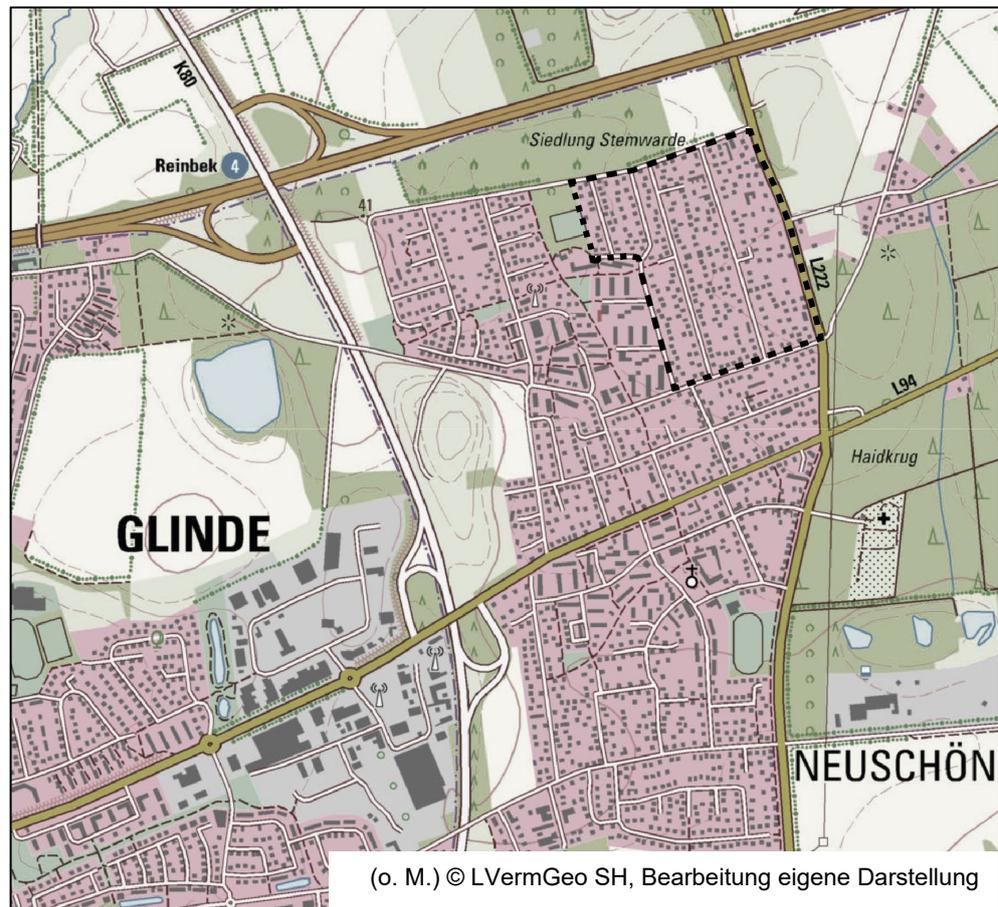


Erläuterungen der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen



Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. §1 und 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf, Stand: 20.03.2023



Stadt Reinbek

Hamburger Straße 5-7
21465 Reinbek
Tel.: +49 (0)40 / 727 50 286
Fax: +49 (0)40 / 727 50 379
E-Mail: stadtentwicklung@reinbek.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Julia Rönneburg

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3. Bestandssituation.....	4
4. Biotop- und Habitatausstattung	5
5. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
5.2. Flächennutzungsplan (FNP).....	7
5.3. Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan.....	8
5.4. Artenschutz	9
6. Städtebauliches Konzept.....	9
7. Vorgesehene Festsetzungen.....	9
8. Erschließung	19
8.1. Verkehrliche Erschließung.....	19
8.2. Ver- und Entsorgung	19
9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	20
10. Aussagen zur Eingriffsregelung.....	20
11. Planungsalternativen.....	21
12. Maßnahmen zur Verwirklichung	21
12.1. Bodenordnung	21
12.2. Kosten und Finanzierung	21
13. Flächenangaben	21

1. Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

Die BürgerInnen sollen Gelegenheit bekommen ihre Wünsche und Anregungen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt in die Planung einfließen zu lassen. Daher wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung sowie einer anschließenden Auslegung der Planunterlagen stattfinden. Hier wird den BürgerInnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Reinbek hat am 26.08.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 gefasst.

Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion Hamburg. Das Plangebiet in der Stadt Reinbek bietet in diesem Kontext einen attraktiven Wohnstandort im Grünen. Des Weiteren möchte sich die Stadt nachhaltig und zukunftsorientiert entwickeln. Dazu gehört insbesondere das Ausnutzen bestehender Wohnraumpotentiale im Innenbereich und der flächensparende Umgang mit Grund und Boden. Im Bereich des Plangebietes ist diese Innenentwicklung auf einigen Grundstücken bereits erfolgt. So sind größere Einfamilienhausgrundstücke geteilt worden, um im rückwärtigen Bereich Bauland zu schaffen, dass i.d.R. dann auch mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut wurde. Dies fand jedoch ohne Struktur und Orientierung an der umliegenden Bebauung statt. So ist die Siedlung heute durch wenig Struktur, unterschiedliche Typologien, Dachformen, Gebäudehöhen und Nutzungen geprägt ist.

Um den Charakter des Plangebietes als Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu sichern, gleichzeitig, aber geordnete und strukturierte Nachverdichtung zu ermöglichen ist die Steuerung der baulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan notwendig.

Planungserfordernis

Für das Plangebiet gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben werden hier derzeit nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Bauliche Vorhaben müssen sich in die Eigenart der umliegenden Bebauung einfügen. Der Stadt Reinbek verbleiben aufgrund der Genehmigungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nur wenig Möglichkeiten der Steuerung der baulichen Entwicklung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans möchte die Stadt Reinbek deshalb aktiv einer fortlaufenden unstrukturierten Nachverdichtung entgegenwirken. So soll der Charakter des Gebiets und ein angenehmes Wohnumfeld gewahrt werden.

Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Stemwarde Siedlung-östlicher Teil“ möchte die Stadt Reinbek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige strukturierte Entwicklung und Nachverdichtung des Gebiets schaffen. Die Entwicklung soll sich an der vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren, sodass der Gebietscharakter langfristig erhalten werden kann. Zusammenfassend ergeben sich folgende Ziele:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für die Begrenzung gewerblicher Nutzungen
- Homogenes Siedlungsbild durch festgelegte gebietstypische Dachformen und Gebäudetypologien
- Festlegung gebietstypischer Gebäudehöhen
- Begrenzung der Wohneinheiten auf eine gebietstypische Anzahl.
- Ausweisung von Baugrenzen und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche für eine geordnete und verträgliche Nachverdichtung.
- Eine maximale Flächenversiegelung von 50 % pro Grundstück

3. Bestandssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 „Stemwarde Siedlung- östlicher Teil“ liegt im Norden der Stadt Reinbek im Stadtteil Neuschönningstedt, unmittelbar südlich der A 24 und umfasst eine Fläche von insgesamt 28,7 ha.

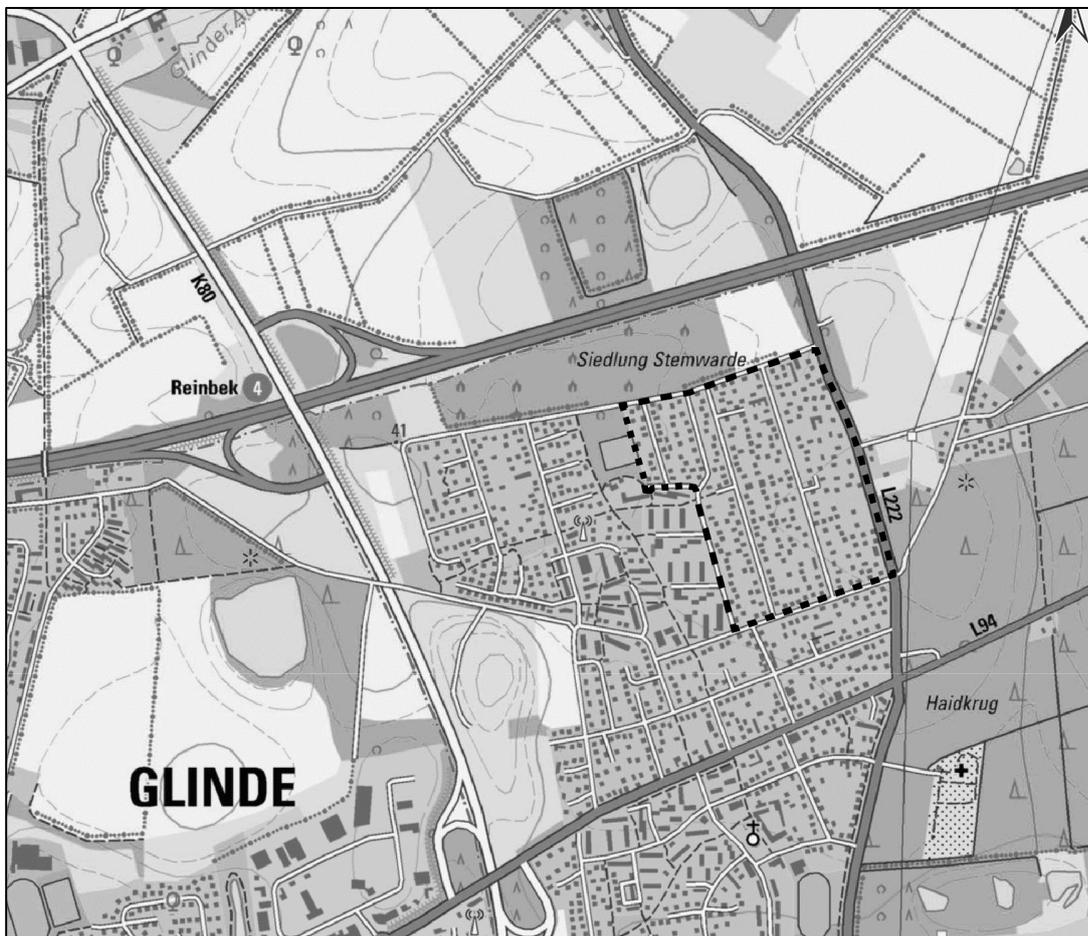


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114. „Stemwarde Siedlung-östlicher Teil“ (o.M.) (Quelle: 2022 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Straßen Sandweg und Eggerskoppel sowie durch die Grünfläche (Fußballplatz), welche rückwärtig an die östliche Bebauung des Mittelweges 2-18 (östliche Grenze des Flurstücks 34/96, Flur 11 Gemarkung Schönningstedt) angrenzt.
- im Norden durch die Feldstraße mit rückwärtig liegender Grünfläche und der A 24.
- im Osten durch die Stemwarde Straße L222.
- im Süden durch den Grenzweg.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, bietet jedoch weiterhin Raum für Nachverdichtung. Die Bebauungsstruktur ist im Osten vor allem durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Je westlicher man schaut, desto unstrukturierter und diverser ist die Bebauungsstruktur. Dort mischen sich ein und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Einzelhäuser mit Reihenhausharakter. Vereinzelt sind dort außerdem moderne Bebauung mit Flach- und Zeltdächern (z.B. Toskanahäuser) vorzufinden.

Die vorherrschende Nutzung im Plangebiet ist das Wohnen. Am östlichen sowie nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs, umgeben von Wohnhäusern, befindet sich jedoch ein Möbelhaus und eine Autowerkstatt.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen und im Süden ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt. Während es sich im Westen dabei um Geschosswohnungsbau handelt, grenzt das Plangebiet im Süden an Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Im Nordwesten grenzt außerdem eine Grünfläche mit Sportplatz und einem kleinen Waldstück an das Plangebiet. Im Norden, nördlich der Feldstraße, befindet sich ebenfalls eine Grünfläche, welche im Norden an die A24 angrenzt. Im Osten, westlich der Stemwarde Straße, grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Fläche, Wald und vereinzelt an Wohnbebauung.

4. Biotop- und Habitatausstattung

In unterschiedlichen Ortsbegehungen wurde der für die Natur und Landschaft relevante Bestand im öffentlichen Raum innerhalb des Geltungsbereichs aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine bestehende Wohnsiedlung und ist geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau mit privaten Gärten. Ein vorhandenes Straßennetz aus überwiegend Wohnstraßen und einer Landesstraße (L222 Stemwarde Straße) durchzieht und umgibt die Wohnsiedlung.

Aufgrund der unterschiedlichen Baustruktur im Plangebiet variiert die Größe der entsiegelten Gartenflächen. Einerseits gibt es großen Grundstücken und mit einem Einzelhaus und großen Gartenfläche und andererseits gibt es kleine Grundstück mit Bebauung in zweiter und dritter Reihe, sodass die Gartenfläche entsprechend kleiner ausfällt. Viele Grundstücke beinhalten außerdem mindestens einen Baum.

In der Mitte des Plangebiets befindet sich eine 2,1 ha große Grünfläche mit Gehölz und großkronigem Baumbestand, welcher zu erhalten ist. Im Straßenraum innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ebenfalls schützenswerter Baumbestand. Dazu gehört ein Baum im Osten der Eggerskoppel, ein Baum in der Gartenstraße (höhe Hausnummer 20) und der gesamte Straßenbaumbestand in der Tannenallee. Auf der nordwestlich des Plangebiets liegenden öffentlichen Grünfläche mit Sportplatz, ist ebenfalls ein großer Baumbestand vorhanden. Dieser liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Reinbek eine Baumschutzsatzung gilt.

Im nächsten Planungsschritt erfolgt die Abschätzung des Lebensraumpotenzials relevanter Artenvorkommen auf Grundlage der bereits durchgeführten Biotopkartierung (Vgl. Kap. 3.1 der Begründung) unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölz- und Habitatstrukturen, ausgeführt durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg. Die gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz berührt werden.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 2021 (LEP VO 2021) sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998. Des Weiteren ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712) zu beachten.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP VO 2021)

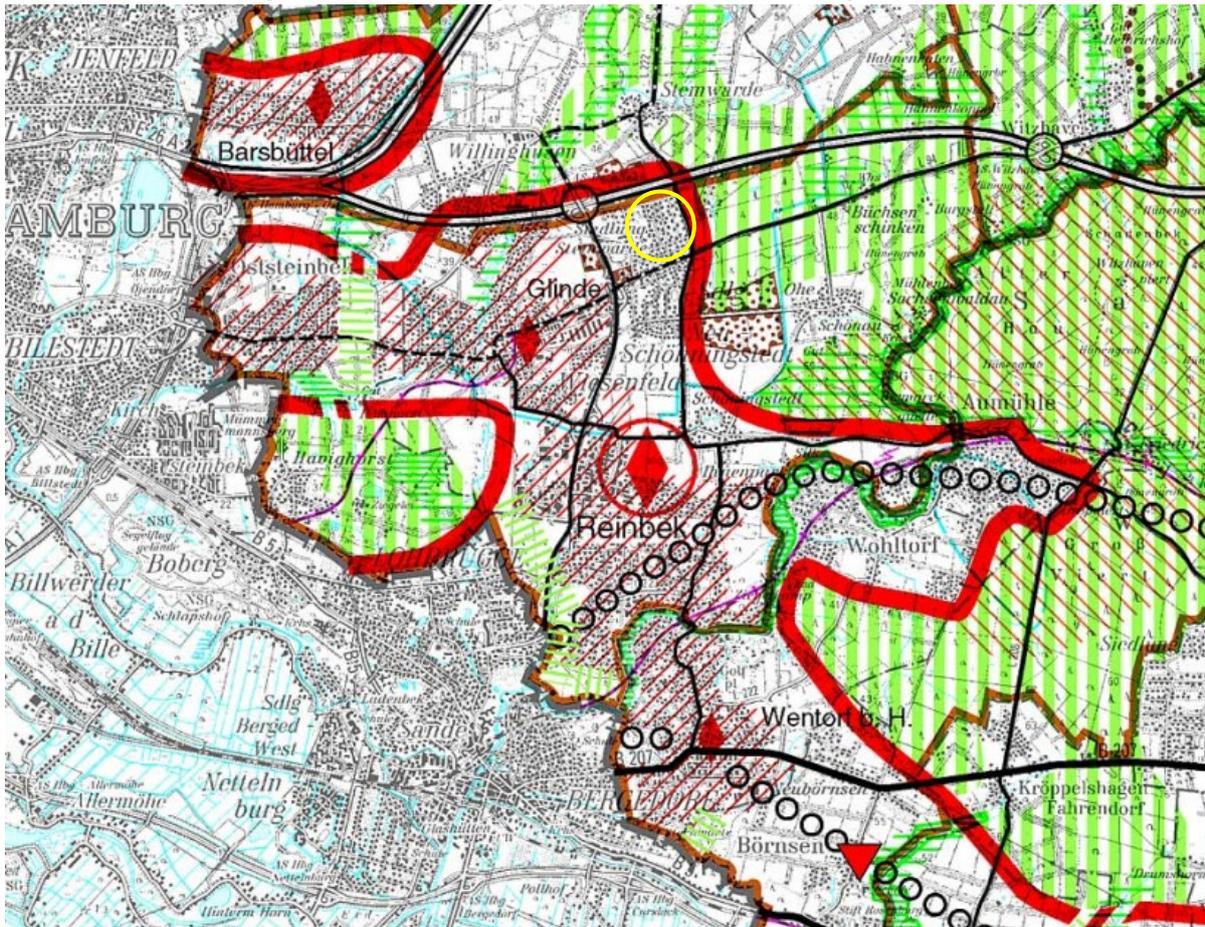


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, o.M.

Die Stadt Reinbek - zugehörig zum Kreis Storman - wird im zentralörtlichen System des LEP 2021 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg angesehen sowie als äußerer Siedlungsachenschwerpunkt der Siedlungsachse Reinbek-Schwarzenbek festgelegt. Im Norden liegt Reinbek außerdem an einer Landesentwicklungsachse. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

Derzeit befinden sich die Regionalpläne in Schleswig-Holstein in der Neuaufstellung. Im RP I 1998 (Schleswig-Holstein Süd) wird die Stadt Reinbek raumordnerisch als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. Das Plangebiet liegt dabei außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets dieses zentralen Ortes. Des Weiteren

liegt die Stadt Reinbek im Hamburger Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Wohltorf sowie an der Siedlungsachse Hamburg (Bergedorf) – Schwarzenbek. Neben dem Oberzentrum Hamburg sind die nächstgelegenen Zentren im Geltungsbereich des Regionalplanes das Mittelzentrum Geesthacht und das Unterzentrum Schwarzenbek. Aufgrund seiner direkten Lage zur Metropole Hamburg hat der Raum Reinbek eine starke Siedlungsentwicklung und wirtschaftliche Dynamik. Des Weiteren zeichnet dieser sich durch Nutzungskonkurrenzen, eine enge Verzahnung der Siedlungsgebiete und vielfältige Versorgungsbeziehungen aus.

Reinbek liegt außerdem in einem besonderen Siedlungsraum, da die Stadt auf der historisch gewachsenen Verlängerung der innerstädtischen Achse von Hamburg liegt. Ziel der Raumordnung ist die Fortsetzung der schwerpunktmäßigen, wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung in diesem Siedlungsraum. Des Weiteren soll aufgrund der starken Entwicklungsimpulse im Hamburger Umland vor allem der Fokus auf eine stärkere Innenentwicklung und der Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale gelegt werden.

Aufgrund der Erhaltung der bestehenden Bebauung und dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des Gebiets unterstützt der Bebauungsplan Nr. 114 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diese Ziele der Raumordnung.

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021)

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Schleswig-Hostein.de).

Das nächstgelegene Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) ist der Neuschönningstedter Graben, welcher im Süden des Stadtteils (südlich des Plangebiets) in ca. 1,4 km Entfernung verläuft. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

5.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek mit seiner 42. Änderung vom 21.12.2017 rechtswirksam. Der FNP stellt innerhalb des Plangebiets Wohnbauflächen dar. In der Mitte des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Bezeichnung Hauptwanderweg dargestellt, welcher sich von West nach Ost durch das Gebiet zieht. Diese Fläche ist im aktuellen Bestand nur noch im Westen vorhanden und ist im östlichen Verlauf teilweise bebaut.

Entlang der Stemwarde Straße stellt der FNP ebenfalls einen Grünstreifen



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Reinbek mit Kennzeichnung des Plangebiets. o.M.

dar, welche im aktuellen Bestand teilweise durch Nebenanlagen bebaut ist. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

5.3. Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020 (LRP III 2020) liegt das gesamte Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet (Glinde Nr. 8) gem. 51 WHG i.V. m § 4 LWG (Zone I und II) und in einem Trinkwassergewinnungsgebiet (siehe Abbs.4).

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete (siehe Abbs. 5) „Stemwarde“ und „Oher Tannen“ liegen östlich und südöstlich des Plangebiets. Im Westen des Plangebiets liegt außerdem das Landschaftsschutzgebiet „Glinde“. Weitere Natur- und Landschaftsgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Insgesamt ist der Biotopbestand innerhalb des Plangebiets von allgemeiner Bedeutung. Neben der öffentlichen Grünfläche bieten lediglich die privaten Grünflächen sowie einige geschützte Bäume im Straßenraum Lebensraumpotential für allgemein häufig vorkommende Arten.

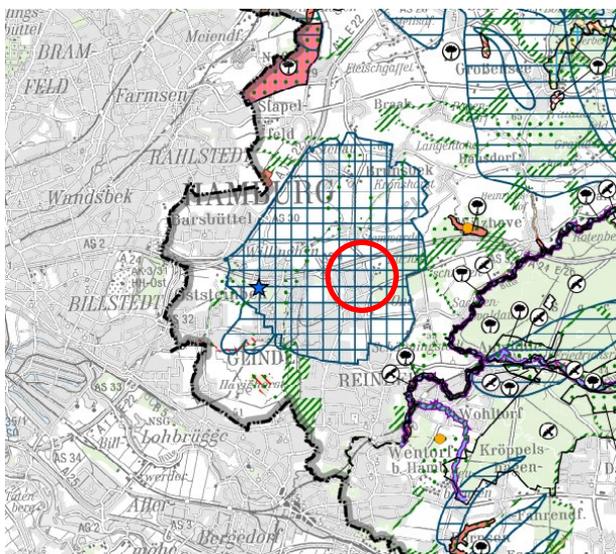


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 1 mit Kennzeichnung des Plangebietes.

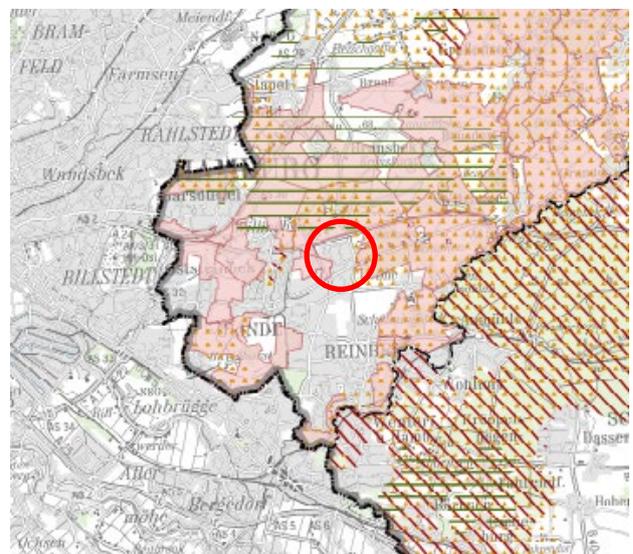


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 2 mit Kennzeichnung des Plangebietes.

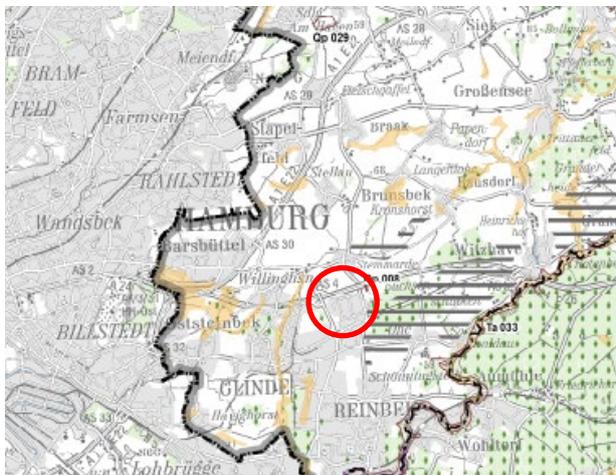


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 3 mit Kennzeichnung des Plangebietes.

5.4. Artenschutz

Im Bereich des Plangebietes sind erkennbar keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Im weiteren Verfahren erfolgt die Abschätzung des Lebensraumpotenzials relevanter Artenvorkommen auf Grundlage der bereits durchgeführten Biotopkartierung (Vgl. Kap. 4 der Begründung) unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölz- und Habitatstrukturen, ausgeführt durch das Büro Bartels Umweltp lanung, Hamburg. Die gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz berührt sind. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet „Stemwarde Siedlung-östlicher Teil“ hat sich bis jetzt wenig strukturiert entwickelt. Aus diesem Grund möchte die Stadt Reinbek den Bebauungsplan 114 aufstellen. Zum einen soll der Gebietscharakter erhalten bleiben und zum anderen sollen Nachverdichtungspotenziale ermöglicht werden. Durch eine ausführliche Bestandsanalyse wurden der Gebietscharakter sowie abweichende Strukturen ersichtlich.

Das Gebiet zeichnet sich überwiegend durch eingeschossige Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Sattel und Walmdächern sowie teilweise Zeltdächern aus.

Während im Südwesten des Gebiets die Bebauung noch relativ strukturiert und einreihig ist, weist das Gebiet Richtung Norden und Osten dagegen eine unstrukturierte ein- bis dreireihige Bebauung auf. Vereinzelt befinden sich dort auch zweigeschossige Gebäude, Flachdächer, Toskanahäuser sowie größere Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten. Besonders herausstechend sind in diesem Kontext die Mehrfamilienhäuser in der Gartenstraße 61, die Einzelhäuser mit Reihenhausharakter in der Tannenallee 7,8,9, 11 und der Feldstraße 4. Ebenfalls abweichend vom Gebietscharakter verhalten sich die Flachdachhäuser in der Tannenallee 25, sowie die Stemwarde Straße Nr. 40 mit einem Einzelhaus auf 4209 m² Fläche. Im Nordosten und im Osten sind außerdem abweichende Nutzungen erkennbar. Diese befinden sich in der Stemwarde Straße 12 (Möbelhaus) und in der Feldstraße 3 (Autowerkstatt). Beide Standorte sind von Wohnbebauung umgeben.

Die Planungsziel der Stadt Reinbek für das Plangebiet „Stemwarde Siedlung-östlicher Teil“ ist die zukünftige strukturierte Nachverdichtung mit gleichzeitigem Erhalt des Gebietscharakters. Dafür wurde zunächst eine umfassende Bestandsanalyse des Gebiets durchgeführt um den Charakter des Gebiets sowie Abweichungen aufzuzeigen. Aus der Bestandsanalyse ergeben sich Teilbereiche mit unterschiedlichen Eigenschaften. Daraus werden für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, den Immissionsschutz, den grünordnerischen Maßnahmen und den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen bestimmt.

7. Vorgesehene Festsetzungen

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand werden folgende städtebauliche Parameter als Festsetzungen im B-Plan Nr. 114 „Stemwarde Siedlung-östlicher Teil“ vorgesehen. Die planerische und räumliche Konkretisierung und Ergänzung der Festsetzungen erfolgen im weiteren Verfahren.

Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung im Plangebiet mit vorherrschender Wohnnutzung. Im Osten des Plangebiets (WA 4) befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Möbelhaus und Autowerkstatt), welche als nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe eingestuft werden.

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

- Voraussichtlich Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA 1-3.
- Abweichend davon sollen im WA 4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen bestimmt werden und orientiert sich am Bestand der jeweiligen WA. Die Grundflächenzahl (GRZ) kann max. durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

- Für das WA 1 soll eine GRZ von 0,3,
- Für die WA 2-4 soll eine GRZ von 0,35 festgesetzt werden.

Die festgesetzte **Geschossigkeit** sowie die maximale Gebäudehöhe orientieren sich ebenfalls am Bestand der jeweiligen Teilbereiche. Daraus ergibt sich in WA 1 die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m. Im WA 3 und WA 4 ergibt sich jeweils die Zulässigkeit eines Vollgeschosses sowie eine maximale Gebäudehöhe von 11 m.

Im WA 2 ergibt sich die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Um eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper zu sichern, wird in diesem Zusammenhang sowohl die Firsthöhe mit 6 m als auch die Traufhöhe mit 11 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. Die festgelegte Gebäudehöhe (GH) in Metern beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Firsthöhe (FH) gibt das Maß zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem Höhenbezugspunkt an. Die Traufhöhe (TH) dagegen beschreibt das Maß zwischen der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufseite und dem Höhenbezugspunkt.

Bauweise

Als Bauweise soll insgesamt eine offene Bauweise zulässig sein. Dies orientiert sich an der Bebauung im Bestand.

- In den WA 1, WA 3 und WA 4 sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bestandsbebauung. Im gesamten Geltungsbereich hält deshalb die Baugrenze 5 m Abstand zur Straße ein. Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO sind sowie Garagen i.S.d. § 12 BauNVO können in allen WA auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Straßenseitig sind diese jedoch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind straßenseitig außerhalb der Baugrenzen zulässig, da dies im Bestand bereits der Fall ist.

Im südlichen WA 1 soll der Innenbereich nicht innerhalb der Baugrenzen liegen. Im restlichen Plangebiet wurde bereits unstrukturiert in zweiter und teilweise in dritter Reihe gebaut. Zusammenhängende Freiräume ohne Hauptgebäude sind deshalb kaum vorhanden. Im Süden von WA1 befindet sich jedoch noch eine geordnete Struktur im Bestand, wodurch ein zusammenhängender Grünkorridor aus Gärten im Inneren besteht. Dieser soll erhalten bleiben und frei von Bebauung gehalten werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden orientiert sich ebenfalls am Bestand der jeweiligen Wohngebiete. In WA 1 und WA 3 sollen in den Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen und in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig sein. In den WA 2 und WA 4 sollen in den Einzelhäusern und Hausgruppen höchstens vier Wohnungen, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haushälfte zulässig sein.

Grünordnung

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Reinbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutz). Unabhängig davon sollen die vorhandenen schützenswerten Bäume im öffentlichen Raum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltenden festgesetzt werden. Diese sollen dauerhaft von der Gemeinde erhalten werden und bei Abgang durch einheimische Bäume ersetzt werden.

Des Weiteren soll festgesetzt werden, dass Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Nebenanlagen die Gebäude i. S. d. § 2 LBO sind sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen sind.

Eine Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens durch das Erstellen eines Umweltberichts. Die grünordnerischen Festsetzungen sowie konkrete Pflanzenlisten können deshalb im Entwurf des Bebauungsplans noch geändert bzw. ergänzt werden.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde eine schalltechnische Untersuchung von LAIRM Consult GmbH, Bargteheide erstellt, in der die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräusche des öffentlichen Verkehrs und Sportlärms, ermittelt und beurteilt wurden. Im Gutachten sind daher folgende Konflikte untersucht:

- Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm
- Schutz des Plangebiets vor Sportlärm

Zum Schutz der innerhalb der Plangebietes geplanten Nutzung vor Verkehrslärm und Sportlärm sind Aussagen zum Schallschutz und ggf. erforderliche Festsetzungsvorschläge zur passiven Lärmschutzmaßnahmen unterbreitet worden. Die Grundlage hierfür bildeten die im Gutachten genannten Richtlinien und Vorschriften. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben, eine detaillierte Erläuterung ist dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den umliegenden Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen wurden der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung der Stadt Reinbek entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor: 1,1). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im straßennahen Bereich der Stemwarde Straße die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 68,0 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten. Im Bereich westlich des Sandweges sowie entlang der Feldstraße, der Stemwarde Straße und des Grenzwegs werden der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend überschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird überall überschritten. Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags sind im straßennahen Bereich und von 49 dB(A) nachts entlang der Straßen Feldstraße, Stemwarde Straße, Grenzweg und Sandweg zu erwarten.

Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Aktiver Lärmschutz entlang der Straßen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist aufgrund von Belegenheitsgründen und aufgrund der Erschließung der Bestandsbebauung nicht realisierbar. Entlang der Bundesautobahn A24 ist aktiver Lärmschutz vorhanden. Auf eine Umsetzung weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Zum Schutz dieser Nutzungen ist deshalb im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 7 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 8 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Aufgrund der Überschreitung des Wertes von 45 dB(A) nachts (siehe Abb. 11) sind zum Schutz der Nachtruhe bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen (siehe Abb. 10) ist festzustellen, dass der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags im straßennahen Bereich der Stemwarde Straße in einem Abstand von bis zu 32 m zur Straßenmitte, des Grenzwegs in einem Abstand von 19 m zur Straßenmitte und des Sandwegs in einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte überschritten wird.

In den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen (In der B-Planzeichnung mit Ziffer A gekennzeichnet) sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig oder auf den lärm- und straßenabgewandten Seiten anzuordnen. Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben zu prüfen, ob mit Abschirmungen auch an Außenwohnbereichen an den der nächstgelegenen Straße zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

Sportlärm

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Sportanlage auf den Plangeltungsbereich ermittelt und beurteilt.

Die Sportanlage besteht aus einem Ballspielplatz mit 2 Toren. Nördlich grenzt noch eine Kinderballspielfläche mit 2 Minitoren an.

Die Kinderballspielfläche wird in der Berechnung nicht berücksichtigt, da gemäß BImSchG § 22 Absatz (1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen hervorgerufen werden, nicht mit Immissionsgrenzwerten und Immissionsrichtwerten verglichen werden dürfen.

Die Nutzung des Ballspielplatzes ist auf werktags 8:00 bis 20:00 Uhr und sonn- und feiertags zwischen 9:00 und 12:00 Uhr sowie 15:00 und 20:00 Uhr begrenzt. Somit stellt die Nutzung außerhalb der Ruhezeiten den maßgebenden Lastfall da. Nutzungen innerhalb der Ruhezeiten und nachts sind nicht zulässig. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten wird innerhalb des Plangeltungsbereiches fast überall eingehalten wird. Lediglich direkt neben dem Ballspielplatz wird der Immissionsrichtwert in einem Abstand von 18 m zur Plangeltungsbereichsgrenze überschritten. In dem von Überschreitungen betroffenen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude (Mittelweg 8). Für dieses Bestandsgebäude ist unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus eine Verträglichkeit gegeben. In dem von Überschreitungen betroffenen Bereich, siehe Abbildung 9 (In der B-Planzeichnung mit Ziffer **B** gekennzeichnet), sind für Neu-, Um- und Ausbauten für eine rechtssichere Abwägung Immissionsorte gemäß 18. BImSchV auszuschließen. Der Ausschluss von Immissionsorten könnte durch Abrücken der Baugrenze, den Ausschluss von Obergeschossen, durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite) oder den Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Lichtöffnungen, Festverglasung) zu schutzbedürftigen Räumen erfolgen.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

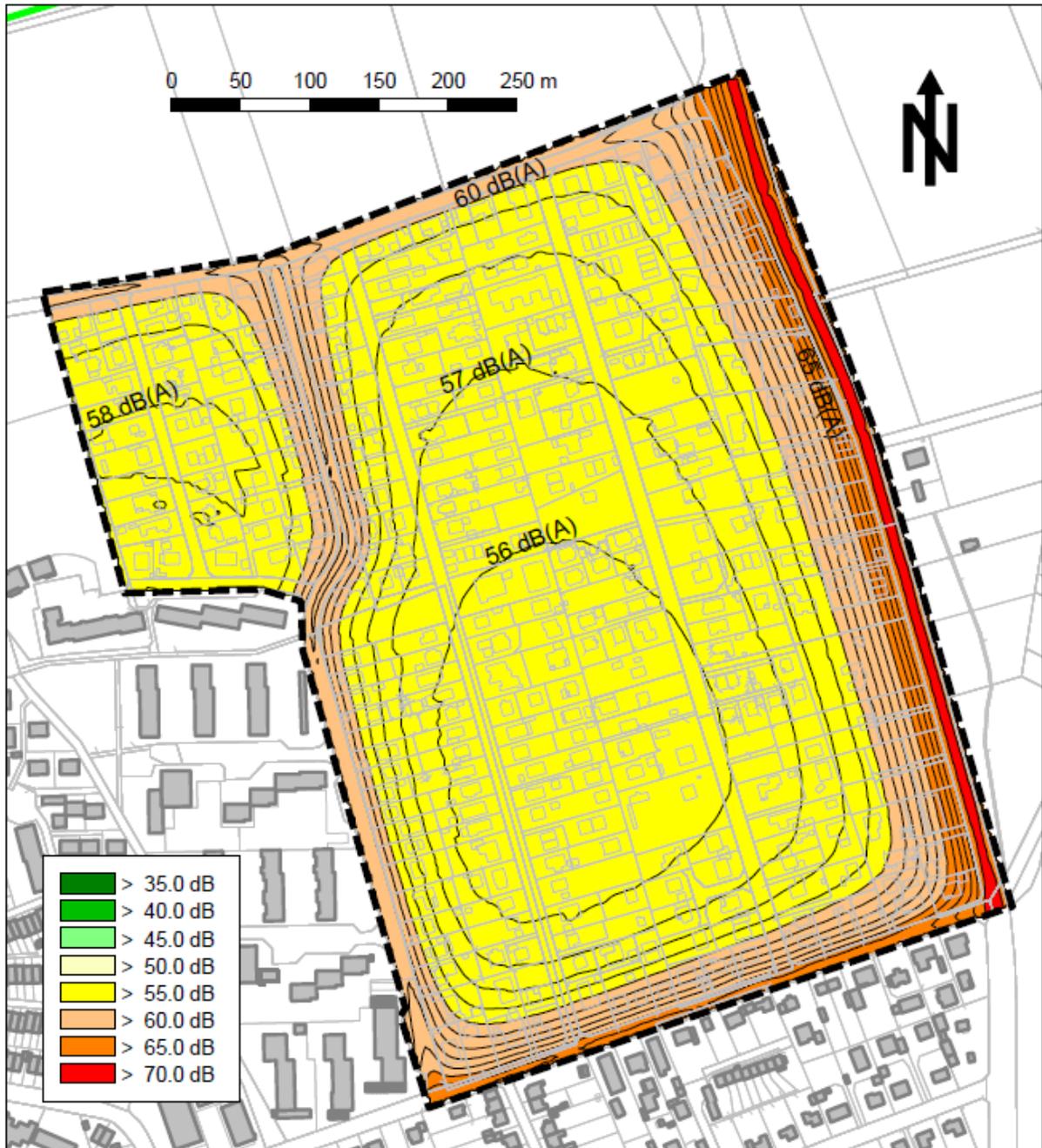


Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH

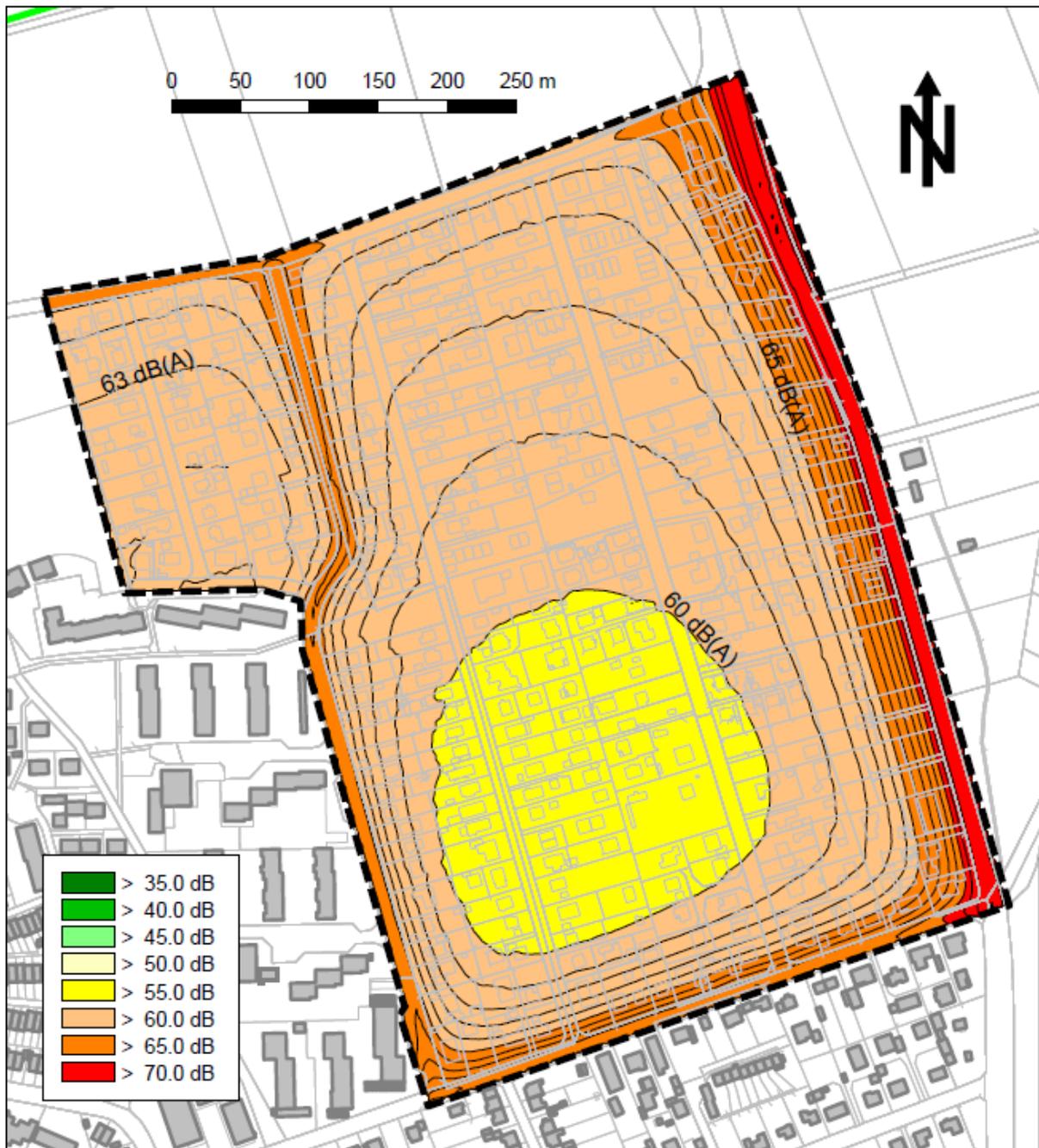


Abbildung 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH

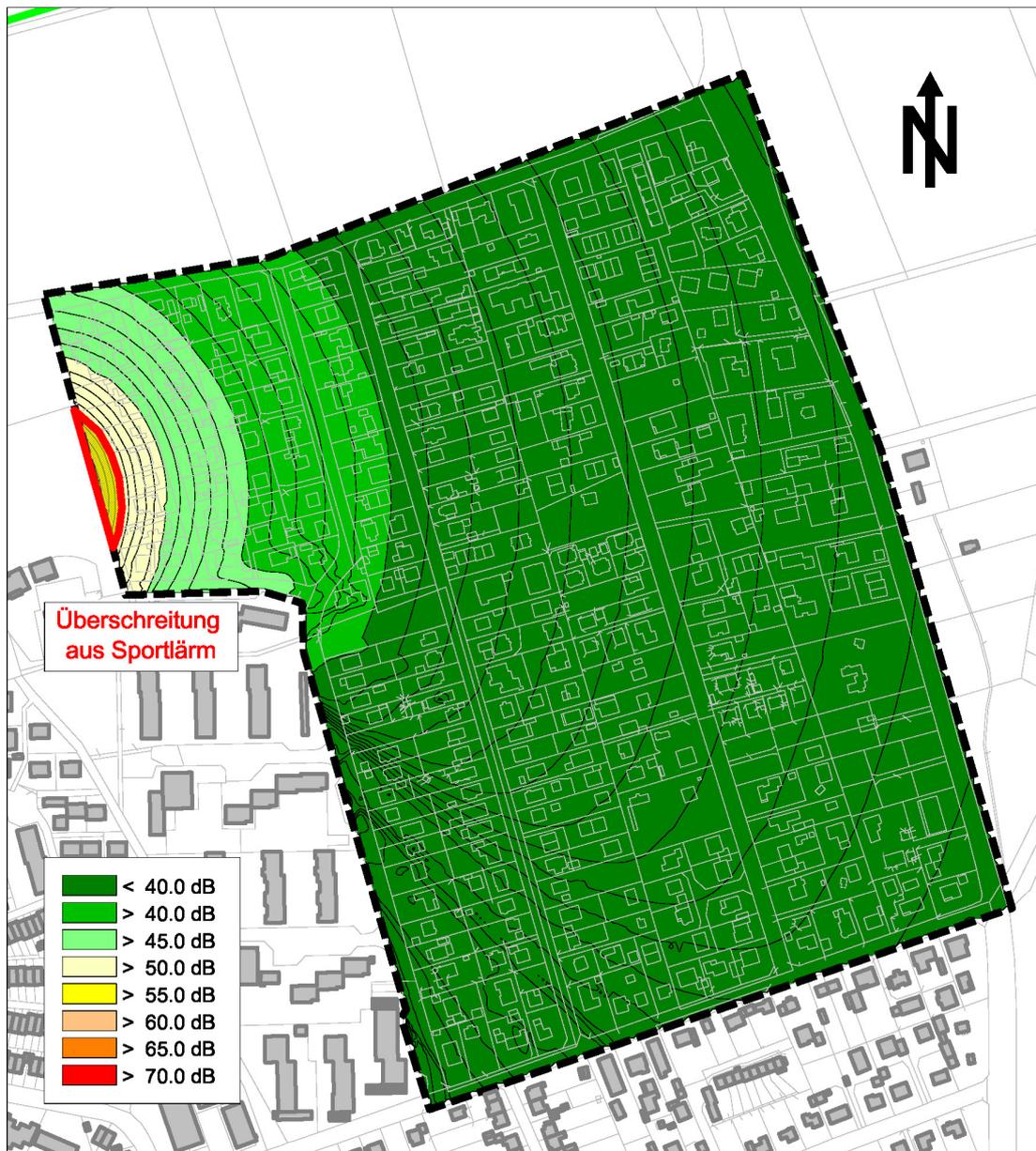


Abbildung 9: Beurteilungspegel Sportlärm, Aufpunkthöhe 8,1 m, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH



Abbildung 10: Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 2,0 m, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH



Abbildung 11: Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 2,8 m, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH

Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr.114 werden neben den textlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften festgelegt, welche sich an der gebietstypischen Bestandsbebauung orientiert.

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

Dachformen, Dachneigungen und Dachbegrünung

In allen allgemeinen Wohngebieten sollen nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sein. Solaranlagen sollen in diesem Zusammenhang im gleichen Neigungswinkel angebracht werden wie die übrige Dachfläche. Dachneigung von unter 25 Grad sollen bei Hauptgebäuden ebenfalls zulässig sein, wenn diese intensiv begrünt werden.

Stellplätze

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf privaten Flächen anzulegen.

Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert und/oder einer Brauchnutzung zugeführt werden. Darüber hinaus soll eine Wasserdurchlässigkeit von Zuwegungen und Stellplätzen gewährleistet sein.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen zu erhalten, sollen so genannte „Schottergärten“ verhindert werden. Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen. Dies bedeutet, dass die Verwendung von Materialien, welche die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen auf den Grünflächen behindern, nicht zulässig sind.

8. Erschließung

8.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die örtlichen Straßen und über die bestehenden Zufahrten an den vorhandenen Straßen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen bereits an das örtliche Straßennetz angebunden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich an der grundsätzlichen Erschließungssituation nichts Wesentliches. Die bestehenden Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche gesichert. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation weiterhin funktioniert, da sich an den zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanaufstellung grundsätzlich nichts ändern wird. Somit hat der Bebauungsplan insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

8.2. Ver- und Entsorgung

In Reinbek gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) in der jeweiligen aktuellen Fassung. Nach der Satzung ist ein Anschluss an das örtliche Entwässerungssystem herzustellen, soweit eine Anschlussmöglichkeit besteht.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden bzw. gesichert. Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen und im Rahmen des Bestandes gesichert. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung sind entsprechende

Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor einem ggf. zukünftigen Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

Das Niederschlagswasser soll möglichst auf den privaten Grundstücken versickert oder einer Brauchwassernutzung oder einer anderen Nutzung zugeführt werden (vgl. Kapitel 7- Örtliche Bauvorschriften). Um den Oberflächenabfluss zu minimieren, sollen zudem wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Zuwegungen und Stellplätze verwendet werden.

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu dem Bebauungsplan Nr. 114 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Durch die Inanspruchnahme im Innenbereich liegender Garten- bzw. Wohnbauflächen ergibt sich eine konfliktarme Planung. Der Bestand weist bis auf den schützenswerten Baumbestand im Straßenraum sowie auf der öffentlichen Grünfläche erkennbar keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen auf. Gleichwohl ergeben sich offensichtlich Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie auf das Orts- und Landschaftsbild; weiterhin sind der Arten- und Biotopschutz zu beachten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung betroffen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit durch die Planung sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung des Bestandsverkehrs ergibt eine leichte Lärmbelastung durch Verkehr und Sport im Bestand, welcher jedoch durch passiven Schallschutz verhindert werden kann. Durch die Planung kann ein geringer zusätzlicher Kfz-Verkehr entstehen, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Plangebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs verträglich erscheint.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan durch Vorgaben zur Bebauungsdichte, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, welche sich am Bestand orientieren, minimiert.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

10. Aussagen zur Eingriffsregelung

Da sich das Planungsgebiet in einem überplanten Innenbereich befindet, ist in der Regel nicht mit erheblich verstärkten Eingriffen in Schutzgüter zu rechnen. Im Kontext von zukünftiger Nachverdichtung ist die Versiegelung ehemals gärtnerisch genutzter Flächen nach heutigem Kenntnisstand als wesentlicher Eingriff in das Ökosystem anzusehen. Einzelheiten zu ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung festzulegen.

11. Planungsalternativen

Es handelt sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet, für welches eine verträgliche Nachverdichtung gesichert werden soll. Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich. Die Parzellierung der Grundstücke wurde bereits durchgeführt.

12.2. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Reinbek entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Stadt.

13. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	250.276
Straßenverkehrsfläche	33.759
Öffentliche Grünfläche	2.169
Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Ca. 286.204

Die Planung wurde von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Reinbek ausgearbeitet.

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung von LAIRM Consult GmbH, Bargteheide