

STADT REINBEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 86

„Neuschönningstedt - westlich Birkenweg, südlich Am Stüb“

- Im Norden : Südliche Begrenzung der Flurstücke 49/8, 47/10 und 47/4, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt, südliche Flurstücksgrenzen der Grundstücke südlich der Straße *Platanenweg* in ihrer Weiterführung bis zur östlichen Straßenbegrenzung *Am Stüb*, südlicher Abschnitt der Straße *Am Stüb*, nördliche Grenze des öffentlichen Weges, Flurstück 41/81, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt in seiner Verlängerung bis hin zur östlichen Flurstücksgrenze 62/5, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt (*Birkenweg*);
- Im Osten : östliche Flurstücksgrenze 62/5, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt (*Birkenweg*);
- Im Süden : nördliche Begrenzung der *Eichenallee*;
- Im Westen : westliche Grenze des Flurstückes 49/4, Flur 11, Gemarkung Schönningstedt, nahe angrenzend zur Trasse der Kreisstraße 80.

BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Bau- und Planungsausschuss vom 09.08.2005
Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.2005
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 25.08.2005

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planerfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung
13. Nachrichtliche Übernahmen
 - 13.1 Knicks
 - 13.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
 - 13.3 Anbaufreie Strecke
14. Hinweise
 - 14.1 Wasserschutzgebiet
15. Altlasten / Altlastenstandort

Anlagen :

- „Städtebauliches Konzept - Variante 1“ zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Reinbek im Maßstab 1:1.000 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung) mit Planungsstand vom 13.07.2005
- „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Reinbek vom 20.04.2005
- „Straßenregelquerschnitte - Skizzen“ zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Reinbek vom 07.04.2005 (Bestandteil der Planzeichnung - Teil A)
- „Lärmtechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Reinbek für einen Bolzplatz (Spiel- und Tobefläche) mit Planungsstand vom 03.05.2005
- „Profilierung des Plangebiets und der Schwemmsandgruben“ zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Reinbek mit Planungsstand vom 03.05.2005
- „Lärmtechnische Stellungnahme“ für den Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Reinbek vom 26.03.2003 (vgl. Anlage zum Erläuterungsbericht der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes)
- „Lärmtechnische Untersuchung“ für den Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Reinbek Orts-
teil Neuschönningstedt vom 25.03.2003
(vgl. Anlage zum Erläuterungsbericht der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes)
- Gefährdungsabschätzung „Altlastenstandort Braas-Dachsteinwerk“ vom 13.08.2004
(vgl. Anlage zum Erläuterungsbericht der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Reinbek hat für den Bereich des ehemaligen Betriebs- und Firmengeländes des Dachsteinwerkes „Braas“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 6,8 ha (einschließlich Grün- und Straßenflächen) großen Wohngebiets mit maximal 105 Wohneinheiten zu schaffen. Der diesen Bereich betreffende Bebauungsplan Nr. 82 von 1972, der als sogenannter Nummernplan durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nicht mehr angewendet wird und sich im Aufhebungsverfahren befindet, wird hiermit überplant.

Die vorhandene gewerbliche Brachfläche soll nach den Zielen der Stadt Reinbek entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung, ebenfalls für eine wohnbauliche Entwicklung planerisch vorbereitet werden. Der am "Birkenweg" gelegene eisenverarbeitende Betrieb (Schmiede), wird entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung in ein Gewerbegebiet umgesiedelt werden und ist somit Voraussetzung zur Umsetzung dieser Bauleitplanung. Damit ist in diesem Bereich die gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von zwei nicht störenden Betrieben am Birkenweg reduziert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 und der parallel aufgestellten 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek soll auf die geänderte Bedürfnissituation eingegangen werden und die bisherigen gewerblichen und gemischten Bauflächen umgewidmet werden in allgemeine Wohngebiete.

Auf dem ehemaligen Firmengelände, das fast vollständig versiegelt oder hochverdichtet ist, sollen in zwei durch einen öffentlichen Grünzug aufgelockerten Wohngebieten Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser für den örtlichen und überörtlichen Bedarf entstehen. Zusätzlich ist eine Einrichtung für soziale Zwecke, wie z.B. die einer Kindertagesstätte, als Option vorgesehen und wird mit dem Bebauungsplan Nr. 86 planungsrechtlich innerhalb des allgemeinen Wohngebiets abgesichert. Weitergehend Regelungen hierzu erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Reinbek und dem Vorhabenträger. Auf die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf wird verzichtet, um flexibel auf sich verändernde Bedürfnisse reagieren zu können.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung soll die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Um den besonderen gesamtplanerischen Anforderungen bei dieser anspruchsvollen Planungsaufgabe gerecht werden zu können, wurde zusammen und gleichzeitig mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und die frühzeitige lärmtechnische Untersuchung sowie eine Gefährdungsabschätzung für den Altlastenstandort beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Rahmenbedingungen in das städtebauliche Konzept einfließen lassen und somit eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Gesamtplanung erstellen zu können.

Der vom Bau- und Planungsausschuss am 09.08.2005 und von der Stadtverordnetenversammlung am 25.08.2005 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 86 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (siehe Übersicht - Anlagen dieser Begründung) und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, anerkannter Naturschutzverbände und Anregungen privater Personen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

Anmerkung :

Die städtischen Gremien beraten seit Herbst 2002 intensiv die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 und der parallel in Aufstellung befindlichen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und gehen nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand davon aus, die Planaufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB zu Ende führen zu können und werden hierbei die entsprechenden Überleitungsregeln des EAG Bau beachten.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.11.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bergedorfer Zeitung“ (Reinbeker Zeitung) am 17.03.2003 erfolgt.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die vorhandene Randbebauung der Straßen „Bredenhorn“, „Am Stüb“ und „Birkenweg“, im Osten durch die Straße „Birkenweg“, im Süden durch den Wanderweg „Eichenallee“ und im Westen durch die K 80.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 25.08.2005), die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 6,77 ha, davon :

41.230 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA) einschließlich privater Wohnwegerschließungen
5.820 m ²	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
2.105 m ²	Verkehrsflächen (vorhandene, Birkenweg / Am Stüb)
18.545 m ²	Grünflächen (unterschiedlicher Zweckbestimmung)

4. Planungsvorgaben

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nicht eingehalten werden. Die für die Ausweisung des geplanten Wohngebietes vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek einschließlich der genehmigten Änderungen als Gewerbe- und Mischgebietsflächen dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 86 die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte werden für die betreffenden Planungen im Parallelverfahren durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 86 gegenüber dem Innenministerium des Landes S-H nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 86 erst nach Rechtskraft der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert wurden.

Die wohnbauliche Entwicklung dieser Gewerbebrache stellt nach Auffassung der städtischen Gremien eine sinnvolle Folgenutzung für den Ortsteil Neuschönningstedt dar und wird durch die vorgelegten Planungsabsichten zu einer nachhaltigen Steigerung und Verbesserung des Wohnumfeldes und der Lebensqualität in diesem Teil der Stadt Reinbek beitragen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung des geplanten Wohngebietes entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch Beachtung der übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen (Entlassung aus dem Landschaftsschutz und Beachtung des Wasserschutzgebiets) und unter Beachtung der Zielsetzungen aus dem Entwicklungsgutachten Stormarn / Hamburg hinreichend Rechnung getragen.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 28.02.2005 wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung unter Beachtung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen den städtischen Planungsabsichten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 86 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 und der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Stadt Reinbek sind nach den Ausführungen des parallel erstellten Grünordnungsplanes (siehe Anlage dieser Begründung) keine Änderungen bzw. Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan der Stadt Reinbek verbunden.

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek sieht in einer Umwidmung des Plangebietes und somit der brachliegenden Gewerbefläche für eine Wohnnutzung eine sinnvolle Möglichkeit zur wohnbaulichen Erweiterung von Neuschönningstedt. In diesem Zusammenhang ist auch nach Aussage und Darstellung des Landschaftsplanes die Anlage einer öffentlichen Grünfläche anzustreben, um das diesbezügliche Versorgungsdefizit im Ortsteil Neuschönningstedt zu mindern.

Durch die frühzeitige Einbindung dieser Ergebnisse aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der parallel erstellten Grünordnungsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente und -strukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Wasserschutzgebiets (Profilierung der vorhandenen Schwemmsandgruben als Bestandteil der öffentlichen Grünflächen) eine für das Wohngebiet wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit und Grundstücksnutzung frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, insbesondere zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sowie zu den Möglichkeiten der grundstücksnahen Naherholung für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen Grünordnungsplanung wurden begleitend zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die unvermeidbaren Eingriffe ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, dass im Rahmen der Erschließungsplanung für die öffentlichen Grünflächen durch eine objektbezogene Freiraumplanung weiterführend konkretisiert werden wird.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene wurden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes weiterhin innerhalb des städtebaulichen Konzeptes - Variante 1 - (siehe Anlage dieser Begründung) zum Bebauungsplan Nr. 86 konzeptionell berücksichtigt und entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen und auf Grundlage der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss inhaltlich vollständig in den Bebauungsplan Nr. 86 übernommen, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001.

Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a Abs. 1 „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) als unselbständiger Teil durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Die o.g. Voraussetzungen werden durch die geplante Umnutzung der Gewerbebrache mit einer im Grünordnungsplan bilanzierten Versiegelung von ca. 2,8 knapp erreicht. Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der erheblichen Vorbelastungen innerhalb des Plangebiets und der fast vollständigen Versiegelung sowie der mit der Umwidmung verbundenen Entsiegelung anhand der geprüften Unterlagen und Kriterien erkennbar ist, dass das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 86 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

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

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

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

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den zuvor beschriebenen Bereich als Wohngebiet städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie erschließungstechnischen Belangen und Anforderungen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept in mehreren Detaillierungsphasen (siehe Anlage dieser Begründung), erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen zugleich Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 86, wie als Satzung beschlossen.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baum- und Knickbestandes, der Schwemmsandgruben, der vorhandenen Gebäude- und Geländesituation und der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in den ersten Entwurfsphasen gemeinsam darauf hin gearbeitet, die orts- und landschaftstypischen und den Planbereich prägenden Merkmale in die Entwurfsidee einzubinden. Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt charakterisieren :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Verkehrssystem
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Baugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur über ein Wegesystem in Ost-West- sowie in Nord-Süd-Richtung ("Eichenallee")
- Vorhaltung einer Fläche für die Errichtung einer sozialen Einrichtung innerhalb des Wohngebiets einschließlich Spielflächen auf diesem Grundstück an zentraler Stelle unter Beachtung der Erreichbarkeit für alle Anwohner
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb des städtischen Siedlungsbereiches und insbesondere im Übergangsbereich zur offenen Landschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Stadt- und Landschaftsbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz bzw. Ersatz vorhandener Landschaftselemente
- Einhaltung und nachhaltiger Schutz der orts- und landschaftsprägenden Bäume innerhalb des geplanten Wohngebiets
- Bereitstellung und Sicherung von öffentlichen Grünflächen unter Einbindung der vorhandenen und zu profilierenden Schwemmsandgruben als räumlich wirksame Grünachsen einschließlich der Hauptwanderwege
- Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen für die grundstücksnahe Erholung auch mit Kinderspielgeräten entlang der Hauptwanderwege
- Bereitstellung und Herrichtung eines Bolzplatzes mit Lärmschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß

- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Erschließung des Plangebietes vom „Birkenweg“ aus ausschließlich als verkehrsbefähigter Bereich mit Verbindung an die Straßen „Bredenhorn“ und „Am Stüb“
- Gliederung der Straßenräume und der Park- und Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen entsprechend den Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm benachbarten Straßen durch passive Schallschutzmaßnahmen
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der Bebauungskonzeption und in der Satzung zum Bebauungsplan
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) entsprechend der geplanten Geländesituation (nach Profilierung) und durch Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen und landschaftsplanerischen Erfordernisse und Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den immissionschutzrechtlichen und entwässerungs- sowie zu den verkehrstechnischen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Als bestimmendes Entwurfsprinzip wird mit dem vorgelegten Entwurf das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Dies wird nach Auffassung der städtischen Gremien durch das städtebauliche Gesamtkonzept (Variante 1 als Anlage zu dieser Begründung), das der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 86 und den begleitenden Fachplanungen als Planungsgrundlage zugrunde liegt, vorbereitet und durch die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung selbst planungsrechtlich umgesetzt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen textlich derart festgesetzt, dass der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Baukörper - Festsetzung“ und einer gestaffelten höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird die städtebaulich und ortsplannerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend dem städtebaulichen Konzept und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung als Arrondierung der bebauten Ortslage gesichert.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Stadtvertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung keinen Gebrauch gemacht. Die Stadtvertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen, die sich aus der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung :

Als Ausnahme wird im Text (Teil B) für die festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen bzw. Stützmauern pro Wohnbaugrundstück (Einzelhausbebauung) maximal bis zu 20 m² und pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausparzelle maximal bis zu 15 m² überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl wird abgesehen, um eine eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und spätere „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Um eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses bei den geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern zu ermöglichen, ohne jedoch die Zahl der Vollgeschosse generell auf zwei Geschosse zu erhöhen bzw. die Wandhöhen unverhältnismäßig zu erhöhen, wird bei der Errichtung größerer Dachgauben, die zu einer Überschreitung der 3/4 Regelung (LBO) im Dachgeschoss führen würde, eine Ausnutzung der Dachgeschossfläche bis zu 85% ausnahmsweise zugelassen. Mit dieser Ausnahmeregelung kann das Erscheinungsbild des „klassischen“ Einfamilienhauses, wie in der direkten Nachbarschaft vorhanden und prägend, bei gleichzeitiger Erhöhung der Ausnutzung des Dachgeschosses beibehalten werden.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen :

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten Baugrundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Danach dürfen die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen (der Hauptgebäude) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden.

Die Flächenanteile an den privaten Wohnwegen (gfl-Rechte) sind für die betreffenden (zugeordneten) Baugrundstücke nicht auf die vorgenannte maximale Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen

Gleiches gilt bei einem sogenannten „Pfeifenstielgrundstück“. Hier ist nur ¼ der Zuwegungsfläche auf die vorgenannte maximale Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen :

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zu gewachsenen Siedlungsstrukturen und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft unter dem Gebot des sich „Einfügen“ wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sollen für die geplanten eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für die zweigeschossigen Reihenhäuser einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Der Höhenbezugspunkt wird für die überbaubaren Flächen auf die jeweils angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante bezogen. Die Höhenbezugspunkte werden unter Berücksichtigung der geplanten Profilierung des Plangebiets in der nachgeordneten Erschließungsplanung (als Bestandteil des Erschließungsvertrages) in einem fortlaufenden Intervall eingetragen, so dass seitens der zukünftigen Bauherren keine Missverständnisse auftreten sollten.

Bauweise :

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist in offener Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Siedlungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dächer, Dachfarbe, Dacheindeckung, Dachneigung, Aussenfassade usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen, Zuwegungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äussere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äusseren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit dem inneren Erschließungskonzept, wie zuvor dargelegt, gesehen.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des parallel erstellten Grünordnungsplanes nicht verbunden (siehe Anlage dieser Begründung).

Mit Realisierung des geplanten Wohngebiets werden heute bebaute und vollversiegelte Flächen entsiegelt und mit der geplanten Wohnbebauung eine erheblich geringere Flächenversiegelung als bisher erreicht.

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 wird zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG parallel zum Bebauungsplan erforderlich. Die Verfahrensschritte wurden parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 86 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Inhalte und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 86, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage besteht, übernommen worden, ansonsten erfolgt eine Übernahme aus dem Grünordnungsplan als Empfehlung bzw. Hinweis in der Begründung zur Satzung in der endgültigen Planfassung.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Hinweise und Empfehlungen :

Entsprechend dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept werden als Übernahmen aus dem Grünordnungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes geben :

- Auf der privaten „Spielplatzfläche“ sind zu den benachbarten privaten Grundstücken und zum Wanderweg „Eichenallee“ hin leichte Verwallungen zu errichten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten (keine Arten mit giftigen Bestandteilen) zu bepflanzen. Gleichfalls sind andere Flächen des Spielplatzes mit Gehölzen zu strukturieren.
- Für die konkrete Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten.
- Die öffentlichen Grünflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Gering geneigte Dächer (< 15°, z.B. von Garagen) sollten extensiv begrünt werden.
- Bei der Anpflanzung von Straßenbäumen sind Arten aus der Pflanzenauswahlliste des Grünordnungsplanes zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Für jeden Straßenbaum ist eine vegetationsfähige Grundfläche von mindestens 8 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Zur Rekonstruktion einer belebten Oberbodenzone ist auf baulich nicht genutzten Flächen Oberboden in ausreichender Stärke aufzutragen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm :

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm werden auf Grundlage der Ergebnisse der „Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Reinbek vom 25.03.2003“ entsprechend dem nunmehr vorliegenden städtebaulichen Konzeptes in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt.

Die Berechnungsannahmen und die Untersuchungsergebnisse sind der lärmtechnischen Untersuchung (siehe Anlage dieser Begründung) zu entnehmen und waren bereits Bestandteil der Beteiligungsverfahren zur parallel in Aufstellung befindlichen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Freizeitlärm :

Entsprechend den fortgeschrittenen planerischen Überlegungen (vgl. Städtebauliches Konzept - Variante 1-) im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 86 beabsichtigt die Stadt Reinbek im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches die Errichtung eines Bolzplatzes.

Hierfür wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine entsprechende Fläche mit gleichlautender Zweckbestimmung festgesetzt und die Lage des Bolzplatzes durch Nutzungsabgrenzung gegenüber den anderen Zweckbestimmungen innerhalb der Grünfläche bestimmt und festgelegt.

Die nächstgelegenen Wohnbaugrundstücke werden nach derzeitigem Planungsstand ca. 50 m von dieser Grünfläche entfernt liegen. Entsprechend der zum Bebauungsplan Nr. 86 erstellten „Lärmtechnischen Untersuchung“ (siehe Anlage dieser Begründung) ist zum Schutz der nächstgelegenen Wohnnutzungen die Errichtung eines 5,0 m hohen Lärmschutzwalles, bezogen auf die geplante Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße „Bredenhorn“ erforderlich, der innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzt wird.

Der im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragene Hinweis zur Berücksichtigung von Beschränkungen hinsichtlich der Nutzungszeiten des geplanten Bolzplatzes werden im Erschließungsvertrag bzw. in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Reinbek und dem Vorhabenträger entsprechend den Ergebnissen aus der lärmtechnischen Untersuchung (Stand vom 03.05.2005) berücksichtigt, so dass die Einhaltung der Ruhezeiten entsprechend den Vorgaben aus der 18.BImSchV auch tatsächlich gesichert werden bzw. ordnungsrechtlich durchgesetzt werden können.

Rettungszentrum :

Mit Überplanung der Gewerbebrache und des dann geplanten Wohngebiets werden die vorhandenen Einrichtungen des Rettungszentrums östlich an den Plangeltungsbereich angrenzend in ihrem Betrieb nicht eingeschränkt.

Der Betrieb des Rettungszentrum ist entsprechend den geltenden Vorschriften vorzunehmen und hierbei auf die vorhandene und auch geplante Wohnnutzung, wie auch in der zurückliegenden Zeit, im Sinne des "Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme" einzugehen.

9. Verkehr (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist am nördlichen und östlichen Rand des Plangeltungsbereiches für das geplante Wohngebiet mit dem vorhanden Straßennetz als äussere Erschließung vorhanden.

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über den „Birkenweg“. Die Leistungsfähigkeit und die verkehrliche Abwicklung wurde im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 86 ermittelt und im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro weiterführend mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die Ausgestaltung und detaillierte Abstimmung dieser Baumaßnahme mit den erforderlich werdenden verkehrstechnischen Anforderungen werden in der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 86 dargestellt. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der Erschließung des Teilgebiets WA 1, das für eine soziale Einrichtung vorgehalten wird. Der Einmündungsbereich ist entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen in Abstimmung mit zuständigen Fachbehörden nach deren Maßgaben auszubauen.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt, wie oben beschrieben, vom „Birkenweg“ aus und erhält eine Verbindung mit der Siedlung „Am Stüb“. Das gesamte innere Haupteerschließungssystem wird als verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip ausgebaut und ist dementsprechend in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 86 planungsrechtlich auch so festgesetzt.

An diese Erschließungsstraße schließen mehrere private Wohnwegerschließungen an, die eine Bebauung rückwärtiger bzw. innenliegender Flächen sicherstellen sollen.

Die zu erreichenden Fahrgeschwindigkeiten von 5 bis 7 km/h innerhalb des geplanten Wohngebiets werden durch zum Teil wechselseitig angeordnete Park- und Pflanzstreifen, durch Zwischenwendeplatzanlagen / Platzaufweitungen und Verengungen sowie durch eine teilweise stark geschwungene bzw. abknickende Straßenführung erreicht, die durch Baumpflanzungen und durch die angrenzenden Grünflächen verstärkt werden kann.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Haltestelle Neuschönningstedt, Birkenweg der Linie 236 (in Zuordnung zum Knoten Birkenweg / Eichenallee/Heideweg) direkt erschlossen. Die Linie stelle eine Verbindung an das Stadtzentrum Reinbek und die S-Bahn her. Darüber hinaus verkehren weitere Buslinien in der Möllner Landstraße, mit denen insbesondere auch die U-Bahnlinie U 3 erreicht wird.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Der Zweckverband Südstormarn weist darauf hin, dass aus erschließungstechnischen Erfordernissen heraus nur eine Gesamtrealisierung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebungsbereiches möglich ist.

Zugleich wird darauf hingewiesen, dass bei der Plangebietserschließung die Niederschlagsvorflut sicherzustellen ist und eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Leitungssystems vorgenommen werden soll. Die entsprechenden Nachweise hierzu erfolgen in der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro in Abstimmung mit der Stadt Reinbek und dem Zweckverband Südstormarn.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Straßen „Birkenweg“, „Am Stüb“ und „Bredenhorn“ mit freiem Gefälle an drei Übergabestellen. Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 86 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Versickerung des Niederschlagswassers von Grundstücks- und Dachflächen ins Grundwasser geplant. Entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen im Rahmen einer zuvor durchgeführten Baugrunduntersuchung ist der Boden im Plangebiet unter Berücksichtigung der ATV Richtlinie A 138 geeignet für die Versickerung von Dachflächen.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten.

Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Ableitung der Oberflächenabflüsse aus den Verkehrsflächen ist in die vorhandene Kanalisation der angrenzenden Gebiete vorgesehen. Es wurden zwei Einleitungsstellen für das auf den Verkehrsflächen des Planungsgebietes gesammelte Regenwasser in die vorhandenen Kanalisation in den Straßen „Am Stüb“ und „Bredenhorn“ vorgesehen.

Die erforderliche Leistungsfähigkeit der in Anspruch genommenen Vorflutstränge der vorhandenen Regenwasserkanalisation zwischen den vorgesehenen Übergabestellen und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken bei der A 24 wurde durch das beauftragte Ing. Büro nachgewiesen.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 86 in Abstimmung mit dem Zweckverband Südstormarn und der unteren Wasserbehörde durch das beauftragte Ing.- Büro erarbeitet und vorgelegt.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde der Versorgungsträger, die Deutsche Telekom AG, aufgefordert, die Versorgungssituation zu prüfen und mitzuteilen, wo die Leitungstrassen innerhalb des inneren Erschließungssystems geführt werden sollten. Eine Stellungnahme seitens des Versorgungsträgers wurde nicht abgegeben.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 86 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf das Stadtgebiet mit Strom.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde durch das Versorgungsunternehmen die Versorgungssituation geprüft. Die benötigten Flächen können innerhalb der öffentlichen Grünfläche oder an anderer zentraler Stelle innerhalb des geplanten Wohngebiets seitens der Stadt Reinbek zur Verfügung gestellt werden. Eine freie Zugänglichkeit kann durch die Lage an den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Die über den Plangeltungsbereich derzeit verlaufende 30 kV - Freileitung der E.ON. HANSE AG soll nach Vorabstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 86 unterirdisch verlegt werden.

Mit dieser Maßnahme, die auch die nördlich vom Plangebiet befindlichen Grundstücke einbezieht, dürfen der Stadt Reinbek keine Kosten entstehen. Entsprechende Regelungen wurden hierzu in den Erschließungsvertrag aufgenommen.

Art und Umfang sowie die Koordinierung dieser Maßnahme wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 86 durch das beauftragte Ing.- Büro für den Vorhabenträger ermittelt und in dem erforderlich werdenden Maße in Rückabstimmung mit dem Versorgungsträger berücksichtigt.

10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 86 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

11. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen für Wohngebiete und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen. Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser wird durch die Hamburger Wasserwerke GmbH während des Planaufstellungsverfahrens geprüft.

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb des Wohngebietes mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 86.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äussere Erschließung mit den Straßen „Am Stüb“, „Bredenhorn“ und „Birkenweg“ vorhanden. An vorhandene Leitungen innerhalb und ausserhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung des Plangebiet erforderlich werdenden Maßnahmen für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen sowie für den Aus- bzw. Umbau der Straßen „Am Stüb“ (Rückbau des vorhandenen Wendeplatzes) und „Birkenweg“ (Einmündungsbereich in das Plangebiet) und sonstiger Maßnahmen innerhalb des Wohngebiets werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanungen durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der städtischen Beschlusslage aus dem Erschließungsvertrag durch den Erschließungsträger zu seinen Lasten erstellt.

Kostenschätzung (vom 18.02.2005) :	€	brutto
<u>Flächenvorbereitung</u>		
Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen	€	250.000,--
Geländeprofilierung	€	50.000,--
<u>Straßenbau, öffentlicher Bereich</u>		
Herstellungskosten Straßenbau	€	735.000,--
Ing. - Honorar Teil Straßenbau / Planung örtl. Bauüberwachung	€	73.000,--
<u>Wasserbau, öffentlicher Bereich</u>		
Herstellungskosten Wasserbau	€	345.000,--
Ing. - Honorar Teil Wasserbau / Planung örtl. Bauüberwachung	€	40.000,--
Gesamtkosten	ca. €	<u>1.493.000,--</u>

Für die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ist eine Widmung erforderlich.

Die Straßennamen wurden zur besseren Orientierung im Zuge der Planrealisierung entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.2005 in die endgültige Planfassung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 86 aufgenommen.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knickabschnitte sind nach § 15b LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Neuanlage) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnungsplan“ durch den Grundstückseigentümer (Stadt Reinbek) fachgerecht auszuführen.

Die vorhandenen Knickabschnitte erhalten innerhalb der öffentlichen Grünfläche gegenüber der angrenzenden Nutzung (Bolzplatz) zu ihrem Schutz und zur Entwicklung einen 2,0 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind.

Die Knickabschnitte werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

13.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 15ff LNatSchG)

Landschaftsschutzgebiet :

Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches und auch die nördlich anschließende Wohnbebauung zwischen den Straßen "Am Stüb" und "Bredenhorn" lagen während des Planaufstellungsverfahrens im Landschaftsschutzgebiet "Stemwarde".

Ein Antrag auf Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutz wurde im Rahmen des förmlichen Planaufstellungsverfahrens seitens der Stadt Reinbek bei der uNB gestellt. Im Rahmen der parallel aufgestellten 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Entlassungsantrag durch die uNB geprüft und eine Entlassung bereits in Aussicht gestellt. Der Plangeltungsbereich ist mit der 3. Änderung zur Änderung der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Gemeinde Stemwarde vom 28.11.1969" vom 15.06.2005 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen worden. Die Entlassung wurde am 24.06.2005 rechtswirksam.

Die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 86 übernommen.

13.3 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen ausserhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 80 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 80 nicht angelegt werden. Der Plangeltungsbereich liegt vollständig ausserhalb der Anbauverbotszone. Eine Darstellung der 15 m breiten Anbauverbotszone in der Planzeichnung kann aufgrund fehlender Fahrbahnrande (ALK-Daten und keine örtliches Aufmaß) der K 80 nicht vorgenommen werden. Die gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

14. Hinweise

14.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Glinde (Schutzzone III). Die entsprechenden Vorschriften der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsablagen des Wasserwerkes Glinde „Wasserschutzgebietsverordnung Glinde“ vom 30.07.1985 sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung und im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

15. Altlasten / Altlastenstandort

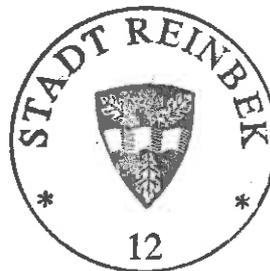
Im Bereich des ehemaligen Dachsteinwerkes Braas wurden im Rahmen einer gutachterlichen Prüfung Bodenuntersuchungen in Hinsicht auf mögliche Verdachtsflächen vorgenommen (siehe Anlage dieser Begründung) und mit den zuständigen Fachabteilungen des Kreises Stormarn erörtert und bewertet.

Das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Altlastenstandortes hat die Durchführung ergänzender Boden- und Luftuntersuchungen sowie eine zusammenfassende Bewertung aller vorliegenden Untersuchungsergebnisse zum Inhalt. Untersucht wurden die Bodenbeschaffenheit durch Entnahmen von Boden-, Asphalt- und Luftproben, deren Analyse, die sich daraus ergebende räumliche Schadstoffverteilung und deren Gefährdungsabschätzung auf die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser.

Mit Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn (im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes) ist das Gelände des Dachziegelwerkes Braas hinreichend erkundet; eine Sanierung der kritischen Bereiche wird vorgenommen werden.

Hieran ist der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zu beteiligen. Der Nachweis des gesunden Wohnens und Arbeitens ist abschließend durch einen Sachverständigen zu bescheinigen.

Reinbek, den 30.6.06




- Bürgermeister -