

Stadt Reinbek

Begründung ohne Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 106

„Nördliche Lohbrügger Straße“ der Stadt Reinbek

für das Gebiet nördlich durch die Hamburger Straße, die östliche Grenze der Bebauung Lohbrügger Straße 2 sowie der nordöstliche Teilbereich des Flurstückes 319, Gemarkung Reinbek, Flur 8 und die südliche Grenze der Bebauung Hamburger Straße 69a-f und Lohbrügger Straße 3a+b bis 9.

Stand: 2. Entwurf, 22.04.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Grundlagen der Planung..... | 5 |
| 1.1 | Anlass der Planung | 5 |
| 1.2 | Lage und Größe des Plangebietes | 6 |
| 1.3 | Planungsziele | 7 |
| 1.4 | Planverfahren | 7 |
| 1.5 | Rechtsgrundlagen..... | 8 |
| 2 | Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse..... | 9 |
| 2.1 | Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)..... | 9 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (1972 - zuletzt geändert 2020) | 10 |
| 2.3 | Landschaftsplan der Stadt Reinbek (1988 – zuletzt geändert 2011) | 11 |
| 2.4 | Stadtleitbild (2006- aktualisiert 2009 und 2015)..... | 12 |
| 3 | Weitere rechtlich beachtliche Tatbestände | 12 |
| 3.1 | Bestehende Bebauungspläne | 12 |
| 3.2 | FFH- und EU-Vogelschutzgebiete | 12 |
| 3.3 | Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope | 13 |
| 3.4 | Denkmalschutz | 13 |
| 3.5 | Veränderungssperre..... | 13 |
| 4 | Bestandssituation | 14 |
| 4.1 | Innerhalb des Plangebietes | 14 |
| 5 | Inhalte der Planung | 14 |
| 5.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 14 |
| | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| | Maß der baulichen Nutzung..... | 15 |
| | Höhe baulicher Anlagen | 16 |
| | Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen | 16 |
| | Bauweise | 17 |
| | Anzahl der Wohnungen..... | 17 |
| | Örtliche Bauvorschriften | 17 |
| | Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 18 |
| 5.2 | Verkehrliche Erschließung..... | 19 |
| 5.3 | ÖPNV | 19 |
| 6 | Umweltschutz..... | 20 |
| 6.1 | Artenschutz und artenschutzrechtliche Anforderungen..... | 20 |
| 6.2 | Landschaftsbild..... | 21 |

| | | |
|-----|---|----|
| 6.3 | Bodenschutz | 21 |
| 6.4 | Immissionsschutz | 21 |
| 6.5 | Waldabstand und Brandschutz | 22 |
| 7 | Ver- und Entsorgung..... | 23 |
| 7.1 | Gas, Strom, Telefon | 23 |
| 7.2 | Wasserversorgung..... | 24 |
| 7.3 | Abwasserbeseitigung/Regenwasserbeseitigung..... | 24 |
| 7.4 | Abfallentsorgung | 24 |
| 7.5 | Brandschutz..... | 24 |

Anlagen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ der Stadt Reinbek
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ der Stadt Reinbek
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ der Stadt Reinbek

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Reinbek beabsichtigt im Rahmen der zukünftigen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung in bestehenden Stadtteilen die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen. Das Plangebiet gilt derzeit als unbeplanter Innenbereich, bei einem Vorhaben muss zur planungsrechtlichen Beurteilung § 34 BauGB angewandt werden. Diese planungsrechtliche Beurteilung lässt jedoch nur begrenzt eine geordnete Nachverdichtung zu. Die Inhalte des §34 BauGB sind als Steuerungsinstrument nicht mehr dazu geeignet, die städtebauliche Ordnung zu sichern. Daher wird im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die Notwendigkeit gesehen, die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich zu regulieren. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ gefasst. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgte mit Datum vom 27.02.2020 der Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“.

Vorangegangen war ein Antrag des Bau- und Planungsausschusses vom 15.10.2019, welcher die Verwaltung seitens des Gremiums beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Grünes Tor Reinbek“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB für das Gebiet „Hamburger Straße / Lohbrügger Straße / K80“ zu erstellen. In der darauffolgenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.10.2019 wurde der Plangeltungsbereich für den Bebauungsplan und die Veränderungssperre verkleinert mit Begrenzung auf die Fläche im nordöstlichen Bereich zwischen Hamburger Straße und Lohbrügger Straße, die im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Wahl des Plangeltungsbereichs wird durch das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gestützt, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurden verbesserte Möglichkeiten erarbeitet, in dem Gebiet eine Sicherung der Planung mit den genannten Planungszielen vorzunehmen. In der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.2020 wurde ein Aufhebungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grünes Tor Reinbek“ und zur Veränderungssperre für das „Gebiet Hamburger Str. / Lohbrügger Str. / K80“ beschlossen. Im gleichen Beschluss wurde die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ gefasst.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Reinbek. Der ca. 2,7 ha große Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

Im Norden: durch die Hamburger Straße

Im Osten: die östliche Grenze der Bebauung Lohbrügger Straße 2 sowie der nordöstliche Teilbereich des Flurstückes 319, Gemarkung Reinbek, Flur 8

Im Süden: die südliche Grenze der Bebauung Hamburger Straße 69a-f und Lohbrügger Straße 3a+b bis 9

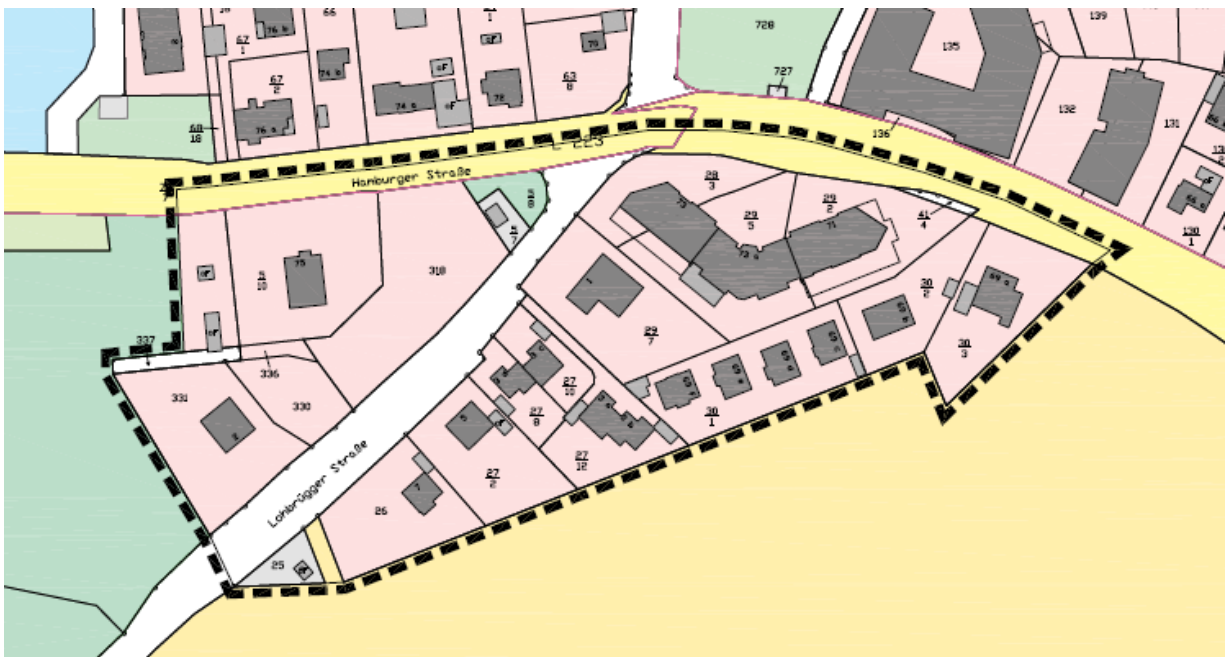


Abb. 1 | Geltungsbereich B106 Nördlich Lohbrügger Straße -ohne Maßstab-

Der Plangeltungsbereich wurde bei der Entwurfserstellung angepasst. Das Flurstück 25 besitzt aufgrund der Größe und der möglichen Benennung als ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche keine vertretbare Bedeutung für den zukünftigen Bebauungsplan. Der zukünftige Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

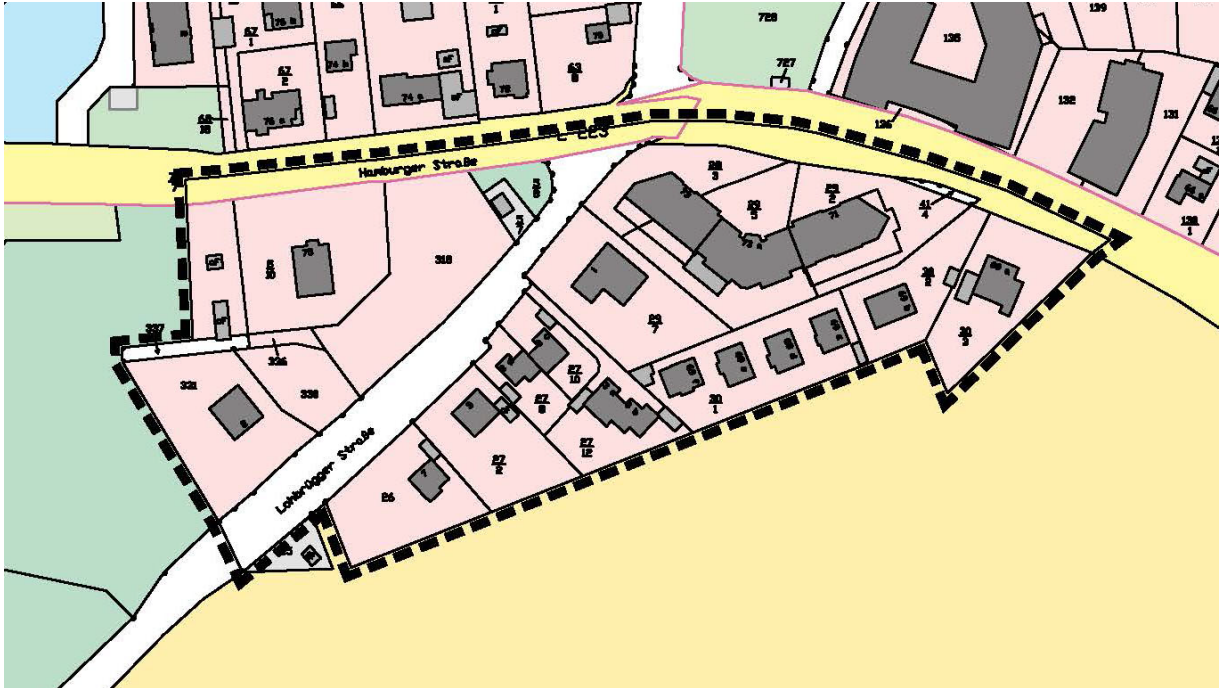


Abb. 2 | Geltungsbereichsanpassung B106 Nördlich Lohbrügger Straße -ohne Maßstab-

1.3 Planungsziele

Die Stadt Reinbek verfolgt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ folgende Planungsziele:

- die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung,
- eine geregelte und verträgliche Nachverdichtung sowie
- der Schutz des vorhandenen Baumbestandes.
-

Auf den Grundstücken Lohbrügger Straße 1, 2, 5 und 7 bestehen Nachverdichtungspotenziale. Das Flurstück 318 wird ausdrücklich von einer Nachverdichtung ausgeschlossen. Der vorhandene Baumbestand, insbesondere die Naturdenkmale soll geschützt werden.

1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche der Lohbrügger Straße“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt, da

- die Planung der Nachverdichtung dient und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- der Bebauungsplan Nr. 106 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfungen oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 II Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 I BauGB und § 4 I BauGB abgesehen werden. Allerdings umfasst die Beschlussgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 106 „Nördlich Lohbrügger Straße“ die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.05.2022 durchgeführt und die Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Des Weiteren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB, den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, auf die Angabe nach § 3 II Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 V Satz 2 BauGB und § 10 IV BauGB verzichtet.

1.5 Rechtsgrundlagen

Hauptsächliche Rechtsgrundlage zur Aufstellung von Bauleitplänen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner gültigen Fassung. Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert am 06.06.2021 (GVOBl. S. 1422)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 5.12.2004 (GVOBl. S. 461), zuletzt geändert am 30.11.2021 (GVOBl. S. 1317)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ gefasst. Grundlage für die Planungen sind der Regionalplan für den Planungsraum I, der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sowie das Stadtleitbild der Stadt Reinbek als übergeordnete Planungen.

2.1 Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vor. Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Funktion eines Mittelzentrums dar. Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist die Stadt Reinbek als Mittelzentrum mit Glinde und Wentorf innerhalb des Verdichtungsraumes Hamburg dargestellt. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Schwarzenbek. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Reinbek.

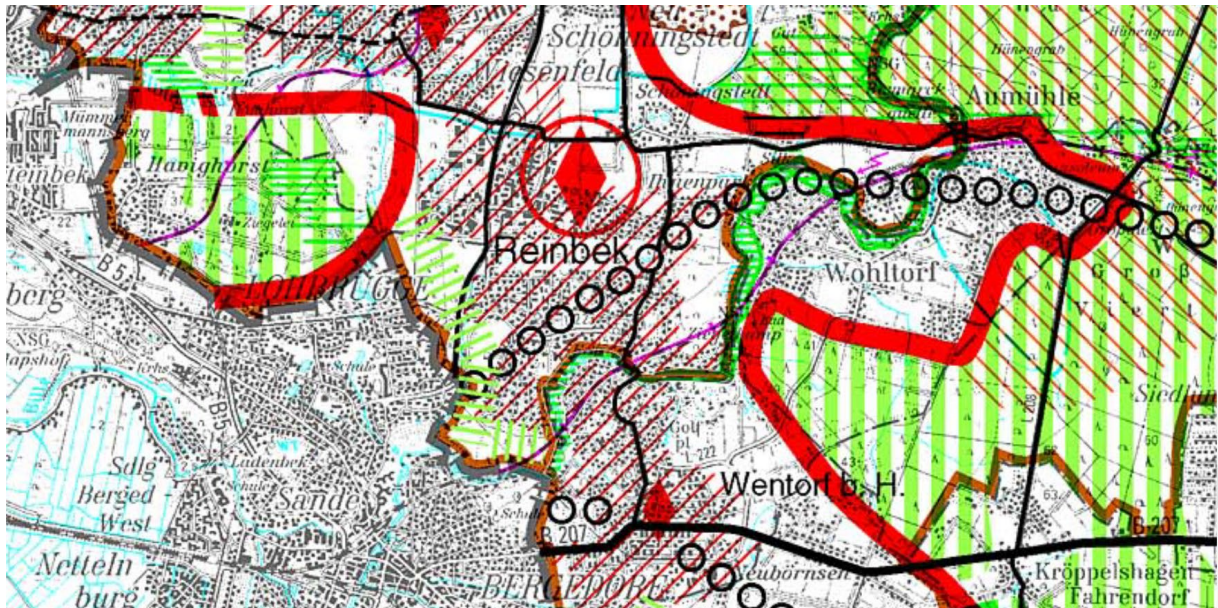


Abb. 3 | Regionalplan der Stadt Reinbek (Ausschnitt) -ohne Maßstab-

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (1972 - zuletzt geändert 2020)

Der Flächennutzungsplan (6. Änderung, Teilbereich 2) sieht im Plangebiet überwiegend eine Wohnbaufläche (W) vor. Derzeit werden Vorhaben nach § 34 BauGB bewertet und genehmigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Entwicklungsgebot größtenteils nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

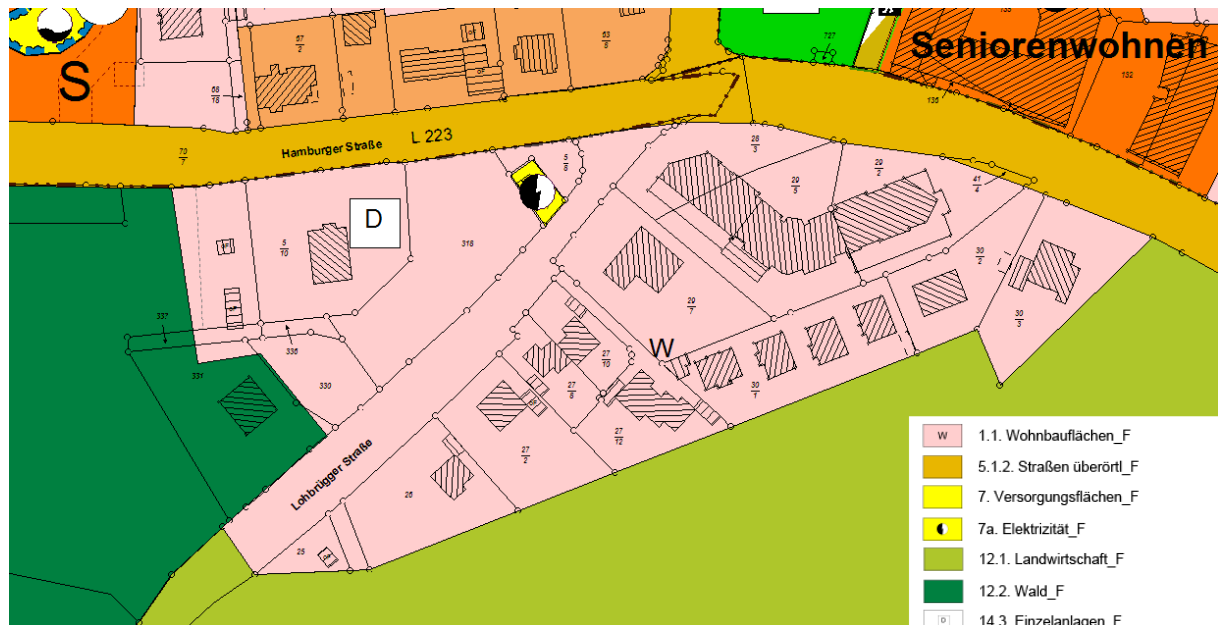


Abb. 4 | Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (Ausschnitt) -ohne Maßstab-

Das Flurstück 337 sowie das Flurstück 331 wird im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106, der im Verfahren nach § 13 a

BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 gegebenenfalls durch Berichtigung angepasst (6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

Das Gebäude Hamburger Straße 75, die „Försterei“, wurde seitens des Archäologischen Landesamtes aus dem Denkmalschutz entlassen und wird nun als normales Wohngebäude betrachtet.

2.3 Landschaftsplan der Stadt Reinbek (1988 – zuletzt geändert 2011)

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1988, zuletzt geändert am 15.06.2011, stellt für das gesamte Plangebiet Siedlungsflächen dar. An der Hamburger Straße sind vier sowie an der Lohbrügger Straße ebenfalls vier Naturdenkmale (Stieleichen) dargestellt. Ein weiteres Naturdenkmal steht im weiteren Verlauf der Lohbrügger Straße nach Süden. Die sich an der Lohbrügger Straße befindlichen Stieleichen sowie die Stieleichen an der Hamburger Straße stehen als Naturdenkmale unter Schutz.

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek stellt im südlich angrenzenden Bereich des Plangebietes Landwirtschaftsflächen dar. Angrenzend an westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Forst- und Gehölzflächen.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist nicht notwendig, aufgrund der bestehenden Darstellung als Siedlungsfläche. Die geplante Nachverdichtung widerspricht den Inhalten des Landschaftsplanes nicht.



Abb. 5 | Landschaftsplan der Stadt Reinbek (Ausschnitt) -ohne Maßstab-

2.4 Stadtleitbild (2006- aktualisiert 2009 und 2015)

Das Stadtleitbild der Stadt Reinbek aus dem Jahre 2006 (aktualisiert 2009 und 2015) definiert die Zielsetzung der Stadt Reinbek und definiert somit wohin sich die Stadt in den kommenden Jahren entwickeln soll und kann. Das Stadtleitbild formuliert klare Vorgaben für die künftige Flächenentwicklung, unter anderem dass die Innenentwicklung Priorität vor Neuausweisungen hat (S.8). Der Bebauungsplan nimmt diesen Grundsatz als Zielsetzung auf. Durch die geplante Nachverdichtung kann eine weitere Entwicklung in den Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig soll durch die städtebauliche Steuerung die Qualität der Siedlung erhalten bleiben und eine unverhältnismäßige Verdichtung und Versiegelung verhindert werden. Die planerische Steuerung der Entwicklung des Innenbereichs stimmt mit dem Stadtleitbild überein.

3 Weitere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet gilt derzeit als unbeplanter Innenbereich und befindet sich daher außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet erfolgt derzeit durch eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Nordöstlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Forstplatz“, rechtskräftig seit 26.06.2014, an. Der Bebauungsplan setzt von Westen ausgehend eine Grünfläche, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen und ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplanes Nr. 45 „Wildenhofeck“, rechtskräftig seit dem 19.08.1992, an. Der Bebauungsplan setzt von Westen eine Waldfläche, eine Sondergebietsfläche und Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet fest.

3.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich umfasst keine bestehenden FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete „Talwald Hahnenkoppel“, „Sachsenwald“ und „Naturschutzgebiet Dalbekschlucht“ befinden sich in östlicher Richtung in einiger Entfernung.

3.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht für das Plangebiet nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist das „Billetal“ und befindet sich in südlicher Richtung.

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler vorhanden. Das Gebäude Hamburger Straße 75, die „Försterei“, wurde seitens des Archäologischen Landesamtes aus dem Denkmalschutz entlassen und wird nun als normales Wohngebäude betrachtet.

An der Hamburger Straße sind vier sowie an der Lohbrügger Straße ebenfalls vier Naturdenkmale (Stieleichen) zu finden. Ein weiteres Naturdenkmal steht im weiteren Verlauf der Lohbrügger Straße nach Süden außerhalb des Geltungsbereiches.

3.5 Veränderungssperre

Die Gemeinden haben gemäß § 14 BauGB das Recht, während des Verfahrens der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes durch den Erlass einer Veränderungssperre zu verbieten, dass in einem bestimmten Gebiet Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt, bauliche Anlagen beseitigt (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Grundstücke erheblich oder wesentlich wertsteigernd verändert werden (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ wurde am 27.02.2020 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen (Inkrafttreten: 21.05.2020). Die Veränderungssperre gilt gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB zunächst für zwei Jahre.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB besteht die Möglichkeit, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern sofern dies zur Sicherung der Planung erforderlich ist. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ der Fall gewesen. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2022 eine Satzung zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr beschlossen (Inkrafttreten: 20.05.2022). Auf die Vorlagen 2020/60/001 und 2022/60/006 wird hingewiesen.

4 Bestandssituation

4.1 Innerhalb des Plangebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits weitestgehend wohnbaulich genutzt. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes besteht zum überwiegenden Teil aus Einzelhäusern. Ausnahme bildet dabei ein Mehrfamilienhaus an der Hamburger Straße. Einerseits sind Grundstücke vorzufinden, die relativ eng bebaut sind (z.B. Hamburger Straße 69 b-f, Lohbrügger Straße 3 a-d). Andererseits sind Grundstücke im Verhältnis von Gebäude zur Grundstücksgröße als relativ lockere Bebauung vorzufinden (z.B. Lohbrügger Straße 1,2, 5-7). Zudem ist vor allem das Plangebiet zwischen der Lohbrügger Straße und dem westlichen Teil der Hamburger Straße, deutlich reduzierter bebaut und durch einen grünen Charakter geprägt (Flurstücke 5/10 und 319), auch vor allem durch ein großes unbebautes Grundstück mit ausgeprägter Vegetation (Flurstück 318). Im Gesamten Gebiet ist ein Hoher Anteil an großen Straßenbäumen, teils in Form von Naturdenkmäler vorzufinden.

5 Inhalte der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

Für die planungsrechtliche Sicherung der vorherrschenden Wohnnutzung im Plangebiet wird im Bebauungsplan nach der Art der Baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeines Wohngebiets wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt (Teil B). Danach sind innerhalb des Plangebietes Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen mittels maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich in die umliegende Wohnbebauung einfügt bzw. den Gebäudebestand in einer behutsamen Weise entwickelt. Diese Festsetzungen bilden in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes teilweise unterschiedlichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgt eine Untergliederung des Plangebietes in fünf Teilgebiete, die sich insbesondere in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

Grundflächen (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Um die Bebauung unabhängig von der Grundstücksgröße steuern zu können, wurden in den sechs Teilgebieten eine am Bestand orientierte Grundflächenzahl festgesetzt (WA 1 bis WA 6). Das WA 1 umfasst dabei die Bebauung an der Hamburger Straße, die durch die Bebauung des Mehrfamilienhauses eine höhere Dichte aufweist und daraus resultierend mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt wird. Die Grundstücke des WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 weisen im Verhältnis von Gebäude zur Grundstücksgröße eine relativ lockere Bebauung auf und werden mit einer GRZ von 0,25 bzw. für das WA 4 mit einer GRZ von 0,20 festgesetzt. Zudem ist vor allem das Plangebiet zwischen der Lohbrügger Straße und dem westlichen Teil der Hamburger Straße, deutlich reduzierter bebaut und durch einen grünen Charakter geprägt (Flurstücke 5/10 und 319), auch vor allem durch ein großes unbebautes Grundstück mit ausgeprägter Vegetation (Flurstück 318). Aus diesem Grund wird im WA 5 eine GRZ von 0,15 festgesetzt.

Überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass eine verträgliche Nachverdichtung um die von jeglicher Bebauung freizuhalten Freifläche herum ermöglicht werden kann. Mit den Baufenstern in zweiter Reihe wird die planerische Intention einer Hinterlandbebauung unter

der Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes umgesetzt, um auch so die potenziellen verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unter dem Gesichtspunkt des sich „Einfügens“ in die allseitig vorhandene Wohnbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen für erforderlich gehalten. Sie soll eine angemessene Anpassung an die örtliche bauliche Struktur sicherstellen.

Die höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des jeweils an das betreffende Wohnbaugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes. Dies gilt sowohl für die straßenseitigen als auch für die rückwärtigen Baufenster.

Im gesamten Plangebiet werden Gebäudehöhen festgesetzt, die sich aus der Bestandsanalyse ergeben. Die Kubatur der Gebäude ist über die Geschossigkeit geregelt. In dem Wohngebiet WA 1 entspricht die Gebäudehöhe 12,50 m. Im Bereich vom Wohngebiet WA 1 wird die Geschossigkeit mit einer Dreigeschossigkeit vom Bestand abgeleitet. Für das Wohngebiet WA 2 wird die Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt mit einer Traufhöhe von 8,50 m. Diese begrenzt die dort mögliche Zweigeschossigkeit, damit dort kein Ungleichgewicht der Baumasse entsteht und ein Ausgleich erfolgen kann und demnach eine gebietsverträgliche Bebauung möglich ist. In den Wohngebieten WA 3 bis WA 6 wird eine Gebäudehöhe von 8,00m und eine Traufhöhe von 4,00 m im Bereich der Eingeschossigkeit festgesetzt, die den ortsprägenden Firsthöhen der Bestandsgebäude entsprechen.

Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(§ 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten und vorhandenen Baugrundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach darf die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO um 50% überschritten werden. Neben dieser gesetzlichen Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO wurde gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO entsprechend der örtlichen Gegebenheiten eine als Ausnahme in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 106 „Nördliche Lohbrügger Straße“ aufgenommen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Zuwegung zu den Hinterliegergrundstücken Hamburger Straße

69b-f nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf dem Grundstücken Hamburger Straße 69b-f anzurechnen. Diese Ausnahme führt somit zu einer Gleichbehandlung unter den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes.

Bauweise

(§ 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist für die zulässige Einzelhausbebauung und die Doppelhausbebauung grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, in der in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser, bzw. innerhalb der WA 4 bis WA 6 zwischen der Lohbrügger Straße und dem westlichen Teil der Hamburger Straße nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Stadt Reinbek geht davon aus, dass mit diesen Festsetzungen das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte in Anlehnung an den Bestand erreicht werden kann. Ausnahme bildet dabei die Bebauung an der Hamburger Straße 71,73 und 73a, des Wohngebiet WA 1 welches als abweichende Bauweise mit einer Länge von höchstens 50 m festgesetzt wird.

Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Bebauungs- und Wohnstrukturen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte festgesetzt, dies soll bewirken, dass der Einfamilienhauscharakter beibehalten wird und somit keine größeren Baukörper entstehen können. Diese Festsetzung steht in direkter Verbindung mit der Festsetzung der offenen Bauweise, bei der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Die Stadt Reinbek geht davon aus, dass mit diesen Festsetzungen das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte in Anlehnung an den Bestand erreicht werden kann. Ausnahme bildet dabei das bestehende Wohngebäude im WA1 an der Hamburger Straße 71,73 und 73a, welches in abweichender Bauweise festgesetzt wird. Bei dieser Ausnahme im Wohngebiet WA 1 wird von der Festsetzung einer Anzahl an Wohneinheiten abgesehen, um das bereits bestehende Gebäude effektiv ausnutzen zu können.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügens“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante und auch für die vorhandene Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Dachneigung, Nebenanlagen, Dachgeschoss usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Die Stadt Reinbek lässt sich hier von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten und beabsichtigt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten 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 Gegebenheiten in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen gesehen. Zudem ist mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der umgebenden Wohnbebauung eine in sich geschlossene Struktur gegeben. Die möglichen ergänzenden Bauten zur wohnbaulichen Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

Dachformen und Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Herstellung von Stellplätze

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Mit der zulässigen und größtenteils bereits bestehenden Bebauung geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Um die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von ruhendem Verkehr freizuhalten, sind im Allgemeinen Wohngebiet bei mehreren Wohneinheiten je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Des Weiterem sieht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 gemäß den Planzielen den Schutz des vorhandenen Baumbestandes vor. Der erhaltenswerte Gehölzbestand soll aufgrund seiner ökologischen und städtebaulich gestalterischen Funktion dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Der Entwurf zielt zum einen auf die im Plangebiet stehenden Naturdenkmäler ab (5 Eichen an der Lohbrügger Straße, sowie 2 an der

Hamburger Straße) und zum anderen auf die ortbildprägenden Eichen am südlichen Rand des Geltungsbereiches (Lohbrügger Straße 3 a-b, 5 und 7).

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind ab einer Größe von 15m² extensiv mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelt Substratschicht zu begrünen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist örtlich über die Straßen Hamburger Straße und Lohbrügger Straße gegeben, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt werden. Das Plangebiet ist über die Hamburger Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Am östlichen Plangebiet ist eine Fläche als belastete Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen, um eine Erschließung der Hinterliegergrundstücke der Hamburger Straße 69b-f zu gewährleisten.

Die Ausweisung der Baufelder und die damit verbundene Möglichkeit der Schaffung von weiteren Wohneinheiten gehen potenziell Mehrverkehre einher. Die durch die Planung entstehenden Mehrverkehre sind in der Anzahl jedoch gering, sodass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit ausbleibt.

5.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die im Gebiet befindliche Bushaltestelle „Reinbek, am Forstplatz“ sehr gut an das lokale Nahverkehrsnetz angeschlossen. So verkehren dort die Buslinien 136 (S Reinbek – Bf. Bergedorf) von Montag bis Freitag ganztägig im 20 Minuten-Takt, Samstags im 20 Minutentakt von 8-16 Uhr und in der übrigen Zeit im 60 Minuten-Takt, die Buslinie 137 (Glinde - Reinbek - Bf. Bergedorf) von Montag bis Freitag ganztägig im 20 Minuten-Takt und in der übrigen Zeit im 60 Minuten-Takt sowie die Buslinie 649 (S Reinbek - Bf. Bergedorf) als Nachtbusangebot am Wochenende im 60 Minuten-Takt.

Der S-Bahnhof Reinbek ist über die vorhandenen Buslinien in ca. 15 Minuten und fußläufig in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die durch die Planung entstehenden Mehrverkehre sind in der Anzahl jedoch gering, sodass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV-Angebotes ausbleibt bzw. nicht zu erwarten ist.

6 Umweltschutz

Die Belange von Umwelt und Natur sind in die planerischen Abwägungen mit einzubeziehen. Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Nr. 106 grundlegende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum, unter anderem zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, überdachten Stellplätzen sowie Gehwegen und zum Ausschluss von Schottergärten zum Schutz der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden somit die vorhandenen Freiraumqualitäten auch bei Nachverdichtungen gesichert.

6.1 Artenschutz und artenschutzrechtliche Anforderungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 soll in Wesentlichen der Bestand gesichert und eine städtebauliche geordnete und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan sieht nur im geringfügigen Ausmaß eine Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen vor. Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen, landwirtschaftlichen und grünordnerischen Belange wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie eine Faunistische Potentialabschätzung mit artenschutzfachlicher Betrachtung in Auftrag gegeben, welche die Auswirkungen auf Flora und Fauna und den Artenschutz prüfen. Es wird festgestellt, dass eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Verstoß gegen den § 44 BNatschG verursachen würde. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten und Haselmäuse können ausweichen und die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG wird vermieden. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in einzelnen Bäumen oder Gebäuden durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird. Zudem muss eine Beleuchtung des Südrandes des Plangebietes vermieden werden. Um potenzielle Fortpflanzungsstätten des Eremiten nicht zu beschädigen, dürfen die großen Eichen nicht beleuchtet werden. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens liegen somit durch die artenschutzfachlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG allerdings nicht vor. Die genannten Anforderungen sind einzuhalten.

6.2 Landschaftsbild

Die flächenhaft bewachsenen waldartigen Grundstücke im Plangebiet sowie die großen und ortsbildprägenden Eichen an den Straßen und am südlichen Ortsrand eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild. Infolgedessen wurden die jahrhundertealten und sehr markanten Eichen an den Straßen bereits als Naturdenkmale ausgewiesen und sind zwingend zu erhalten. Auch die Eichenreihe aus sechs einzelnstehenden Eichen am südlichen Ortsrand hat aufgrund ihres Alters und ihres freien Standes beeindruckende und markante Kronen ausgebildet und ist von weither sichtbar. Sie prägt den Ortsrand und bindet die vorhandene Bebauung landschaftsgerecht ein – dies vor allem auch im Kontrast zur angrenzenden Bebauung ohne Großgrün in den Gärten. Die Eichen sollten unbedingt erhalten bleiben. Im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume (insbesondere der Naturdenkmale) sind weitere Versiegelungen untersagt. Vorhandene Versiegelungen sind auf das notwendige Minimum (z.B. durch angrenzende Straßen und Gehwege) zu begrenzen.

6.3 Bodenschutz

Es sind in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 106 keine Altlasten vorhanden. Sollten sich bei Erdarbeiten Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ergeben oder Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde bzw. zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt bzw. das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

6.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 106 aufgezeigt und unterteilt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem entstehenden Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sowie mögliche Maßnahmen werden anhand von Lärmpegelbereichen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Hamburger Straße zugewandten

Gebäudefronten und Seitenfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel La | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _{w,res} | |
|--------------------------------|--------------------------------|---|--------------|
| | | Wohnräume | Büroräume 2) |
| | dB(A) | [dB] | |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |

Die ebenerdigen baulichen Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche/Terrassen) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von 56 m, gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche/Terrassen) innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 72 m gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet an eine landwirtschaftliche Fläche grenzt. Bei der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche kann es zeitlich begrenzt zu Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen.

6.5 Waldabstand und Brandschutz

Der zulässige Waldabstand beträgt nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) 30 m. In der Gesamtbetrachtung handelt es sich bei dem betreffenden, anteiligen Gehölz bestockten Flächenarealen innerhalb des Geltungsbereiches nicht um Wald im Sinne des Gesetzes. Der Wald grenzt jedoch großflächig und kompakt im Westen an das Plangebiet an. Demnach verläuft die Waldgrenze westlich an der Grundstücksgrenze der Hamburger Straße 75 und entlang der Grundstücksgrenze westlich der Lohbrügger Straße 2, der an der westlichen

Plangebietsgrenze verläuft. Der angrenzende Wald sowie der erforderliche 30 m Waldabstand ist in den Planzeichnungen/Lageplänen der Bauleitplanungsunterlagen zu erfassen und darzustellen. Die reguläre Grenze der Waldabstandsfläche ist im Planteil A nachrichtlich dargestellt.

Im WA 4 ist innerhalb des Bereiches, in dem die Baugrenze in den nachrichtlich dargestellten Waldabstandsstreifen hineinreicht, ist die Bebauung nur zulässig, wenn das Einvernehmen der unteren Forstbehörde erteilt wird. Dies kann aber erst eingeholt werden, wenn die konkrete Gebäudeplanung einschließlich der zu verwendenden Baumaterialien bekannt ist. In diesem Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass in dem Überschneidungsbereich von der Baugrenze und der Grenze der Waldabstandsfläche nur Gebäude zulässig sind, deren Errichtung die untere Forstbehörde voraussichtlich zustimmen kann.

Innerhalb des im Planteil A nachrichtlich dargestellten Mindestabstandes zum Wald gemäß § 24 LWaldG im WA 4 dürfen die Gebäude nur mit harter Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 4 versehen werden. Feuerstätten mit festen Brennstoffen in oder an den Gebäuden sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein) Die Fassaden sind im WA 4 mit schwerentflammenden Baustoffen wie Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Tragende oder aussteifende Bauteile müssen mindestens feuerhemmend sein. Holzfassaden sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein).

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist von allen Seiten von öffentlichen Straßen umschlossen. Damit ist das gesamte Plangebiet bereits erschlossen. Die durch eine geplante Nachverdichtung neu entstehenden Grundstücke in zweiter Reihe werden durch die angrenzenden Straßen der Vordergrundstücke erschlossen.

7.1 Gas, Strom, Telefon

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Reinbek angeschlossen. Das Plangebiet wird versorgt durch das Elektrizitätswerk Sachsenwald GmbH mit Strom und Gas. Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Fernmeldenetze sichergestellt. Im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung und

Umsetzung geplanter Bauvorhaben wird die Versorgung mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Leitungserschließung zur Stromversorgung erfolgt ausgehend von der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im Flurstück 5/7 im nördlichen Planbereich an der Hamburger Straße. Dort befindet sich ein Transformator, der auch weiterhin benötigt wird und deshalb dem Bestand entsprechend über die Festsetzung einer „Versorgungsfläche für Elektrizität“ planungsrechtlich gesichert wird.

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Hamburger Wasserwerke GmbH sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das gesamte Plangebiet ist an die vorhandenen Regenwasserentsorgungseinrichtungen anzuschließen. Im Plangebiet zulässige und bereits bestehende bauliche Nutzungen haben eine Flächenversiegelung zur Folge, die unter anderem zu einer Steigerung des Oberflächenabschlusses führt. Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit im Plangebiet, soweit die lokalen Bodenverhältnisse dies zu lassen, zur Versickerung zu bringen oder einer anderen Nutzung zuzuführen.

7.4 Abfallentsorgung

Gemäß § 15 Abs. 1 KrW-/AbfG ist der Kreis Stormarn als Entsorgungsträger für die Abfallbeseitigung zuständig. In dieser Funktion hat der Kreis Stormarn die Abfallentsorgung im Kreisgebiet an die Abfallwirtschaft Südholstein AWSH übertragen. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

7.5 Brandschutz

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

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W- 405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) aus der zentralen Frischwasserversorgung kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht. Die Hydranten befinden sich im Plangebiet auf der Straßenverkehrsfläche Höhe Hamburger Straße 73 und Höhe Lohbrügger Straße 2.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat die Begründung am.....
durch Beschluss gebilligt.

Reinbek, den

.....

Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
Warmer