

Stadt Reinbek

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gebiet Klosterbergen“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 26.02.2020

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M. Sc. Ramona Groß

Dipl.-Ing. Tina Hartz

Inhalt

Die Behördenbeteiligung hat mit Schreiben vom 12.04.2019 mit Frist bis zum 17.05.2019 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat vom 15.04.2019 bis zum 17.05.2019 stattgefunden.

1	Behörden / Träger öffentlicher Belange.....	3
1.1	Kreis Stormarn, 10.05.2019	3
1.2	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, 23.05.2019	11
1.3	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Nachtrag vom 10.10.2019.....	13
1.4	BUND, 16.05.2019	14
1.5	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 12.04.2019	15
1.6	e-werk Sachsenwald GmbH, 16.04.2019	16
1.7	Hamburger Wasserwerke GmbH, 24.04.2019.....	17
1.8	Wasser- und Bodenverband Glinder Au, 18.04.2019	18
1.9	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, 17.04.2019	18
1.10	50Hertz Transmission GmbH, 17.04.2019	19
1.11	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 15.05.2019	19

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- Gemeinde Wentorf bei Hamburg, 15.04.2019
- Stadt Reinbek, Stadtbetrieb, Stadtentwässerung, 24.04.2019
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 07.05.2019
- Hamburger Verkehrsverbund GmbH, 07.05.2019
- Schleswig-Holstein Netz AG, 07.05.2019
- Stadt Glinde, 07.05.2019
- Amt Hohe Elbgeest, 13.05.2019
- Gemeinde Oststeinbek, 17.05.2019

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 Kreis Stormarn, 10.05.2019

FD 53 Bauaufsicht

Nachfolgend aufgeführte Hinweise bitte ich zu berücksichtigen:

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Die Baugrenzen liegen teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Gem. § 5 (1) LBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen. Diesbezüglich empfiehlt es sich, die örtliche Feuerwehr um Stellungnahme zu bitten.

Untere Naturschutzbehörde (UNB):

Der Plangeltungsbereich ist geprägt durch eine Vielzahl markanter Gehölzbestände mit Schwerpunkten an der nördlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Durch die vorgesehene Planung sind diese

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Das Vorhaben befindet sich in einem erschlossenen innerstädtischen Bereich. Es wird daher davon ausgegangen, dass der mögliche Löschwasserbedarf aus der bestehenden Infrastruktur gedeckt werden kann. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist abschließend auf der Ebene der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Die Zufahrt für die Feuerwehr soll über die Stellplatzanlage im WA 1 erfolgen. Diese soll auch als Feuerwehraufstellfläche dienen. Eine Vorprüfung ergab, dass die erforderlichen Rettungswege über Drehleiterfahrzeuge und Handleitern sichergestellt werden können. Die Kirche ist über die Stellplatzanlage des WA 2 und vom Täbyplatz aus erreichbar. Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gehölzstrukturen durch das dichte Heranrücken von Baukörper und Stellplatzflächen insb. im Gebiet WA 1 im großen Umfang betroffen. Das neue Gebäude ist mit einem Abstand von 5-7 m zur nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Somit ist gemäß Baumgutachten von einem umfangreichen Eingriff sowohl in den Wurzel- als auch in den Kronenbereich der Bäume entlang der Grenze auszugehen. Hieraus resultiert allein die Fällung von 7 dort stehenden Ahornbäumen, die bei einem weiteren Abrücken des Baukörpers erhalten werden könnten.</p> <p>Die Fällung zieht weitere Eingriffe in die verbleibenden, nun frei gestellten Ahornbäume nach sich. Es werden gemäß Gutachten Kroneneinkürzungen von 4 weiteren Bäumen erforderlich.</p> <p>Gemäß Festsetzung des B-Planes ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von einem Erhalt von nur 3 der derzeit vorhandenen 19 Bäumen auszugehen, bei denen die Kronen auch noch eingekürzt werden. Ökologische Qualitäten sowie die Abschirmwirkung des bestehenden Gehölzgürtels zur angrenzenden Wohnbebauung werden sich als Folge der geplanten Maßnahme somit deutlich verschlechtern. Diesen Effekt kann auch die vorgesehene Anpflanzung einer Hecke nicht adäquat auffangen.</p>	<p>Aufgrund der integrierten Lage des Baugrundstücks müssen bei der Planung die Belange des Denkmalschutzes (freie Sichtachsen in Richtung Kirche), der Umweltplanung (Erhalt von Bäumen), der Erschließung (notwendige Stellplätze für die Bewohner und Kirchenbesucher) sowie des Brandschutzes (notwendige Feuerwehrezufahrt) gegeneinander abgewogen werden.</p> <p>Der bestehende Baumbestand soll dabei möglichst erhalten werden. Daher wurden unter anderem die Baumallee entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie die prägnanten Buchen entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt festgesetzt. Zustandsbedingt und baubedingt (unter Abwägung der genannten Belange) ist jedoch die Fällung einiger Bäume unvermeidbar.</p> <p>Im WA 2 ist die Fällung eines bereits stark beschädigten Ahornbaums (Nr. 22) aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig. Die Realisierung der geplanten Stellplatzanlage hat die Fällung einiger untermaßiger Bäume zur Folge. Da die Stellplatzanlage zur Umsetzung des geforderten Stellplatzschlüssels erforderlich ist und diesen Bäumen laut Baumgutachten eine untergeordnete Bedeutung für die Gestaltung des Grundstücks zukommt, ist dies aus planerischer Sicht vertretbar. Zum Ausgleich wurde eine Festsetzung zur Anpflanzung heimischer Bäume getroffen.</p> <p>Der Gehölzbestand entlang der nördlichen Grenze des WA 1 umfasst gemäß Baumschutzgutachten überwiegend ehemalige durchgewachsene Heckenpflanzen und Wildwüchse. Die Bäume weisen zudem einen erheblichen Pflegerückstand auf. Die im Baumschutzgutachten identifizierten Pflegemaßnahmen (zustandsbedingte Fällung von 4 Bäumen und Pflegerückschnitte) sind ungeachtet der Planung unabdingbar zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und dienen letztlich aus baumschutzfachlicher Sicht der Verbesserung der Vitalität der erhaltensfähigen Bäume. Von den</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

Im Süden des Grundstücks ist die Erweiterung der Parkplatzanlage in bisher unversiegelte Vegetationsflächen vorgesehen. Hierdurch wird die an der **südlichen Grundstücksgrenze** stehende Baumreihe aus Platanen in Mitleidenschaft gezogen. Suchgrabungen zeigten, dass im Erweiterungsbereich des Parkplatzes zum Teil Starkwurzeln ausgeprägt sind und Wurzelverluste auch bei baumfachgutachterlicher Begleitung in der

verbleibenden 15 Bäumen stehen 5 auf dem Nachbargrundstück und damit außerhalb des Plangebiets und können daher nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Sie sind aber durch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek geschützt und bleiben erhalten. Weitere 3 Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Damit bleiben insgesamt 8 Bäume entlang der nördlichen Grundstücksgröße erhalten. Für die Umsetzbarkeit der vorliegenden Planung sind somit 7 baubedingte Fällungen notwendig. Diese Fällungen sind aufgrund der schmalen Grundstückstiefe, einem gewünschten freien Blick von der Straße zur denkmalgeschützten Kirche, der Notwendigkeit einer Stellplatzanlage und dem Wunsch nach Erhalt der prägenden Platanenallee im Süden für die Realisierung des Vorhabens nicht zu vermeiden. Die Anlage der Hecke dient dem Ausgleich der zustandsbedingten Pflegerückschnitte und soll damit weiterhin eine abschirmende Wirkung des Grünvolumens gewährleisten. Es handelt sich bei der Planung jedoch um ein Wohnungsbauvorhaben in einem innerstädtischen Wohngebiet, das sich hinsichtlich seiner Nutzungsart, seines Nutzungsmaßes sowie seiner Gestaltung an der Umgebung orientiert und sich somit in diese entsprechend schadlos einfügt. Eine Abschirmung der neuen Wohnbebauung durch eine Baumreihe erscheint daher aus planerischer und städtebaulicher Sicht nicht zwingend notwendig.

Nach Abwägung der verschiedenen Belange und Alternativen untereinander wird der Realisierung des Vorhabens gegenüber der Vermeidung von baubedingten Fällungen Vorrang eingeräumt.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Die an der südlichen Plangebietsgrenze befindliche Baumreihe soll aufgrund ihrer städtebaulichen und stadtbildprägenden Bedeutung zwingend

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bauphase nicht auszuschließen sind. Folgen sind Vitalitätseinbußen und weitere Notwendigkeiten zu Kroneneinkürzungen. Der Baumgutachter empfiehlt daher explizit, im Bereich der Platanen 46- 49 weiter von den Bäumen abzurücken. Hinzu kommen gemäß Gutachten Anforderungen an die Herstellung eines Lichtraumprofils zur Herstellung einer ausreichenden Baufreiheit für die Parkplätze.</p> <p>Insgesamt werden sich mit Umsetzung der geplanten Stellplatzanlage in der geplanten Dimension und Lage Erscheinungsbild und Vitalität der Platanen deutlich verschlechtern. Es gibt keine hinreichende Sicherheit, dass nachhaltige Schäden wirksam verhindert werden können.</p>	<p>erhalten bleiben. Zu diesem Zweck werden die Platanen zum Erhalt festgesetzt. Gleichzeitig müssen andere Belange wie Denkmalschutz, notwendige Stellplätze, Feuerwehrezufahrt usw. in die Planung eingestellt werden.</p> <p>Eine Anfrage beim Baumgutachter hat ergeben, dass ein Abrücken um 0,5 m zwar wünschenswert, aber zum Erhalt der Bäume nicht zwingend notwendig ist. Vorhandene Wurzeln können gegebenenfalls überbaut werden, z.B. durch eine leichte Erhöhung des Niveaus der Parkfläche. Dies ist im Rahmen des Ausbaus abschließend zu klären, da es bei jedem Baum von seiner individuellen Wurzelprägung abhängt, welche Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Aus baumfachlicher Sicht würden die Bäume durch die geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt werden, eine Herstellung der Parkplätze ist bei gleichzeitigem Erhalt der Bäume möglich. Voraussetzung ist, dass eine baumfachliche Begleitung durch einen Baumsachverständigen während der gesamten Bauphase erfolgt. Dadurch können erforderliche Baumschutzmaßnahmen individuell für jede Platane ergriffen werden. Bei jeglichen Baumaßnahmen im Bereich der Bäume sind zudem geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 erforderlich. Entsprechende Hinweise und Regelungen (siehe u.a. textliche Festsetzung Nr. 1.8 und 1.9 sowie Hinweis Nr. 4) befinden sich im Bebauungsplan und werden in der Begründung erläutert. Das genaue Vorgehen und die Detailplanung sind mit dem Baumsachverständigen im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.</p>
<p>Weitere Baumverluste werden zwischen dem geplanten Parkplatz WA 2 und dem Kirchengelände entstehen. Die dort stehenden Ahornbäume sind zugunsten der Parkplatzfläche entgegen der Empfehlung des Gutachtens (Bäume sind erhaltensfähig, sofern keine Bauarbeiten im Wurzelbereich erfolgen) nicht zur Erhaltung festgesetzt.</p>	<p>Die Ahornbäume (Nr. 23 und 24) im WA 2 sollen möglichst erhalten werden. Jedoch ist die hier geplante Stellplatzanlage zur Umsetzung des geforderten Stellplatzschlüssels erforderlich. Eine Unterbringung der Stellplätze an anderer Stelle oder im WA 1 ist aufgrund des Grundstückszuschnitts, des Denkmalschutzes und des Baumschutzes nicht möglich (Stellplatzanlage im WA 1 ist wegen der Bäume, des Kirchenvorplatzes und der Sichtachsen</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

Insgesamt würden bei Umsetzung der aktuellen Planungskonzeption vorhabenbedingt Fällungen von 9 Bäumen erfolgen müssen. Hinzu kommen Kroneneinkürzungen an mind. 3 weiteren Bäumen sowie Lichtraumprofilschnitte und nicht abschätzbare Vitalitätsverluste durch Eingriffe in den Wurzelraum einer Baumreihe aus Platanen. Die betroffenen Baumbestände prägen das Plangebiet im besonderen Maße. Die aktuelle räumliche Konzeption von Baukörpern und Stellplatzflächen wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht sehr kritisch betrachtet.

Eine Lösung zu einem besseren Schutz des Baumbestandes und somit auch der damit verknüpften ökologischen und gestalterischen Qualitäten könnte ggf. im **Bau einer Tiefgarage** bestehen. Durch den damit erzielbaren Raumgewinn könnten oberirdische Parkplätze reduziert, sowohl Baukörper als auch Parkplätze von den markanten Baumbeständen abgerückt und ein

nicht verlänger- oder verschiebbar). Da die Bäume keine besondere städtebauliche Wertigkeit aufweisen, wurden diese nicht gesondert zum Erhalt festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält aber Hinweise zur Erforderlichkeit von Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 sowie zur baumfachlichen Begleitung der Baumaßnahmen durch einen Baumsachverständigen. Dadurch ist sichergestellt, dass bei Umsetzung der Planung Maßnahmen zum Schutz der Bäume individuell getroffen werden. Sollte der Erhalt der Bäume dennoch nicht möglich sein, ist der Eingriff in den Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen. Zusätzlich zu dieser Ausgleichspflicht nach Baumschutzsatzung, bestimmt der Bebauungsplan, dass durch Neuanpflanzungen zusätzliches Grünvolumen zum Ausgleich errichteter Stellplätze geschaffen wird. Unter Abwägung der genannten Belange und Alternativen wird der erforderlichen Stellplatzanlage gegenüber dem Erhalt der betroffenen Bäume grundsätzlich Vorrang eingeräumt.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Die Errichtung einer Tiefgarage ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen, da diese die Baukosten erheblich erhöhen und somit dem Planungsziel zur Schaffung von günstigem Wohnraum in zentraler Lage entgegenstehen würde. Die notwendigen Stellplätze müssen daher oberirdisch nachgewiesen werden.

Für den Fall, dass im Rahmen der Erschließungsplanung eine Tiefgarage dennoch wirtschaftlich realisierbar sein sollte, wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage nicht ausgeschlossen.

Siehe dazu auch Abwägung oben.

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

wirksamer Baumschutz sichergestellt werden. Gemäß Begründung ist die Errichtung einer Tiefgarage zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant, gleichwohl enthält der B-Plan vorsorglich entsprechende Festsetzungen zur Regulierung der Gestaltung und Lage.

Aus Sicht der UNB sollte insgesamt konzeptionell nochmal über Optimierungsmöglichkeiten zum Schutz des Baumbestandes nachgedacht werden.

FD 52 Planung und Verkehr

Bestehende Hauptgebäude oder - gebäudeteile außerhalb künftiger Baugrenzen sollten als zukünftig fortfallend in der Planzeichnung gekennzeichnet werden.

In Bezug auf die Berichtigung von Flächennutzungsplänen gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB bittet der Kreis Stormarn um die Beachtung folgender Punkte, um langfristig eine bessere Nachvollziehbarkeit gewährleisten zu können:

1. Der FNP-Berichtigung sollte die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der FNP-Änderungen mit dem Zusatz „durch Berichtigung“ gegeben werden.
2. Bei der Bekanntmachung und im Beteiligungsanschreiben sollte explizit auch auf die FNP-Berichtigung hingewiesen werden.
3. Es sollte eine eigenständige Planurkunde für die FNP-Berichtigung, inkl. Siegel und Unterschrift, ausgefertigt und hier vorgelegt werden (bitte nicht nur in der oder als Anlage zur Begründung).

Grundsätzliche städtebauliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht. Es wird begrüßt, dass hier im Rahmen von Innenentwicklung Wohnungsbau, auch gefördert und für Senioren, geschaffen werden soll. Eine Optimierung des Grundstücks und der Stellplätze im Sinne des Baumschutzes wird angeregt, siehe dazu Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es wird eine eigenständige Planurkunde für die F-Plan-Berichtigung mit der nächstfolgenden Nummer aus der Reihenfolge der F-Plan-Änderungen erstellt, bei der Bekanntmachung und im Beteiligungsschreiben aufgeführt und dem Kreis Stormarn sowie der Landesplanung vorgelegt.

Kenntnisnahme.

Zum Thema Baumschutz siehe oben.

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Es wird empfohlen, zum Thema Lärmschutz eine gutachterliche Aussage einzuholen, da hier neben der Straße (inkl. Durchgangsverkehr) auch ein Supermarktparkplatz angrenzt. In der Begründung wird außerdem davon ausgegangen, dass Wohn- und Arbeitsräume nach Norden und Süden orientiert sind. Dies ist aber nicht als Festsetzung im Plan festgesetzt. Auch an der westlichen Fassade, zur Straße hin, wären grundsätzlich Fenster von schützenswerten Nutzungen denkbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen.</p> <p>Für das im Süden angrenzende Versorgungszentrum und dem dort befindlichen Supermarkt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum dort gültigen Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (LAIRM CONSULT GmbH, Schaltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ der Stadt Reinbek“ vom 17.02.2004). Mit dieser wurden auf Basis einer Vorplanung die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden relevanten Auswirkungen auf die Geräuschsituation im Umfeld des Plangeltungsbereichs untersucht. Das Kirchengrundstück wurde dabei als ein maßgeblicher Einwirkungsbereich berücksichtigt und zur Beurteilung der geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. TA Lärm aufgrund der bestehenden Pastorenwohnung als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) im Einwirkungsbereich der Pastorenwohnung eingehalten werden.</p> <p>Um diese aus der Vorplanung abgeleitete positive Beurteilung auf Ebene der Bauleitplanung abzusichern, wurden für den B-Plan Nr. 39 Emissionsbeschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Der B-Plan 39 setzt daher für das Sondergebiet fest, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen die maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel LW“ von 55 / 41 dB(A) tags/ nachts (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten. Bei dem Ansatz der Schallflächenquelle wurde das gesamte dem Versorgungszentrum zuzurechnende Gelände einschließlich der Stellplatzflächen im Bereich der Berliner Straße berücksichtigt. Zusätzlich zu den Emissionsbeschränkungen ist festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren Lärmimmissionsprognosen zu erbringen sind. Aufgrund dieser Regelung ist sichergestellt, dass die</p>

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

umgebenden Nutzungen bei baulichen Änderungen des Versorgungszentrums vor unzulässigen Lärmbelastungen geschützt sind. Aufgrund dessen und da die Schallimmissionsprognose das Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet einstufte und sich die geplante Wohnbebauung gegenüber der Lage der damaligen Pastorenwohnung nicht näher zur Stellplatzanlage befindet, ist ein Lärmkonflikt zwischen den Einzelhandelsnutzungen (einschließlich der Stellplatzanlagen) und dem geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung durch die Berliner Straße wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (TÜV Nord: „Kurzbericht zur Verkehrslärmberechnung“ vom 20.02.2020). Diese kam zu dem Ergebnis, dass die für allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“), tagsüber auf etwa der Hälfte der Fläche des WA 1 und nachts auf der gesamten Fläche des WA 1 überschritten werden.

Als Schallschutzvorkehrung betrachtete das Gutachterbüro baulichen (passiven) Schallschutz im Baufeld WA 1 nach dem Maß der DIN 4109 (Fassung von 1989). Demnach entsprechen die Verkehrslärmimmissionen den Lärmpegelbereichen ,I‘ bis ,III‘. Das Gutachterbüro empfiehlt von Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß der Fassaden abzusehen, da die entsprechenden Anforderungen bereits durch bauübliche Ausführungen, die den Wärmeschutzvorgaben entsprechen, eingehalten werden.

Für den Lärmpegelbereich ,III‘ (etwa 16 m Tiefe ab westseitiger Baugrenze) wird der Einbau von technischen Belüftungsanlagen für Schlafräume zur Sicherung ausreichender Nachtruhe empfohlen. Den Empfehlungen des Gutachterbüros wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt (textliche Festsetzung 1.15).

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

Für Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) zeigte die Verkehrslärm-berechnung auf, dass die Immissionssituation an der Westseite des geplanten Baukörpers kritisch ist. Das Vorhaben sieht derzeit im dritten Obergeschoss eine nach Westen (zur Berliner Straße) ausgerichtete Dachterrasse vor. Die Immissionsbelastung im Bereich der geplanten Dachterrasse wurde daher nachträglich gutachterlich geprüft (TÜV-Nord: „Ergänzung zur Verkehrslärm-berechnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Reinbek, hier: Berücksichtigung einer Dachterrasse“ vom 20.02.2020). Die Nachberechnung kam zu dem Ergebnis, dass der schalltechnische Orientierungswert zur städtebaulichen Planung von 55 dB(A) im Bereich der Dachterrasse eingehalten wird, wenn die vollständig geschlossene Brüstung eine Mindesthöhe von 1,40 m aufweist. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt (textliche Festsetzung 1.16).

1.2 Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, 23.05.2019

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Realisierung von neuem Wohnungsbau in Form von Geschossbauweise und zur Sicherung der kirchlichen Nutzung mit dem bestehenden Kirchenbau der Nathan-Söderblom-Kirche und dem Gemeindehaus betrifft das Kulturdenkmal „Nathan-Söderblom-Kirche“ und dessen unmittelbare Umgebung. Der Denkmalwert der Nathan-Söderblom-Kirche wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege erkannt. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt. Diese kann nur dann denkmalverträglich sein, wenn der Eindruck des Kulturdenkmals nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der Architekt Friedhelm Grundmann erhielt im Rahmen eines Wettbewerbs im Jahre 1965 den 1. Preis für den Kirchenentwurf, der infolge dessen ab 1966 mit dem Gemeindezentrum errichtet wurde.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Punkte wurden am 18.07.2019 in einem Gespräch zwischen Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (LDSH), der Stadt Reinbek, der Kirchengemeinde Reinbek-West und des beauftragten Planungsbüros anhand des städtebaulichen Konzeptes und 3D-Visualisierungen diskutiert.

Im Ergebnis einigten sich die Gesprächspartner darauf, dass die Positionierung des Baukörpers, der Abstand zwischen dem geplanten Neubau und der Kirche sowie die geplante Geschossigkeit als verträglich und städtebaulich angemessen erachtet wird. Eine Verschiebung des Baukörpers in Richtung Berliner Straße sowie eine Reduzierung der Geschossigkeit wird nicht verfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Dass eine Bebauung westlich der Kirche geplant ist, kann denkmalfachlich aufgrund der bereits vorhanden verdichteten, urbanen Umgebung nachvollzogen werden. Allerdings ist die Positionierung des Neubaus anzupassen. Dieser hat die Kirche und ihre geschützte Umgebung nicht zu dominieren, weshalb eine Verschiebung des Baukörpers Richtung Berliner Straße angedacht werden sollte. Der Abstand der Baugrenze zur Kirche ist zu vergrößern, um die wesentlichen denkmalpflegerischen Bedenken zu mindern. Zudem wäre eine Reduzierung der Vollgeschosse von vier auf drei wünschenswert.

Der Neubau muss in seiner Gestaltung ebenfalls der Kirche untergeordnet werden. So wäre fraglich, inwiefern Solaranlagen und Balkone auf der Südseite des Gebäudes, in Blickbeziehung mit der denkmalgeschützten Kirche, denkmalrechtlich und denkmalpflegerisch möglich sind. Gleiches gilt für die Errichtung von Carports und Garagen.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Im Rahmen des Abstimmungsgesprächs (s.o.) wurde der Regelungsbedarf hinsichtlich der Dimensionierung und Gestaltung der Balkone, der Dachaufbauten sowie der Fassaden formuliert. Zur Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Neubaus sowie der Freihaltung der Sichtachse von störenden Elementen wurden zu den nachfolgenden Punkten textliche Festsetzungen erarbeitet bzw. überarbeitet:

- Begrenzung der Höhe von technischen Aufbauten (insb. Solaranlagen), dabei Anpassung der Höhenfestsetzung im Planbild (Beschränkung der Gebäudehöhe statt der Firsthöhe)
- Festsetzung zur Sicherstellung einer umlaufenden Attika (konkrete Gestaltung und Höhe der Brüstungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen),
- Begrenzung des zulässigen Vorsprungs von Balkonen ggü. der Fassade,
- Gestaltungsvorgaben zur Materialität von Nebengebäuden,
- Gestaltungsvorgaben zur Materialität von Balkonen,
- Beschränkung der Zulässigkeit von Satellitenschüsseln und Rollläden,

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

Zusätzlich folgender Hinweis: Gemäß § 12 (1) Nr. 1 und Nr. 3 DSchG SH sind die Veränderung, Vernichtung oder Instandsetzung des Kulturdenkmals als auch Maßnahmen in dessen Umgebung, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

1.3 Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Nachtrag vom 10.10.2019

Bezüglich der textlichen Festsetzungen gibt es von Seiten des LDSH folgenden Hinweis:

Beim gemeinsamen Termin am 18.07.2019 sprachen wir u.a. über die Gestaltung der Balkone. Neben der Verwendung von Klinkern war ebenfalls das Prinzip betonsichtiger Balkone als mögliche Gestaltungsoption aufgezeigt worden. Insofern wäre es wünschenswert, wenn dieses Material unter dem Punkt Fassaden, 2.5 entsprechend ergänzt werden würde.

Bezüglich der Terrassen (Überbaubare Grundstücksfläche, 1.5) interessanter die Nachfrage, weshalb diesen im Vergleich zu den Balkonen die Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2 m ermöglicht werden soll?

- Unzulässigkeit von Garagen und Carports.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde dem LDSH zugesandt. Zur ergänzenden Stellungnahme des LDSH siehe Punkt 1.3.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung und Begründung ergänzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Auf die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenze durch Balkone wird zugunsten des Denkmalschutzes (Freihaltung der Sichtachse zum Kirchenbau) verzichtet. Die Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen um bis zu maximal 2 m soll hingegen weiterhin zulässig sein, um eine ausreichende Dimensionierung von Terrassen zu ermöglichen.

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

Weitergehende denkmalpflegerische Bedenken gegenüber der Planung bestehen nicht mehr.

Kenntnisnahme.

1.4 BUND, 16.05.2019

Für den BUND bedanke ich mich für die Zusendung der Unterlagen, die für das Gebiet Klosterbergen den Entwurf der Planzeichnung, Entwurf der Begründung und ein artenschutzrechtliches Gutachten enthielten.

Da es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung handelt, ist es als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligung rechtens. Wir begrüßen den Auftrag zu einem baumbiologischen Gutachten, das u.E. bezeugt, daß der Vorhabensträger sich große Mühe gegeben hat, die das Plangebiet umgebende Baumnatur so weit wie möglich zu erhalten, soweit möglich (im nördlichen Teil) für Ersatz zu sorgen, den Wanderweg wie bisher durchzuführen.

Problematisch ist der Hinweis, daß zwar augenblicklich keine Tiefgarage geplant ist, sie aber - auf Wunsch (?) - später geplant werden könne. In diesem Falle müßte vermutlich ein Teil der Flächennutzung geändert werden, vielleicht sogar zu einem größeren Baumverlust führen.

Kenntnisnahme.

Nach derzeitigem Stand ist die Errichtung einer Tiefgarage nicht vorgesehen, da diese die Baukosten erheblich erhöhen und somit dem Planungsziel der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in zentraler Lage entgegenstehen würde.

Der Bau einer Tiefgarage würde zur Reduzierung oberirdischer Stellplätze führen und einzelne oberirdische Parkplätze mit größerem Abstand vom baumbestandenen Randbereich des Grundstücks ermöglichen. In diesem Falle würde ein zusätzlicher Schutz der Bäume erreicht, weshalb die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage nicht ausgeschlossen wird.

Durch die Regelung, wonach eine mögliche Tiefgarage nur außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume zulässig ist, werden zusätzliche Baumverluste durch die Tiefgarage vermieden. Dies betrifft insbesondere die Platanenreihe im Süden, den Baumbestand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und den Baumbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Die Randbereiche der Baugebiete wären somit durch eine Tiefgarage nicht bebaubar. Da sich im WA 1 keine Bäume zentral im Baugebiet befinden, ist hier nicht mit zusätzlichen Baumverlusten zu rechnen. Im WA 2 befinden sich zwar im südlichen Bereich zwei Ahornbäume sowie drei untermaßige Bäume, diese sind aber gemäß des Baumgutachtens von untergeordneter Bedeutung für die Gestaltung des Grundstücks. Die Ahornbäume unterliegen den Bestimmungen der Baumschutzsatzungen, so dass diese im Falle eines Verlustes auszugleichen sind. Die Anpflanzungsfestsetzung für das WA 2 stellt zudem sicher, dass

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

Wir haben keine Bedenken gegen die vorliegende Wohnbau-Planung.

1.5 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 12.04.2019

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

zum Ausgleich errichteter Stellplätze zusätzliches Grünvolumen geschaffen wird. Aufgrund der geringen Baugebietsgröße und der erhöhten Kosten ist im WA 2 die Unterbringung einer Tiefgarage jedoch nicht wahrscheinlich.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt.

1.6 e-werk Sachsenwald GmbH, 16.04.2019

Das e-werk Sachsenwald ist Strom- und Gasnetzbetreiber in der Stadt Reinbek. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine Gasnetzleitung des ewerkes, die vor Beginn des Hochbaus auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden muss.

Mit Schreiben vom 08.05.2019 nachträglich zugesendeter Leitungsplan (Anmerkung des Verfassers):

Kenntnisnahme.

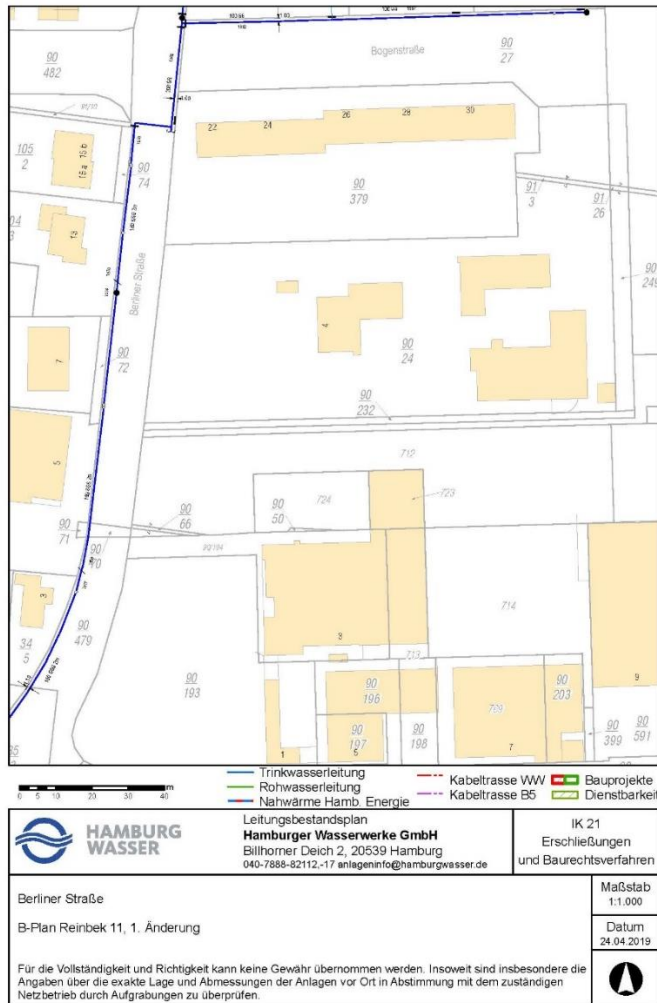
Der Vorhabenträger ist informiert. Der Belang ist bei der nachgeordneten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.



Über Hamburg

1.7 Hamburger Wasserwerke GmbH, 24.04.2019

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Reinbek werden seitens der HWW keine Einwendungen erhoben. Kenntnisnahme.



Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

1.8 Wasser- und Bodenverband Glinder Au, 18.04.2019

Der Bereich des B-Planes Nr. 11, 1.Änderung liegt nicht im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Glinder Au - Wandse.

Kenntnisnahme.

Weiterhin bitte ich Sie, die Kontaktadresse des Verbandes zu aktualisieren: Der Wasser- und Bodenverband Glinder Au- Wandse hat eine neue E-Mail-Adresse. Senden Sie bitte zukünftig Ihre Anfragen an: wbv@zvsuedstornarn.de

1.9 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, 17.04.2019

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.

Kenntnisnahme.

Wichtiger Hinweis in eigener Sache:

Kenntnisnahme.

Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein

-> www.bil-leitungsauskunft.de

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 55 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL. Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------------------------	--------------------

weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen. Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.

1.10 50Hertz Transmission GmbH, 17.04.2019

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Kenntnisnahme.

1.11 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 15.05.2019

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Kenntnisnahme.

Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 Neubaugebiete KMU
 Südwestpark 15
 90449 Nürnberg
 Neubaugebiete.de@vodafone.com

Landesplanerische Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	---------------------------

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland