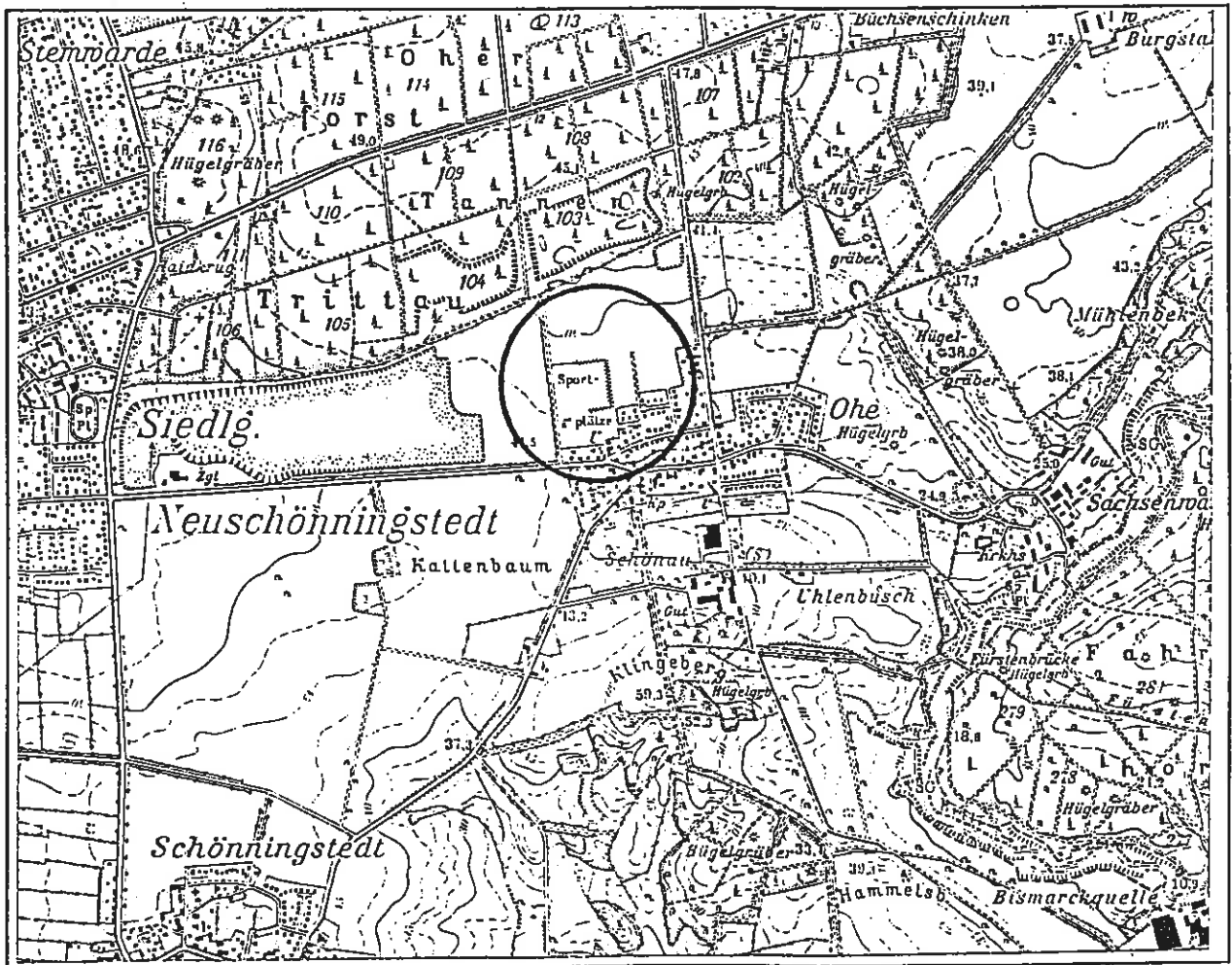


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 69
der Stadt Reinbek
(Kreis Stormarn)

Gebiet: "Sportpark Ohe"

"Am Sportplatz" / tw. "Hinter den Höfen" im Süden;
Wanderweg angrenzend zum Sportplatz im Westen;
"Oher Tannen" im Norden;
Feldweg angrenzend zum Sportplatz incl. südlicher
und nördlicher Verlängerung



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
-Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a - 23556 Lubeck
Telefon 0451 / 87 9 87-0 * Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

SATZUNG

...4...Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

**der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 69
der Stadt Reinbek**

-Gebiet: Sportpark Ohe-

1.	Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69	Seite	3
2.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	3
3.	Lage des Plangebietes	Seite	4
4.	Inhalt der Planung	Seite	5
5.	Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	8
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	9
7.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	9
8.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft	Seite	11
9.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	12
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	13
11.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	13
12.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	13
13.	Hinweise / Sonstiges	Seite	13
14.	Beschluß über die Begründung	Seite	14
	Arbeitsvermerke	Seite	14

1. GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 69

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek beschloß am 27.9.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird aufgestellt auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes; für den südwestlichen und nördlichen Teilbereich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen des Vermessungsbüros Jörg Kummer, Lübeck, ergänzt wurde.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902, Art. 4, S. 2903),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22. Januar 1991).
- d) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 LBO '94 (GVObI. S.-H. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.10.1998 (GVObI. S.-H. S. 303).

2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Grund der Planaufstellung ist das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Sportanlagen mit der Sicherung von Flächen für die Sporterweiterung und Naherholung sowie die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf östlich und auch westlich der Zufahrt zum "Sportpark Ohe".

In Wahrnehmung ihrer gesetzlich zugewiesenen Planungshoheit ist es Aufgabe der Stadt, Bauleitpläne aufzustellen. Auf § 1 (3) BauGB wird hingewiesen. Es ist Aufgabe der Stadt, für ihre Bürger Wohnraum und damit Bauplätze zu schaffen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung will die Stadt ihrer Aufgabe gerecht

werden. Dabei weist sie Bauflächen unter Beachtung landesplanerischer Zielsetzungen aus, die nach Auffassung der Stadt durch die Erweiterung und Abrundung bestehender Baugebiete eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt. Dieses Vorgehen gibt der Stadt die Möglichkeit, notwendige Bauflächen in anderen, empfindlicheren Bereichen nicht vornehmen zu müssen. Dabei wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung über Lage und Gestaltung des Baugebietes vorrangig einbezogen.

Aufgrund der in der Ortslage und auch im Plangebungsbereich vorhandenen Sandvorkommen, die schwerpunktmäßig westlich ausgebeutet werden und östlich teilweise ebenfalls schon ausgebeutet sind, kommt der Planung in dieser Hinsicht zugleich Steuerungsfunktion zu.

Die Ausweisung östlich der Zuwegung zum Sportplatz gelegenen Flächen einschließlich der Anordnung des verlegten Bolzplatzes bildet nach Auffassung der Stadt einen städtebaulich sinnvollen und geordneten Abschluß des Ortsteiles. Auch im Hinblick auf den Abschluß der Auskiesungsarbeiten im westlich angrenzenden Bereich bereitet diese Maßnahme einen landschaftlich positiven Übergang von der Ortslage zur dann freien Landschaft vor. Im übrigen will die Stadt mit der Nutzung von vorhandenen Erschließungsstraßen zum beidseitigen Anschluß von Baugrundstücken unnötige zusätzliche Erschließungsmaßnahmen soweit möglich minimieren.

Bereits 1973, vor dem Zusammenschluß der Gemeinden, faßte die Gemeindevertretung Schönningstedt Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan für diesen Bereich.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek wurde 1975 eine öffentliche Grünfläche für die 1982/83 gebaute Sportanlage und für die Fläche nördlich der vorhandenen Straßenrandbebauung "Am Sportplatz" eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll die beabsichtigte Wohnbebauung ermöglicht werden.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ohe nördlich der Straßen "Am Sportplatz" / "Hinter den Höfen". Östlich wird das Gebiet von der Bebauung der Straße "Lerchenweg", westlich von landwirtschaftlichen Flächen bzw. ca. 80 m westlich der vorhandenen Ortsrandbebauung begrenzt.

Im Norden erstreckt sich das Plangebiet bis zum Erholungswald "Oher Tannen".

4. INHALT DER PLANUNG

Ziel der Planung ist, die vorhandene, im Zusammenhang bebaute Straßenrandbebauung nördlich der Straßen "Am Sportplatz" / "Hinter den Höfen" städtebaulich nachhaltig zu ordnen und die bis zu den Sportanlagen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zuzuführen. Teilweise sollen jedoch auch Gebäude zugelassen werden, die innerhalb der "offenen Bauweise" -o-zulässig sind. Dabei steuert die festgesetzte geringe Grundflächenzahl den entsprechenden Rahmen der Ausnutzung der Grundstücke.

Der bisher unbebaute Bereich südlich der Sport- und Spielplatzanlage wurde als Bolzplatz und auch teilweise ackerbaulich genutzt. Eine agrarwirtschaftliche Nutzung auf einer derartig kleinen Fläche ist nicht wirtschaftlich. Desweiteren behindert die Bolzplatznutzung die Erweiterung der Wohnbebauung, so daß der Platz weiterhin wohngebietsnah, jedoch westlich der bestehenden Sportanlagen verlagert wird.

Die geplante hintere Bebauung wird konzeptionell gegliedert in zwei kleine Wohnquartiere mit getrennter Erschließung, die einerseits von Osten über den "Lerchenweg" und andererseits von Westen über die bestehende Zufahrt zum Sportplatz vorgenommen wird. Verbunden werden sie durch einen Gehweg, der über die Grünanlage des Spielplatzes führt.

Die geplante hintere Bebauung im östlichen Bereich wird durch Verlängerung des "Lerchenweges" erschlossen. Im westlichen Planbereich erschließt die zu den Sportanlagen führende Zufahrtsstraße die künftige Bebauung.

Der westliche Ortsrand weist deutlich städtebauliche und gestalterische Defizite auf, so daß eine qualifizierte Neugestaltung durch Bebauung und Gehölzgliederungen notwendig ist.

Zur Neugestaltung setzt der Bebauungsplan westlich der Zufahrtsstraße Einzelhäuser und Doppelhäuser fest, um die bestehende Erschließungsstraße wirtschaftlich zu nutzen und den Ortsteil städtebaulich geordnet zu begrenzen.

Hierdurch wird es ferner möglich, Flächen zur Abschirmung gegenüber dem Sandabbau und dem westlich bestehenden Kalksandsteinwerk vorzusehen. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind auf Grund der erheblichen Entfernung nicht erforderlich. Die westlich der Wohnbebauung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Aufbau des Gehölzbestandes) dienen der gestalterischen Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und damit auch gleichzeitig den notwendigen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind entsprechend der historisch entstandenen gemischten Nutzung entlang der Gemeindeverbindungsstraße I. Ordnung "Am Sportplatz" und der Ortsstraße "Hinter den Höfen"/"Am Sportplatz" als Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Dagegen ist die geplante hintere Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, da in diesen Bereichen zwar vorwiegend das Wohnen gefördert werden soll, ebenfalls jedoch, im Gegensatz zu den festgesetzten "Reinen Wohngebieten" nach § 3 BauNVO, innerhalb der Mischgebiete auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und dergleichen, sowie sonstige Gewerbebetriebe, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die über die Deckung des Bedarfs der Bewohner des Gebietes selbst hinausgehen. Diese geplante und städtebaulich gewollte Festsetzung entspricht dem in wesentlichen Ansätzen bereits in den bebauten Bereichen realisierten Gebietscharakter und soll hierdurch verstärkt gefördert werden.

Die künftige Bebauung soll sich überwiegend an die in Ohe vorherrschende offene Bauweise mit einem Vollgeschoß orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,3 dem ursprünglich dörflich geprägten Ortsbild und begrenzt die Versiegelung der Baugrundstücke weit unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) möglichen Obergrenze.

Für die Neubaugebiete an dem verlängerten "Lerchenweg" sowie westlich der Zufahrt zum Sportplatz wird das Maß der baulichen Nutzung entgegen den bisher getroffenen Festsetzungen von Grund- und Geschoßflächenzahlen durch festgesetzte Mindestgrößen der Baugrundstücke (F mind.) und die maximal zulässige Grundfläche (GR) ersetzt. Dies erfolgt im Interesse der Zielsetzung einer aufgelockerten, ortsüblichen Bebauung und soll eine unerwünschte hohe Ausnutzung und damit einhergehend eine starke Verdichtung des Baugebietes verhindern. Hierzu zählt auch die nach § 9 (1) 6 BauGB getroffene Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden.

Im Hinblick auf den dörflich geprägten Einfamilienhauscharakter des Ortsteiles Ohe soll die Zahl der Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte nach § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB begrenzt werden. Für einen Teilbereich in unmittelbarer Nähe der Sportanlagen soll jedoch die Festsetzung der "offenen Bauweise" -o- eine angemessene Nutzung und Entwicklung offenhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen der Baugebiete sind derart geordnet, daß nach der städtebaulichen Zielsetzung zusammenhängende überbaubare Flächen mit quartiersgliedernden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gebildet werden. Lediglich Anlagen für Garagen und (überdachte) Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Hierbei wird bei der Anordnung dieser Anlagen auf den Grundstücken dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden (Bodenschutzklausel gemäß BauGB), besondere Bedeutung beigemessen.

Die bestehende Tennisanlage mit dem Sporthaus ist festgesetzt als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB. Für die vorhandenen baulichen Anlagen des Sporthauses Ohe und für eine planungsrechtlich realisierbare Tennishalle sind maximale Grundflächen festgesetzt. Die Planung eröffnet ferner eine durch Anpflanzungen räumlich gegliederte Erweiterung der Tennisanlage nach Norden, um den mittel- und langfristigen Bedarf an Flächen für den Tennissport zu sichern. Weitere als Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Sportflächenreserven sind für den erwarteten Bedarf nördlich geplant.

Der westlich des Sporthauses vorgesehene Bolzplatz, festgesetzt als Grünfläche, hat die möglichst wohnungsnaher Versorgung des Gebietes zum Ziel. Er soll den bisherigen, gut genutzten Platz ersetzen. Eine ca. 30 m breite, festgesetzte Gehölzanpflanzung schützt die südlich davon gelegene geplante Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen.

Der im Plangebiet bestehende Kinderspielplatz östlich des Sporthauses deckt auch den zu erwartenden Bedarf des Plangebietes und den der angrenzenden Baugebiete (u. a. Bebauungsplan Nr. 59). Er bildet darüber hinaus einen attraktiven Grünzug mit Fußwegverbindungen. Die südlich geplante Wohnbebauung ist durch begrünte Wälle mit Gehölzbeständen optisch und räumlich abgeschirmt, so daß gemäß Lärmgutachten keine Störungen zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 14,9217 ha, die sich überschlägig ermittelt, aus folgenden Einzelflächen zusammensetzt:

Baugebiete (§ 1 (2) BauNVO):		2,9718 ha
-Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,8907 ha	
-Mischgebiet (MI)	1,0811 ha	
Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB):		1,7928 ha
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB):		0,7641 ha
-Straßenverkehrsflächen	0,2753 ha	
-öffentl. Gehwege / Wanderwege	0,4889 ha	

Öffentl. und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) 6,3640 ha

Wald (geplant) (§ 9 (1) 18b BauGB) 0,7840 ha

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) 2,2450 ha

Nördlich der durch Anpflanzungsgebote eingefaßten Sportererweiterungsfläche und dem Grünstreifen mit Parkanlage und Wanderweg sind Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) vorgesehen, die auf der Grundlage des Grünordnungsplanes zugleich die Funktion von Ausgleichsflächen übernehmen. In dieser Maßnahmenfläche (I) ist eine Waldrandsituation mit einer gemischten, sich selbst überlassenen Gehölz- und Wiesenlandschaft zu entwickeln.

Das angrenzende Waldgebiet "Oher Tannen" soll durch eine Waldfläche gemäß § 9 (1) 18b BauGB in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB ergänzt und durch Eichen-Birkenanpflanzungen qualitativ aufgewertet werden.

Desweiteren werden an der westlichen und östlichen Planbegrenzung Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen sowie im Bereich des östlichen Lärmschutzwalles (§ 9 (1) 17 BauGB) auch für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB.

Zur Aufwertung der westlichen Ortsbegrenzung und Bildung eines städtebaulich geordneten Überganges zur Landschaft, dient die Festsetzung einer Maßnahmenfläche nach § 9 (1) 20 BauGB mit dem Aufbau eines bis zu 20 m breiten Gehölzstreifens (III s.Text) mit Eichen und Birken.

Die dortigen privaten Grünflächen -private Parkanlage- westlich des Baugebietes sollen den dörflichen Ortscharakter dahingehend unterstreichen, daß nach dem Grünordnungsplan der Biotoptyp "Obstwiese" mit artenreicher Wiesenflora eine dörfliche Gartengestaltung darstellen soll.

5. FESTSETZUNG ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Den Rahmen für die äußere Gestaltung des Baugebietes und einzelner Bauvorhaben bilden die gestalterischen Festsetzungen im Teil B -Text- als örtliche Bauvorschriften nach § 92 (4) Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

Zur Beeinflussung (Steuerung) des Ortsbildes im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen und, in Anlehnung an die örtlich prägende Dachlandschaft, die zulässige Dachneigung vorgegeben.

Einfriedungen der Grundstücke sind im Straßenraum ortsbildprägende Gestaltungselemente. Besonders Laubhecken und Holzzäune unterstreichen das ländlich geprägte Ortsbild, so daß entsprechende Festsetzungen im Textteil getroffen sind.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung an die südlich tangierende Gemeindeverbindungsstraße "Am Sportplatz" und im weiteren östlichen Verlaufe an die Orts- und Anliegerstraßen "Hinter den Höfen" und "Lerchenweg" angebunden. Unter der Zielsetzung einer kurzen und ökonomischen Erschließung des Gebietes wird das Wohngebiet einerseits von Osten über den verlängerten "Lerchenweg" in verkehrsberuhigter minimaler Ausbildung und andererseits auch von Westen über die Zufahrt zu den Sportanlagen angebunden. Die Wohnquartiere sind miteinander verbunden durch einen öffentlichen Fußweg über die Spielplatzanlage als Bestandteil des örtlichen Fußwegenetzes.

Die an den östlichen und westlichen Plangrenzen entlangführenden Wege für die landwirtschaftliche Nutzung sind in die Planung einbezogen und dienen außerdem als Wanderwege eines überörtlichen Wanderwegenetzes (Oher Tannen-Burgstall-Kattenbaum-Klingeberg).

Flächen für die Stellplätze der Sportanlagen sind in ausreichendem Maße vorhanden. Für die geplante Wohnbebauung werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen die erforderlichen Parkplätze vorgesehen.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) Wasserversorgung

Der Ortsteil Ohe ist durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Die geplanten Baugebiete werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Ohe wird von der Schleswag AG mit elektrischer Energie versorgt. Der Anschluß der künftigen Vorhaben im Plangebiet durch den genannten Träger ist vorgesehen.

c) Gasversorgung

Ohe ist durch die Hamburger Gaswerke GmbH mit Stadtgas versorgt. Weitere Anschlußmöglichkeiten sind durch den genannten Träger gegeben.

d) Kommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom AG betreibt die Kabelnetzanlagen für die derzeitigen Kommunikationssysteme. Diese Infrastrukturanlagen werden in den Baugebieten des Plangebietes verlegt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bösow-Str. 6-8 in 23843 Bad Oldesloe, T: 04531 - 17 65 12, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

e) Beseitigung von Schmutzwasser

Der Ortsteil Ohe gehört hinsichtlich der Abwasserbeseitigung zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Südstormarn mit Sitz in Glinde. Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt daher durch den Zweckverband Südstormarn.

f) Beseitigung von Oberflächenwasser

Das in den Baugebieten des Plangebietes anfallende Regenwasser wird teilweise durch die bestehenden Sielleitungen des Zweckverbandes Südstormarn abgeleitet. Das Leitungsnetz des Ortsteiles führt das Wasser der südlich befindlichen "Röhbrookbek" zu. Das seit etwa einem Jahrzehnt vom Zweckverband geplante Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der "Röhbrookbek" ist vom Zweckverband mittelfristig für die Jahre 2002-2004 vorgesehen.

Zur Sicherung der geordneten Oberflächenentwässerung und insbesondere zum Schutz und zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, soweit möglich, dort selbst versickert werden. Die sandigen Böden sind hierfür geeignet. Ferner sollten die Möglichkeiten der Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausgeschöpft werden, um die Trinkwasserressourcen zu schonen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in muldenartigen Gräben ("Mulden-Regolen-System") abgeleitet werden. Hierfür sind die Querschnitte der öffentlichen Flächen ausgelegt.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz des Ortsteiles Ohe erfolgt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek -Ortsfeuerwehr Ohe-.

h) Abfallbeseitigung

Die Stadt Reinbek ist dem Abfallwirtschaftsverband Stormarn angeschlossen. Die Abnahme ist durch eine entsprechende Satzung geregelt. Um die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke zu entlasten, werden in den Einmündungsbereichen dieser Zufahrten gemeinsame Abstellflächen für Müllbehälter (M) festgesetzt.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT

Der nördliche Bereich des Plangebietes unterliegt dem Landschaftsschutz gemäß Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Schönningstedt vom 3.4.1970.

Mit dieser verbindlichen Planung wird die Voraussetzung zur Neuordnung des Gebietes mit einer zusätzlichen Bebauung geschaffen, wodurch nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatschG, LNatschG) Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet werden.

Die verbindliche Planung wird durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes fachplanerisch begleitet. Hierdurch wird der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft definiert und durch geeignete Maßnahmen nach dem Minimierungsgebot so gering wie möglich gehalten. Der B-Plan setzt auf der Grundlage des Grünordnungsplanes die zum Ausgleich des unabweisbaren Eingriffs notwendigen Maßnahmen fest.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage dieser Begründung des Bebauungsplanes Nr. 69 beigefügt.

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Planung konzentriert weitere Baugebiete innerhalb des Ortsbereichs, um Ortserweiterungen weitgehend zu vermeiden. Der Versiegelungsgrad soll durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von nur 0,2 bis 0,3 sowie von Festsetzungen der Mindestgrundstücksgrößen und der Grundflächen gering gehalten werden.

Erhaltungsmaßnahmen

Durch Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25b BauGB) wird der Bestand planungsrechtlich gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Eingrünungs- und Sukzessionsmaßnahmen im Westen und Norden des Plangebietes wesentlich verbessert. Durch diese festgesetzte quantitative und qualitative Kompensation der Eingriffe nach Vorgabe des Grünordnungsplanes, wird eine erhebliche Aufwertung erreicht. Ein differenziertes Bündel von großflächigen Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB, kombiniert mit Anpflanzgeboten für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB, ist als Ausgleich festgesetzt.

Baumschutz

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek (Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze des Baumbestandes vom 13.10.96) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

In Hinsicht auf mögliche Immissionen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen, wurde durch die Ing.-Gesellschaft Masuch + Olbrisch ein Lärmgutachten erstellt, in dem der Verkehrs-, Sport- und Spielplatzlärm sowie die möglichen Konflikte durch den Sandabbau zum Prüfauftrag gehörten.

Durch die Spielplatznutzung werden im Gutachten keine Überschreitungen der Richtwerte für das südlich und östlich geplante Wohngebiete festgestellt.

Ebenfalls wurde der Belastungsfall einer denkbaren Kindertagesstätte im Bereich des Sporthauses untersucht. Der Bau einer Kindertagesstätte wäre gemäß Gutachten bei einer entsprechenden Baukörperanordnung möglich. Konkrete Planungsabsichten bestehen an diesem Standort nicht mehr.

Hinsichtlich der Schallausbreitungsberechnungen zum Sportlärm wurde festgestellt, daß nur das östlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 59, -Neuaufstellung- betroffen wird. In der Planungsphase wurden zum Schutz des östlichen Plangebiets verschiedene Modellfälle der Schallausbreitung untersucht. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, den vorhandenen östlichen Wall entlang des Sportplatzes durch eine 1,5m hohe Lärmschutzwand zu erhöhen.

Das Verkehrsaufkommen im Planbereich führt nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht zu Belastungen der angrenzenden Wohnnutzungen.

10. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind durch städtebaulichen Vertrag zu regeln. Ein Teil der Flächen befindet sich im Besitz der Stadt. Für die im privaten Besitz befindlichen Grundstücke im Bereich der nördlichen Grün- und Waldaufforstungsflächen und in den südlichen Baugebieten sind vertraglich ordnende Regelungen zur Realisierung des Planes notwendig.

11. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten werden zu gegebener Zeit überschlägig ermittelt.

12. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Vorbereitung zur Bebauung) soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Da bereits wesentliche Erschließungsabschnitte vorhanden sind, wird gegebenenfalls auf Grund der Dringlichkeit für Teilbereiche eine Voraberschließung beantragt werden.

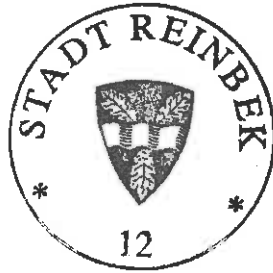
13. HINWEISE / SONSTIGES

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

14. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ...16.09.99...

Reinbek, den 8.10.03



STADT REINBEK

Palm
Bürgermeister

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

Aufgestellt am:
zuletzt geändert/

24.04.1997
12.01.1998
06.05.1998
25.11.1998

Lübeck, den 09. Nov. 1999

Planverfasser