

Stadt Reinbek

Kreis Stormarn

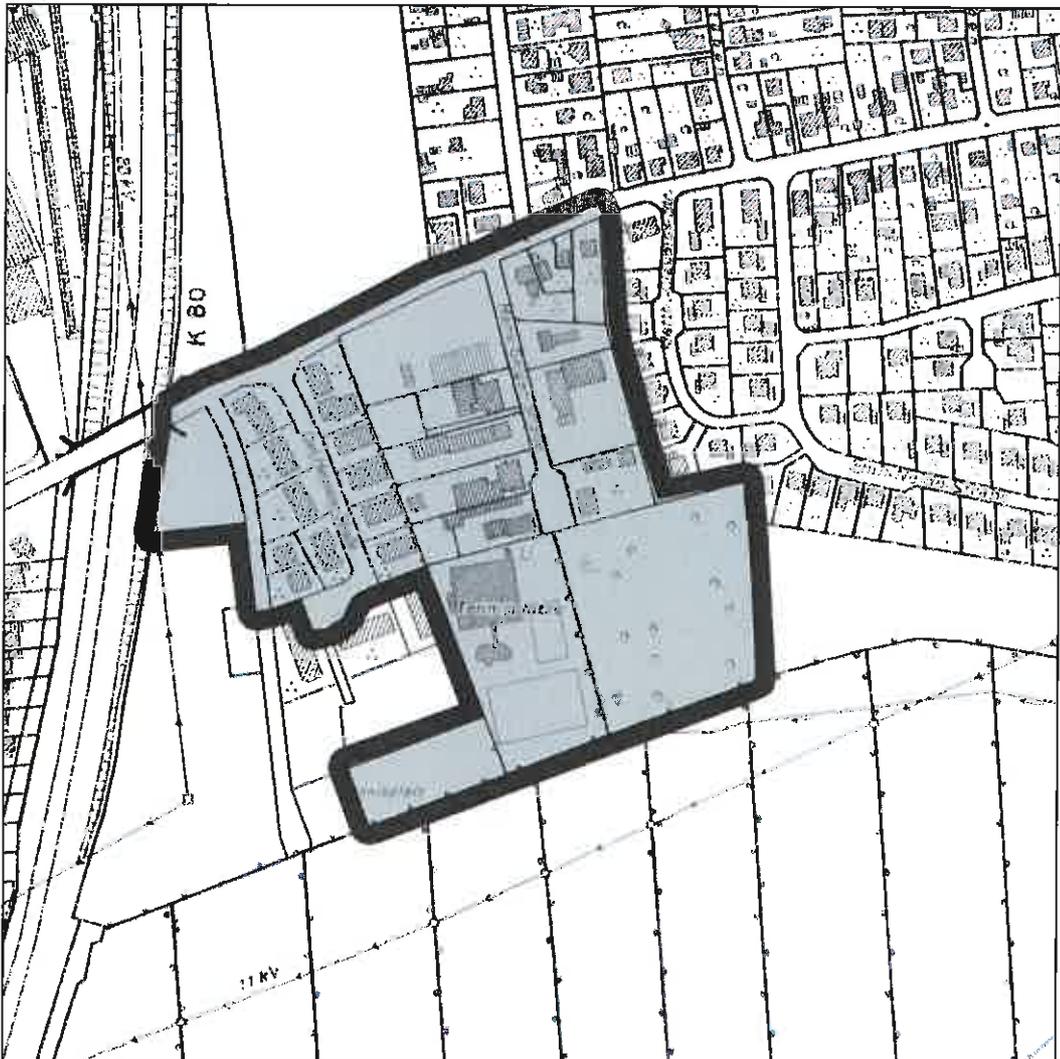


Bebauungsplan Nr. 60 "Stübenkoppel"

- Teilbereich 1 (nördlicher Bereich) -

Begründung

-Satzungsbeschluss -



Auszug aus der DGK 5

28. November 2008

Planverfasser:
BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

4. Ausfertigung

Inhalt

1	Planungsanlass und Planungsziele	4
2	Lage und Anbindung des Plangebietes	4
3	Planerische Entwicklung	5
4	Übergeordnete Planwerke	5
5	Bestand	6
5.1	Gebäudebestand	6
5.2	Grünbestand	7
5.3	Topographie	7
6	Inhalte des Bebauungsplanes	8
6.1	Städtebauliche Konzeption	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.3	Fläche für Sportanlagen	10
6.4	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.6	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	11
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12	
6.8	Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	12
6.9	Örtliche Gestaltungsvorschriften	12
7	Erschließung	12
7.1	Verkehrliche Erschließung	12
7.2	Ver- und Entsorgung	13
8	Immissionsschutz	13
8.3	Schallschutz.....	13
8.4	Elektromagnetische Felder	15
9	Wasserschutzgebiet	15
10	Altlasten	15
11	Waldschutz	19
12	Denkmalschutz	20
13	Flächenbilanz	20
14	Hinweise	20

Teil B Vorprüfung des Einzelfalls	22
1 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 des BauGB.....	22
2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖB aus der Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a i.V.m Anlage 2 BauGB.....	26
Teil C Planverfahren	33
1 Rechtsgrundlagen.....	33
2 Gutachten.....	33
3 Pflanzlisten.....	34
3.1 Empfehlungen für die Nachpflanzung von Knicks.....	34
3.2 Empfehlungen für Straßenbäume und Stellplatzflächen.....	35
3.3 Empfehlungen für flächige Gehölzpflanzungen.....	35
4 Zusammenfassung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	36
5 Ablauf des Planverfahrens.....	37

Hinweis:

Dieser Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von rd. 25.000 m² wurde gemäß §13a (1) Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 60 –Teilbereich 1- keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat, so dass für das Aufstellungsverfahren von einer Umweltprüfung i.S.d. § 2 (4) BauGB abgesehen wurde.

Teil A Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Mit dem Bebauungsplan Nr. 60 "Stübenkoppel" – Teilbereich 1 (nördlicher Bereich) beabsichtigt die Stadt Reinbek zum einen die Umsetzung der städtischen Einzelhandelskonzeption mit dem Ziel der Steuerung der Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen. Der Bebauungsplan soll zur notwendigen Sicherung der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Neuschönningstedt beitragen, indem im Plangebiet der Einzelhandel ausgeschlossen wird. Zum anderen ist Anlass der Planung, für das bestehende Mischgebiet mit unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Wohngebäuden Regelungen zu treffen, die ein dauerhaftes Nebeneinander beider Nutzungen ermöglichen. Weiterhin erfordern fachrechtliche Problemstellungen (Waldschutz, Altlasten, Lärmschutz) sowie die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein die Aufstellung des Bebauungsplanes.
Planungsziele	Ziel des Bebauungsplanes Nr. 60 "Stübenkoppel" - Teilbereich 1- ist, gemäß dem Planungsgrundsatz des § 1 (6) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem durch Wohngebäude, Sportnutzungen und Gewerbebetrieben geprägten Plangebiet. Des Weiteren zielt die Planung zur Förderung der lokalen Ökonomie im Sinne von § 1(6) Nr. 8a BauGB darauf ab, das Gebiet als Standort für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu sichern. Der Bestand im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Mischgebietsflächen erhalten, so dass sowohl der besondere Schutzbedarf der Wohnnutzungen als auch der Bestand und künftige Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der Planung sollen zudem die Ergebnisse des von der Stadt Reinbek beschlossenen Einzelhandelskonzepts in die Bauleitplanung aufgenommen werden (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB). So sollen im Sinne von § 1 (6) Nr. 4 BauGB negative Auswirkungen auf die integrierten Nahversorgungsgebiete Reinbecks vermieden werden.

2 Lage und Anbindung des Plangebietes

Lage innerhalb der Stadt	Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt Reinbek in etwa 4 km Entfernung zur Innenstadt und zum S-Bahnhof Reinbek. Es liegt am östlichen Rand des Stadtteils Neuschönningstedt, südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen verläuft die kreuzungsfrei angelegte Kreisstraße 80, direkt dahinter liegt der zur Stadt Glinde gehörende Stadtteil Wiesenfeld. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Oher Weg. Die Fahrzeit bis zur nächsten Autobahnauffahrt (BAB 24 in Richtung Berlin bzw. Autobahnkreuz Hamburg-Ost) beträgt rund 15 min.
Geltungsbereich	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 7,5 ha und wird wie folgt begrenzt: <ul style="list-style-type: none">▪ im Norden: mittig des Oher Wegs;▪ im Osten: westliche Grundstücksgrenzen Matthias-Claudius-Straße, nördlicher und östlicher Rand des Waldstücks;▪ im Süden: entlang des Neuschönningstedter Grabens bis zum Ende der Tennisplätze▪ im Westen: entlang der Grenzen des Tennisvereins bis zum Wendehammer der Carl-Hermann-Straße, dann entlang des Fußweges in nördlicher Richtung, die Wiese an der K80 einschließend.

3 Planerische Entwicklung

Das Plangebiet wurde erstmals in den 1960er Jahren im Zuge des Siedlungsbaus erschlossen. Im Jahr 1966 wurde von der damals noch bestehenden Gemeinde Schöningstedt der Bebauungsplan Nr. 10 - später überführt als Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Reinbek - aufgestellt. Es wurden im Plangebiet Mischgebietsflächen festgesetzt. Im Jahr 1972 wurde für den Plan eine vereinfachte Änderung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 60 aus dem Jahre 1967 einschließlich seiner 1. Änderung umfasste lediglich die Bebauung beidseitig der Hans-Geiger-Straße ohne das Grundstück des Tennisvereins. Bauliche Entwicklungen waren auf dem Grundstück nur teilweise in beschränktem Umfang noch möglich, da das Maß der zulässigen baulichen Nutzung weitestgehend ausgeschöpft worden war. Daher beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 26.03.1992 die Neuauflistung des Bebauungsplanes mit der Nummer 60 und hob die Altfassung des Planes auf.

Am 10.12.1998 wurde die Satzung für die Neuauflistung des B 60 beschlossen, die Bekanntmachung wurde jedoch nicht vollzogen, so dass der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt hat. Im Jahr 2002 wurde der Bebauungsplan aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Im südlichen Teilbereich (Teilbereich 2) sollten, anders als ursprünglich vorgesehen, Flächen für eine Kindertagesstätte und für einen Spielplatz aufgenommen werden. Das gesonderte Verfahren für den Teilbereich 2 wurde am 26.06.2003 mit dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung des Planes am 17. Juli 2006 abgeschlossen.

Am 15.12.2005 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 –Teilbereich 1- und erließ gemäß § 14 (1) und § 16 (2) BauGB eine Veränderungssperre, die am 21.12.2005 bekannt gemacht wurde. Die Veränderungssperre wurde am 29.11.2007 um ein weiteres Jahr verlängert.

4 Übergeordnete Planwerke

Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998
(Teilfortschreibung 2004)

Der Landesraumordnungsplan 1998 stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung (mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums) dar. Zum Mittelbereich Reinbecks gehören die Stadt Glinde und die Gemeinde Oststeinbek. Das Stadtgebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraumes um Hamburg auf der Siedlungsachse Reinbek – Schwarzenbek.

Metropolregion Hamburg, Regionales Entwicklungskonzept 2000

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) der Metropolregion Hamburg stellt Reinbek als im Verdichtungsraum Hamburg gelegener Achsenswerpunkt der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf – Reinbek - Schwarzenbek dar. Weiterhin fungiert die Stadt Reinbek als Bereich mit baulich aufwendigen Einrichtungen für Freizeitaktivitäten.

Regionalplan Planungsraum I 1998
(Schleswig-Holstein Süd)

Der Regionalplan 1998 für Schleswig-Holstein Süd ordnet das Gebiet der Stadt Reinbek dem Verdichtungsraum Hamburg zu. Reinbek liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf – Reinbek – Schwarzenbek. Weiterhin legt der Plan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für den zentralen Ort Reinbek fest. Dieses umfasst auf Reinbeker Stadtgebiet die Innenstadt, Ihnenpark und das große Gewerbegebiet im Westen der Stadt. Neuschöningstedt gehört jedoch nicht dazu.

Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (FNP)



Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Tennishalle und Tennisplätze) dar. Das Birkenwäldchen wird als Fläche für Wald dargestellt, die naturnahe Wiese im Nordwesten des Plangebiets als Grünfläche. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unterliegen dem Landschaftsschutz. Weiterhin führen mehrere Rad- und Fußwegeverbindungen durch das Plangebiet und eine Hochspannungsleitung über die Wiese an der K80.

Für den angrenzenden Teilbereich II des Bebauungsplanes Nr. 60 sind in der 24. Änderung des Flächennutzungsplans vom 23. Juni 2006 Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen dargestellt.

Landschaftsrahmenplan
Planungsraum I
(Schleswig-Holstein Süd)

Neben dem Naturschutzgebiet Billelatal befindet sich der gesamte Außenbereich des Stadtgebietes unter Landschaftsschutz, so auch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Das Birkenwäldchen wird als Waldfläche dargestellt.

Landschaftsplan
Stadt Reinbek

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek weist neben den nachrichtlichen Übernahmen aus dem Landschaftsrahmenplan im Osten des Plangebiets einen Altlastenstandort aus. Die Wiesenfläche im Nordwesten des Gebiets wird durch einen Schutzgrünstreifen von der K80 getrennt. Die Südgrenze des Plangebiets bildet im Bereich der Tennisplätze ein Knick.

5 Bestand

5.1 Gebäudebestand

Plangebiet

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Der westliche Teilbereich besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern sowie Doppelhäusern. Im Kreuzungsbereich Oher Weg/Carl-Hermann-Straße bilden zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser einen städtebaulichen Eingangsbereich in das Gebiet. Bei allen Gebäuden handelt es sich um Neubauten der letzten Jahre mit einem einheitlichen und geschlossenen Ortsbild. Der östliche Teilbereich des Plangebiets besitzt eine heterogene Baustruktur. Entlang der Hans-Geiger-Straße stehen Wohngebäude und gewerbliche Bauten. Im Bereich Oher Weg vor allem Einfamilienhäuser aus den 1970er Jahren. In einigen

Umgebung Fällern befinden sich die Gewerbenutzungen im rückwärtigen Teil der Grundstücke, zur Straße hin stehen Wohngebäude. Auf der Westseite der Hans-Geiger-Straße stehen mehrere Mehrfamilienhäuser hinter denen sich Hallen und gewerbliche Betriebsbauten befinden. Im Süden des Plangebiets befinden sich Tennishalle und Clubhaus sowie sieben offene Tennisplätze des TC Schönningstedt. Östlich schließt sich der südliche Teil von Neuschönningstedt an das Plangebiet an. Das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet entstand, wie der gesamte Stadtteil, in den 1960er und 1970er Jahren als planmäßiges Neubaugebiet. Die Bebauung besteht aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit unterschiedlicher Form und Gestaltung. Das Ortsbild ist heterogen aber geordnet und durch den gealterten Baumbestand und die Hausgärten durchgrünt.

5.2 Grünbestand

Grünbestand Plangebiet Die wesentlichen Grünelemente im Plangebiet sind das im Südwesten gelegene Birkenwäldchen sowie die entlang der K 80 gelegenen Grünflächen. Neben diesen beschränken sich Freiraumbereiche auf das Gelände des Tennisclubs bzw. die einzelnen Hausgärten. Bei der Waldfläche handelt es sich um einen etwa 13.900 m² großen Birkenwald, der etwa seit 40 Jahren auf der Fläche besteht. Die Wiesenfläche an der K 80 ist eine Ausgleichsfläche für das in den letzten Jahren gebaute Wohngebiet. Die südliche Grenze des Plangebiets wird durch einen Knick gebildet, die einen natürlichen Übergang zur umgebenden Landschaft gestaltet.

Landschaftsbild Umgebung Das Landschaftsbild des Bereichs zwischen Reinbek und Neuschönningstedt, welcher sich unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließt, wird vorherrschend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die offene Landschaft mit Äckern und Feldern ist kleinteilig durch zahlreiche Knicks gegliedert. Der unmittelbare Übergang zwischen Offenland und dem Plangebiet bildet die kleinräumige Fließgewässerniederung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Neuschönningstedter Grabens.

5.3 Topographie

Topographie Die Stadt Reinbek liegt im Bereich der naturräumlichen Großeinheit Schleswig-Holsteinische Geest und gehört zum größten Teil zum Naturraum Hamburger Ring, ein kleiner Teil im Norden des Stadtgebiets gehört zu Lauenburger Geest. Die naturräumlichen Bedingungen wurden allerdings durch die Siedlungstätigkeiten größtenteils überprägt. Das Plangebiet liegt, wie der Stadtteil Neuschönningstedt, auf einer höheren Fläche. Nach Süden fällt das Gelände jenseits des Plangebiets leicht ab.

Geologie, Boden Im Norden der Stadt Reinbek befinden sich vorwiegend saaleiszeitliche Schmelzwasserablagerungen. Zu diesen gehört eine große aus zum Teil kiesigem Sand bestehende Sanderfläche zu der auch das Plangebiet gehört. Unter den eiszeitlichen Sanden befindet sich Geschiebemergel als Grundmoräne des Gletschervorstoßes. Die vorherrschenden Ausgangsbedingungen führen zur Entwicklung von nährstoffarmen Podsolböden oder Podsol-Braunerden. Die vorwiegend fein- bis mittelsandigen Böden weisen in der Regel eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Weiterhin zählen Podsole bodenphysikalisch zu den robusteren Bodentypen. So liegt eine Verdichtungs- oder Sackungsempfindlichkeit in der Regel nicht vor.

Grundwasser Die anstehenden Sanderflächen weisen zumindest in den ungestörten Bodenbereichen grundsätzlich eine hohe Grundwasserneubildungsrate auf. Das Grundwasser ist im Plangebiet in einer Tiefe von 5 –10 m unter Geländeoberkante anzutreffen, so dass von grundwasserfernen Standorten auszugehen ist.

	<p>Bei den aus Fein- bis Mittelsanden zusammengesetzten Sanderflächen sind bindige Deckschichten nicht ausgebildet, so dass das Grundwasser im Planungsraum als nicht abgedeckter bzw. natürlich geschützter Grundwasserleiter einzustufen ist. Dies bedeutet, dass ein Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch die über dem Grundwasserkörper lagernden geologischen Schichten kaum gegeben ist. Damit wird eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit bereits angezeigt.</p>
Oberflächengewässer	<p>Das Stadtgebiet Reinbek entwässert zur Elbe, der nördliche Teil der Stadt und somit das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bille. Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft der Neuschönningstedter Graben.</p>
Klima	<p>Das Lokalklima des Plangebiets weicht nur wenig vom schleswig-holsteinischen Großklima ab. Dieses ist geprägt durch gemäßigtes, meist feucht-temperiertes, ozeanisches Klima mit häufig wechselnden Luftmassen und damit meist unbeständigen Wetterlagen. Typisch für dieses Makroklima sind feucht-kühle Sommer und milde Winter. Die Jahresniederschläge liegen im südlichen Kreis Stormarn bei 750 mm, das Temperaturmittel beträgt im Januar 0° C und im Juli 16,8° C.</p>

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Konzeption

Nutzungskonzept	<p>Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 verfolgt eine nachhaltige Bestandsentwicklung. Durch planerische Vorgaben sollen Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnbevölkerung vermieden werden. Ferner sollen die Grünbestände im Plangebiet langfristig erhalten werden. Durch Bodenverunreinigungen, bedingt durch gewerbliche Nutzungen und eine ehemalige Deponie im Plangebiet, ergibt sich die Notwendigkeit, diese Altstandorte bzw. Altablagerung für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu kennzeichnen.</p>
-----------------	--

6.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete	<p>Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Nutzungen stehen gleichberechtigt nebeneinander.</p> <p>Die Festsetzung der Mischgebiete MI 1 - MI 4 ist begründet in den bestehenden Nutzungen im Bereich der Hans-Geiger-Straße, der eine mischgebietstypische Kleinteilige Nutzungsstruktur mit dem räumlichen Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen aufweist. Da auch im Bereich Carl-Hermann-Straße nicht nur Wohngebäude, sondern auch Gewerbenutzungen bestehen, entspricht das Plangebiet der Nutzungskategorie des § 6 BauNVO.</p>
Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schnellgaststätten mit Autoschalter	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Schnellgaststätten, die über so genannte Autoschalter verkaufen (Drive-In-Restaurants) unzulässig.</p> <p>Diese Festsetzung dient der Unterstützung einer auf Fußgänger orientierten Nutzungsmischung und der Vermeidung zusätzlicher verkehrintensiver Nutzungen, welche durch die Sackgassenerschließung des Plangebietes zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzer führen würden, zumal die Verkehrsimmissionen wegen der Stichstraßen gleich zwei Mal, nämlich bei An- und Abfahrt, zu Gewicht fallen. Auch in der baulich-räumlichen Gestaltung entsprechen Tankstellen, Schnellgaststätten mit Autoschaltern und Gartenbaubetriebe als vergleichsweise großflächige, eingeschossige und primär auf die Erschließung mit Kraftfahrzeugen ausgerichtete Nutzungen nicht der</p>

	<p>angestrebten Bebauungsstruktur. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient der Vermeidung eines Attraktivitätsverlustes der Versorgungsschwerpunkte in den Kernbereichen Reinbeks und Neuschönningstedts sowie der Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens.</p>
Vorführ- und Geschäftsräume	<p>Im gesamten Plangebiet sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen, nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Vermeidung eines Attraktivitätsverlustes der gewerblichen Standorte und des Wohnquartiers durch sogenannte Trading-Down-Effekte. Als verstärkender Grund kommt noch hinzu, dass die im östlichen Teil des Plangebiets gelegene Neubausiedlung sich primär an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern richtet und durch die Festsetzung Nutzungskonflikte vermieden werden können.</p>
Läden und Einzelhandelsbetriebe	<p>Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Reinbek führt zu zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt folgendes aus:</p> <p>"Bei einem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um einen räumlich abgegrenzten Bereich, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Einwohner zukommt, die über die reine Grund-/ Nahversorgung hinausgeht und die regionale Versorgungsfunktion einbezieht. Zur Ausstattung gehört i.d.R. ein Vollsortimenter des Lebensmittelsektors. Darüber hinaus sollen neben Einzelhandelsgeschäften auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen (z.B. Gastronomie) vorhanden sein. Einzelne, solitäre Einzelhandelsgeschäfte sowie Ansammlungen von Fachmärkten sind i.d.R. keine zentralen Versorgungsbereiche. Unter Anwendung dieser Kriterien wurden im Rahmen einer Ist-Analyse in Reinbek drei zentrale Versorgungsbereiche identifiziert: Innenstadt, Am Ladenzentrum/Täbyplatz und Grenzweg/Eichenallee. Dabei bewegt sich der zentrale Versorgungsbereich Grenzweg/Eichenallee an der Untergrenze der Verkaufsflächengröße, wird aber wegen der besonderen Funktion für die wohnungsnah Versorgung der Neuschönningstedter und der Entwicklungspriorität als zentraler Versorgungsbereich festgelegt."</p> <p>Ziel der Einzelhandelskonzeption ist die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinbek:</p> <p>"Die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte haben höchste Priorität. Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind vordringlich an diesen Standorten zu konzentrieren. Zusätzlich sind Ansiedlungen von wohnquartiersbezogenen Einzelhandelsgeschäften mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Ladenzeilen oder in noch nicht versorgten Stadtteilen möglich, sofern davon keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen."</p> <p>Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Reinbek zielt für den Stadtteil Neuschönningstedt folglich auf die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung an dem bestehenden von der Stadtverordnetenversammlung festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Grenzweg/Eichenallee. Dieser bewegt sich zwar z.Z. an der unteren Grenze der Mindestverkaufsflächengröße für einen zentralen Versorgungsbereich, allerdings besitzt er eine zentrale Funktion für die wohnortnahe Versorgung von Neuschönningstedt und daher eine hohe Entwicklungspriorität.</p> <p>Laut einer Untersuchung der Nahversorgungspotenziale für den Stadtteil Neuschönningstedt aus dem Juli 2005 (BulwienGesa AG, Hamburg) würde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 zu Umverteilungseffekten zu Lasten des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen führen. Weil in den zentralen Nahversorgungsbereichen Neuschönningstedts von einer knappen Raumproduktivität auszugehen ist, können auch geringe Umsatzeinbußen durch Kaufkraftabfluss zu wirtschaftlichen Engpässen und somit zu einer Destabilisierung der zentralen Nahversorgungsbereiche führen.</p>

Weiterhin kommt hinzu, dass das Plangebiet mit seiner nicht integrierten Lage am Rand von Neuschönningstedt-Süd sich nur schlecht als Ergänzungsstandort zu den zentralen Einkaufsbereichen eignet. Um zu verhindern, dass es zu einer städtebaulich nachteiligen Überschreitung des Nachfragepotenzials und damit zu einer Gefährdung der Nahversorgung in Neuschönningstedt kommt, ist deshalb Einzelhandel im Plangebiet nicht zulässig.

Getränkemarkt

Abweichend von dieser Regelung wird für den im Mischgebiet MI 4 bereits verorteten Getränkemarkt durch eine Fremdkörperfestsetzung Bestandsschutz eingeräumt. Dabei sind auch Erneuerungen oder Erweiterungen der Anlagen möglich, so dass auch Veränderungen der betrieblichen Strukturen möglich sind, solange diese nicht zu einer Erhöhung des vom Betrieb ausgehenden Störgrades führen.

6.3 Fläche für Sportanlagen

Tennisverein

Auf den Flurstücken 24/1 und 169/9 wird entsprechend der bestehenden Nutzung eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisverein" gemäß § 9 (1) Nr. 5 Alt. 2 BauGB festgesetzt. Auf ihr sind die Errichtung einer Tennishalle mit Clubhaus (Schank- und Speisewirtschaft), Freilufttennisplätze sowie die für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Die Festsetzung ist getroffen worden, um die bestehende Sportnutzung zu sichern.

Stellplätze sind auf der Fläche für Sportanlagen nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig, um eine Verlärmung der westlich angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.

Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Flurstück eine Flächen für den Gemeinbedarf dar und wird gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB berichtigt.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl,
Höhe der baulichen
Anlagen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den zentral im Plangebiet gelegenen Mischgebietsflächen MI 2 und MI 4 über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (11 m über Bezugspunkt, im MI 4 aufgrund eines Bestandsgebäudes 12 m) festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1 beträgt die Grundflächenzahl von 0,3. Im MI 4 ist die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist in diesen beiden Gebieten ebenfalls auf 11 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am Bestand und verfestigen die städtebauliche Prägung des Gebiets. Bei den zentral gelegenen Flächen, welche die Mehrzahl der Gewerbebetriebe des Plangebiets beherbergt, wird durch eine höhere überbaubare Grundfläche die Möglichkeit zu Nachverdichtungen und Erweiterungen der bestehenden Betriebe ermöglicht. Die niedrigeren Setzungen der Mischgebiete an den Plangebietsrändern gewährleisten einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und ein offener Bauweise soll ebenfalls gewährleistet werden, dass sich die Gebäude in die kleinteilige Bebauungsstruktur der Umgebung einfügen.

Ausnahmsweise kann in den Mischgebieten die maximale Höhe für technische An- und Aufbauten gewerblicher Betriebe bei Nachweis der technischen Notwendigkeit überschritten werden. Die Überschreitung ist auf eine maximale Höhe mit einer Oberkante von 14,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt und auf eine Grundfläche der technischen An- und Aufbauten von 10 m² begrenzt. Mit der Ausnahmeregelung zur Überschreitung der baulichen Höhenbegrenzung wird den Anforderungen der Gewerbebetriebe nachgekommen, auf kleinen Flächen betriebsnotwendige Anlagen, wie z.B. Silos, errichten zu können.

Bezugspunkt für festgesetzte Höhen	Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstücks nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der festgesetzten Verkehrsfläche (§ 18 (1) BauNVO). Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass bei der Höhenermittlung der baulichen Anlagen im Plangebiet jeweils von den gleichen Bezugsgrößen ausgegangen wird.
Oberkante (OK) baulicher Anlagen	Da im Plangebiet neben geneigten Dächern auch Flachdächer vorkommen, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Oberkante (OK) geregelt. Die Festsetzung berücksichtigt die Besonderheiten von Gewerbebauten und -anlagen und ermöglicht die Gleichbehandlung aller Bauformen, da durch eine Maximalhöhe trotzdem ein einheitliches Ortsbild gewahrt bleibt.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen	Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche fest. Damit die baulichen Anlagen nicht direkt an die Erschließungsstraßen gebaut werden, ist gegenüber den Straßenanlagen ein Mindestabstand von 5,0 m zeichnerisch festgesetzt worden.
Baugrenzen im Waldschutzstreifen	<p>Auf den Flurstücken 19/13 sowie 24/10 ist nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde eine Unterschreitung des Schutzabstandes zum Waldrand gemäß § 24 (2) Landeswaldgesetz (LWaldG) möglich. In diesem Bereich besteht eine Bestandsbebauung, welche näher als 30 m am Waldrand des südlich angrenzenden Wäldchens liegt.</p> <p>Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Gebäude durch umstürzende Bäume, der Waldrand liegt außerhalb der Hauptwindrichtung. Die Bäume am Waldrand sind zudem nicht sehr hoch, so dass eine mögliche Gefahr durch umstürzende Bäume als gering erachtet werden kann. Da die untere Forstbehörde bereits im Altverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 einer Unterschreitung des Schutzabstandes zugestimmt hatte und sich die örtliche Situation unverändert darstellt, bleibt es bei der Ausweisung von sich an der Bestandsbebauung orientierenden Baugrenzen. Um ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Waldrand zu verhindern, sind innerhalb des zeichnerisch übernommen reduzierten Waldschutzstreifens Nebenanlagen unzulässig. Der Waldschutzstreifen von 30 m sowie der reduzierte Waldschutzstreifen von 5 m sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.</p>

6.6 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Die grünordnungsplanerischen Maßnahmen, die die Minimierung und den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust und vollständige Überprägung von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen i.d.R. im Wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung dieser Versiegelungsrate.

Dabei sind jedoch die besonderen Anforderungen, die sich aus den bestehenden Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Glinde (Zone III) ergeben, zu berücksichtigen. Da die Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen durch Pkw- und Lkw-Verkehr belastet und dementsprechend verschmutzt werden, sind diese Flächen zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Ausbau herzustellen. Die Festsetzung soll verhindern, dass es durch das Versickern von Niederschlagswasser zu einem vermeidbaren Eintrag von Schadstoffen in die grundwasserführenden Schichten kommt.

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

Der Bebauungsplan enthält grünordnerische Festsetzungen, die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. So ist entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets eine Fläche als naturnahe Wiese festgesetzt, wobei die Bereiche dieser Fläche hin zur K 80 und zur östlich angrenzenden Wohnbebauung als Schutzstreifen mit Gehölzen und Sträuchern dienen. Diese Randeingrünung dient der Ortsrandgestaltung und somit dem Schutz des Landschaftsbildes. Weiterhin wurden Knickschutzstreifen entlang der zu erhaltenden Knicks festgesetzt.

6.8 Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen Pflanzgebote zum Erhalt flächiger Gehölzanpflanzungen, von Knicks und Einzelbäumen.

Schutz der Wurzelbereiche	Zum Schutz der zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen sind um die Wurzelbereiche der Bäume dauerhafte Höhenveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht gestattet. Durch diese Festsetzungen soll der Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden.
Müllsammelbehälter	Sollten im Plangebiet auf den Baugrundstücken freistehende Müllsammelbehälter oder Recyclingbehälter aufgestellt werden, sind diese - sofern sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind - in voller Höhe einzugrünen, um nachteilige Wirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.
Knicks	Knicks sind nach § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Maßnahmen, die zu ihrer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Schädigung beitragen sind verboten. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und zum Schutz der Knicks im Geltungsbereich. Beim Abgang zu erhaltender Knicks sind Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Lücken in Knicks sind durch die standorttypischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks (vgl. Pflanzliste im Teil C dieser Begründung) zu schließen.

6.9 Örtliche Gestaltungsvorschriften

Werbeanlagen	Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO gestalterische Festsetzungen, die der Entwicklung eines homogenes Ortsbildes sowie einer einheitlichen Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen dienen.
--------------	--

Um einen "Schilderwald" zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen erlaubt. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind aus gestalterischen Gründen jedoch nicht zulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen, um die Verkehrssicherheit in den Erschließungsstraßen nicht zu beeinträchtigen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr	Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Oher Weg. Dieser verläuft vom Gliner Stadtzentrum durch den Gliner Stadtteil Wiesenfeld und den südlichen Teil des Reinbeker Stadtteils Neuschönningstedt. Der Oher Weg ist eine nachgeordnete Querverbindung zwischen Glinde und Neuschönningstedt und ist auf Glin-
----------------	---

der Gebiet teilweise als verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone ausgeführt. Der Oher Weg fungiert daher primär als Erschließungsstraße für angrenzende Wohngebiete und führt keinen Durchgangsverkehr. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen, die Carl-Herrmann-Straße und die Hans-Geiger-Straße. Beide sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und so dimensioniert, dass sie die privaten und gewerblichen Anliegerverkehre aufnehmen können. In der Carl-Herrmann-Straße, die die Hauptzuwegung zum Wohngebiet darstellt, befinden sich Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

ÖPNV

Das Stadtgebiet Reinbek gehört zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV). Direkt am Plangebiet befindet sich im Oher Weg die Haltestelle "Hans-Geiger-Straße" der Buslinie 333 (U-Steinfurther Allee - Glinde - Neuschönningstedt - Trittau). Die Linie bindet an das Hamburger Schnellbahnnetz (Linie U 3) an und verkehrt nach einem 60-Minuten-Takt, der in den Verkehrsspitzenzeiten jeweils in Lastrichtung auf einen 20'- bzw. 30'-Takt verdichtet wird. Dort verkehrt gleichfalls die Nachtbuslinie 619 (U-Billstedt - U-Steinfurther Allee - Glinde - Neuschönningstedt - Ohe). In einer Fußwegentfernung von ca. 600 m liegt am südlichen Ende der Königsberger Straße die Haltestelle "Oher Weg", die von den Linien 333 (s.o.) und 236 (Ohe - Neuschönningstedt - Schönningstedt - S-Reinbek) bedient wird. Mit der Linie 236 wird gleichfalls das Hamburger Schnellbahnnetz (Linie S 21) erreicht. Die Linie verkehrt alle 40 Minuten und wird in den Verkehrsspitzenzeiten jeweils in Lastrichtung auf einen 10'- bzw. 20'-Takt verdichtet.

Schließlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m in der Möllner Landstraße die Haltestelle "Schröder-Siedlung" der Metrobuslinie 11 (U-Billstedt - U-Steinfurther Allee - Glinde - Neuschönningstedt). Die Linie verkehrt alle 20 Minuten und wird in den Hauptverkehrszeiten in beiden Richtungen auf einen 10-Minuten-Takt verdichtet."

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung,
Müllentsorgung, Strom-
und Wasserversorgung

Die Kanalisation im Plangebiet ist durch ein Trennsystem gekennzeichnet. Verantwortlich für die Entwässerung ist der Zweckverband Südstormarn in Glinde. Die Müllabfuhr erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die e-werk Reinbek-Wentorf GmbH. Für die Stromversorgung werden im Bereich der Stellplatzfläche der Tennisanlage und an der Carl-Herrmann-Straße je eine Fläche zur Versorgung mit Elektrizität festgesetzt. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke (HWW).

8 Immissionsschutz

8.3 Schallschutz

Die städtebaulichen Konflikte hinsichtlich Lärm von Gewerbebetrieben, Verkehrslärm und Sportlärm auf die Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1995 umfangreich untersucht und eine Verträglichkeit nachgewiesen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden in der ursprünglichen Untersuchung der Masuch + Olbrisch GmbH Emissionsbeschränkungen erarbeitet. Trotz einer Novellierung der Technischen Anleitung gegen Lärm (TA Lärm) ergeben sich somit keine neuen Spielräume oder Erfordernisse, diesen Bereich erneut zu untersuchen. Eine potentielle Erweiterung eines Betriebes kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Bezüglich des Tennislärms wurden darüber hinaus umfangreiche Untersuchungen im Jahre 2002 erarbeitet, die Ergebnisse dieser Untersuchung haben weiterhin Be-

- stand. Auch die Untersuchungen zur Kindertagesstätte sind nicht zu überarbeiten. Lediglich die Einwirkungen durch den Verkehrslärm auf das Plangebiet sollten näher betrachtet werden.
- Gewerbelärm** Zum Schutz der im Osten angrenzenden Wohnbebauung (Mathias-Claudius-Straße) vor von den künftigen und bereits ansässigen Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 60 –Teilbereich 1- ausgehenden Lärmimmissionen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm dienen (gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) die Begrenzung der Lärmemissionen von den auf Teilflächen im Mischgebiet anzusiedelnden Betrieben durch die Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel.
- Sportlärm** Das Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 60 –Teilbereich 2- trifft Aussagen zur Beurteilung des Lärms der Tennisanlage auf Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenschutzverordnung). Hierbei wurde festgestellt, dass ein uneingeschränkter Spielbetrieb auf allen Plätzen tagsüber mit der Wohnnutzung verträglich ist, der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten tags wird bei einem durchgehenden Spielbetrieb auf allen Plätzen der zu dieser Zeit geltende Immissionsrichtwert für das allgemeine Wohngebiet im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 60 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Da aktiver Lärmschutz aufgrund der benötigten erheblichen Dimensionen nicht angemessen ist, wurde im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Reinbek und dem Tennisverein Regelungen getroffen, die durch zeitliche Nutzungsbeschränkungen die Einhaltung der Richtwerte gewährleisten. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) durch PKW-Abfahrten von der Stellplatzanlage eingehalten. Eine Nutzung der Tennisplätze im Freien ist nachts mit dem Schutz der Wohnbebauung im Teilbereich 2 nicht verträglich. Da durch die privatrechtlichen Nutzungsbeschränkungen ein Einhalten der relevanten Richtwerte gewährleistet wird, sind für den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes keine weitergehenden Regelungen zum Sportstättenlärm zu treffen.
- Kindertagesstätte** Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 60 –Teilbereich 2- sind an der Kindertagesstätte Maßnahmen zum aktiven Schallschutz durchgeführt worden. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Lärmschutzwand, nach Norden bildet das Gebäude der Kindertagesstätte einen baulichen Lärmschutz gegenüber der südlich gelegenen Spielfläche. Da die Kindertagesstätte zudem durch die Bebauung im Teilbereich 2 abgeschirmt wird und im Teilbereich 1 keine empfindlichen Nutzungen unmittelbar angrenzen, ergibt sich für dieses Verfahren keine erkennbare Handlungsnotwendigkeit.
- Verkehrslärm** Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 –Teilbereich 1- wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen der K80 (verläuft westlich des Plangebiets) und dem Oher Weg (verläuft unmittelbar nördlich des Plangebiets) belastet. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt im Norden des Plangebiets am Tag und in der Nacht in den der K80 und dem Oher Weg am nächsten gelegenen Bereichen zur Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tage wird im Bereich vorhandener (Bestand) und geplanter Bebauung generell eingehalten. Der nächtliche Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) wird innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von 85 m von der Straßenmitte Oher Weg und 125 m von Straßenmitte K80 aus überschritten.
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind östlich der K80 innerhalb

des Planbereiches möglich. Der Umfang von möglichen festzusetzendem aktiven Lärmschutz ist bedingt durch die Plangrenzen jedoch gering. Südlich Oher Weg sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auf Grund der Erschließung der Grundstücke über den Oher Weg generell nicht möglich (Belegenheitsgründe).

Da die Schutzwirkung aktiver Lärmschutzmaßnahmen östlich der K 80 auf Grund der geringen Ausdehnung (Länge ca. 70 m) innerhalb der B-Plangrenzen und dem Abstand zur Lärmquelle (K 80) von ca. 30 m in Frage zu stellen ist, werden zum Schutz neuer Bebauung ersatzweise passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Dies betrifft im vorliegenden Fall, da der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts bis auf den südöstlichsten Bereich generell überschritten wird, alle Gebäudefronten neuer Baukörper.

8.4 Elektromagnetische Felder

Freileitung

In die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wird ein Abschnitt einer 30 kV-Freileitung. Die Freileitung verläuft am westlichen Rand des Plangebiets über die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesene naturnahe Wiese und quert dort den Oher Weg. Die Leitung gehört zur Mittelspannungstrasse der E.ON Hanse Netz GmbH, welche von Geesthacht nach Glinde verläuft. Die nach der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärke sowie magnetische Flussdichte werden durch ausreichend hohe Grenzabstände zur Bebauung gewährleistet. Im Bebauungsplan wird trotzdem ein Schutzbereich von 10 m, gemessen jeweils vom äußeren ruhenden Leiter, dargestellt.

9 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Glinde. Da in diesem Bereich besondere Nutzungsaufgaben bestehen, wird im Bebauungsplan ein entsprechender auf die Wasserschutzgebietssatzung und die Schutzbestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.

10 Altlasten

Altstandorte und Altablagerngung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Altstandorte, die im Zusammenhang mit ehemaligen gewerblichen Nutzungen entlang der Hans-Geiger-Straße stehen. Des Weiteren besteht östlich an die Hans-Geiger-Straße angrenzend eine Altablagerngungsfläche, die auf eine ehemalige Deponie zurückzuführen ist. Die Altstandorte bzw. Altablagerngungsflächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan hat dafür Sorge zu tragen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Daher darf der Bebauungsplan keine Nutzungen ermöglichen, wenn Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden können. Umgekehrt kann die Gemeinde aber nicht die Nutzung eines Grundstückes wegen vorhandener Bodenbelastungen ausschließen, wenn nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen verlässlich keine Gesundheitsgefährdungen mehr zu erwarten sind.

Um diesen Sachverhalt zu klären, hat die Stadt Reinbek im Jahre 1990 ein Gutachten zu den Ergebnissen von Gastuntersuchungen auf dem ehemaligen Deponiegelände

erstellen lassen (BGW – Büro für angewandte Geowissenschaften GmbH, Hamburg, 1990). Eine weitere Untersuchung zur Feststellung möglicher Ausgasungen wurde im Jahr 2004 durch das Büro "Rohde/ Widell / Ziegenmeyer" aus Bad Oldesloe vorgenommen. Zur Untersuchung der Altstandorte der Grundstücke an der Hans-Geiger-Straße hat das Büro "Widell/Ziegenmeyer" aus Großenaspe im März Jahre 2008 eine Aktenrecherche bezüglich Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorgenommen. Da Verdachtsmomente bestätigt wurden, sind im September 2008 technische Erkundungen und Bodenproben vorgenommen worden. Die Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Altablagerung
ehemalige Deponie

Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Stormarn befindet sich im Osten des Plangebiets eine Altablagerung. An dieser Stelle wurde ab den 1940er Jahren Sand und Kies abgebaut. Der Abbau erstreckte sich etwa über die heutigen Grundstücke Hans-Geiger-Straße 1, 3, 5 und 7 (nur nördlicher Grundstücksteil) sowie auf östlich an das Plangebiet angrenzende Flächen im Bereich Matthias-Claudius-Straße. Nach der Ausbeutung des Sand- und Kiesvorkommens wurde die Kiesgrube, die etwa eine Fläche von 0,6 ha umfasste, bis etwa 1970 mit mehr als 12.000 m² Abfällen verfüllt. Die aufgefüllten Fremdmaterialien bestehen überwiegend aus verschiedenen Schuttresten, Schlacken und Aschen. Organische Materialien lassen sich, dem Deponiealter bedingt, nicht mehr nachweisen, obwohl an dieser Stelle wahrscheinlich auch Hausmüll deponiert wurde.

Im Rahmen der späteren Bebauung dieser Flächen wurde zumindest teilweise ein Bodenaustausch vorgenommen, bei dem u.a. auch Reifen, Kunststoffe, Autowracks sowie Kühlschränke und Batterien entfernt wurden.

Der Gemeindeverwaltung Schönningstedt war der Altlastenstandort zumindest bei der Erteilung eines Vorbescheids zum Bau einer Werkhalle am 02.01.1970 bekannt. Es bestanden aber, wie auch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Festsetzung der Flächen als Mischgebiet, da zu dieser Zeit allgemein die gesundheitlichen und sonstigen Auswirkungen für die Bebauung solcher Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen als unbedeutend eingestuft wurden.

Diese Sachlage hat sich spätestens seit den 80er Jahren grundlegend geändert. So wurden die Gemeinden u.a. mit der Einführung des Baugesetzbuches im Jahr 1986 dazu verpflichtet, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Gleichzeitig müssen bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen mögliche Gesundheitsgefährdungen durch Bodenkontaminationen beachtet werden. Aus diesem Grund wurde durch das Büro für angewandte Geowissenschaften (BGW, Hamburg) eine Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung im Bereich der Hans-Geiger-Straße durchgeführt. Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung vom 30.05.1990 wird auf S. 8f des Gutachtens zusammengefasst:

"In zentralen Teilen der Altablagerung Hans-Geiger-Straße lässt sich im Untergrund Methanbildung nachweisen. Gegenwärtig ergibt sich eine Gefährdung der Anwohner nicht. [...]In der Deponie selbst wurden recht geringe Mengen an aromatischen Spurenbestandteilen im Gas nachgewiesen, eine Gefährdung besteht nicht."

Im Jahr 2004 erfolgte im Rahmen der Altlastenuntersuchungen des Kreises Stormarn eine erneute Untersuchung des Bodengases sowie des Oberbodens. Das Gutachten von Rohde/Widell/Ziegenmeyer, Tornesch, vom 16.08.2004 ergab für den Bereich Hans-Geiger-Straße im Rahmen der Messungen keine Gefährdung über den Pfad Boden-Luft, auch die im Altgutachten von 1990 gemessene Methanausgasung ließ

sich nicht mehr nachweisen. Die Bodenmischproben ergeben für den Pfad Boden-Mensch keine Gefährdungen. Es ist laut Gutachten eine ausreichende Überdeckung etwaiger mit der Verfüllung eingebrachter Schadstoffe gegeben. Daher sind in dem Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Da für die Bodenproben die Prüfwerte für die sensible Nutzung Wohngebiete und Kinderspielflächen herangezogen wurden, bleibt diese Gewährleistung auch bei eventuellen Umnutzungen bestehen.

Für das Flurstück 19/12 konnten aufgrund der flächigen Versiegelung des Grundstücks keine Bodenproben ausgewertet werden. Durch die Versiegelung kann aber für den Pfad Boden-Mensch ein direkter Kontakt mit Schadstoffen ausgeschlossen werden. Bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen, die zu einer Entsiegelung der Fläche führen, müssen daher Untersuchungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen getroffen werden. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist beim Fund anthropogener Auffüllungen unterhalb der Oberbodenabdeckung der Entsorgungsweg zu prüfen. Auch wenn eine akute Gesundheitsgefährdung dem Gutachten nach nicht besteht, wird der Bereich gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Zu dem wurde für den Bereich der ehemaligen Deponiefläche die nachfolgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastenfläche (Flurstücke 19/11, 19/12 und teilweise 19/13) ist die Errichtung, die Änderung sowie die Nutzungsänderung der baulichen Anlagen nur dann zulässig, wenn ein Einzelnachweis der Unbedenklichkeit erbracht wird. Die Unbedenklichkeit ist dann gegeben, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Für die Anlage von Stellplätzen ist kein Einzelnachweis der Unbedenklichkeit zu führen.

Weiterhin wird in dem Gutachten aus dem Jahre 2004 auf folgendes hingewiesen:

- Im Bereich der Flurstücke 19/11 und 19/12 sind jegliche Erdarbeiten im Zuge der Bebauung von einem Sachverständigen für Umweltschutz zu begleiten.
- Falls eine Kontamination des Bodens (z.B. Bodenverfärbungen, Fremdgeruch oder Abfallstoffe) festgestellt wird, sind durch den Sachverständigen entsprechende Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen einzuleiten. Das Umweltamt des Kreises Stormarn ist hierüber zu informieren.
- Es wird eine Bauweise empfohlen, die den Einfluss des Deponiesickerwassers sowie des Deponiegases auf die Bauwerke ausschließt.
- Unter den geplanten Bauwerken soll der kontaminierte Boden ausgetauscht werden. Der kontaminierte Boden ist in einer hierzu zugelassenen Anlage zu entsorgen.
- Bei den Erdarbeiten im kontaminierten Bereich sind die TBG-Vorschriften zum Arbeitsschutz zu beachten.
- Im angrenzenden Bereich zu den Flurstücken 19/11 und 19/12 ist im Umkreis von 100 m bei der Bebauung durch Bodengasmessungen zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (5) Nr. 1 BauGB) gewährleistet werden.
- Im Bereich der Altablagerungen darf Regenwasser nicht versickern. Bauwerke sind nur so zu errichten, dass dauerhafte Ableitung von Grundwasser z.B. durch Kellerdrainagen, vermieden wird.

Altstandorte

Für die Flurstücke 24/12, 24/13, 24/13, 24/19 und 24/20 bestand ein Verdacht auf eine Belastung mit Altlasten. Das Altlastenkataster des Kreises Stormarn stuft die Flä-

chen aufgrund zumindest potenziell relevanter Vornutzungen als Altlastenverdachtsfläche ein. Aus diesem Grund hat die Stadt Reinbek das Büro Widell & Ziegenmeyer mit einer Bewertung dieser Einstufung beauftragt. Für die Überprüfung eines möglichen Altlastenverdachts wurden folgende Unterlagen gesichtet:

- Akten des Fachdienstes Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn,
- Akten des Fachdienstes Wasserwirtschaft/untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn,
- Akten zur Abfallentsorgung des Kreises Stormarn,
- Bauakten der Stadt Reinbek,
- Sowie Akten des Zweckverbands Südstormarn zur Abwasserentsorgung.

Die Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass dem Altlastenverdacht auf allen untersuchten Grundstücken bei Baumaßnahmen nachzugehen ist. Aus diesem Grund erfolgten im September 2008 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 3 m, die z.T. als Bodenluftmessstellen ausgebaut worden sind. Es wurden Proben aus den Auffüllungen der Kleinrammbohrungen, Oberbodenmischproben und Bodenluftproben im Labor untersucht. Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Altstandort A1

Bei den Untersuchungen des Flurstücks 19/12 ist eine Überschreitung des Vorsorgewertes der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Parameter PAK festgestellt worden. Kohlenwasserstoffverunreinigungen durch die gewerbliche Nutzung waren nicht feststellbar. Aufgrund der in der Kleinrammbohrung BS10/08 angetroffenen Hausmüllanteile sind Gefährdungen bei der Entsiegelung der Fläche bei eventuellen Umnutzungen nicht auszuschließen. Die Fläche ist als Altablagerungsfläche einzustufen und somit im Bebauungsplan dementsprechend zu kennzeichnen. Bei eventuellen Entsiegelungen ist die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anhand von Bodenmischproben aus den entsiegelten Bereichen zu prüfen. Weiterhin ist eine Grundwassergefährdung durch die Entsiegelung zu prüfen.

Altstandort A2

Für das Flurstück 24/18 ist aufgrund des in einer der Bodenmischproben ermittelten Bleigehalts oberhalb des Prüfwertes der BBodSchV für den Pfad Boden–Mensch, Nutzung Wohnfläche, in einer der untersuchten Teilflächen der Altlastenverdacht bestätigt worden. Wegen der Lage in einem Mischgebiet ist zur Beurteilung der sensibelste Prüfwert für die zugelassenen Nutzungen (in diesem Fall Wohnbebauung) heranzuziehen. Bei eventuellen Umnutzungen der Fläche sind Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht auszuschließen. Weiterhin sind Überschreitungen der Vorsorgewerte der BBodSchV festgestellt worden. Aufgrund des geringen Anteils an mobilen Kohlenwasserstoffen (KW) und der in den benachbarten Kleinrammbohrungen ermittelten geringen KW–Gehalte ist eine akute Gefährdung nicht anzunehmen. Der Altlastenverdacht hat sich für das Grundstück bestätigt. Die Fläche ist als Standort mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu kennzeichnen.

Altstandort A3

Auf den Flurstücken 24/12 und 24/14 ist aufgrund des in den Bodenmischproben ermittelten Benzo(a)pyrengehalts oberhalb des Prüfwertes der BBodSchV für den Pfad Boden–Mensch, Nutzung Industrie und Gewerbeflächen, der Altlastenverdacht bestätigt worden. Wegen der Lage in einem Mischgebiet ist zur Beurteilung der sensibelste Prüfwert für die zugelassenen Nutzungen (in diesem Fall Wohnbebauung) heranzuziehen, der somit für den Parameter deutlich überschritten ist. Es liegt eine schädliche Bodenverunreinigung vor.

Aufgrund der deutlichen Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV für Benzo(a)pyren im Bereich der aktuellen Nutzung durch einen Gewerbebetrieb und die freie Zugänglichkeit der Fläche, sollte in Abstimmung mit den Fachbehörden des Kreises

Stormarn die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Gefährdungen für die Pfade Boden–Mensch und Boden–Grundwasser durch die PAK-Gehalte in den oberflächennahen Proben geprüft werden.

Weiterhin sind Überschreitungen einiger Vorsorgewerte der BBodSchV festgestellt worden. Die Fläche ist als Altstandort mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu kennzeichnen.

Altstandort A4

Bei der Untersuchung des Flurstücks 24/ 19 ist in der oberflächennahen Bodenmischprobe ein Benzo(a)pyrengelgehalt in Höhe des Prüfwerts der BBodSchV für den Pfad Boden–Mensch, Nutzung Wohnbebauung, ermittelt worden. Wegen der Lage in einem Mischgebiet ist zur Beurteilung der sensibelste Prüfwert für die zugelassenen Nutzungen (in diesem Fall Wohnbebauung) heranzuziehen. Da die untersuchte Fläche als Ziergarten (Rasenbewuchs) genutzt ist, ist die Nutzung durch Kinder als Spielfläche nicht auszuschließen. Der Prüfwert für Kinderspielflächen ist in beiden untersuchten Mischproben überschritten, der Prüfwert für Wohngebiete wird jedoch knapp eingehalten.

Für die Fläche ist somit die lokale Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV für Wohnbebauung und somit Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse nicht sicher auszuschließen. Der Altlastenverdacht ist somit nicht ausgeräumt. Deshalb wird empfohlen, den Altstandort zu kennzeichnen und bei neuen Planungen den Gartenbereich sowie die derzeit versiegelten Grundstücksteile bei einer etwaigen Entsiegelung im Hinblick auf mögliche PAK–Belastungen des oberflächennahen Bodens zu prüfen und gegebenenfalls Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzunehmen. Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Weiterhin sind Überschreitungen des Vorsorgewerts der BBodSchV für den Parameter PAK festgestellt worden. Der Altlastenverdacht ist wegen der Erreichung des Prüfwertes der BBodSchV für den Parameter Benzo(a)pyren für den Pfad Boden–Mensch, Nutzung Wohnbebauung und die Überschreitung des Prüfwertes der Nutzung Kinderspielflächen nicht auszuräumen. Die Fläche sollte in dem B-Plan als Altstandort gekennzeichnet werden.

Altstandort A5

Bei der Untersuchung des Flurstücks 24/20 sind im Bereich des ehemaligen Kohlelagers in den oberflächennahen Bodenproben der Auffüllungen die Vorsorgewerte der BBodSchV für die Parameter PAK und Benzo(a)pyren überschritten worden. Hieraus ergibt sich jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Überschreitungen der Prüfwerte für den Pfad Boden–Mensch für den Parameter Benzo(a)pyren wegen der Vornutzung der Fläche durch einen Kohlehandel sind nicht festgestellt worden. Im Bereich der ehemaligen KFZ–Werkstatt, in dem laut Unterlagen auch Lackierarbeiten ausgeführt wurden, sind keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt worden.

Eine Ausräumung des Altlastenverdachts mit den punktuellen Erkundungen durch Kleinrammbohrungen ist nicht endgültig möglich. Bei Entsiegelungen der Fläche sollte im Hinblick auf die Vornutzung durch den Kohlehandel die Oberbodenqualität überprüft werden. Es sind Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen möglich. Aus diesem Grund sollte die Fläche im Bebauungsplan vorsorglich als Altstandort mit möglichen schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnet werden.

11 Waldschutz

Im Südosten des Plangebietes sichert der Bebauungsplan eine Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Das Mischgebiet MI 3 grenzt unmittelbar an die Waldfläche an. Gemäß § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29

BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Der Waldschutzstreifen wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf den Flurstücken 24/10 und 19/13 wird ein reduzierter Waldschutzstreifen gemäß § 24 (2) ausgewiesen (vgl. Kapitel 6.5).

12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung sind gemäß der vorläufigen Denkmalliste keine Gebäude von Belangen des Denkmalschutzes betroffen.

13 Flächenbilanz

Gesamtgröße:	74.540 m²
Mischgebiete:	35.800 m ²
Flächen für Sportanlagen:	12.500 m ²
Öffentliche Grünflächen:	1.000 m ²
Wald:	14.000 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:	2.800 m ²
öffentliche Verkehrsflächen:	6.900 m ²
Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg):	1.500 m ²
Versorgungsanlagen:	40 m ²

14 Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des durch die Wasserschutzgebietsverordnung Glinde (LVO v. 19.11.1993, GVOBl. S. 596) festgesetzten Wasserschutzgebiets. In diesem Gebiet ist es u.a. verboten, wasser- gefährdende Stoffe (§ 19 g Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes) abzulagern oder durch Einbringen, Einleiten oder Vergraben in den Untergrund zu beseitigen und Schmutzwasser sowie das von Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen abfließende Niederschlagswasser zu verregnen, im Untergrund zu verrieseln oder zu versickern.

Kulturdenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten früh- oder urgeschichtliche Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemacht werden, so ist dies unverzüglich dem Kreis Stormarn (untere Denkmalschutzbehörde) oder der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Fundstätte ist bis zum Eintreffen der Fachbehörden in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung hierzu erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. (§ 15 DSchG)

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen, etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde, die Kreisordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Bodenbelastungen, Bodenaushub

Im Plangebiet bestehen Bodenverunreinigungen (siehe Kennzeichnungen und Begründung). Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten weitere Hinweise auf Belastungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Stormarn zu benachrichtigen. Bei anstehenden Baumaßnahmen sind die untere Bodenschutzbehörde sowie ein Sachverständiger in die Planung einzubeziehen.

Bei Baumaßnahmen innerhalb der als belastet gekennzeichneten Flächen sind anfallende Bodenmassen ordnungsgemäß entsprechend der vorliegenden Befunde der chemischen Untersuchungen zu entsorgen.

Waldschutz

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Walderhaltung und wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, bauliche Anlagen in einer Entfernung von weniger als 30 m vom Waldrand (Waldschutzstreifen) zu errichten (§ 24 LWaldG).

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann für Unterschreitungen des Abstandes im Einzelfall im Einvernehmen mit der Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

Baumschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 16.06.2005.

**Ordnungswidrigkeiten
(§ 90 (1) Nr.1 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Gestaltungsvorschriften verstößt. Dies kann gem. § 90 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Teil B Vorprüfung des Einzelfalls

1 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 des BauGB

Die Stadt Reinbek hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilbereich 1 – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung des Plangebiets gemäß § 1 (3) BauGB durch die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Reinbek-Neuschönningstedt. Es umfasst überwiegend Wohnbebauung und gewerblich genutzte Flächen von rd. 7,5 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: mittig des Oher Wegs
- im Osten: westliche Grundstücksgrenzen Matthias-Claudius-Straße, nördlicher und östlicher Rand des Waldstücks
- im Süden: entlang des Neuschönningstedter Grabens bis zum Ende der Tennisplätze
- im Westen: entlang der Grenzen des Tennisvereins bis zum Wendehammer der Carl-Hermann-Straße, dann entlang des Fußweges in nördlicher Richtung, die Wiese an der K80 einschließend.

Der Bebauungsplan setzt eine **zulässige Grundfläche** i.S.d. § 19 (2) BauNVO von rund **20.300 m²** fest. Daher ist gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien notwendig die unten stehend durchgeführt wird.

Prüfkriterien	Ergebnis
1. Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf:	
1.1 Ausmaß und Zulässigkeit von Vorhaben	Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung stellt eine Bestandsplanung dar und überplant lediglich die bereits bestehenden Baurechte. Darüber hinaus werden keine weiteren Baurechte geschaffen. Es werden im Geltungsbereich Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO, Waldflächen, Flächen für Sportanlagen sowie Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsintensität (GRZ) bleiben unverändert.
1.2 Ausmaß, indem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Vorentwurf entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek. Andere Pläne und Programme werden von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilbereich 1 – nicht beeinflusst.
1.3 umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen, insbesondere auf die nachhaltige Entwicklung	Die im Plangebiet liegenden gesetzlich geschützten Biotopflächen sollen durch die Änderung des Bebauungsplans gesichert werden. Zur langfristigen Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden aufgrund gutachterlicher Empfehlungen Festsetzungen getroffen. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Reinbek und besonders die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen in Neuschönningstedt werden durch den Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet geschützt. Durch die von der Stadt Reinbek gewünschte Konzentration des Einzelhandels an den integrierten Zentrenstandorten soll das PKW-Verkehrsaufkommen gesenkt werden.

- 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme Die Festsetzungen zum Lärmschutz in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch ein Gutachterbüro überprüft. Die bereits vorliegenden gutachterlichen Empfehlungen zu der Altlastenfläche im Bereich Hans-Geiger-Straße werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Von einer erneuten Erfassung von Flora und Fauna wird abgesehen, weil es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine reine Bestandsplanung handelt, bei der keine neuen Baurechte eingeräumt werden. Die Flächen, die von umweltbezogener Relevanz sind (Waldfläche, Knicks), sind bereits durch das Landesnaturschutzgesetz geschützt. Für die Knicks und die Wiese an der K 80 werden Festsetzungen getroffen, die Pflege- und Erhaltmaßnahmen regeln.
- 1.5 Bedeutung nationaler und europäischer Umweltvorschriften Verringerung der Bodeninsprachnahme durch Nachverdichtung im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind von den Planungen nicht betroffen. Die Artenschutzrichtlinie wird berücksichtigt.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete in Bezug auf:
- 2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen Die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Auswirkungen durch die Bestandsüberplanung wird als sehr gering eingeschätzt, da sich die maßgeblichen rechtlichen Bedingungen insofern geändert haben, als dass für die gewerblichen Nutzer im Geltungsbereich der Planänderung bei einer Neuansiedlung bereits strengere gesetzliche Grenzwerte gelten als zu Zeiten der ersten Gewerbeansiedlungen im Plangebiet (z.B. TA Lärm). Es folgen aufgrund der Bestandsüberplanung keine neuen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen sind daher von dauerhafter Natur und unumkehrbar.
- 2.2 Kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter Die Aufstellung des Bebauungsplanes –Teilbereich 1- hat keine Wirkungen auf den westlich angrenzenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 60. Es bestehen keine Kumulationswirkungen.
- 2.3 Risiken der Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (Unfallrisiken) Umweltrisiken bestehen im Bereich der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Altlastenfläche. Für die Pfade Boden-Luft und Boden-Mensch besteht derzeit durch die Versiegelung bzw. ausreichende Oberbodenabdeckung der Fläche nach Einschätzung der Gutachter keine Gefährdung, so dass in dem betroffenen Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Da gesundheitliche Gefährdungen auf der Ebene der Bauleitplanung, etwa durch die Entsigelung der Flächen, für diesen Bereich jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird ein bauliches Nutzungsrecht bei Nutzungsänderungen oder Neubauten im Bereich der Altlastenfläche, welche die Entsigelung der Flächen oder die Abtragung der Abdeckschicht mit sich ziehen, an die Führung eines Unbedenklichkeitsnachweises geknüpft.

- | | | |
|-------|--|---|
| 2.4 | Umfang und räumliche Ausdehnung | Die Altlastenfläche befindet sich im Bereich der Flurstücke 19/11, 19/12 und 19/13, sowie außerhalb des Plangebietes im Bereich Matthias-Claudius-Straße. |
| 2.5 | Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten | Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopstrukturen (Waldfläche, Knicks, Wiesenfläche an der K80) bleiben erhalten und werden durch den Bebauungsplan festgesetzt und somit langfristig gesichert. Weitere Merkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die grundlegende Intensität der Bodennutzung wird durch den Plan nicht verändert. Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten sind aufgrund der beabsichtigten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet und der damit verbundenen Zulässigkeit baulicher Anlagen nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. |
| 2.6 | Betroffene Gebiete: | |
| 2.6.1 | FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) | Nicht betroffen |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete | Nicht betroffen |
| 2.6.3 | Nationalparke | Nicht betroffen |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate
Landschaftsschutzgebiete | Nicht betroffen |
| 2.6.5 | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG | Im Bereich der Hausgärten sind für das Plangebiet keine gemeldeten gesetzlich geschützten Biotope bekannt. Die Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Waldfläche werden in ihrer bisherigen Gestalt baurechtlich gesichert und werden nicht überplant, so dass sich hier kein Bedarf einer weitergehenden Überprüfung ergibt. |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete
Heilquellenschutzgebiete
Überschwemmungsgebiete | Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Glinde. Aus diesem Grund trifft der Vorentwurf des Bebauungsplanes die Festsetzung, dass Hof-, Lager- und Stellplatzflächen von gewerblich genutzten Flächen, sowie Grundstückszufahrten zum Schutz des Grundwasserleiters zu versiegeln sind. Dadurch soll ein Schadstoffeintrag durch Sicker- und Niederschlagswasser zu vermieden werden. Von der bisherigen Nutzung abweichende Beeinträchtigungen bestehen nicht. |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | Nicht betroffen |
| 2.6.8 | Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 ROG | Der Bebauungsplan Nr. 60 –Teilbereich 1- stärkt die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in Neuschönningstedt, indem der Einzelhandel im Mischgebiet beschränkt wird. Die Nachverdichtung im Plangebiet entspricht der regional- und landespla- |

nerisch für die Stadt Reinbek festgelegten Funktion als Achsen-
schwerpunkt auf der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf – Rein-
bek – Schwarzenbek. Es werden für das Gebiet keine zusätzlichen
Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Waldstück ist als we-
sentlicher Grünbereich des Plangebietes bereits Element des Bio-
topverbundes.

2.6.9	Denkmäler	Nicht betroffen
	Denkmalensembles	
	Archäologisch bedeutsames Gebiet,	Im Bereich Oher Weg befinden sich vier Grabhügelreste (Nr. 7, 8, 79 und 80). Diese sind jedoch bereits überbaut oder weitgehend abgepflügt. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass, falls bei Erdarbeiten Funde oder Bodenverfärbungen gefunden werden, diese der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden müssen und die Fundstelle in unverändertem Zustand erhalten werden muss.
	Bodendenkmäler	

Mit dem Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegt. Nach der überschlägigen Prüfung der für die Vorprüfung des Einzelfalles relevanten Faktoren wird klar, dass der V Bebauungsplan Nr. 60 – Teilbereich 1 – keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und somit als Bebauungsplan in der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB fortgeführt werden kann. Daher wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖB aus der Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a i.V.m Anlage 2 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde, s. TÖB (Eingangsdatum)	Schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstige TÖB aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 BauGB (gekürzte Zusammenfassung)	Hinweise/Erläuterungen des beauftragten Planungsbüros
1	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (04.09.2007)	Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, daher ist folgende Auflage zu übernehmen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan, BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BVerwG = Bundesverwaltungsgericht, LNatSchG = Landesnaturschutzgesetz, LWaldG = Landeswaldgesetz, DSchG = Denkmalschutzgesetz Die Auflage wird als Hinweis unter Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.
2	Zweckverband Südstormarn (05.09.2007)	Zur Änderung des B-Planes bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken. Der Zweckverband bittet darum, die Lage der Abwasserkanaltrassen im B-Plan darzustellen.	Die Lage der Abwasserkanaltrassen wird als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen.
3	Forstamt Trittau – Untere Forstbehörde – (06.09.2007)	Im Textteil der Vorprüfung ist auf Seite 2 unter Punkt 1.4 aufgeführt, dass Waldflächen durch das Landesnaturschutzgesetz geschützt sind. Diese Aussage trifft nicht voll zu. Waldflächen sind in Schleswig-Holstein durch das Landeswaldgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.12.2004 geschützt.	Im Vorprüfbericht wurde dargestellt, dass die im Geltungsbereich von Beständen des Naturschutzes betroffenen Flächen bereits durch höherrechtliche Normen geschützt sind. Die fälschliche Darstellung des Schutzes von Waldflächen durch das LNatSchG, statt durch das LWaldG, ist für das Ergebnis der Vorprüfung daher nicht erheblich und wird in der Begründung geändert.
3.1		Im Vorentwurf Teil B – Textliche Festsetzungen entspricht Punkt 8.6 nicht den gesetzlichen Vorgaben des § 24 LWaldG. Auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, die innerhalb des Waldschutzbereichs errichtet werden, bedürfen der Anzeige bei der Bauaufsichtsbehörde. Diese kann im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilen.	Der betroffene Punkt 8.6 der textlichen Festsetzungen wird korrigiert. Er lautet in geänderter Fassung wie folgt: "Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Walderhaltung und wegen der besonderen Bedeutung von Waldbränden für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, bauliche Anlagen in einer Entfernung von weniger als 30 m vom Waldrand (Waldschutzbereich) zu errichten. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann für Unterschreitungen des Abstandes im Einzelfall im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilen."

Lfd. Nr.	Behörde, s. TÖB (Eingangsdatum)	Schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstige TÖB aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 BauGB (gekürzte Zusammenfassung)	Hinweise/Erläuterungen des beauftragten Planungsbüros
4	Staatliches Umweltamt Itzehoe – Außenstelle Lübeck (08.09.2007)	Für den Bereich des B-Planes Nr. 60 wurden zum Schutz der angrenzenden bzw. im Mischgebiet vorhandenen Wohnbebauung vor Gewerbelärm flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt. Diese sollten als Festsetzungen ebenfalls übernommen werden.	Im B-Plan Nr. 60 – Teilbereich 1 - werden ebenfalls flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Da das hierfür erforderliche schalltechnische Gutachten zum Zeitpunkt der Vorprüfung des Einzelfalles noch nicht vorlag, konnten die flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht in die Planzeichnung zur Unterlagenverschickung eingezeichnet werden.
5	Stadt Glinde (11.09.2007)	Die Planungen werden zur Kenntnis genommen. Anregungen werden seitens der Stadt Glinde nicht vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Wasser- und Bodenverband Gliner Au – Wandse (13.07.2007)	An der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft das Gewässer "Neuschönningstedter Graben", das sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Gliner Au – Wandse befindet. Um die satzungsgemäßen Aufgaben erfüllen zu können, ist für den Verband an der nördlichen Gewässerseite ein 7,00 m breiter Räumstreifen freizuhalten.	Am nördlichen Gewässerrand verläuft ein mit Fahrzeugen befahrbarer Fuß-/Radweg. Daher ist der Räumstreifen bereits Bestandteil der Planungen.
7	Kreis Stormarn – Der Landrat, Fachdienst Planung und Verkehr (14.09.2007)	Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Reinbek im Geltungsbereich Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu schützen. Grundlage hierfür ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Reinbek. Aus regionalplanerischer und ortspanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsichten.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.1		Naturschutz: Grundsätzliche Bedenken gegen der vorgelegten Bebauungsplan werden seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht vorgebracht. Da den Unterlagen zu entnehmen ist, dass die zulässige GRZ erhalten bleibt und keine weiteren Baurechte geschaffen werden, geht die untere Naturschutzbehörde davon aus, dass auch keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, die ausgleichspflichtig wären.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.2		Naturschutz: Da die Unterlagen zur Vermessung der Baumstandorte noch nicht vorliegen, ist zu diesem Punkt keine abschließende Aus-	Der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet wird bereits über die Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze des Baumbestandes bzw. durch das

Lfd. Nr.	Behörde, s. TÖB (Eingangsdatum)	Schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstige TÖB aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 BauGB (gekürzte Zusammenfassung)	Hinweise/Erläuterungen des beauftragten Planungsbüros Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan, BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BVerwG = Bundesverwaltungsgericht, LNatSchG = Landesnaturschutzgesetz, LWaldG = Landeswaldgesetz, DSchG = Denkmalschutzgesetz
	sage möglich.		Landeswaldgesetz geschützt. Trotzdem wird der Bebauungsplan Bäume zum Erhalt festsetzen, es entstehen hinsichtlich des Erhalts von Bäumen keine relevanten Veränderungen gegenüber dem Altplan.
7.3		<p>Bodenschutz / Altlasten: Im Plangebiet liegen außer der erwähnten Altlagerung noch mehrere Altstandorte, die noch nicht näher untersucht sind. Es handelt sich um zwei Altlastenverdachtsflächen (Hans-Geiger-Str. 2 sowie 8), zwei noch ungeprüfte ehemalige Gewerbestandorte (Hans-Geiger-Str. 4 und 6) sowie zwei Archivflächen (Hans-Geiger-Str. 5 und 10).</p> <p>Vor der Rechtskraft des B-Planes sollten mögliche Beeinträchtigungen für das gesunde Wohnen und Arbeiten nach BauGB durch einen Sachverständigen überprüft werden. Hierzu ist der Altlastenrat des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. Die Arbeiten sollten mit dem Fachdienst 63 – Abfall, Boden und Grundwasser-schutz – des Kreises abgestimmt werden. Sofern die öffentliche Auslegung dieser Daten geplant ist, wird auf die datenschutzrechtlichen Belange (auch gemäß Landesbodenschutzgesetz) verwiesen.</p>	Die in der Stellungnahme des Kreises angegebenen Altstandorte waren der Stadt Reinbek bis dato unbekannt. Da eventuelle Beeinträchtigungen für das gesunde Wohnen und Arbeiten dazu führen können, dass u.U. Nutzungseinschränkungen oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein können und diese nach dem Konfliktbewältigungsgebot bereits im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen, wird die Stadt Reinbek in Rücksprache mit dem Kreis gutachterlich klären lassen, welche Belastungen auf den Altstandorten vorliegen und welche weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die datenschutzrechtlichen Vorgaben werden berücksichtigt.
7.4		<p>Immissionsschutz: Zum Schutze der im Plangeltungsbereich vorhandenen und angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm- und Geruchs- immissionen sind gutachterliche Aussagen über evtl. auftretende Immissionskonflikte und erforderliche Schutzmaßnahmen zutreffen. Hierbei sind insbesondere folgende Punkte bei der Bewertung zu berücksichtigen:</p> <p>Gewerbelärm, ausgehend von Handwerksbetrieben Verkehrslärm, ausgehend vom Oher Weg und der Kreisstraße 80 Sport- und Freizeitlärm, ausgehend von der im Geltungsbereich vorhandenen Sport- bzw. Freizeitanlage Kindergartennutzung in der Carl-Herrmann-Straße,</p>	Eine Aktualisierung der Verkehrslärmbelastungen ist zurzeit in Bearbeitung. Hinsichtlich des Sport- und Gewerbelärms liegen bereits Gutachten aus dem Verfahren des B-Planes Nr. 60 – Teilbereich 2- vor, in denen auch die Auswirkungen der Kindertagesstätte bewertet wurden. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen des Fleischereibetriebs liegen keine Anhaltspunkte (etwa Anwohnerbeschwerden) für ein Überschreiten der Grenzwerte vor, so dass zurzeit kein erkennbarer Handlungsbedarf besteht. Die textlichen Festsetzungen werden auf Grundlage der Lärmgutachten entwickelt.

Lfd. Nr.	Behörde, s. TÖB (Eingangsdatum)	Schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstige TÖB aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 BauGB (gekürzte Zusammenfassung)	Hinweise/Erläuterungen des beauftragten Planungsbüros Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan, BauGB = Baugesetzbuch, BouNVO = Baunutzungsverordnung, BVerwG = Bundesverwaltungsgericht, LNatSchG = Landesnaturschutzgesetz, LWaldG = Landeswaldgesetz, DSchG = Denkmalschutzgesetz
	Geruchsmissionen, ausgehend von dem im Geltungsbereich vorhandenen Fleischereibetrieb.		
7.5	Im Bereich des Plangebiets verläuft eine 30 kV-Hochspannungsleitung. Zum Schutze der Menschen vor den von ihr ausgehenden elektromagnetischen Feldern ist ein Abstand zwischen der Hochspannungsleitung und Wohnungen/Bürogebäuden einzuhalten, der sicherstellt, dass die in der 26. BImSchV vom 16.12.1996 vorgegebenen Immissionsgrenzwerte für elektrische und magnetische Feldstärke sowie magnetische Flussdichte nicht überschritten werde.	Die Hochspannungstrasse verläuft über eine als Schutzgrün bzw. naturnahe Wiese gekennzeichnete Grünfläche. Da diese dauerhaft nicht bebaubar ist, werden die notwendigen Abstände von der Hochspannungsleitung zur bestehenden Bebauung eingehalten.	Das Verfahren wird von den folgenden Verfahrensschritten an als Fortführung und nicht als 1. Änderung weitergeführt.
7.6	Da der Bebauungsplan Nr. 60 – Teilbereich 1 - keine Rechtskraft erlangt hat, handelt es sich um die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilbereich 1 - und nicht um eine Änderung.	Da die Tennisanlage nicht unbeschränkt öffentlich nutzbar ist, ist eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf nicht sinnvoll. Die Fläche ist nicht Teil einer ausdrücklichen Gemeinbedarfsnutzung und entspricht von ihrem prägenden Charakter her auch nicht einer Grünfläche. Daher wird die Tennisanlage gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.	Im Bereich Carl-Hermann-Straße sind u.a. Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie ein Bauträger ansässig, so dass die Ausweisung eines Mischgebiets dem Gebietscharakter entspricht.
7.7	Für den Bereich Carl-Hermann-Straße sollte überprüft werden, ob der dortige Gebietscharakter mit dem gewählten Baugebiet (M) noch treffend wiedergegeben wird oder ob die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes treffender wäre.		
7.8			

Lfd. Nr.	Behörde, s. TÖB (Eingangsdatum)	Schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstige TÖB aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 BauGB (gekürzte Zusammenfassung)	Hinweise/Erläuterungen des beauftragten Planungsbüros Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan, BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BVerwG = Bundesverwaltungsgericht, LNatSchG = Landesnaturschutzgesetz, LWaldG = Landeswaldgesetz, DSchG = Denkmalschutzgesetz
7.9		In der Begründung sollten die wesentlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zum besseren Verständnis der Planung aufgeführt werden.	Die wesentlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes werden in der Begründung des B-Planes kurz zusammengefasst.
7.10		In der Vorprüfung des Einzelfalles wird aufgeführt, dass im Plangebiet eine Nachverdichtung vorgesehen ist. Das steht im Widerspruch zu der Aussage, dass keine neuen Baurechte geschaffen werden sollen und eine Erhöhung der GRZ nicht beabsichtigt ist.	Im Baugebiet ist keine Nachverdichtung geplant. Die diesbezügliche Aussage ist falsch und stammt aus einer nicht mehr aktuellen Version des Dokuments. Es werden durch den B-Plan keine neuen Baurechte geschaffen, die GRZ wird nicht erhöht.
7.11		Bei dem Gebiet handelt es sich um ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet. Der B-Plan hat das Ziel negative Auswirkungen auf Nahversorgungsbereiche der Stadt Reinbek zu vermeiden. Es sollte daher überprüft werden ob der Plan nicht unter den neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 (2a) BauGB aufgestellt werden kann.	Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 60 – Teilbereich 1 verfolgt die Stadt Reinbek nicht nur das Ziel, die integrierten Nahversorgungsstandorte in Neuschönningstedt zu sichern, sondern auch gleichsam die Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Da die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 (2a) BauGB stark eingeschränkt sind, erscheint seine Anwendung als nicht sinnvoll, weil etwa die Ausweisung von Baugebieten oder die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung nicht möglich sind.
7.12		Da Mischgebiete gemäß § 6 (1) BauNVO nur die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglichen, ist die Festsetzung Nr. 1.1 nicht notwendig und sollte entfallen.	Die Festsetzung entfällt.
7.13		Bordellartige Betriebe gelten in Mischgebieten generell als unzulässig, da sie sich nicht mit der Wohnnutzung vertragen. Es ist daher zu überprüfen ob die diesbezügliche Festsetzung nicht entfallen kann.	Die Festsetzung entfällt.
7.14		§ 1 (9) BauNVO regelt die Zulässigkeit von Anlagen. Daher sollten "Betriebe mit Vorführräumen und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist" ausgeschlossen werden.	Die Festsetzung wird angepasst.

Lfd. Nr.	Behörde, s. TÖB (Eingangsdatum)	Schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstige TÖB aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 BauGB (gekürzte Zusammenfassung)	Hinweise/Erläuterungen des beauftragten Planungsbüros Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan, BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BVerwG = Bundesverwaltungsgericht, LNatSchG = Landesnaturschutzgesetz, LWaldG = Landeswaldgesetz, DSchG = Denkmalschutzgesetz
7.15		Die Ausnahmeregelung der Festsetzung Nr. 1.3 sollte klar bestimmen, welche Vorhaben ausnahmsweise zulässig sein sollen. Nutzungsänderungen werden bereits über die gewählten Festsetzungen geregelt, insofern ist hierfür m. E. keine Regelungsbedarf in Form einer Ausnahme. Sofern mit Erneuerung die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes gemeint ist, wäre darzulegen, warum dieses auf den genannten Flurstücken im Sinne der Zielsetzung städtebaulich vertretbar ist. Ggf. wäre bei einer Ausnahmeregelung zur Erweiterung eines bestehenden zulässigerweise errichteten Einzelhandelsbetriebes die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche angeraten (unter Berücksichtigung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 1 (9) BauNVO).	Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche erscheint nicht als sinnvoll, weil § 1 (9) BauNVO nur die Regelung der Zulässigkeit von baulichen oder sonstigen Anlagen erlaubt. Laut der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht darf außer in Sondergebieten nur dann Verkaufsflächen festgesetzt werden, wenn gerade durch diese bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden (BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, 4 C 77/84). Das dürfte für diese Festsetzung nicht zutreffend sein. Im Sinne einer schlanken und flexiblen Bebauungsplanung wird es in diesem Fall der Bauordnungsbehörde überlassen, die Nutzungseinschränkung auf Grundlage des Bau- bzw. Nutzungsantrages näher zu konkretisieren. Die Festsetzungen werden so angepasst, dass die ursprünglich ausnahmsweise Nutzungsänderung, Erneuerung und Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes regulär zulässig wird.
7.16		Mit der Festsetzung Nr. 1.5 soll geregelt werden, dass auf den Altlastenflächen die Änderungen baulicher Nutzung erst nach erfolgter Sanierung möglich sein soll. Es ist näher zu bestimmen, welche Nutzungen bis zur Sanierung ausgeschlossen werden sollen; weiterhin ist darzulegen, warum dies für Nutzungsänderungen und nicht auch für Erweiterungen bestehender Nutzungen gelten soll. Die Festsetzung basiert auf einer zukünftigen eintretenden Bedingung. Dies ist nur auf Grundlage des § 9 (2) BauGB (befristete Festsetzungen) möglich. Die Anwendung des § 9 (2) BauGB setzt allerdings klare sachliche und zeitliche Horizonte voraus. Der Eintritt der Bedingung muss hinreichend gewiss sein. Es ist zu bestimmen welche Festsetzungen vor und welche nach Eintritt der Bedingung gelten sollen. Darüber hinaus weise ich auch im Hinblick auf die weiteren Altlastenverdachtsflächen (vgl. Stellungnahme Altlasten / Altablagerungen) darauf hin, dass die vorliegende Planung die durch sie ausgelösten Konflikte nicht unbewältigt lassen darf. Es ist im B-	Die Festsetzung betreffend die Altlasten wird in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Reinbek und der Fachbehörde beim Kreis Stormarn neu gefasst. Die Notwendigkeit für die Festsetzung wird erneut geprüft.

Lfd. Nr.	Behörde, s. TÖB (Eingangsdatum)	Schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstige TÖB aus der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Nr. 2 und Anlage 2 BauGB (gekürzte Zusammenfassung)	Hinweise/Erläuterungen des beauftragten Planungsbüros
7.17		<p>Planverfahren darzulegen, dass eine möglicherweise notwendige Bodensanierung technisch, finanziell und rechtlich möglich ist.</p> <p>Flächen für Sportanlagen sieht der § 9 BauGB nicht vor. Entweder ist eine Grünfläche festzusetzen oder es wird die Fläche für Gemeinbedarf (jeweils mit entsprechender Zweckbestimmung) des BauPlan Nr. 60 übernommen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird mit Festsetzung einer der genannten Nutzungskategorien geregelt. Die Festsetzung ist m. E. daher nicht notwendig und sollte entfallen.</p>	<p>Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan, BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, BVerwG = Bundesverwaltungsgericht, LNatSchG = Landesnaturschutzgesetz, LWaldG = Landeswaldgesetz, DSchG = Denkmalschutzgesetz</p> <p>§ 9 (1) Nr. 5 BauGB beinhaltet neben der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf die Möglichkeit, Sport- und Spielanlagen eigenständig, d.h. nicht in Überlagerung von Baugebieten, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen festzusetzen. Die Tennisanlage wird deshalb als gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" festgesetzt. Da für die Nutzung als Sportanlage erforderliche untergeordnete Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide- und Gerätebauten auf Flächen für Sportanlagen ohne weitere Festsetzungen zulässig sind, entfällt die textliche Festsetzung Nr. 1.6.</p>
7.18		<p>Die Regelung unter Nr. 3 ist aufgrund der Lage im Wasserschutzbiet auf alle im Mischgebiet zulässigen Nutzungen auszuweiten.</p>	<p>Die Festsetzung wird auf alle im Mischgebiet zulässigen Nutzungen erweitert.</p>
7.19		<p>Bei der Ziffer 7.2 handelt es sich nicht um eine Festsetzung und kann daher in die Hinweise oder die Begründung aufgenommen werden.</p>	<p>Die Festsetzung wird gestrichen und durch einen gleich lautenden Hinweis ersetzt.</p>

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlichen Belange und Gemeinden haben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine schriftliche Stellungnahme bezogen:

Staatliches Umweltamt Itzehoe

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V. Der Kreisbeauftragte für den Naturschutz, Herr Karl-Walter Hermannis

Verein Jordsand e.V.

Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V. Naturschutzverbände Schleswig-Holstein / Landesnaturschutzverband

Teil C Planverfahren

1 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
BauNVO 1990	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. 2000, S. 47) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2007, (GVOBl. 2007, S. 136).
LWaldG	Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz) vom 05.12.2004 (GVOBl. 2004, S. 461).
LNatSchG	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnatuschutzgesetz – LNatSchG) vom 06.03.2007, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnatuschutzgesetz – LNatSchG) und zur Änderung anderer Vorschriften vom 6. März 2007 (GVOBl. S. 136).
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).
18. BImSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324).
26. BImSchV	Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) vom 16.12.1996 (BGBl. I S. 1966).

2 Gutachten

Schallschutz	Schalltechnisches Gutachten für den B-Plan Nr. 60 "Stübenkoppel / Teilbereich I (nördlicher Bereich)" der Stadt Reinbek. Ermittlungen zum Verkehrslärm. 28. 03.2008. LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor
Schallschutz	Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 60, "südlicher Teilbereich" der Stadt Reinbek. 18.11.2002. MASUCH + OLBRICH Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek
Schallschutz	Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Reinbek. 07.06.1995. MASUCH + OLBRICH Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek
Altlasten	Kurzberichte der historischen Erkundung, Bewertung der Altstandorte im Bereich des B-Planes Nr. 60 / Hans-Geiger-Straße 2, 4, 5, 6, 8, 10. 07.03.2008. Widell & Ziegenmeyer, Tornesch

Altlasten	Reinbek, Altablagerungen 153 und 156, Messprogramm Bodengas und Oberboden 2004. 16.08.2004. Rohde / Widell / Ziegenmeyer – Beratende Ingenieure und Geologen, Tornesch
Altlasten	Gutachten zu den Ergebnissen der Gasuntersuchungen auf dem Gelände der Altablagerung Hans-Geiger-Str. in Reinbek. 05.12.1990. Büro für angewandte Geowissenschaften GmbH, Hamburg
Altlasten	Technische Erkundung von Altlastenverdachtsflächen B-Plan 60 in Reinbek Projekt: 0496/2008c; Grundstücke Hans-Geiger-Straße, Reinbek, Abschlussberichte, Widell & Ziegenmeyer, Tornesch; 16.10.2008

3 Pflanzlisten

Für festgesetzte Anpflanzungen sind mindestens folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden:

Knicks	Überhälter: Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe Sonstige Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 120 – 150 cm Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60 – 100 cm Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.
Bäume im Straßenraum	Heimische großkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 – 25 cm Stammumfang
Bäume auf privaten Grundstücken	Heimische mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 – 20 cm Stammumfang
Flächige Gehölzpflanzungen	Landschaftstypische und standortgerechte Arten der Eichen-Birken-Waldgesellschaft. Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 120 – 150 cm Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60 – 100 cm Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m ² vorzunehmen. Es sind 30 v.H. Bäume als Heister und 70 v.H. als Sträucher zu pflanzen.

3.1 Empfehlungen für die Nachpflanzung von Knicks

Überhälter	Stieleiche <i>quercus robur</i> Rotbuche <i>fagus sylvatica</i>
Häufige Gehölzarten	Hasel <i>corylus avellana</i> Schlehdorn <i>prunus spinosa</i> Hainbuche <i>carpinus betulus</i> Brombeerenarten <i>rubus spec.</i>
Weitere Gehölzarten (mit absteigender Häufigkeit)	Hundsrose <i>rosa canina</i> Filzrose <i>rosa tomentosa</i> Pfaffenhütchen <i>euonymus europaeus</i> Schneeball <i>viburnum opulus</i> Bergahorn <i>acer pseudoplatanus</i> Feldahornacer <i>campestre</i> Weißdornarten <i>crataegus spec.</i> Roter Hartriegel <i>cornus sanguinea</i>

Weidenarten *salix spec.*
Traubenkirsche *prunus padus*
Vogelkirsche *prunus avium*
Sal-Weide *salix caprea*
Eberesche *sorbus aucuparia*
Faulbaum *frangula alnus*
Zitterpappel *populus tremula*
Schwarzerle *alnus glutinosa*

3.2 Empfehlungen für Straßenbäume und Stellplatzflächen

Straßenbäume

Spitzahorn *acer pseudoplatanus*
Hainbuche *carpinus betulus*
Traubeneiche *quercus petraea*
Stieleiche *quercus robur*
Kaiserlinde *tilia x europaea "Pallida"*

Stellplatzflächen

Feldahornacer *campestre*
Spitzahorn *acer pseudoplatanoides*
Hainbuche *carpinus betulus*
Baum-Hasel *corylus colurna*
Mehlbeere *sorbus aria*
Schwedische Mehlbeere *sorbus intermedia*

3.3 Empfehlungen für flächige Gehölzpflanzungen

Bäume

Feldahornacer *campestre*
Schwarzerle *alnus glutinosa*
Hängebirke *betula pendula*
Hainbuche *carpinus betulus*
Zitterpappel *populus tremulus*
Traubenkirsche *prunus padus*
Wildbirne *Pyrus piraster*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Stieleiche *quercus robur*

Sträucher

Roter Hartriegel *cornus sanguinea*
Hasel *corylus avellana*
Weißdornarten *crataegus spec.*
Gemeine Heckenkirsche *Ionicera xylosteum*
Schlehe *prunus spinosa*
Faulbaum *frangula alnus*
Wildrosenarten *rosa spec.*
Brombeerarten *rubus spec.*
Strauchweidenarten *salix spec.*
Schwarzer Holunder *sambucus nigra*

4 Zusammenfassung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Protokoll

der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Bürgerveranstaltung am 12.09.2007 19:00 Uhr, Rathaus Reinbek

Teilnehmer:

Herr Weber (Stadt Reinbek – Bauamt)

Neun Bürgerinnen und Bürger

Frau Holm (Stadt Reinbek – Bauamt)

Ein Vertreter der Presse

Herr Bembennek (BPW baumgart+partner)

Herr Lemke (BPW baumgart+partner)

Ablauf

Herr Weber eröffnet die Versammlung und begrüßt die Anwesenden. Zweck der Versammlung ist es, den Bürgerinnen und Bürgern die Planungsabsichten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilbereich 1- der Stadt Reinbek vorzustellen. Unter Hinweis auf § 3 Abs. 1 BauGB soll den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit gegeben werden, ihre Meinungen zu den Planungsabsichten zu äußern oder Fragen zur Planung zu stellen. Herr Weber stellt die Mitarbeiter der Planungsbüros vor, die mit der Erarbeitung der Bauleitplanung beauftragt wurden.

Frau Holm erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Sie geht dabei besonders auf die Möglichkeiten der Öffentlichkeit ein, sich an den Planungen zu beteiligen. Weiterhin erläutert sie die Besonderheiten eines Verfahrens nach § 13a BauGB, bei dem die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 2 (4) BauGB) sowie das Monitoring § 4c BauGB entfallen. Die Stadt Reinbek wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen, so dass die Bürgerinnen und Bürger während der Auslegung ebenfalls die Möglichkeit haben Stellung zu den Planungen zu beziehen. Herr Bembennek beschreibt anhand eines Luftbilds Lage und bauliche Struktur des Plangebiets und geht dann auf den Anlass und die Ziele der Planänderung, sowie den Vorentwurf der Planzeichnung ein.

Inhalt des Bebauungsplans

Der Hauptanlass für die Planänderung sind die gesetzliche Verpflichtung der Stadt Reinbek zur städtebaulichen Ordnung ihres Stadtgebiets und veränderte landesplanerische Festlegungen. Ziele der Planung sind die Sicherung der städtebaulich integrierten Nahversorgungsbereiche im Stadtteil Neuschönningstedt sowie eine behutsame Bestandsfortentwicklung. Weiterhin wird das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Einzelhandelskonzept in die Bauleitplanung implementiert. Dieses sieht für Neuschönningstedt die Konzentration der Nahversorgung auf integrierte Standorte (Grenzweg, Möllner Landstraße, Königsberger Straße) vor. Die Einzelhandelsversorgung in Neuschönningstedt ist tendenziell problematisch, allerdings gehen die vorliegenden Gutachten davon aus, dass ein weiterer Flächenzuwachs den Einzelhandelsbestand, und damit die Nahversorgung gefährde. Da das Plangebiet als Ergänzungsstandort aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt, werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen gelten nur für einen ansässigen Getränkemarkt sowie für Werksverkäufe der Gewerbebetriebe vor Ort. Aufgrund der baulichen Struktur werden Tankstellen, Drive-In-Restaurants, Gartenbaubetriebe, sowie Vergnügungsstätten und Sex-Shops ausgeschlossen, da diese das Wohnen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Wohngebieten übermäßig belasten würden. Aufgrund der veränderten fachrechtlichen Regelungen wird der Bebauungsplan

eine Waldschutzzone von 30m um das im Plangebiet liegende Waldstück darstellen. In dieser dürfen bauliche Anlagen nur nach einer Ausnahmegenehmigung von Bauaufsicht und Forstbehörde errichtet werden. Hinsichtlich der Altlastenfläche wird festgesetzt, dass bei der Änderung der baulichen Nutzung überprüft werden muss, ob Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind und dass für Wohn- und Gewerbenutzungen ein Unbedenklichkeitsnachweis zu führen ist. Die Ausweisung der Bauflächen bleibt unverändert.

Lfd. Nr.	Bürger/ Bürgerin	Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (gekürzte Zusammenfassung)	Hinweise/Erläuterungen des beauftragten Planungsbüros
1	Bürgerin 1	Eine Bürgerin fragt, inwieweit Erweiterungen des bestehenden Getränkehandels möglich sind?	Herr Lemke erläutert, dass Erweiterungen des bestehenden Betriebs, aber auch Nutzungsänderungen so lange möglich sind, als dass diese das Wohnen nicht wesentlich stören.
2	Bürgerin 2	Eine Bürgerin fragt, ob der Bestandsschutz bei Eigentümerwechsel erhalten bleibt.	Herr Bembenek erläutert, dass der Bestandsschutz bei einem Wechsel des Eigentümers erhalten bleibt, da er an die Baugenehmigung und nicht an den Eigentümer geknüpft ist. Herr Weber ergänzt, dass der Bestandsschutz dann erlischt, wenn die genehmigte Nutzung über eine längere Zeit nicht ausgeübt wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, bedankt sich Herr Weber für das Interesse an der Planung und geht zum nächsten Punkt der Tagesordnung über. Herr Weber beendet die Versammlung um 19.50 Uhr.

5 Ablauf des Planverfahrens

- 15.12.2005 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek.

- 21.12.2005 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

- 12.09.2007 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gem. § 3 Abs.1 BauGB.

- 24.04.2008 Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes und Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2008 bis 10.07.2008 öffentlich ausgelegen.

- 27.11.2008 Beschluss des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie der Begründung.

.....

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB. Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 60 "Stübenkoppel" – Teilbereich 1 (nördlicher Bereich) wurde mit dem Satzungsbeschluss vom 27.11.2008 zum Abschluss gebracht. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die Begründung wurde gem. § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Reinbek ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Reinbek, den 15.12.2018


(Bürgermeister)

