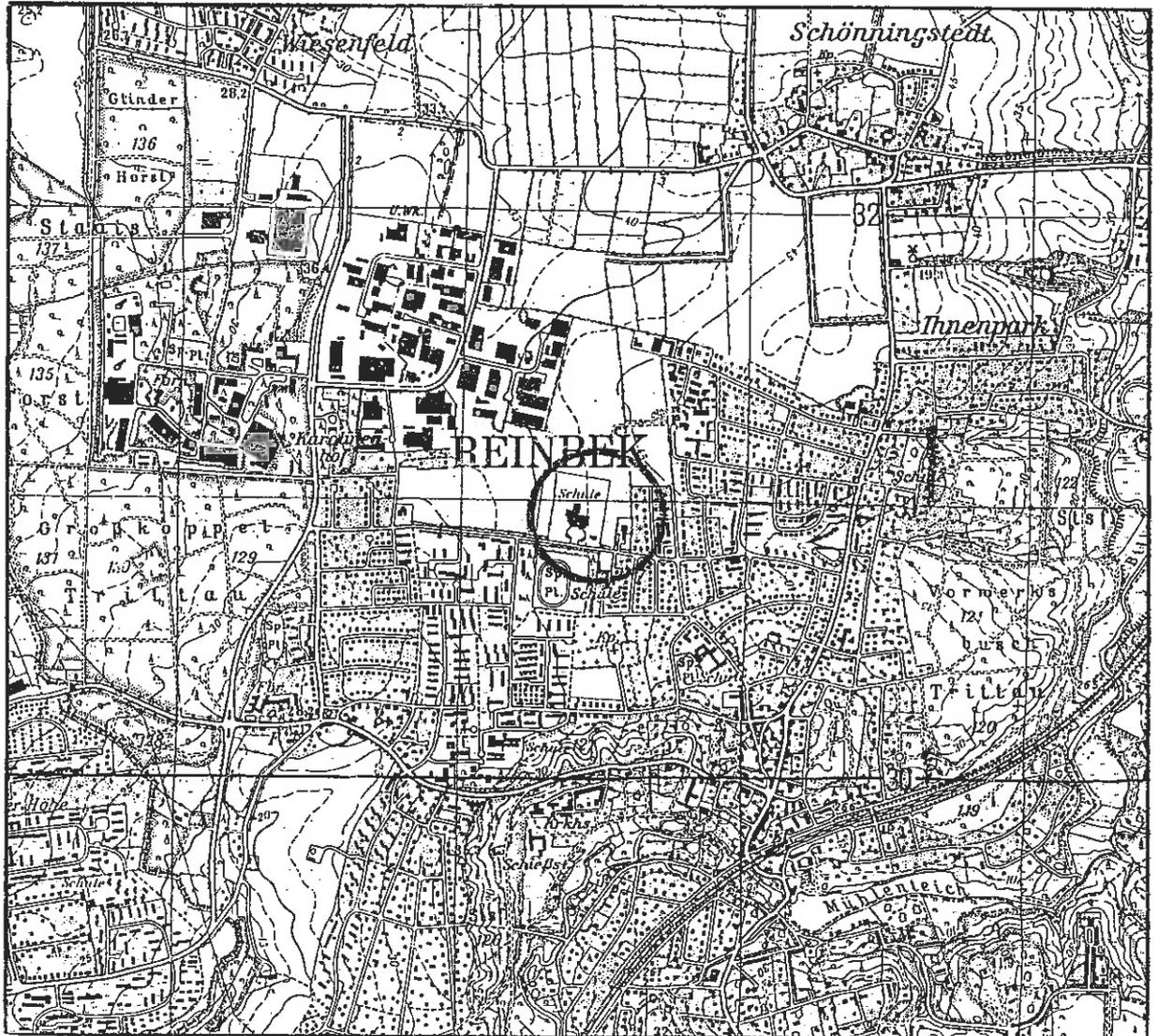


# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Reinbek

Gebiet: "HOF SOLTAU / SCHULZENTRUM"  
Bereich: östlich B 35 ("Am Kolk"), südlich B 36 ("Freizeitbad")  
westlich der Grundstücke "Soltaus Koppel" und nördlich "Mühlenredder".



Übersichtsplan M = 1: 25.000

Planungsbüro Jürgen Anderßen

Rapsacker 12a - 2400 Lübeck  
Telefon 0451 - 87 9 87-0  
Telefax 0451 - 87 9 87-22

Planungsstand:

# SATZUNG

.....Ausfertigung

# INHALTSVERZEICHNIS

**für die Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 38  
der Stadt Reinbek  
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 38	Seite 3
2.	Lage des Baugebietes	Seite 3
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 3
4.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 6
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 6
	a) Wasserversorgung	Seite 6
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 7
	c) Gasversorgung	Seite 7
	d) Fernwärme	Seite 7
	e) Fernsprechversorgung	Seite 7
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite 7
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 7
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 8
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 8
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 9
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 11
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 11
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 12
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 13
12.	Hinweise	Seite 13
13.	Beschluß über die Begründung	Seite 13
14.	Arbeitsvermerke	Seite 13

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 38

Der Bebauungsplan Nr. 38 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek sowie seiner 6. Änderung.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Weis + Partner GmbH, Wentorf, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 38 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in seiner zuletzt geänderten Fassung.
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV. 81-) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

### 2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt im Nordwesten des Stadtzentrums und beinhaltet das Schulgrundstück nördlich der Straße "Mühlenredder" (einschließlich der jetzigen BMX-Bahn) sowie das Gelände zwischen Schulgelände im Westen und den westlichen (bzw. südlichen) Baugrundstücken der Straße "Soltaus Koppel".

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 gliedert sich im wesentlichen in drei verschiedene Nutzungen:

- a) das Schulgelände am "Mühlenredder",
- b) die nördlich angrenzenden Grünflächen, sowie
- c) das neue Baugebiet ("Allgemeines Wohngebiet") im Osten

#### a) Schulgelände "Mühlenredder"

Der Bereich des Schulzentrums am "Mühlenredder" umfaßt eine Fläche von ca. 2.79.00 ha. Für das bestehende Schulgelände (mit Sporthalle und Hausmeisterhaus) sollen ausreichend Möglichkeiten für ggf. notwendige Erweiterungen geschaffen werden. Die vorhandene 3-geschossige Bebauung wird für den Bereich des Haupthauses als Festsetzung übernommen; für den südlichen Bereich (Eingang, Hausmeisterhaus) wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, begrenzt die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 das Maß der baulichen Nutzung.

#### **b) Grünflächen**

Im Norden schließt sich eine öffentliche Grünfläche an das Schulgelände mit einer Größe von ca. 1.53.00 ha an.

Der westliche (überwiegende) Bereich wird dabei als Sportplatz festgesetzt, der vorwiegend dem Schulsport dienen aber auch dem Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung gestellt werden soll.

Die hieran östlich angrenzende "Fläche für Sport und Spiel" wird festgesetzt, um auch anderen Sportarten, wie BMX-Fahren, Skateboard oder ähnlichen Aktivitäten, die nicht auf einem üblichen Sportplatz betrieben werden können, Möglichkeiten zur Ausübung zu geben.

In diese Fläche eingefügt wird ein Kinderspielplatz (überwiegend für Kleinkinder) festgesetzt. Er ist vorwiegend als Spielplatz für das östlich angrenzende Wohngebiet vorgesehen und von hier aus gut zu erreichen.

#### **c) Neues Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)**

Östlich der momentan vorhandenen Erschließungsstraße und den nach Norden führenden Geh- und Radweg vom Schulgelände und den Grünflächen getrennt, setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Mit der Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reiheneigenheimen soll kurzfristig der unmittelbar in der Stadt bestehende Bedarf an entsprechenden Grundstücken gedeckt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von etwa

- 21 Reiheneigenheimen,
- 13 Einzel- oder Doppelhäusern.
- 01 Geschoszbau in offener Bauweise, sowie
- 01 Geschoszbau in geschlossener Bauweise.

Die Reiheneigenheime werden zwingend für eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Die übrigen Maße über die bauliche Nutzung wird, entsprechend den vorgesehenen unterschiedlichen Gebäudegrößen, differenziert festgesetzt.

Für die Einzel- oder Doppelhäuser auf den Grundstücken 2 - 14 sollen Garagen, Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (Carports) auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden.

Für die Grundstücke 1, 29 - 36 werden Gemeinschaftsgaragenanlagen, die mit einer Dachbegrünung zu versehen sind, festgesetzt.

Für die Reiheneigenheime auf den Grundstücken 15 - 21 und 22 - 28 werden überdachte Gemeinschaftsstellplätze (Carports) festgesetzt.

Die nördliche und östliche Begrenzung des Baugebietes wird durch 1-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser gestaltet. Hier wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auf dem Grundstück Nr. 36 sind II-geschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 möglich.

Im Südosten des Plangeltungsbereiches besteht die Möglichkeit der Errichtung von II- bzw. parallel des Mühlenredders III-geschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise. Die Grundflächenzahl wird, bezogen auf die geplante Nutzung und die Größe des Baugrundstückes, mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Für das Grundstück Nr 1 werden die Gebäude für den sozialen Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt.

Für einzelne Bauflächen werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO sicherzustellen.

Die Erschließung des Neubaugebietes ist "verkehrsberuhigt" vorgesehen. Diese Verkehrsberuhigung wird durch den Einbau einer Fahrbahnschwenkung, sowie durch mehrere Fahrbahnversätze (auch durch die Anordnung von Parkplätzen), Pflanzinseln und Aufpflasterungen erreicht. Eine großzügige Bemessung der Wendeanlage läßt die Schaffung einer Stellplatzanlage im Innenbereich zu.

Im südwestlichen Bereich gliedert sich an das Wohngebiet eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken an. Es soll nicht nur die technische Aufgabe der Rückhaltung übernehmen, sondern durch einen naturnahen Ausbau vor allem als Gestaltungselement für das Gebiet dienen.

Der am Ostrand bestehende Knick, dessen Wall im Laufe vieler Jahre sehr flach und breit geworden ist, muß neu aufgesetzt werden. Dies gilt auch für die entsprechenden Knickflächen, die sich nach Norden als Grenze des Neubaugebietes zur Siedlung "Soltaus Koppel" darstellt.

Der als Begrenzung des Schulgeländes zur bisher unbebauten östlichen Baufläche bestehende Knick (auf einem Wall) wird durch entsprechende Festsetzungen erhalten und in beschädigten Bereichen wieder hergestellt. Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sowie im Grenzbereich zwischen Schulgelände und neuem Baugebiet bleibt er im öffentlichen Eigentum. Diese Grünabschirmung soll durch zusätzliche Anpflanzungen noch erheblich verstärkt werden.

Der Gesamtbereich umfaßt eine Fläche von ca. 6.90.00 ha. Diese gliedert sich etwa wie folgt:

- Fläche für den Gemeinbedarf -Schule-		ca.	2.70.00 ha
- öffentliche Grünflächen		ca.	1.53.00 ha
davon	Spielplatz	ca.	700 qm
	Sportplatz	ca.	10.200 qm
	Fläche für Sport und Spiel	ca.	4.400 qm
- Allgemeines Wohngebiet incl. Gemeinschaftsstellplätze		ca.	1.87.00 ha
davon	für Einzel- und Doppelhäuser	ca.	6.100 qm
	für Reihenhäuser	ca.	5.800 qm
	für Geschößflächenbau in geschlossener und offener Bauweise	ca.	6.800 qm
Flächen für die Beseitigung von			
Abwasser -Regenrückhaltebecken-		ca.	0.13.00 ha
Verkehrsflächen		ca.	0.62.00 ha
davon für den vom Geltungsbereich betr. Bereich "Mühlenredder"		ca.	600 qm
Geh- und Radwege		ca.	1.200 qm
Innere Erschließungsflächen		ca.	2.200 qm

#### 4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 38 wird aufgestellt um vorwiegend den in der Stadt Reinbek bestehenden Bedarf an Bauplätzen für den Bau von Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern kurzfristig wenigstens teilweise decken zu können.

Der Bebauungsplan gibt aber auch gleichzeitig die Gelegenheit, das Schulgelände mit den nördlich angrenzenden Sport- und Freizeiflächen städtebaulich zu ordnen und damit das Nebeneinander von Schul-, Grün- und Wohnbauflächen ortsplanerisch zu regeln.

Ein weiteres Planungsziel ist, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und eine hohe Qualität des Wohnumfeldes zu erreichen. Aus diesem Grund hat die Stadt Reinbek einen Grünordnungsplan durch das Büro Trüper und Gondesen in Lübeck erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse weitmöglichst als Festsetzung in dem Bebauungsplan übernommen wurden.

#### 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

##### a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Stadt Reinbek wird durch die zentralen Anlagen der "Hamburger Wasserwerke" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 ist bereits mit dem Schulgelände an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Der Anschluß des übrigen Bereiches ist möglich und entsprechend vorgesehen.

Die "Hamburger Wasserwerke" weisen darauf hin, daß eine Wasserversorgung des Baugebietes nur möglich ist, wenn rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten nähere Angaben über den zu erwartenden Wasserbedarf mitgeteilt werden.

**b) Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stadt Reinbek wird durch das "Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf GmbH" mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 wird eine Fläche für eine Transformatorenstation festgesetzt. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen bei dem Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

**c) Gasversorgung**

Teile des Stadtgebietes werden über das Netz der "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 kann vollständig angeschlossen werden. Hierfür wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 eine Fläche für eine Gasregelstation festgesetzt.

Im Interesse des Umweltschutzes und der Reinhaltung der Luft wird seitens der Stadt empfohlen, für die Heizung der Gebäude eine Gasversorgung vorzuschlagen, soweit sog. "alternative Energien" zur Versorgung ausscheiden.

**d) Fernwärme**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

**e) Fernsprechversorgung**

Die Stadt Reinbek ist an das Telefonnetz "Hamburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden. Eine Versorgung des Baugebietes mit Breitbandkabel wird angestrebt.

**f) Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt. Das anfallende Schmutzwasser wird über zentrale Anlagen abgenommen und dem Leitungsnetz der Freien und Hansestadt Hamburg entsprechend den vertraglichen Regelungen zugeführt.

**g) Beseitigung des Oberflächenwassers**

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird den vorhandenen Entwässerungsleitungen zugeleitet. Zusätzlich ist die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

**h) Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Stadt Reinbek ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Reinbek" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

**6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes**

Das bestehende Schulgelände wird bereits vom "Mühlenredder" aus erschlossen. Zusätzlich ist derzeit ein Zugang vom nach Norden führenden Fuß- und Radweg vorhanden. An ihm sind die Pkw-Stellplätze angeordnet.

Ebenso dient dieser Weg als Zuwegung zur Sporthalle, zum Sportplatz und zur jetzigen BMX-Bahn.

Zur verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes ist eine Straße in Höhe des Einganges zum Schulgelände geplant. Die Zufahrt wird in einer Länge von ca. 40 m mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn sowie beidseitigen 1,50 m breiten Gehwegen (auf Hochborden) ausgebaut.

Hieran schließt sich, nach Osten abschwendend, der "verkehrsberuhigte Bereich" an.

In diesem Bereich verengt sich der Geh- und Fahrbereich auf 5,50 m (Mischfläche). Wechselseitig angeordnete Parkplätze mit einer Breite von 2,00 m zuzüglich eines 0,50 m breiten Randstreifens vervollständigen den Straßenquerschnitt.

Zusätzlich werden "Pflanzinseln" (für Einzelbäume) angeordnet.

Im Rahmen der beabsichtigten Verkehrsberuhigung soll durch Pflasterwechsel, Aufpflasterung sowie eine leichte Fahrbahnschwenkung eine tatsächliche Verlangsamung des Straßenverkehrs erfolgen.

Die Wendeanlage im Norden der Erschließungsstraße wird so dimensioniert, daß als Umfahrt eine Mittelinsel mit Stellplätzen und Bäumepflanzung entstehen kann. Nordwestlich der Wendeanlage führt ein Verbindungsweg zum Geh- und Radweg, der für die hier anliegenden Grundstücke befahren werden kann. Eine Durchfahrt wird durch vorgesehene Kipp- Pfosten (Sperrpfosten) ausgeschlossen.

Die direkte Erschließung der Grundstücke 15 - 36 wird durch Geh- und Leitungsrechte sichergestellt.

Für die Grundstücke 29 - 36 wird am Ende des Erschließungsweges die Möglichkeit zur direkten Anbindung an die für diese Grundstücke maßgeblichen Gemeinschaftsgaragen geschaffen.

**Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr des Wohngebietes setzt der Bebauungsplan eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen fest (ca. 20 Stück bei etwa 60 Wohneinheiten). Diese Zahl wird auch durch zulässige Überfahrten nicht eingeschränkt.

Der private ruhende Verkehr ist durch die Schaffung von Garagen, Stellplätzen oder überdachten Stellplätzen (Carports) auf den Grundstücken selbst zu regeln. Dabei sind für die Reihenhausgrundstücke 1, 29 - 36 eine Gemeinschaftsgarage vorgesehen.

Als Stellplätze für das Schulgelände, die Sporthalle und die Grünflächen (Sportplatz, Fläche für Sport und Spiel) stehen Parkplätze entlang der hier verlaufenden Erschließungsstraße zur Verfügung.

Zusätzliche Parkplätze befinden sich entlang der Straße "Mühlenredder".

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Das Baugebiet wird, mit Ausnahme des Schulgeländes und des städtischen Betriebshofes sowie der angrenzenden Grünflächen, landwirtschaftlich als Weidefläche und gärtnerisch genutzt. Der Bewuchs innerhalb des Plangeltungsbereiches ist überwiegend durch Knicks geprägt, mit Ausnahme eines Sandbirkenwäldchens nordwestlich des Schulkomplexes.

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich.

Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 (letzter Satz) BauGB nur Flächen in einem solchen Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehenden Bedarf erforderlich ist; dies auch um Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Weil jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis in größtmöglichem Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen; dies in enger Abstimmung mit den erstellten Grünordnungsplan, der der Begründung als Anlage beigelegt wird.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- a) Das als ökologisch wertvoll einzustufende Sandbirkenwäldchen auf artenreicher Krautschicht wird als zu erhalten festgesetzt und von der vorliegenden Planung nicht berührt.
- b) Der vorhandene, das Straßenbild prägende Knick bzw. die Heckenanpflanzung entlang des "Mühlenredders" wird als zu erhalten festgesetzt.

- c) Der östliche Bereich (Neubaubereich) wird nach Westen (zum Schulgelände) hin von einem nur noch fragmentartig vorhandenen Knick begrenzt. Der Bebauungsplan setzt die Erhaltung und die Wiederherstellung dieses Knicks (mit Wall) fest mit einer Verlängerung nach Süden, dies um einerseits einen Sichtschutz für die anliegenden Grundstücke und andererseits die geplante Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten.
- d) Als Begrenzung des neuen Baugebietes nach Osten (zur Siedlung "Soltaus Koppel") ist eine knickähnliche ökologisch wertvolle, da artenreiche Anpflanzung vorhanden, deren Knickwall offensichtlich im Laufe vieler Jahre sehr stark abgetragen wurde und heute mit einer Fußbreite bis teilweise 7,00 m vorzufinden ist. Hierfür setzt der Bebauungsplan ein "Instandsetzungsgebot" fest. Dieser Knick ist neu zu erstellen, wobei eine Wallhöhe nicht festgesetzt, jedoch eine Fußbreite von 3,00 m herzustellen ist. Dabei sollen möglichst viele der jetzt bestehenden Anpflanzungen wieder verwendet werden.
- e) Zur Gestaltung des Baugebietes sieht der Bebauungsplan das Anpflanzen verschiedener Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen vor. Auch dann, wenn der Bebauungsplan kein direktes Gebot zum Anpflanzen (an einer bestimmten Stelle) trifft, weil dies wegen notwendiger Grundstückszufahrten für unangemessen gehalten wird, ist sichergestellt, daß die Anpflanzungen erfolgen.
- f) Auch die Schaffung des Regenrückhaltebeckens wird als Gestaltungselement und als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesehen. Der vorliegende Bebauungsplan verzichtet hier auf spezielle Festsetzungen. Diese sind innerhalb des Erschließungsvertrages zu regeln. Gegebenenfalls ist diesbezüglich ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen.
- g) Die vorhandenen Knicks auf dem Sport- bzw. Spielgelände werden als zu erhalten festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen für den Bereich Schul- und Grünflächen wird verzichtet da die Stadt hier selbst Eigentümer ist und eine den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Gestaltung aber auch die Erhaltung von Baumbeständen im Eigeninteresse der Stadt liegen; dies gilt insbesondere, da die Stadt die Anlage eines Schulbiotops geplant hat.
- h) Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, daß Gemeinschaftsgaragenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zusätzlich wird empfohlen, auch die Dächer der geplanten Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser sowie die Dächer des Schulgebäudes zu begrünen, soweit dies die statischen Verhältnisse zulassen.

## 8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Zum Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Masuch und Olbrisch ein Lärmschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Reinbek übernommen wurden.

Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

- Es besteht die Notwendigkeit für passive Lärmschutzmaßnahmen um die geplante Wohnbebauung vor unzulässigem Verkehrslärm auf der Straße "Mühlenredder" zu schützen. Es wird festgesetzt, daß Fenster von Schlafräumen zu Gebäudefronten hin zu orientieren sind, für die keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.
- Werden Fenster von Schlafräumen ausnahmsweise im Bereich von Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung müssen den Regelungen des Abschnittes 5.4. der DIN 4109 (11/89) genügen.
- Bezogen auf die Straßenmitte des "Mühlenredders" sind die Anforderungen nach DIN 4109 (11/89) an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der Einstufungen in Lärmpegelbereiche nach der Tabelle unter Ziffer 5 Teil B -Text- zu erfüllen.
- Desweiteren wird aus Gründen des aktiven Lärmschutzes gegen den Verkehrslärm der Stellplatzanlage, des Schulgeländes und der Gemeinschaftsgaragenanlage zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke festgesetzt, daß die äußeren Umfassungswände der Garagenanlage eine Mindesthöhe von 2,60 m über Oberkante Gelände erreichen müssen. Dies gilt auch für den nördlichen Abschluß dieser Anlage (in der Planzeichnung mit Mauer gekennzeichnet). Diese Wand ist als massive Mauer in westlicher Richtung in gleicher Höhe durch die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) bis an die Geh- und Radwegverbindung auf dem Schulgelände zu verlängern.

Das Lärmschutzgutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit private Flächen zur Realisierung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden müssen, ist eine Regelung zwischen der Stadt und den Eigentümern im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben, eingeleitet.

Im übrigen ist für den Bereich der Wohnbauflächen der Abschluß eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließer vorgesehen.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB wurden durch das Büro Dipl.-Ing. Wolfgang Merkel, Beratender Ingenieur, VDI, BDB, 2300 Kiel, wie folgt überschlägig ermittelt:

a)	Ausbau der Erschließungsstraße einschl. Gehweg, Randstreifen, Parkplätze, Straßenbeleuchtung (ohne Grunderwerb)	ca. DM	920.000,-
b)	Anpflanzungen und Instand- setzung der Knicks (mit Knickwall, 1 m Höhe, Anpflanzungen 5-reihig)	ca. DM	50.000,-
c)	Regenwasserkanalisation, ein- schl. Herstellung der Vorflut und der Grundstücksanschlüsse	ca. DM	175.000,-
d)	Schmutzwasserkanalisation, ein- schl. Grundstücksanschlüsse	ca. DM	185.000,-
e)	Regenwasserrückhaltebecken	ca. DM	<u>90.000,-</u>

somit voraussichtliche

Gesamtkosten in Höhe von ca. DM 1.420.000,-

Gemäß § 129 BBauG/BauGB trägt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Dieser setzt sich zusammen aus der Position a, sowie ca. 40 % der Positionen c) und e); das sind zusammen

ca. DM 1.026.000,00

Der danach von der Stadt voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit

ca. DM 103.000,-

Der nicht beitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt gedeckt. Der von der Stadt Reinbek voraussichtlich zu tragende Anteil wird rechtzeitig im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Reinbek soll unmittelbar nach seiner Rechtskraft realisiert werden. Mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten wird 1993 gerechnet.

12. Hinweise

- a) Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.
- c) In der Stadt Reinbek besteht eine "Baumschutzsatzung". Sie ist zu beachten.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Reinbek am 24.6.93.

Reinbek, den 22.7.93



*i.v. King*

Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN**

*Büro für Bauleitplanung*  
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck 1  
Tel. 0451 / 87 9 87-0

Aufgestellt am:	29.11.1989
zuletzt geändert/	01.03.1990
(Stand) am:	12.07.1990
(Stand) am:	13.07.1991
(Stand) am:	08.07.1992
(Stand) am:	05.10.1992
(Stand) am:	04.01.1993
(Stand) am:	02.06.1993

Lübeck, den 21. Juli 1993

*Anderssen*

Planverfasser