperre erlassen und zwischenzeitlich um ein Jahr verlängert.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 32.2 der Flächennutzungsplan für den unter Kapitel 3 beschriebenen Teilbereich geändert.

Der Planbereich des B-Plans 32.2 ist entsprechend der bisherigen Planung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 32 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Diese flächenhafte Darstellung entspricht nicht den städtischen Planungszielen und nicht den genehmigten Nutzungen der Villa Goetheallee 3 für öffentliche Nutzungen und für Wohnzwecke. Für die Villa mit der ca. 2,5 ha großen Garten- und Parkanlage werden außerhalb der Bauleitplanungen Nutzungen angestrebt, die es ermöglichen sollen, Teilbereiche der Anlage öffentlich zugänglich zu machen. Es gilt den parkartigen Charakter des Stadtteils „Vorwerksbusch“ im Sinne der Erhaltungssatzung zu bewahren und zu entwickeln.

Die frühere städtebauliche Konzeption kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den modifizierten städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils in dem zuvor angestrebten Maße nicht mehr umgesetzt werden.

Die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes ist daher unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen anzupassen. Die bereits vorhandene Bebauung und sonstige Nutzung (Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Zuwegungen) im Westen des Änderungsbereiches (Villa Goetheallee 3 und Reuterweg 4) wird als Wohnbaufläche dargestellt, der übrige Teil des Änderungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

5.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Die Stadt Reinbek liegt auf der Entwicklungsachse Hamburg-Schwarzenbek und ist im Landesraumordnungsplan als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Auf den Entwicklungsachsen soll die bauliche Entwicklung im Hamburger Umland konzentriert werden.

Der Regionalplan weist darüber hinaus die Schönningstedter Straße als „regionale Straßenverbindung“ aus.

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen (wie u. a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall-Wasser-Gesetzgebung) und in den Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Zielen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Reinbek (1998) enthält für das Plangebiet die Darstellungen *Bauflächen* mit der Zweckbestimmung „Schule“, *Kulturdenkmal* und *Historische Garten- und Parkanlage*. Die Darstellungen und nachrichtlichen Übernahmen haben auf örtlicher Planungsebene keine naturschutzfachliche Relevanz, die mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes eintretenden Abweichungen vom Landschaftsplan (vgl. Kapitel 5.2) sind aus Sicht der örtlichen Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich, so dass kein Erfordernis zur Fortschreibung des Landschaftsplanes besteht. Diese Planauffassung der Stadt Reinbek wurde im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn nicht in Rede gestellt.

Flächige Schutzansprüche gemäß LNatSchG oder LWaldG liegen im Änderungsbereich nicht vor. Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotop- bzw. nach § 2 LWaldG bestehende Waldflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die *Villa Goetheallee 3* ist am 21.07.1998 in das Denkmalsbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude (ohne den neueren Anbau - Saal) mit dem umgebenden Park. Für den denkmalgeschützten Landhausgarten liegt eine „Gartendenkmalpflegerische Stellungnahme“ vor (s. Quellenverzeichnis).

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Mensch

Bestand:

Die Flächen des Änderungsbereiches übernehmen entsprechend der derzeitigen Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus planungsrechtlicher Sicht nur eingeschränkte Wohnfunktionen. Die tatsächliche Nutzung wird allerdings durch eine bereits genehmigte Nutzungsänderung der ehemaligen Fortbildungsstätte in private Wohnungen mit Lagerräumen geprägt, so dass real durchaus Wohnfunktionen für den Änderungsbereich bestehen.

Bei der direkt an den Änderungsbereich angrenzenden Bebauung handelt es sich um Wohngebiete, die u. a. auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 32 (1970) entstanden sind.

Westlich des Änderungsbereiches sind zwei Standorte von Mobilfunksendeanlagen vorhanden. Der erste Standort befindet sich auf dem Dach des Hauses Schönningstedter Straße Nr. 59. Der zweite Standort ist durch einen etwa 40 Meter hohen Mast auf dem Flurstück 5/8, Flur 7, Gemarkung Schönningstedt westlich der „Schönningstedter Straße“ gegeben. Die Abstände zum Änderungsbereich betragen mehr als 65 Meter zum Gebäude „Schönningstedter Straße“ Nr. 59 und mehr als 570 Meter zum Sendemast.

Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der „Schönningstedter Straße“ (L 222), die ca. 35 m westlich des Änderungsbereiches verläuft.

Der hohe Grünflächenanteil und der den Stadtteil prägende Baumbestand innerhalb des Änderungsbereiches haben eine positive und nachhaltige Wirkung auf das Wohnumfeld und die Aufenthaltsfunktion innerhalb des Stadtteils „Vorwerksbusch“.

Für die Erholungsfunktion hat der Änderungsbereich selbst keine Bedeutung, da mit der zuvor ausgeübten Nutzung keine öffentliche Erschließung (Zugänglichkeit) vorhanden war.

Auswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und die zu betrachtenden Teilfunktionen sind nicht zu erwarten:

Der Änderungsbereich wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der „Schönningstedter Straße“ belastet. Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme (s. Anlage dieser Begründung) kann zusammenfassend festgestellt werden, dass

- der Orientierungswert für Parkanlagen am Tage und in der Nacht von 55 dB(A) im gesamten Änderungsbereich eingehalten wird.
- im Bereich des vorhandenen Gebäudes (Villa Goetheallee 3) der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tage bis auf wenige Ausnahmen (*westliche Gebäudeseite im Dachgeschoß*) ebenfalls einhalten wird.
- sich nachts an der nördlichen, südlichen und westlichen Seite des Gebäudekomplexes in allen Geschossen Überschreitungen des nächtlichen WA - Orientierungswertes von 45 dB(A) ergeben.
- an der am stärksten von Verkehrslärm betroffenen westlichen Front des Gebäudes (Villa Goetheallee 3) am Tage Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) und in der Nacht Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) zu erwarten sind. (*max. WA-Orientierungswert-Überschreitung 1 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts*)
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts somit eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert - Überschreitungen betroffenen Bereiche stehen im vorliegenden Fall aufgrund der Entfernung zur Lärmquelle und des Umfangs der Lärmbelastung außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Aus den ermittelten Lärmimmissionen ergeben sich bezüglich des Umfangs an Schallschutzmaßnahmen maximal Anforderungen, die lediglich den Lärmpegelbereichen I und II gemäß DIN 4109 entsprechen müssen. Die Lärmpegelbereiche I und II müssen nicht festgesetzt werden, da sie bereits mit den erforderlichen Wärmeschutzanforderungen der Außenbauteile erfüllt werden.

Gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 ist bei nächtlichen Beurteilungspegeln größer 45 dB(A) schlafen bei in Kippstellung geöffneten Fenstern oft nicht mehr möglich. Durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungen (passiver Schallschutz) kann der Schutz der Nachtruhe innerhalb von Schlaf- und Kinderzimmern gewährleistet werden. Die Planungen im vorliegenden Fall betreffen ein altes, denkmalgeschütztes Gebäude (Villa) sowie ein vorhandenes Wohngebäude am „Reuterweg“.

Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes bzw. des Bestandsschutzes und aufgrund der Einhaltung des Nacht-Immissionsgrenzwertes für reine und allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) an allen Fronten des Gebäudekomplexes, kann entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme im vorliegenden Fall im Rahmen der Abwägung auf schalldämmte Lüftungen verzichtet werden.

Entsprechend einer gutachterlichen Stellungnahme (s. Anlage dieser Begründung) werden die Mindestabstände zur Einhaltung der Grenzwerte der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ (26. BImSchV) zum Schutz von Menschen im Änderungsbereich eingehalten, so dass den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Vielmehr ist im Änderungsbereich aufgrund der großen Entfernung mit einer deutlichen Unterschreitung der Grenzwerte zu rechnen.

Da bereits in deutlich geringerer Entfernung Wohnnutzungen vorhanden sind und dort gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sein müssen, ist der Schutz des Änderungsbereiches ebenfalls gewährleistet.

Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen der angrenzenden Wohngebiete sind im Zusammenhang mit der Festsetzung von Art und Maß der Nutzung des vorhandenen Gebäudes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszuschließen.

Die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion erfährt vor dem Hintergrund des Erhalts der Garten- und Parkanlage (Darstellung als Grünfläche) ebenfalls keine Beeinträchtigungen.

Tiere und Pflanzen

Bestand:

Die aktuelle Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere wird durch die gehölzgeprägten innerstädtischen Parkstrukturen geprägt. Die unbebauten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches stellen einen wichtigen Lebens- und Nahrungsraum für Arten der Siedlungen und des Parks dar, insbesondere für die Vogelwelt.

Angesichts ihrer Lage innerhalb der besiedelten Flächen übernimmt der größte Teil des Geländes darüber hinaus Trittsteinfunktionen im örtlichen Biotopverbundsystem. Allerdings wird die Darstellung des Änderungsbereiches als Gemeinbedarfs- und damit Baufläche im geltenden Flächennutzungsplan diesen Funktionen nicht gerecht.

Auch wenn für den Änderungsbereich keine konkreten Vorkommen von besonders geschützten Tierarten nach § 10 BNatSchG im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ der Stadt Reinbek bekannt gemacht worden sind, so sind nach Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde der Altbaumbestand und die Gehölze sowie ältere bauliche Anlagen insgesamt als potenzielle Habitate von nach § 10 BNatSchG zu schützenden Vogelarten zu beachten. Es kann für einige Altbäume und für den baulichen Bestand nicht ausgeschlossen werden, dass sie von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt werden.

Im oder am Änderungsbereich sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG sind im und am Änderungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Begrenzung der baulich nutzbaren Flächen (Wohnbaufläche) auf die am vorhandenen Gebäudebestand orientierten Teilflächen und die Darstellung der restlichen Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in Überlagerung mit den nachrichtlichen Übernahmen zum Denkmalschutz würdigt die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und verhindert eine weitergehende Bebauung bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Somit kommt es grundsätzlich nicht zu Verlusten oder Beeinträchtigungen der Lebensraumbedingungen und Habitate der heimischen Pflanzen- und Tierwelt.

Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die im Änderungsbereich vorhandenen Einzelbäume und sonstigen Gehölze dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 15.03. nach erteilter Genehmigung durch das Landesamt für Denkmalpflege (für den Bereich der Parkanlage) im Zuge der Umsetzung des zuvor erstellten denkmalpflegerischen Pflegekonzeptes gerodet werden. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bestehen.

Mögliche Abrissarbeiten von baulichen Anlagen, die potenziell oder tatsächlich von Fledermäusen bewohnt werden, müssen im Zeitraum zwischen dem 15. April und dem 30. August durch einen qualifizierten Sachverständigen begleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass sich dort keine Fledermauswochenstube und kein sonstiges Sommerquartier befinden.

Boden

Bestand:

Eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist im Bereich der bereits baulich genutzten Flächen festzustellen. Diese umfassen real nur die westlichen Teilflächen innerhalb des Änderungsbereiches, die baulich genutzt werden bzw. bestanden sind.

Planerisch hingegen wird der gesamte Änderungsbereich infolge der Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf für eine bauliche oder sonstige gemeinbedarfsbezogene Nutzung planerisch vorbereitet.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 für den Bereich dieses Änderungsverfahrens wurde bereits auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung die städtebauliche Neuausrichtung eingeleitet.

Auswirkungen

Da mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von (Gemeinbedarfs-) Bauflächen in einem erheblichen Umfange, ca. 20.000 m², zurückgenommen wird, im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 32.2) auf den bereits bebauten Flächen Anbauten oder sonstige mit der Nutzungsart verbundene Versiegelungen nur in einem geringen Umfang zugelassen und die Garten- und Parkflächen als Grünfläche gesichert werden, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Umlagerungen, Verdichtungen etc.

Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Die Grundwasserverhältnisse sind bei einem Flurabstand von 2 - 5 m als grundwasserfern einzustufen.

Auswirkungen:

Vor dem Hintergrund der reduzierten planerischen Darstellung von Bauflächen und der real nur geringfügig zusätzlichen Überbauungen bzw. Teilversiegelungen sind auch für das Schutzgut Wasser weder nennenswerte versiegelungsbedingte Auswirkungen noch Veränderungen der Oberflächenentwässerung (qualitativ und quantitativ) zu erwarten.

Klima / Luft

Bestand:

Die klimatische Situation innerhalb des Änderungsbereiches wird durch die Lage im zusammenhängend bebauten Stadtgebiet geprägt, die kleinklimatische Ausprägung wird allerdings durch den großen Anteil an Grünflächen und Gehölzstrukturen bestimmt und positiv beeinflusst.

Die lufthygienische Situation innerhalb des Stadtgebietes erfährt Belastungen durch die Schadstoffimmissionen der „Schönningstedter Straße“. Die großen Parkbäume und der sonstige Grünbestand innerhalb des Änderungsbereiches tragen durch ihre Luftfilterfunktion örtlich zur Rückhaltung und Bindung von Schadstoffen bei.

Auswirkungen:

Die Schutzgüter Klima und Luft sind ebenfalls nicht von erheblichen Auswirkungen betroffen, da das Großgrün und die kleinklimatisch bedeutsamen Strukturen innerhalb der umgebenden besiedelten Flächen durch die Darstellung als Grünfläche gesichert und vor Verlust durch Bebauung planerisch und im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Flächennutzungsplanung geschützt werden.

Angesichts der flächenmäßig geringen Wohnbaufläche ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der erzeugten Verkehrsemissionen zu rechnen.

Landschaft

Bestand:

Die Parkanlage trägt mit ihrem markanten Baumbestand wesentlich zur Durchgrünung des Stadtquartiers und damit zur Gestaltung und Aufwertung des Stadtbildes bei. Der Park wird, soweit heute schon möglich, zur Kurzzeiterholung (in Arbeitspausen oder nach Feierabend) von der Bevölkerung genutzt. Die derzeitige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im geltenden Flächennutzungsplan kann dieser Funktion nicht gerecht werden.

Auswirkungen:

Vor dem Hintergrund der Umwidmung von (Gemeinbedarfs-) Bauflächen in einer Flächengröße von ca. 20.000 m² in eine Grünfläche ist für das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild) nicht mit Verlusten oder Beeinträchtigungen zu rechnen, die nicht im Zuge von Pflegemaßnahmen entstehen und genehmigungspflichtig sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Die *Villa Goetheallee 3* ist am 21.07.1998 in das Denkmalsbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude (ohne den neueren Anbau - Saal) mit dem umgebenden Park.

Für den denkmalgeschützten Landhausgarten liegt eine „Gartendenkmalpflegerische Stellungnahme“ des Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.05.2005 vor, die den 2,5 ha großen Landhausgarten als eine der wenigen erhaltenen Anwesen der Villenarchitektur der Zwischenkriegszeit des 20. Jahrhunderts hervorhebt.

Parallel zur Erstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32.2 wurde ein „gartendenkmalpflegerisches Gutachten“ in Auftrag gegeben, das in der Endfassung vorliegt (s. Anlage dieser Begründung). Die Beurteilungen und Empfehlungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergehend betrachtet werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- Im 19. Jahrhundert orientierte sich das vermögende Hamburger Großbürgertum in erster Linie von Hamburg in die westlichen, holsteinischen Vororte wie Altona, Flottbek, Nienstedten und Blankenese. Mit dem Ende des 19. Jahrhunderts und dem Bau der Vorortbahnen entdeckten die Hamburger Großkaufleute verstärkt auch die ländlichen Reize der östlich vor Hamburg gelegenen Dörfer wie Glinde, Großhansdorf, Schmalenbek, Wentorf und Reinbek. Im Zuge dieses Interesses der gut situierten Kaufleute entwickelten sich in den genannten Vororten rasant so genannte Villenkolonien
- Die Gartengestaltung der Zwischenkriegszeit ist formal von geometrischen Formen und gesellschaftlich von sozialen Ansprüchen geprägt. Der öffentliche Volkspark dient jetzt nicht mehr wie in der Kaiserzeit für die sonntägliche, herrschaftliche Promenade, sondern er wird in Bereiche für sportliche Ertüchtigung und mußevolle Rekreation (Ballspiele, Spielplätze, Planschbecken, Liegewiesen) eingeteilt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich gelegentlich auch Sportplätze sowie Kleingärten zur Selbstversorgung der gering verdienenden Arbeiterschaft.

- In ähnlichem Maße wurde auch der Landhausgarten funktionell und stilistisch reformiert. Die Aufteilung in geometrisch strukturierte Bereiche erfolgt durch sich kreuzende Wegeachsen, Pergolen, Sitzecken und geradlinige Heckenlaubengänge. Niedrige Stützmauern und vertiefte Rasenflächen gestalten die Höhenunterschiede auf moderne Weise.
- Der repräsentative Hausgarten jener Zeit weist jetzt große rechteckige Rasenflächen für Licht- und Luftbad sowie vielleicht auch eine Tennisplatz zur sportlichen Ertüchtigung auf gehobenem Niveau auf. Erholung und ungezwungener Aufenthalt im Garten ist nun das wichtige Ziel der Gartengestaltung.
- Gemüse- und Obstgärten, durch Gewächshäuser und Mistbeete ergänzt, fehlen nicht, die wohl auch aus der Erfahrung der Ersten Weltkrieges und der Notzeiten durch Inflation heraus zum Zweck der Selbstversorgung dienten. Die funktionale Wohnbarkeit des Gartens stand nun im Vordergrund.
- Für diese kurze Epoche der Gartengestaltung ist der Garten der „Villa Dobbertin“ ein höchst selten erhaltenes Paradigma.
 - Damals am nördlichen Rand Reinbeks gelegen, wo in der Folge eine weitere Entwicklung der Villenkultur unterblieb, konnte hier eine außergewöhnlich große Gesamtanlage von hoher Gestaltungsqualität entstehen und über acht Jahrzehnte im wesentlichen erhalten bleiben.
 - Eine Besonderheit ist neben der unverändert erhaltenen Geländemodulation und Grundstruktur der einzelnen Gartenräume auch, dass das Obstbaumquartier in wesentlichen Zügen noch vorhanden ist und wieder sukzessive neu aufgebaut werden könnte. Meist fielen derartige ökonomische Bereiche ehemaliger Landhausgärten zuerst der Bebauung zum Opfer.
 - In Schleswig-Holstein und dem Raum um Hamburg ist kein weiteres Beispiel eines derart flächenmäßig umfangreichen und künstlerisch qualitativ gestalteten Landhauses inklusive Innenausstattung und Garten bekannt.
 - Gebäude und Garten stehen seit fast neun Jahren unter Denkmalschutz und sind damit gesetzlich von einer weiteren Bebauung oder Veränderung ausgeschlossen. Künstlerische, städtebauliche und auch historische Gründe sprechen für die Unterschutzstellung und den Erhalt sowie die Pflege und behutsame Restaurierung von Landhaus und Gartenanlage. Beide sind wegen ihres repräsentativen, zeittypischen Charakters herausragende Beispiele für die Villen- und Gartenarchitektur der 1920er Jahre des Hamburger Umlandes. Eine entsprechende Erhaltung liegt somit auch im öffentlichen Interesse.

Aufbauend auf diesen Beurteilungen werden im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 32.2 mit grünordnerischem Fachbeitrag die Gebäude- und Nutzungsfunktionen innerhalb des Plangebiets konkretisiert und entsprechend den vorangestellten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek planungsrechtlich festgesetzt, soweit es hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht.

Die sonstigen Sachgüter sind bereits in den vorherigen Planungen / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 und Teilaufhebung „Victor-Gollancz-Haus“ des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorwerksbusch“ berücksichtigt worden, so dass keine weiteren Auswirkungen bekannt sind bzw. im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren bekannt gemacht worden sind.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Kulturgüter sind mit der städtebaulichen Zielsetzung zum Erhalt und zur Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils für die wohnungsnaher Erholung und Entspannung innerhalb des Plangebiets und den damit verbundenen Darstellungen bzw. Festsetzungen von Grünflächen einschließlich der angemessenen Erweiterung aus dem baulichen Bestand heraus nicht von Verlusten oder Beeinträchtigungen auszugehen.

Die zukünftigen Plandarstellungen gewähren einen weitergehenden Schutz als die bisherige vollflächige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche.

Sonstige Sachgüter sind aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen bereits oben in Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch behandelt worden. Eine erneute Darlegung ist daher entbehrlich.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern.

Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i. d. R. nicht wieder herstellbar sind, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde der Änderungsbereich weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gelten.

Die Darstellung ist allerdings „funktionslos“, da nach der rechtskräftigen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 für diesen Änderungsbereich, die Gemeinbedarfsnutzungen aufgrund des tatsächlichen Ist-Zustands des Grundstücks und nach erfolgter Umnutzung der Villa Goetheallee 3 absehbar nicht mehr realisierbar erscheinen.

Vorhaben wären dann nach § 5 Abs. 1 und 2 DSchG und ggf. in Verbindung mit den gesetzlichen Regelungen des BauGB zu beurteilen.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht erforderlich, da durch die planerische Konzeption und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen, wie vorangestellt ausgeführt, und der damit verbundenen Darstellung der überwiegenden Flächen innerhalb des Änderungsbereiches als Grünflächen keine wesentlichen oder nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter verbunden sind.

Weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse zum Immissionsschutz und der Denkmalpflege nicht erforderlich und somit nicht Gegenstand der Darstellungen auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Ausgleichsmaßnahmen

Der FNP bereitet aufgrund der veränderten Darstellung von Bauflächen, insbesondere vor dem Hintergrund der neu aufgenommenen Grünflächendarstellung, keine Nutzungen vor, durch die erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Im Sinne des § 13a BauGB ergeben sich für den innerstädtischen Bereich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Eine Überprüfung der möglichen versiegelungsbedingten Folgen, etwaiger Gehölzverluste, der Betroffenheit der Belange des Artenschutzes, z.B. durch Parkpflegemaßnahmen sind Gegenstand der grünordnungsplanerischen Begleitung im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 32.2 oder sonstiger Genehmigungsverfahren.

5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Die städtischen Planungsziele zur Erhaltung und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils und die angestrebte Öffnung der Villa mit Parkanlage in Teilbereich für die Allgemeinheit stellt ein wesentliches Element der wohnungsnahen Erholung dar und schränkt somit die Entwicklungsmöglichkeiten ein.

Aspekte, die eine andere Nutzung der Flächen erforderlich erscheinen lassen, sind nicht bekannt.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Beurteilungsgrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wurden die bereits vorliegende Bestandsaufnahme des (bisherigen) Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 32.2 (vgl. Quellenverzeichnis) herangezogen.

Für die gartendenkmalpflegerischen Belange liegt eine „Historische Bestandsaufnahme und Dokumentation zur Gartengeschichte der Villa Dobbertin, ehem. Victor-Gollancz-Haus, Goetheallee 3 in Reinbek“ in der Endfassung vor.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms von der „Schönningstedter Straße“ und der auftretenden Strahlenimmission der benachbarten Mobilfunkmasten wurden jeweils gutachterliche Stellungnahmen erarbeitet und in die Umweltprüfung eingestellt.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da erst der Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen trifft und auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist, werden Maßnahmen zur Überwachung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Reinbek hat zur städtebaulich geordneten Entwicklung eines Teilbereiches des rechtskräftigen B-Plans 32 „Vorwerksbusch“ im Jahre 2004 für den Teilbereich „Villengrundstück Dobbertin“ ein Aufhebungsverfahren durchgeführt und am 30.09.2004 für diesen aufgehobenen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 mit Grünordnungsplan beschlossen. Zugleich hat sie eine Veränderungssperre erlassen und zwischenzeitlich um ein Jahr verlängert.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2007 die Aufstellung einer 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 und den Aufstellungsverfahren für den Bereich zwischen „Reuterweg / Schillerstraße / Goetheallee“ werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek auf den Wesensgehalt der Erhaltungssatzung „Vorwerksbusch“ zur Erhaltung und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils neu ausgerichtet. Hierbei strebt die Stadt Reinbek an, die „Villa Goetheallee 3“ mit der Garten- und Parkanlage der Öffentlichkeit in Teilbereichen zugänglich zu machen. Der Änderungsbereich stellt ein wesentliches Element der wohnungsnahen Erholung und Entspannung im Stadtteil „Vorwerksbusch“ dar.

Durch die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32.2 werden keine bzw. nur sehr geringe Eingriffe vorbereitet, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Entsprechend den zuvor dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek werden die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandene Bebauung und sonstige bauliche Nutzung (z. B. Stellplatzflächen, Remise) einschließlich kleinerer Erweiterungsmöglichkeiten aus dem Bestand heraus nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Zur Wahrung und zum Schutz der bebauten Stadtlage und zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Nutzungsbeschränkungen der Wohnbaufläche derart vorzunehmen, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden können und zugleich eine Nutzungsvielfalt öffentlicher und privater Nutzungen in Verbindung mit der Garten- und Parkanlage möglich bleibt.

Die Garten- und Parkanlage wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Da auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine abschließende Prüfung der mit den dargestellten Wohnbauflächen erforderlich werdenden Stellplatzflächen flächenscharf erfolgen kann, wird dieses Themenfeld im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 32.2) weitergehend konkretisiert werden.

Entsprechend den innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32.2 dann planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ist der Stellplatznachweis zu führen.

Diese Nutzungskonkretisierung, die auch in Überlagerung mit unterschiedlichen Nutzungsarten im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen könnte, stellt die in dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellte städtebauliche Grundkonzeption nicht in Frage, sondern konkretisiert diese auf der entsprechenden Maßstabebene.

7. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Fragen (Verkehrslärm und Elektromog) wurden, wie im Umweltbericht ausführlich dargelegt, gutachterliche Stellungnahmen erarbeitet und in die Umweltprüfung eingestellt.

Maßnahmen (aktive bzw. passive) zum Immissionsschutz sind demnach für die dargestellte Wohnbauliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich.

8. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Reuterweg“ und „Goetheallee“ als äußere Erschließung des Änderungsbereiches und somit der dargestellten Wohnbauflächen vorhanden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend den jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzungen auf Grundlage des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 32.2 durch den Antragsteller nachzuweisen (vgl. Ausführungen unter Kapitel 6).

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Die innerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Bauflächen sind an das vorhandene Leitungsnetz der äußeren Erschließung angeschlossen.

Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 maßgebend.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen nachgeordneter bauaufsichtlicher Verfahren bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.

11. Nachrichtliche Übernahme

11.1 Denkmalschutz (§ 5 Abs. 1 und 2 DSchG)

Mit Schreiben vom 29.07.1998 wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn mitgeteilt, dass das Landesamt für Denkmalpflege am 21.07.1998 die *Villa Goetheallee 3* in das Denkmalsbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden ist. Danach sind die Schutzbestimmungen des § 9 DSchG im Weiteren zu beachten, wobei

- der Denkmalschutz sich auf das gesamte Gebäude ohne den neueren Anbau (Saal) mit dem umgebenden Park erstreckt und
- die Veränderung der Umgebung des geschützten Bestandes (Umgebungsschutzbereich), wenn sie geeignet ist, den Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, bedarf der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn.

Bei der Planung sind entsprechend dem DSchG folgende Grundsätze zu beachten:

- Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

Der Änderungsbereich mit Ausnahme des angrenzenden Wohnbaugrundstückes „Reuterweg“ Haus - Nr. 4 wird nachrichtlich nach § 5 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 DSchG entsprechend gekennzeichnet.

12. Altlasten

Mit Verfügung des Kreises Stormarn vom 07.02.2007 im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Änderungsbereiches vorgebracht worden.

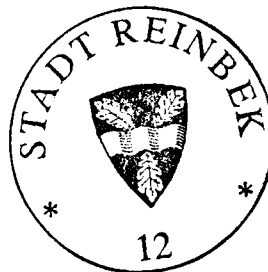
13. Archäologische Denkmale

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 06.02.2007 im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB sind innerhalb des Änderungsbereiches zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

Reinbek, den 10. 6. 2007

3. Ausfertigung




- Bürgermeister -