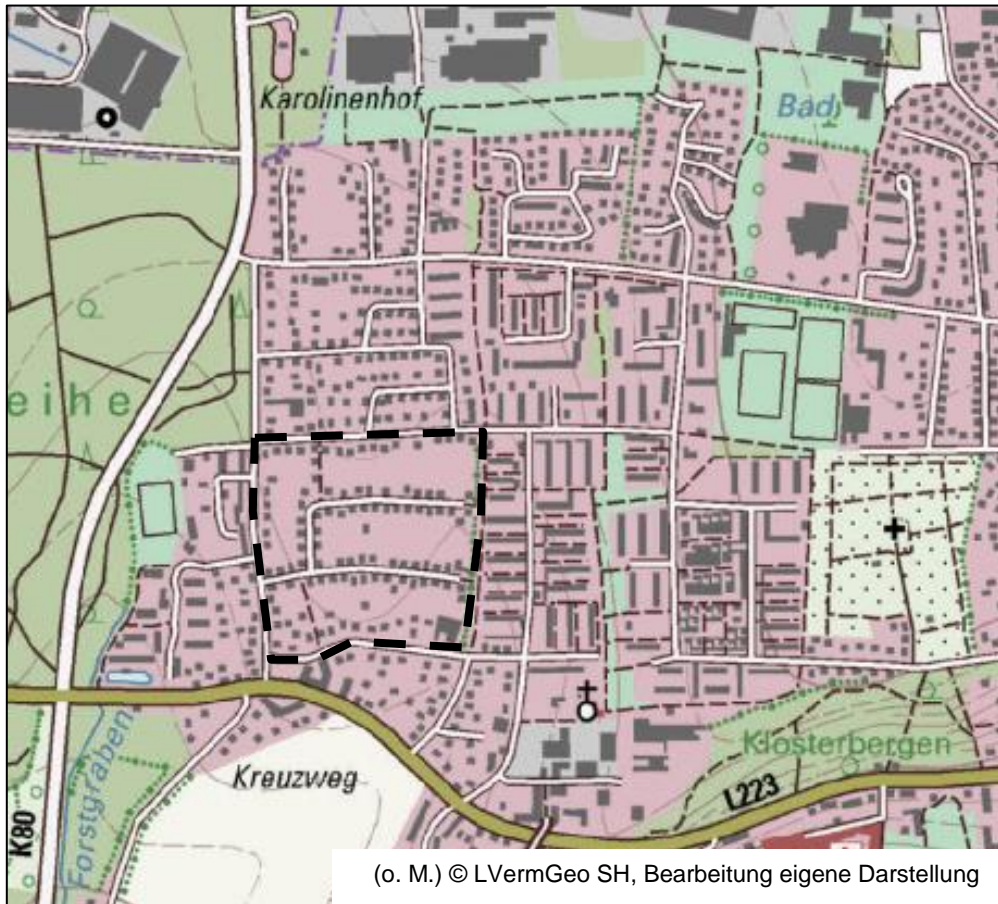


Stadt Reinbek – Kreis Stroman- Schleswig-Holstein

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 116**  
**„Gartensiedlung Großer Scharnhorst, Brunsbusch“**  
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



**Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 16.05.2022



**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](mailto:stadtentwicklung@reinbek.de)

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel. 040 – 380-375-670

[mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)

Bearbeitung: Julia.Rönneburg

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	2
2. Grundlagen der Planung .....	2
2.1. Rechtsgrundlagen der Planung .....	2
3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	2
3.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	3
3.2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	4
4. Bestandssituation .....	4
4.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung .....	4
4.2. Biotop- und Habitatausstattung .....	5
5. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
5.1. Übergeordnete Planung .....	5
5.2. Flächennutzungsplan und Berichtigung.....	7
6. Fachplanerische Grundlagen .....	8
6.1. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan .....	8
6.2. Artenschutz .....	9
6.3. Natur und Landschaft.....	9
6.4. Schutzgüter .....	9
6.5. Denkmalschutz.....	9
6.6. Archäologie .....	9
6.7. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	10
6.8. Kampfmittelbelastung.....	10
6.9. Baugrund und Boden .....	10
6.10. Immissionsschutz .....	10
7. Planinhalt .....	10
8. Erschließung .....	19
8.1. Verkehrliche Erschließung.....	19
8.2. Ver- und Entsorgung .....	20
9. Planungsalternativen.....	20
10. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	20
10.1. Bodenordnung .....	20
10.2. Kosten und Finanzierung .....	20
11. Flächenangaben .....	21

## 1. Vorbemerkung

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 nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Der Bebauungsplan Nr. 116 wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a durchgeführt. Nach § 13a BauGB ist eine frühzeitige Beteiligung nicht erforderlich. Aufgrund der Größe der voraussichtlichen Grundfläche muss gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Aus diesem Grund wurde sich für eine frühzeitige Beteiligung entschieden.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- 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),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) in der Fassung vom 27.01.2014 (GVOBl. 2014, S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.11.2020 (GVOBl. S. 808),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422),

## 3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Reinbek, Flur 002, eine Fläche von ca. 11,8 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Eichenbusch,
- im Osten durch eine öffentliche Grünfläche sowie die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11,
- im Süden durch die Bogenstraße,
- und im Westen durch den Glinder Weg.

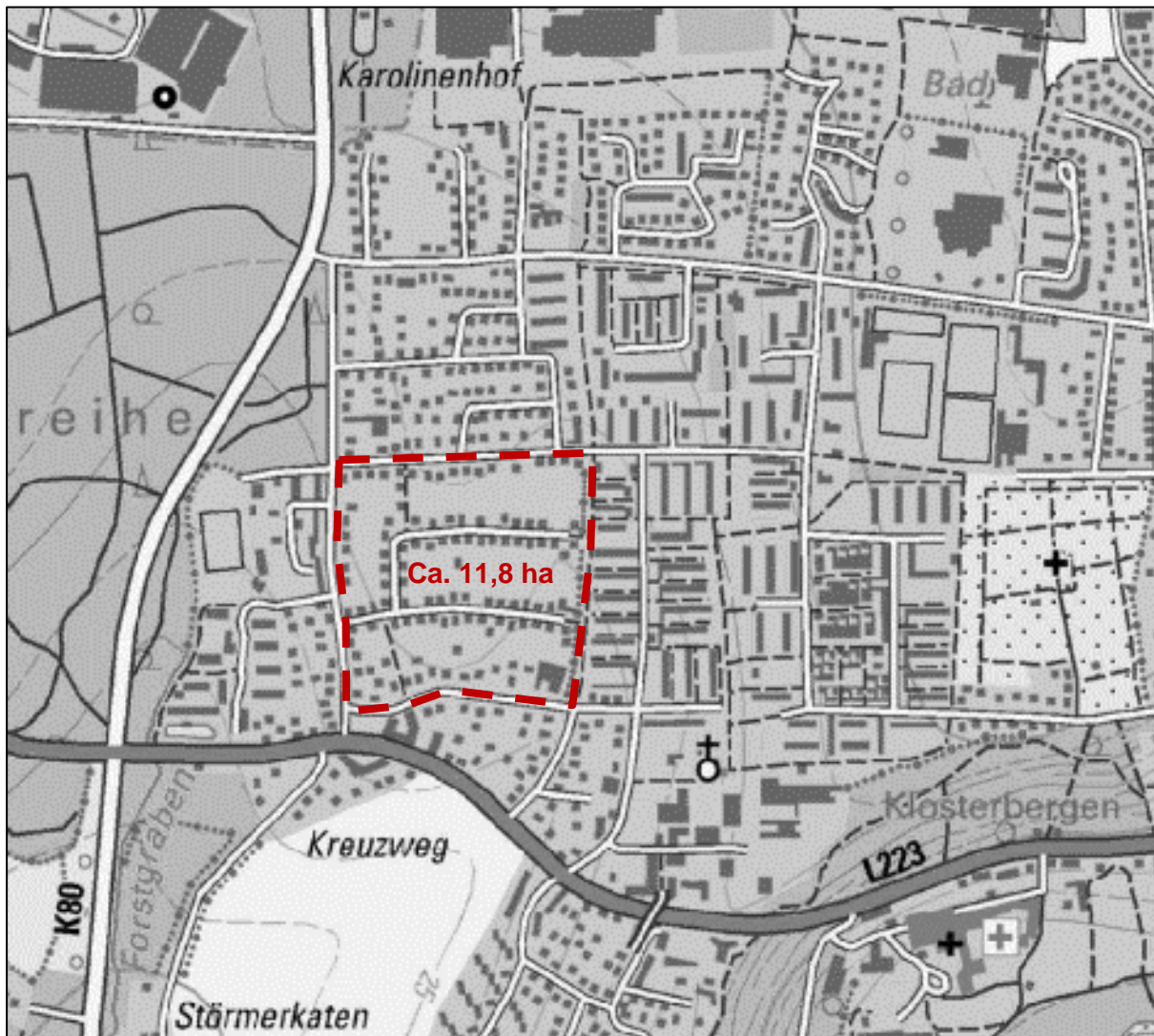


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung.

### 3.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Reinbek hat am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Gartensiedlung Großer Scharnhorst, Brunsbusch“ gefasst. Das Verfahren wird gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist durch überwiegend eingeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie große Gärten geprägt. Des Weiteren sind spitz geneigte Satteldächer und grüne Einfriedungen entlang der Straßen charakteristisch für die Siedlung. Vereinzelt gibt es bereits moderne Neubauten sowie Anbauten mit Flachdächern.

Um den Siedlungscharakter zu bewahren und Nachverdichtung in einem angemessenen Maß zu ermöglichen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist es, dass sich Neu- und Umbauten in ihrer Gestalt an die Siedlung anpassen. Des Weiteren sollen die charakteristischen, großen Gärten bestehen bleiben und weitere Versiegelung in diesem Bereich

verhindert werden. In diesem Zusammenhang wird das wird das Ziel verfolgt, dass maximal 50 % der Plangebietsfläche versiegelt wird.

### **3.2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 116 ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem der bebaute Siedlungsbereich geschützt und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Der Bebauungsplan wird demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

*„Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

*2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. (...) (§13a Abs.1 BauBG).“*

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 118.347 m<sup>2</sup>. Die festgelegte und maximale Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt dabei bei ca. 45.055 m<sup>2</sup>. Somit liegt die zulässige maximale Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern, sodass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 116 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht, die gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Auch sind nur aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies liegt vor allem daran, dass der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, den bestehenden städtebaulichen Charakter der Siedlung zu erhalten und eine Nachverdichtung lediglich im Maßstab der Siedlung möglich sein soll.

Aus fachlicher Sicht ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB nicht erforderlich.

## **4. Bestandssituation**

### **4.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung**

Die Siedlung liegt im Südwesten von Reinbek an der Grenze zu Hamburg. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb bestehender bebauter Siedlungsbereiche östlich des Glinder Wegs und nördlich der Hamburger Straße. Das Plangebiet zeichnet sich durch grüne straßenseitige Hecken und geneigte Satteldächer aus. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend wohnbaulich genutzt und ist durch eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit

großen Gartenflächen geprägt. Entlang des Glinder Wegs im Westen des Gebiets ist die Bebauung etwas dichter und teilweise etwas höher als im restlichen Gebiet. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Mehrfamilienhaus.

Im Südosten, an der Bogenstraße befindet sich ein Weinhandel. Die einzige weitere gewerbliche Nutzung, eine Arztpraxis, befindet sich im Norden am Eichenbusch.

Im östlichen Bereich ist das Plangebiet durch Fußwege an einen öffentlichen Park angeschlossen. Östlich des Parks liegen Mehrfamilienhäuser. Südlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung (BP 43) in einem vergleichbaren Maßstab sowie eine Seniorenresidenz an die Straße Bogenbusch an. Im Westen wird das Plangebiet durch den Glinder Weg begrenzt. Westlich des Glinder Wegs ist die Siedlung durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (BP45) geprägt. Unmittelbar entlang des Glinder Wegs befinden sich im nördlichen Bereich Zeilenbauten und im südlichen Bereich Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Entlang der westlichen Straßenseite befinden sich außerdem gewerbliche Betriebe wie beispielsweise ein Restaurant und ein Friseur. Im Norden grenzt das Gebiet an die Straße Eichenbusch sowie dahinter bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung an. Im Nordosten ist die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich außerdem ein Autohaus.

## **4.2. Biotop- und Habitatausstattung**

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde der für die Natur und Landschaft relevante Baumbestand im öffentlichen Raum innerhalb des Geltungsbereichs aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine bestehende Wohnsiedlung und ist durch eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Ebenfalls prägend für die Siedlung sind die großen unversiegelten Gärten mit Baumbestand sowie die straßenseitigen grünen Einfriedungen. In der Mitte des Plangebiets, an der Straße „Brunsbusch“ liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einem erhaltenswerten Baum. Weiterer erhaltenswerter Baumbestand im öffentlichen Raum befindet sich im Süden entlang der Bogenstraße. Der Baumbestand bietet grundsätzlich ein geeignetes Habitat für Fledermäuse und Vögel. Im Rahmen der Planung sollen die Gärten sowie der schützenswerte Baumbestand erhalten werden, weshalb keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

## **5. Planerische Rahmenbedingungen**

### **5.1. Übergeordnete Planung**

Die 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)**

Die Stadt Reinbek - zugehörig zum Kreis Stormarn - wird im zentralörtlichen System des LEP 2021 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg angesehen sowie als äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt 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 im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet 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. Dieser zeichnet sich durch Nutzungskonkurrenzen, eine enge Verzahnung der Siedlungsgebiete und vielfältige Versorgungsbeziehungen aus.

Die Stadt Reinbek liegt außerdem in einem besonderen Siedlungsraum, da diese 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. 116 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diese Ziele der Raumordnung.

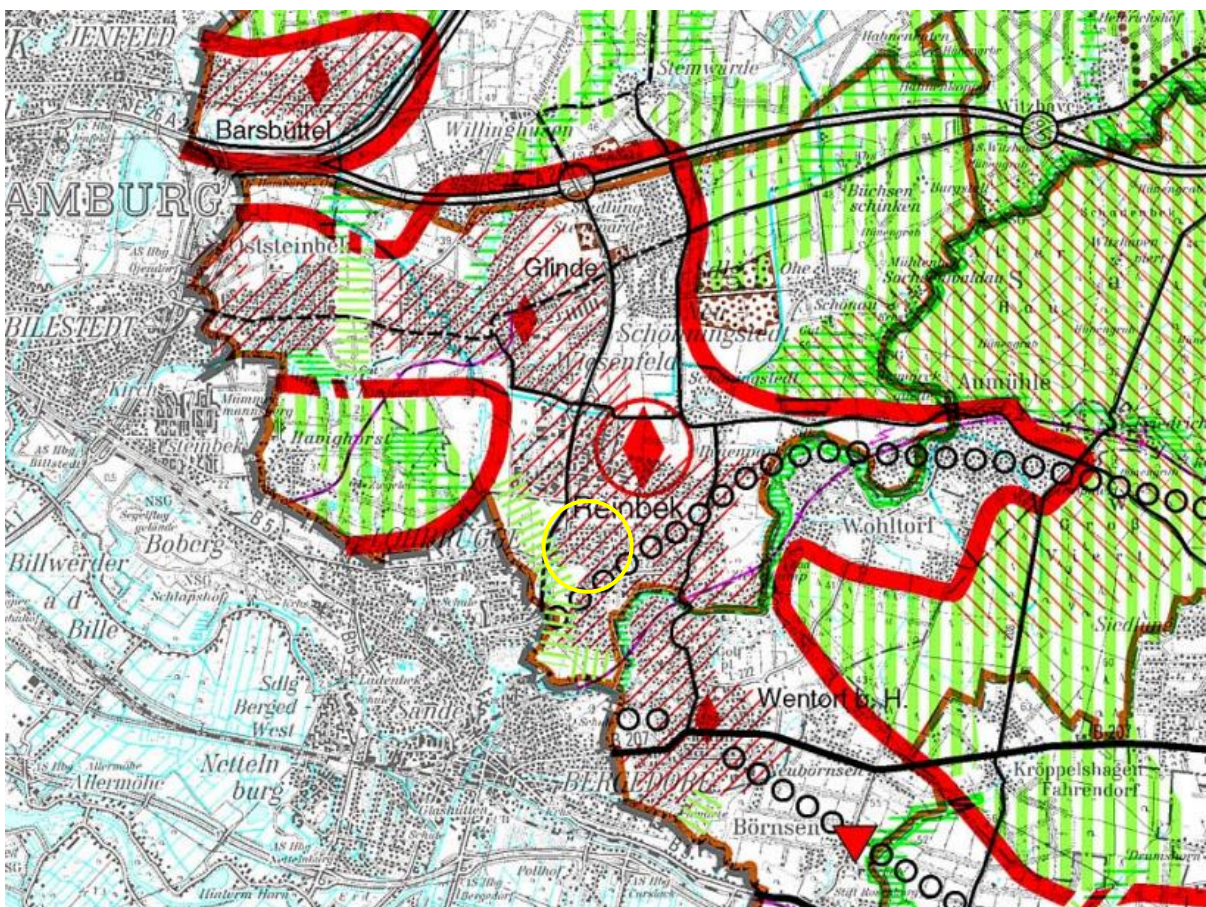


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, o.M.

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 oder Risikogebiet. Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete durch die Planung betroffen (vgl. Schleswig-Holstein Umweltportal).

Die Bille verläuft in ausreichender Entfernung im Südosten des Plangebiets. 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.

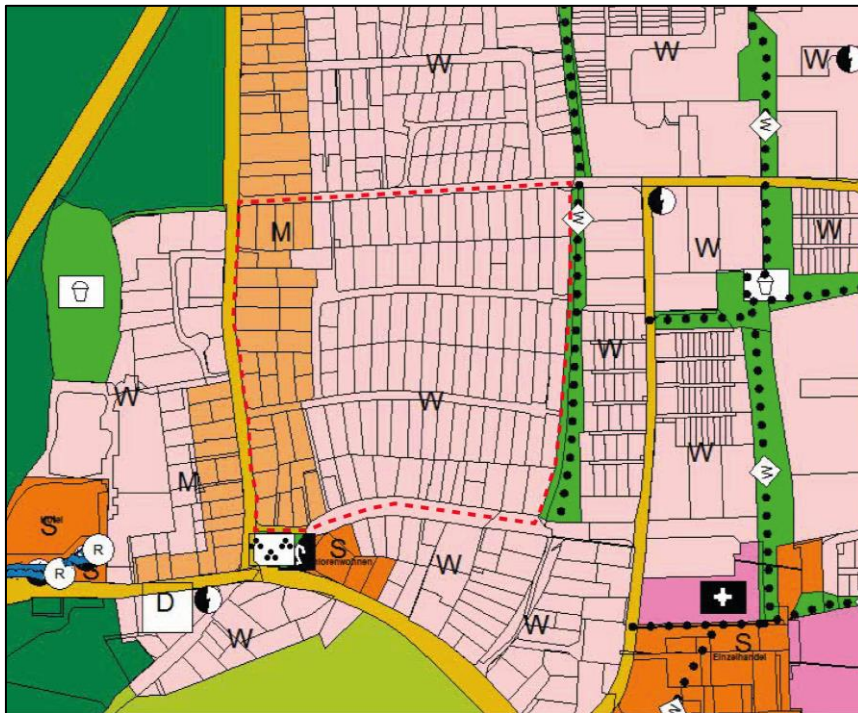
## 5.2. Flächennutzungsplan und Berichtigung

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

Für das Plangebiet ist der FNP der Stadt Reinbek mit seiner 42. Änderung vom 21.12.2017 rechtswirksam. Der FNP stellt für den Bereich des Plangebiets überwiegend Wohnbauflächen dar. Im Westen entlang des Glinder Wegs sind jedoch gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Am östlichen Rand, außerhalb des Plangebiets, grenzt unmittelbar eine öffentliche Grünfläche mit einem Hauptwanderweg an. Im Süden des Plangebiets stellt der FNP die südlich angrenzende Bebauung, als Wohnbauflächen dar. Die sich dort befindliche Seniorenresidenz wird im FNP als Sonderbaufläche dargestellt. Im Südwesten liegt die Bebauung auf einer gemischten Baufläche und im Nordwesten auf einer Wohnbaufläche. Im Norden des Plangebiets liegt die angrenzende Wohnbebauung im westlichen Bereich auf einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche und im östlichen Bereich auf einer Wohnbaufläche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden ausschließlich Festsetzungen zu Allgemeinen Wohngebieten getroffen, somit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.



Für die gemischten Bauflächen ist im Bebauungsplan ebenfalls die Festsetzung als Wohngebiet vorgesehen, der Flächennutzungsplan soll für diesen Teilbereich daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans berichtigt werden.

**Abbildung 3:** Auszug aus dem derzeit wirksamen FNP der Stadt Reinbek, mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M



## 6. Fachplanerische Grundlagen

### 6.1. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

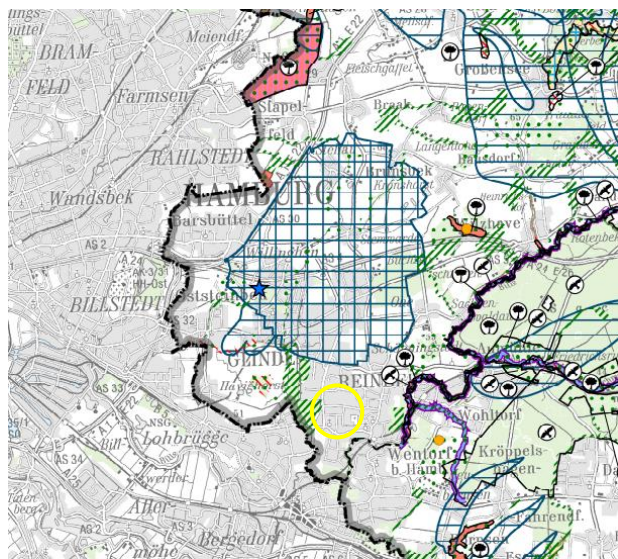


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 1 mit Kennzeichnung des Plangebietes.

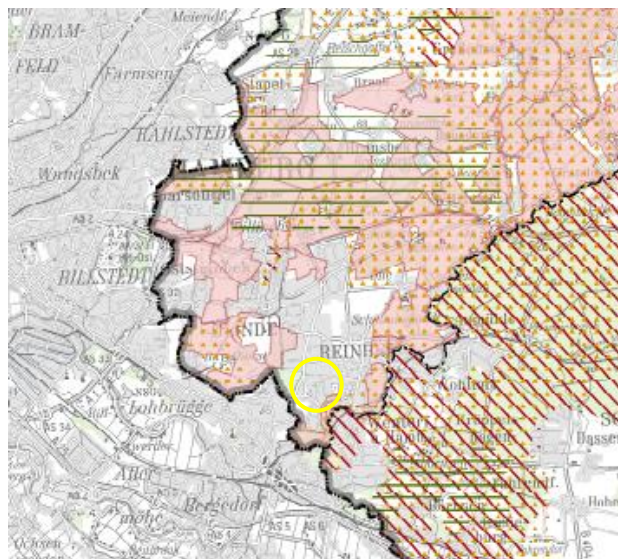


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 2 mit Kennzeichnung des Plangebietes.

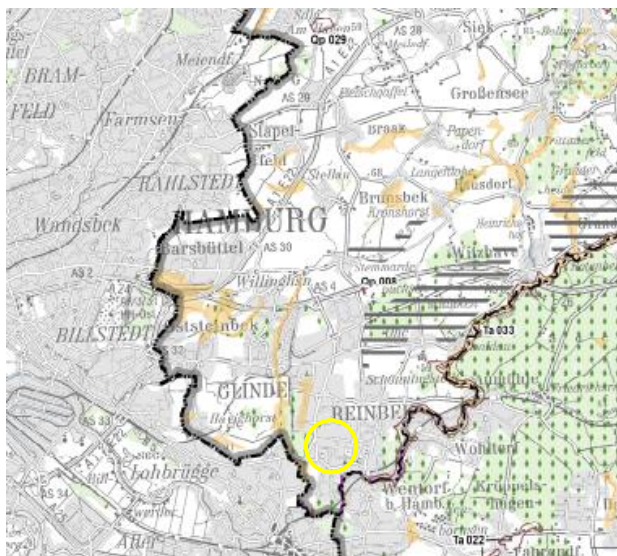


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 3 mit Kennzeichnung des Plangebietes.

Der **Landschaftsrahmenplan** 2020 (LRP III 2020) für den Planungsraum III stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar.

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop im Plangebiet.

Im näheren Umfeld, westlich des Plangebietes, verläuft eine Verbundachse der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (siehe Abb. 4). Diese ist durch den Glinder Weg vom Plangebiet getrennt. Südlich und südwestlich des

Plangebietes befindet sich außerdem ein Landschaftsschutzgebiet, welches durch die Planung jedoch nicht tangiert wird. Weitere Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im relevanten Umfeld des Plangebietes.

## 6.2. Artenschutz

Eine Betroffenheit **geschützter Arten** ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht erkennbar. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen können Fledermausquartiere im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden. Da die Bestandsbebauung sowie die unversiegelten Flächen des Gebiets erhalten werden und Nachverdichtung lediglich in einem geringen Ausmaß möglich sein soll, sind Konflikte mit dem Artenschutz aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

## 6.3. Natur und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche in der landesweiten Biotopkartierung des Umweltportals Schleswig-Holstein vorhanden. Im Süden und Südwesten des Plangebietes gibt es ein Gebiet mit besonderer Erholungseigenschaft, welches durch die Planung jedoch nicht beeinflusst wird.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans keinen Konflikt darstellt.

## 6.4. Schutzgüter

Für die Schutzgüter **Wasser, Boden, Luft und Klima** sowie **Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch und Gesundheit** sind nicht erkennbar.

## 6.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren relevanten Umgebung wurden keine geschützten Baudenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) festgestellt. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

## 6.6. Archäologie

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht erkennbar. Das Gesetz zum Schutz der Denkmale des Landes Schleswig-Holstein (DSchG) legt für den Fall eines Fundes gemäß § 15 DSchG folgendes fest:

*„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 zum 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.“*

Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor.

## 6.7. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Es liegen keine Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Es sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

## 6.8. Kampfmittelbelastung

Eine konkrete Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Laut einer offiziellen Auflistung der *Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel* (KampfmV SH 2012-Anhang) war Reinbek ein Standort mit bekannten Bombenabwürfen. Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümerin oder die Nutzungsberechtigte ist gemäß §2 Abs. 3 KampfmV SH verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesplanungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

## 6.9. Baugrund und Boden

Der Boden im Plangebiet ist der Bodentypengesellschaft Braunerde mit Pseudogley-Braunerde, Braunerde-Parabraunerde und Kolluvisol zuzuordnen und ist aufgrund der Bestandsbebauung bereits teilweise versiegelt. Aufgrund der großen Gärten gibt es jedoch auch einen hohen Anteil an unversiegelter Fläche.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

## 6.10. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschemissionen von der Firma Lairm Consult GmbH durchgeführt. Darin wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms der umliegenden Straßen untersucht. Im Ergebnis werden aufgrund des Verkehrslärms, sowohl tags als auch nachts Orientierungs- und Grenzwerte entlang des Glinder Wegs sowie entlang der Straße Eichenbusch überschritten. Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich und werden im nachfolgenden Kapitel näher erläutert.

## 7. Planinhalt

Um den Siedlungscharakter zu bewahren und Nachverdichtung in einem angemessenen Maß zu ermöglichen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Ziel ist es, dass sich Neu- und Umbauten in ihrer Gestalt an die Siedlung anpassen. Des Weiteren sollen die charakteristischen großen Gärten bestehen bleiben und eine Versiegelung in diesem Bereich verhindert werden.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand werden folgende städtebauliche Parameter als Festsetzungen im B-Plan Nr. 116 „Gartensiedlung Großer Scharnhorst, Brunsbusch“ vorgesehen. Die planerische und räumliche Konkretisierung und Ergänzung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

### Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt werden. Dies begründet sich aus dem Bestand, welcher dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht. Dies bezieht sich ebenfalls auf die im FNP ausgewiesenen gemischten Bauflächen entlang des Glinder Wegs. Eine Ausweisung als Mischgebiet an dieser Stelle würde zukünftig die Ansiedlung von Gewerbe erhöhen. Da im derzeitigen Bestand lediglich die Nutzung Wohnen vorhanden ist, würde die Ausweisung eines Mischgebiets entlang des

Glinger Wegs den Charakter erheblich verändern. Der beschriebene Bereich ist deshalb in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet WA 1 ausgewiesen. Eine Anpassung des FNP ist deshalb im Wege der Berichtigung vorgesehen.

Das restliche Plangebiet (WA 2-WA 5) unterscheidet sich aufgrund seines ruhigen und nach innen gekehrten Wohncharakters vom WA 1. Aus diesem Grund sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-WA 5 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Schank und Speisewirtschaft) unzulässig. Lediglich in WA 1 ist diese Nutzung zulässig. Dies begründet sich daraus, dass gegenüberliegend des WA 1 an der westlichen Seite des Glinger Wegs bereits gewerbliche Nutzungen wie z. B. ein Restaurant vorhanden sind.

Die nach § 4 Abs. 4 Nr. 1, 3, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im gesamten Plangebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen passen nicht zum Charakter der bestehenden ruhigen Wohnsiedlung. Lediglich die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“ soll zulässig sein. Aufgrund der Digitalisierung und der Corona-Pandemie hat sich die Möglichkeit eröffnet, in vielen Branchen von jedem Ort aus zu arbeiten. Dies bietet insbesondere Startups und Existenzgründern eine attraktive Option, um das finanzielle Risiko zu reduzieren und ihre Geschäftsidee zunächst im Nebenerwerb „von zu Hause“ zu verfolgen.

Der Weinhandel sticht als gewerblicher Betrieb im sonst vom Wohnen geprägten Gebiet heraus. Trotzdem ist dieser mit dem Bestand verträglich und soll zukünftig erhalten bleiben. Da der Weinhandel von der Größenordnung den Rahmen eines sonstigen nicht störenden Gewerbes übersteigt, soll dieser gesondert gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im WA 5 als allgemein zulässig festgesetzt werden. Dadurch sollen dem Weinhandel über den gesetzlich geregelten Bestandsschutz hinaus auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlage sind dadurch möglich.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bestandsbebauung. In diesem Kontext werden Festsetzungen zur Grundfläche (GR), zu den Vollgeschossen sowie zur maximalen Gebäudehöhe getroffen. Des Weiteren markieren Baugrenzen in der Planzeichnung die überbaubare Grundstücksfläche.

Aufgrund der unterschiedlich großen Grundstücke soll anstatt einer Grundflächenzahl (GRZ) eine Grundfläche (GR) festgesetzt werden. Damit haben die GrundstücksbesitzerInnen unabhängig von Ihrer Grundstücksgröße die Möglichkeit, die gleiche Flächengröße zu bebauen wie ihre NachbarInnen. Für die Gebiete WA 1 - WA 3 soll aufgrund des Bestands eine GR von 200 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Für die Gebiete WA 4 und WA 5 soll eine niedrigere GR von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. In diesen Gebieten befindet sich Bebauung mit großen innen liegenden Gärten, wodurch der die bestehende Versiegelung etwas geringer ist als in den WA 1 - WA 3.

Durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) auf den Grundstücken kann es auf einigen Grundstücken zu einer höheren Flächenversiegelung als 50 % kommen. Dies gleicht sich jedoch durch größere Grundstücke und die privaten Grünflächen wieder aus, sodass im gesamten Plangebiet maximal 37 % der Gesamtfläche versiegelt werden können. Somit werden die Ziele der Planung verfolgt.

Der Bestand entlang des Glinger Wegs unterscheidet sich in seiner Geschossigkeit und Gebäudehöhe vom Rest des Plangebiets. Aus diesem Grund sollen dort zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt werden. Für das restliche Plangebiet (WA 2 - WA 5) soll auf der Grundlage des Bestands ein Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt werden.

Im gesamten Plangebiet darf die GR durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der Bezugspunkt immer die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt. Die festgelegte Gebäudehöhe (GH) in Metern beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,50 über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

### **Grundstückszufahrten**

Das bestehende Siedlungsbild ist größtenteils durch grüne Einfriedungen entlang der Straße geprägt. Um diesen Charakter zu erhalten, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden, dass jedes Grundstück höchstens über eine Zufahrt verfügen darf. Grundstückszufahrten sind in diesem Zusammenhang höchstens in einer Breite von 3 m zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn über diese in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

### **Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für das Plangebiet ist die Festsetzung einer offenen Bauweise (o), in der nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig sind, vorgesehen. Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Im Plangebiet orientieren sich die Festsetzungen diesbezüglich an der bestehenden Bebauung. In den WA 2- WA 5 sollen in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen und in Doppelhaushälften je eine Wohnung zulässig sein. In WA 1 sollen in den Einzelhäusern sowie Doppelhaushälften je zwei Wohnungen zulässig sein, da der Bestand am Glinder Weg bereits größere Gebäude und Wohneinheiten aufweist.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt und orientieren sich an der Bestandsbebauung. Bei allen Wohngebieten liegen die gartenseitigen Baugrenzen dicht an der bestehenden Bebauung, um entsprechend den Zielen der Planung die innen liegenden Gärten zu erhalten. In diesem Zusammenhang sollen fast alle innen liegenden Gärten als private Grünflächen festgesetzt werden, was im anschließenden Kapitel Grünflächen noch genauer erläutert wird. Lediglich in WA 3 soll keine private Grünfläche festgesetzt werden. Der dortige Innenbereich ist bereits größtenteils bebaut, sodass die Festsetzung einer privaten Grünfläche an dieser Stelle nicht sinnvoll wäre. Um einer fortlaufenden Bebauung gartenseitig entgegenzuwirken, sollen im WA 3 bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO sind, außerhalb der Baugrenzen nur auf der straßenabgewandten Seite und nur bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig sein.

Um die Struktur der Bestandsbebauung zu erhalten, liegen die straßenseitigen Baugrenzen in den Straßen „Großer Scharnhorst“ und „Brunsbusch“ in 3 m Abstand zum Straßenraum. In der Bogenstraße, entlang des Glinder Wegs sowie in der Straße Eichenbusch hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m bis zum Straßenraum ein. Dies orientiert sich ebenfalls am Bestand sowie der erhöhten Belastung an Verkehrslärm am Glinder Weg und entlang der Straße Eichenbusch.

Um den aufgelockerten Charakter des Straßenraums zu erhalten, sollen im gesamten Plangebiet Carports, Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

### **Grünflächen**

Um die innen liegenden großen Gärten im Gebiet zu schützen, sollen diese in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt werden. Dadurch sollen die Gärten geschützt und eine Bebauung in zweiter Reihe, wie es bereits in der Straße Großer Scharnhorst Nr. 18 der Fall ist, verhindert werden. Da kleine bauliche Anlagen wie z. B. ein Schuppen im Garten den Charakter einer privaten Grünfläche nicht erheblich verändern, soll festgesetzt werden, dass diese dort bis zu einer Größe von höchstens 10 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig sind.

### **Grünordnung**

Trotz der örtlichen Baumschutzsatzung sollen die in der Planzeichnung markierten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltene festgesetzt werden. Diese sollen dauerhaft von der Gemeinde erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume der gleichen Art ersetzt werden.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, 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.

Der bereits bestehende Spielplatz, welcher an der Straße Brunsbusch liegt, soll als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt werden.

### **Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 wurde eine schalltechnische Untersuchung von LAIRM Consult GmbH, Bargteheide erstellt, in der die auf das Bebauungsplan-gebiet einwirkenden Geräusche des öffentlichen Verkehrs ermittelt und beurteilt wurden. Im Gutachten sind daher folgende Konflikte untersucht:

- Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm

In erster Linie wird die Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der umliegenden Straßenabschnitte belastet. Auf eine Betrachtung der Geräuschimmissionen von den gewerblichen Nutzungen kann verzichtet werden, da aufgrund der vorhandenen Bestandssituation nicht von einem immissionsschutzrechtlichen Konflikt auszugehen ist. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

### **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.

Im Westen entlang der Straße Glinder Weg ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und von 57 dB(A) nachts. Bei einer Ausweisung als allgemeines Wohn-

gebiet wird innerhalb des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend eingehalten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird teilweise eingehalten. Die geltenden Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden nur im Norden und im Westen des Plangeltungsbereiches entlang der Straße Eichenbusch und Glinder Weg überschritten.

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

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Straßen Glinder Weg und Eichenbusch sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung der vorhandenen Grundstücke nicht möglich. Auf eine Umsetzung 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. 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.

Bei einer Überschreitung von Beurteilungspegeln von 45 dB(A) nachts (siehe Abb. 9) wird empfohlen, ab Beurteilungspegeln von 49 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Der Maßnahmenbereich ist in der Planzeichnung mit der Ziffer **B** gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen ist festzustellen, dass der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags im straßennahen Bereich des Glinder Wegs und der Straße Eichenbusch überschritten werden (siehe Abb. 10).

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

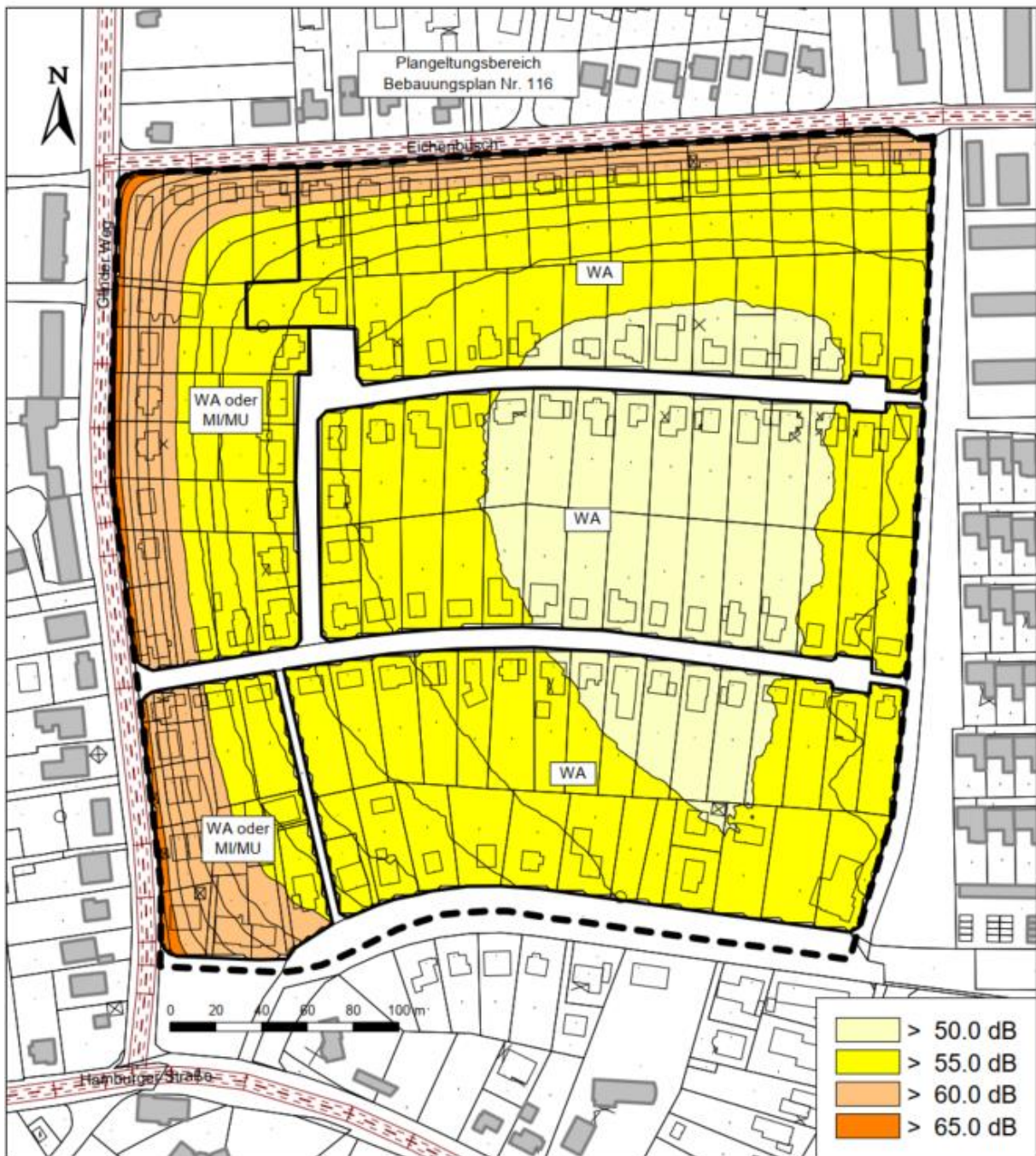


Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LAIRM Consult GmbH



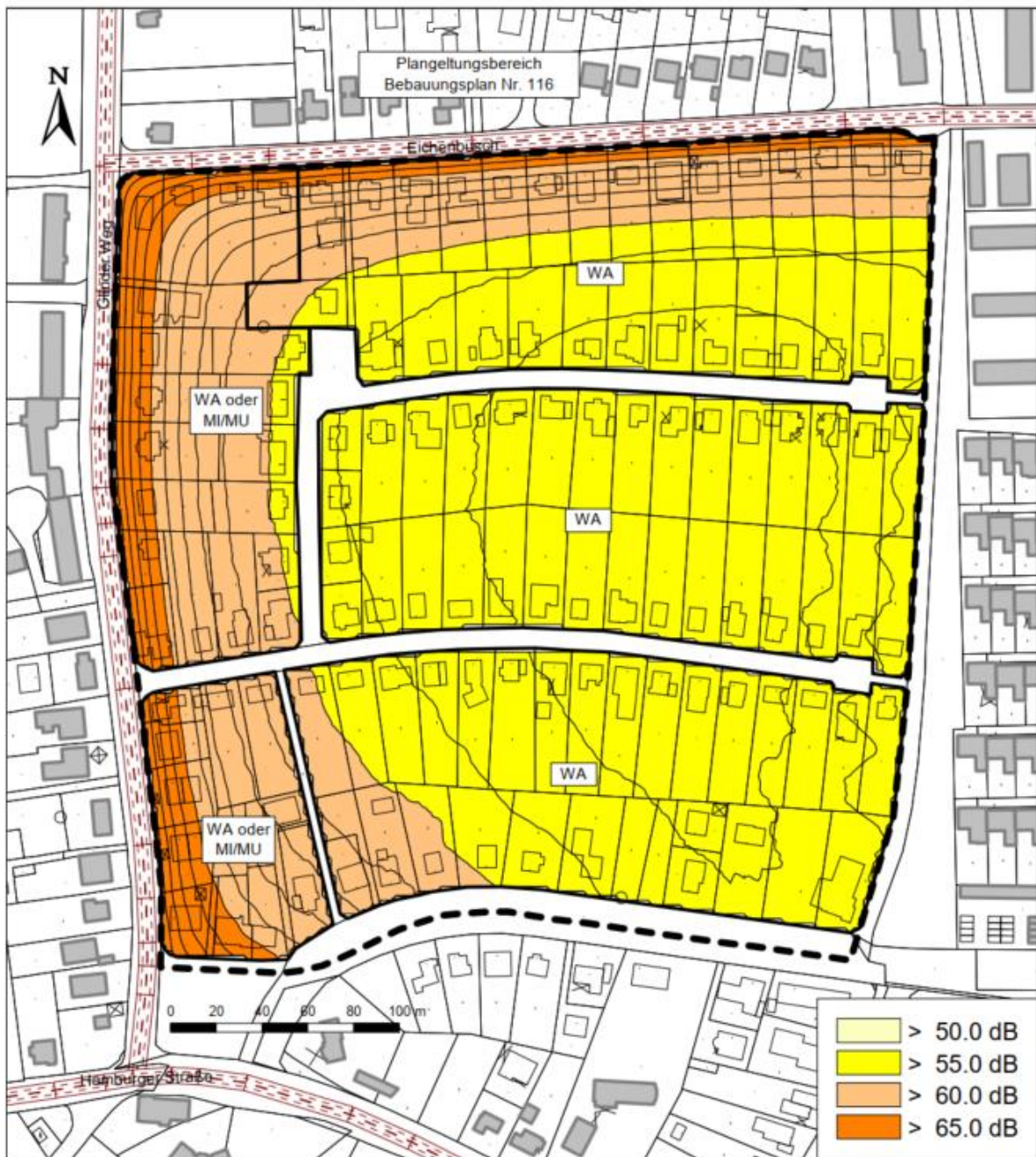


Abbildung 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden Quelle: LAIRM Consult GmbH



Abbildung 9: Beurteilungspegel nachts, maßgebendes Geschoss Quelle: LAIRM Consult GmbH

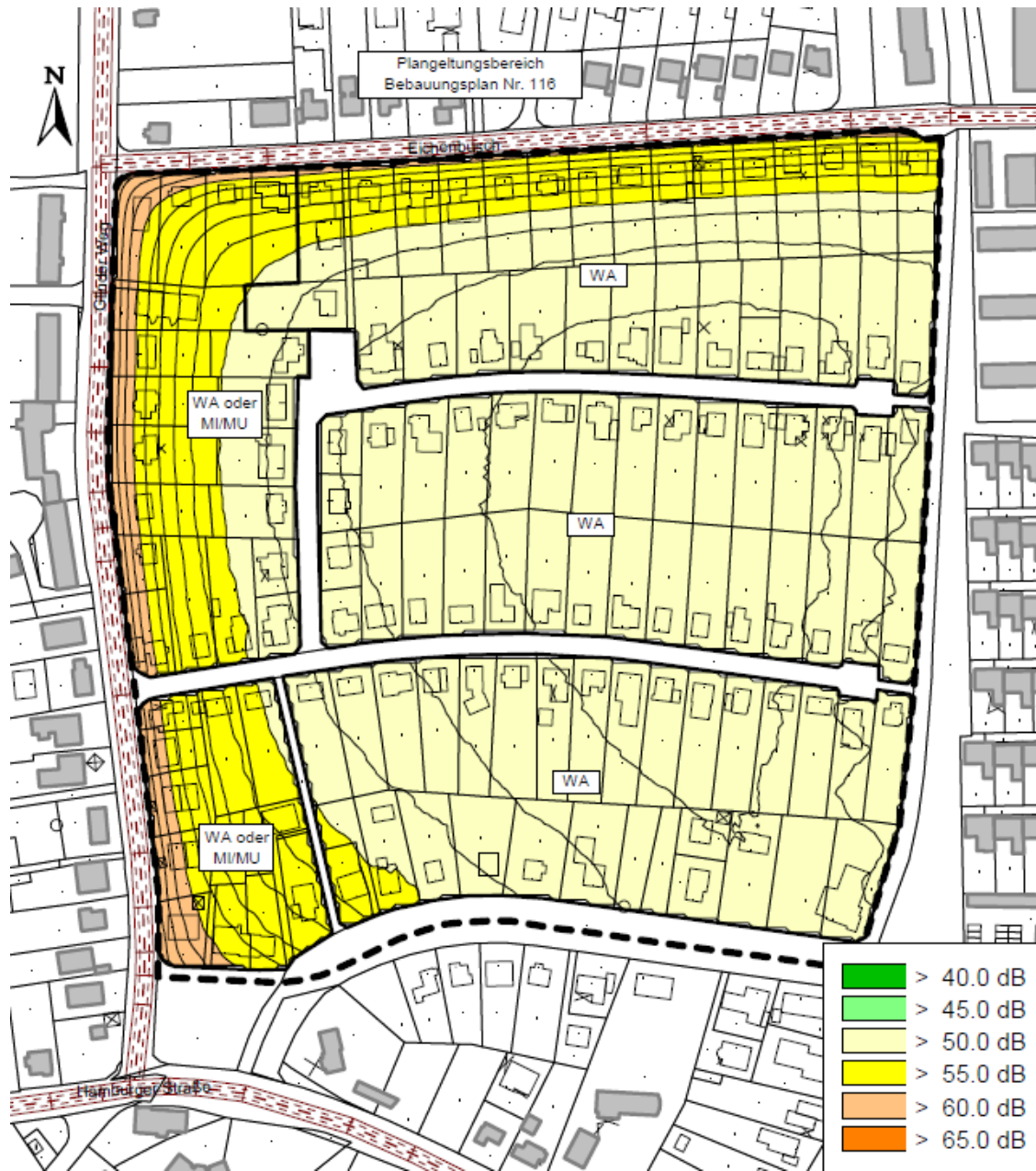


Abbildung 10: Beurteilungspegel tags Quelle: LAIRM Consult GmbH

## **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO Abs. 1**

Für den Bebauungsplan Nr.116 werden neben den textlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 LBO festgelegt, welche sich an der gebietstypischen Bestandsbebauung orientieren.

### **Dachformen und Dachneigungen**

Die gebietstypische Dachform ist ein spitz geneigtes Satteldach. Um dieses Siedlungsbild zu erhalten, ist vorgesehen, dass Hauptdachflächen von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35 Grad herzustellen sind. Des Weiteren sollen Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform sowie Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe ausgebildet sein.

### **Stellplätze**

Um dem öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, soll vorgeschrieben werden, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen sind.

### **Einfriedungen**

Charakteristisch für die Gartensiedlung sind die straßenseitigen grünen Einfriedungen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dass straßenseitige Einfriedungen ausschließlich aus grünen Hecken, welche aus standortgerechten und gebietsheimischen Laubböhlzern bestehen, zulässig sind sollen.

### **Regenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert und/oder einem Brauchwasserkreislauf oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Um den Oberflächenabfluss zu minimieren, sollen zudem wasserdurchlässige Oberflächenbeläge für Zuwegungen und Stellplätze verwendet werden.

### **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**

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

Neben den Straßenverkehrsflächen bestehen im Gebiet bereits zwei Fußwege, welche zum einen die „Bogenstraße“ mit der Straße „Großer Scharnhorst“ verbindet und zum anderen die Straßen „Brunsbusch“ mit „Eichenbusch“ verbindet. Diese Wege sollen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Im Osten des Plangebiets sind die Straßen „Brunsbusch“ und „Großer Scharnhorst“ durch einen bestehenden Fußweg mit der öffentlichen Grünfläche verbunden, welche unmittelbar an

den Geltungsbereich angrenzt. Diese beiden Wege werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

## **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 vollständig erschlossen. Im Zuge einer Neubebauung kann das bestehende Leitungsnetz erweitert werden. 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 anfallende Niederschlagswasser im Bereich der privaten Grundstücke soll auf den Grundstücken versickert, dem Brauchwasserkreislauf 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. Planungsalternativen**

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

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Bodenordnung**

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

### **10.2. 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.

## 11. Flächenangaben

Fläche	in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Ca. 63.549
Straßenverkehrsfläche	Ca. 11.052
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	Ca. 760
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- u. Radweg	Ca. 161
Private Grünflächen	Ca. 42.412
Öffentliche Grünfläche	Ca. 412
<b>Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	<b>Ca. 118.345 m<sup>2</sup> (11,8 ha)</b>

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, Bargtheide
2. Vorprüfung des Einzelfalls von Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH