

# **Begründung**

zur Satzung  
über den

## **Bebauungsplan Nr. 22, 2. Änderung**

„Schulstraße/ Jahnckeweg“

der

**Stadt Reinbek**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Plangebiet.....</b>	<b>3</b>
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand	4
1.3 Verkehrssituation	4
1.4 Technische Infrastruktur	4
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
<b>2. Planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
2.1 Regionalplan	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
<b>3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Inhalte der Planung.....</b>	<b>7</b>
4.1. Festsetzungen	7
4.2 Verkehrserschließung	7
4.3 Umweltschutz	8
4.4 Immission	9
4.5 Denkmalschutz	9
<b>5. Ver – und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
5.1 Stromversorgung	9
5.2 Gasversorgung	9
5.3 Wasserversorgung	10
5.4 Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung	10
5.5 Abfallentsorgung	10
5.6 Telekommunikation	10

## 1. Plangebiet

### 1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Zentrums der Stadt Reinbek zwischen Schulstraße, Jahnckeweg und Nelkenweg. Die Lage im Raum und die genaue Abgrenzung des Plangebietes der 2. Änderung ist der Abbildung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes 22 beträgt ca. 9.240 qm.



Übersichtsplan – Lage im Raum; ohne Maßstab

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: die südliche Straßenbegrenzung der „Nelkenstraße“ ,
- Im Osten: die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 376/4 (südlich Nelkenstraße 4), 373, 372/2, 371 sowie die Flurstücke 967 und 458 (Schulstraße 22-28a) der Flur 3 Gemarkung Reinbek,
- Im Süden: die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 458 (Schulstraße 22) der Flur 3 Gemarkung Reinbek,
- Im Westen: die östliche Straßenbegrenzung der „Schulstraße“.

## **1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand**

Das Plangebiet ist bebaut. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu gewährleisten. Der Bebauungsplan Nr. 22 entspricht nicht mehr dem heutigen Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet, gerade im Bezug auf die Erhaltungssatzung „Jahnstraße / Jahnckeweg“ nach § 172 BauGB. Zudem soll innerhalb des Plangebietes eine Nachverdichtung durch Grundstücke, die durch einen Pfeifenstiel erschlossen sind, ermöglicht werden.

## **1.3 Verkehrssituation**

Das Plangebiet liegt an der „Schulstraße“. Die Erschließung, zu der jetzigen und künftigen Bebauung, ist über die „Schulstraße“, den „Nelkenweg“ und über den „Jahnckeweg“ gesichert. Mit dem PKW ist das Gelände gut zu erreichen. Das Plangebiet hat eine gute Anbindung an den ÖPNV.

## **1.4 Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur liegt im Bereich des vorhandenen öffentlichen Straßennetzes.

## **1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen**

In den übergeordneten Planungen, wie Regional – und Kreisplanungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder altlastverdächtige Flächen (im Sinne von § 2 Abs. 5 und 6 Bundesbodenschutzgesetz) gemacht worden. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben.

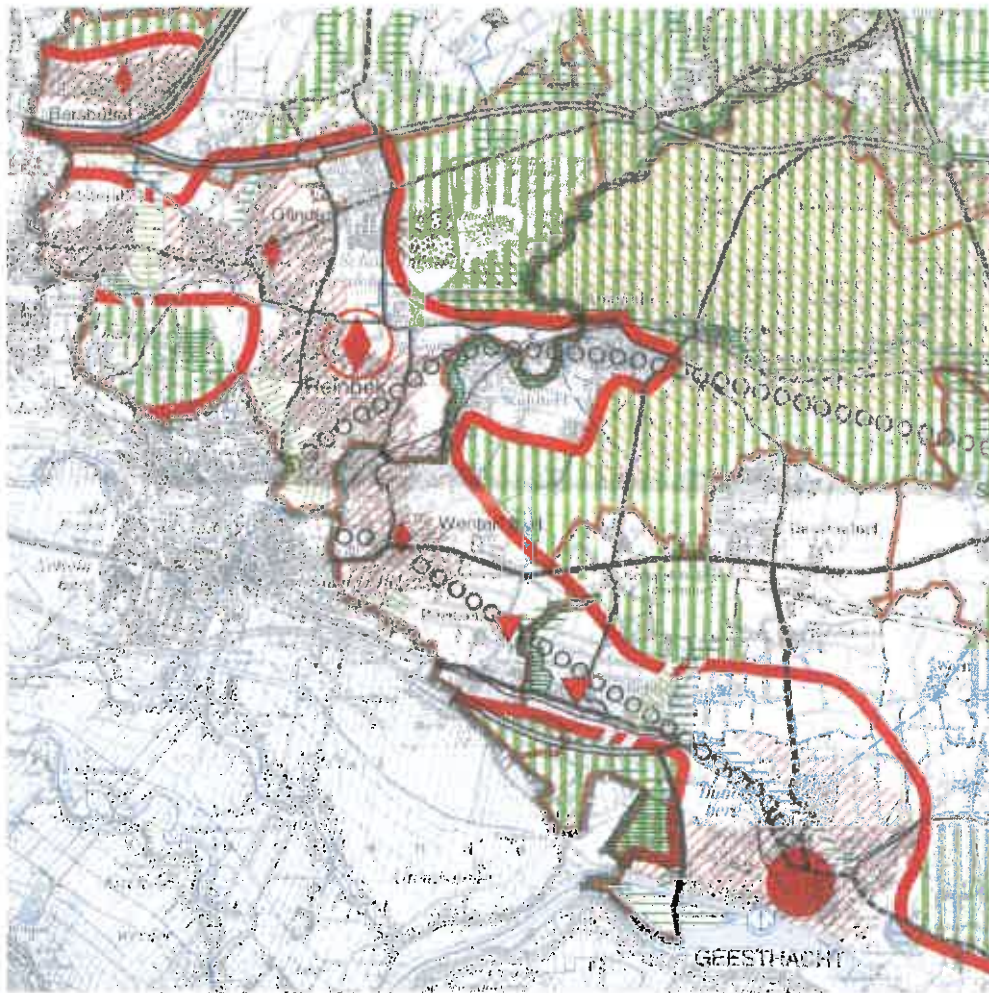
## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Regionalplan

Im folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig – Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein – Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn – Gesamtfortschreibung 2000 zusammengestellt, die für die Planung hier von Bedeutung sind.

Die Stadt Reinbek ist Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek.

Der Raum Reinbek / Glinde, der zum Verdichtungsraum Hamburg zählt, hat eine starke wirtschaftliche Dynamik und ein Bevölkerungswachstum vorzuweisen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I; ohne Maßstab

## 2.2 Flächennutzungsplan

Flächenausweisungen im Plangebiet:

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan; ohne Maßstab

## 3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der überwiegende Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Jahnstr./ Jahnckeweg.

Die städtebauliche Besonderheit des Erhaltungssatzungsgebietes ergibt sich aus dem einheitlichen Erscheinungsbild dieser Siedlung, welches Reinbek bis heute prägt und stellt somit ein baugeschichtlich wichtiges Zeugnis dieser Siedlungsphase dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll sich an die Ziele der Erhaltungssatzung „Jahnstraße / Jahnckeweg“ anpassen.

Die städtebauliche Gestalt des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 soll gewahrt und erhalten bleiben. Mehrere Festsetzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 entsprechen nicht mehr den angestrebten Planungszielen. Daher besteht Planerfordernis, die städtebauliche Entwicklung rechtzeitig zu steuern. Aus diesem Grund ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 eine Veränderungssperre erlassen worden, um die Ziele planungsrechtlich zu sichern. Somit wird in dem Bebauungsplan Nr. 22, 2. Änderung teilweise das Maß der baulichen Nutzung, z.B. die zulässige Geschossigkeit von drei auf zwei Geschosse, reduziert. Bei der Planung sollen die erhaltenswerten sowie die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude berücksichtigt werden. Zudem sollen planungsrechtliche Festsetzungen entlang

der „Nelkenstraße“ aktualisiert werden. Fehlende Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind zu ergänzen. Zudem soll eine Nachverdichtung in diesem Bereich ermöglicht werden durch eine Erschließung über Pfeifenstiele mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in der Bauleitplanung mit berücksichtigt.

## **4. Inhalte der Planung**

### **4.1. Festsetzungen**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Die gesamte Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Baufenster werden bis auf die Baulinie entlang der Schulstraße durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt im WA 1, WA3 und WA 4 eine zweigeschossige offene Bauweise, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Im WA 2 sind eine GRZ von 0,28 und eine GFZ von 0,56 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

#### **Grünordnerische Festsetzungen**

Im Plangebiet stehen sowohl entlang der Nelkenstraße, der Schulstraße, des Janckewegs als auch innerhalb der Baugebiete eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume. Diese sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek vom 28.04.2005 zu erhalten und zu pflegen.

Des weiteren sind entlang der Nelkenstraße drei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Arten zu ersetzen.

#### **Erhaltung von Bäumen – Hinweis**

Während der Abriss- und Bauphase ist besonderer Wert auf den Schutz der zu erhaltenden, größeren Bäume zu legen. Hier sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 verbindlich zu beachten, damit nicht aufgrund von Folgeschäden eine Beseitigung/Rodung der als zu erhalten festgesetzten Bäume erforderlich wird.

### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die „Schulstraße“, die „Nelkenstraße“ und über den „Jahnckeweg“. Zwei Grundstücke werden von der jeweiligen Straße über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Die „Nelkenstraße“ ist liegt im Bereich

einer Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h und der „Jahnckeweg“ ist ein verkehrsberuhigter Bereich.

### **4.3 Umweltschutz**

#### **Umweltbericht/ Grünordnung**

Bei der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wird kein Vorhaben vorbereitet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ferner gibt es keine Anhaltspunkte, dass durch den Plan ein Schutzgebiet (FFH- oder Vogelschutzgebiet) beeinträchtigt wird. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Somit kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Die max. bebaubare Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm, vergl. § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Menschen (Wohnen und Erholen), Boden und Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild / Kulturgüter sind durch die vorliegende Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erwarten, die durch weitergehende bzw. ergänzende Festsetzungen als in der rechtskräftigen Planfassung hervorgerufen werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Diesem Grundsatz folgt die Planänderung durch die Schaffung von Baurecht auf einigen rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen.

#### **Artenschutz**

Von den Nachverdichtungen sind in geringem Umfang gärtnerisch genutzte Flächen betroffen. Da alle heimischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten zählen, ist mit einem Vorkommen im Planungsbereich zu rechnen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch den möglichen Verlust von Gartengehölzen keine streng oder besonders geschützten Arten nach § 10 (2) Nr. 10, 11 BNatSchG in ihrem lokalen Bestand gefährdet werden, da aufgrund der Struktur der betroffenen Vegetation und ihrer geringen Größe nicht davon auszugehen ist, dass diese Arten, die zumeist unspezifische Ansprüche an ihre Lebensräume haben, nicht in benachbarte Gartenbereiche ausweichen können und dort entsprechend gleichwertige Ersatzhabitats vorfinden.

Zum Schutz von potentiell vorhandenen Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten ist zu beachten, dass nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel Gehölze oder entsprechende Bestände entfernt werden.

Ein Teil der vorhandenen Bäume im Plangebiet werden zur Erhaltung festgesetzt.



## **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Der Bebauungsplan Nr. 22 wurde auf Basis des Bundesbaugesetzes von 1960 erstellt. In der zugehörigen BauNVO von 1962 ist eine Beschränkung der Versiegelung nicht vorgegeben. *Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

Bzgl. der Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek vom 28.4.2005 zu beachten.

## **4.4 Immission**

Ein Schallschutzgutachten für diesen Bereich ist nicht erforderlich. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes durch die Planung widersprochen wird. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass von Vorhaben die innerhalb der Planung entstehen werden Belästigungen oder Störungen ausgehen werden, die nach der Eigenart des jetzigen Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder das sich Vorhaben die in dem Gebiet neu entstehen sich solchen Belästigungen oder Störungen aussetzen werden.

## **4.5 Denkmalschutz**

Die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich im Umgebungsbereich von eingetragenen Einzeldenkmälern (unbewegliche Kulturdenkmale) nach § 5 (1) des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Das Lehrerhaus Nr. 24 und das Haus Nr. 32 sind Einzelanlagen die dem Denkmalschutz nach § 9 (6) BauGB unterliegen. Zudem befindet sich der größte Teil der Planung in dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Jahnstraße / Jahnckeweg“ nach § 172 BauGB.

## **5. Ver – und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf das Stadtgebiet mit Strom.

### **5.2 Gasversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Reinbek-Wentorf das Stadtgebiet mit Gas.

### **5.3 Wasserversorgung**

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

### **5.4 Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation, die dem Stadtbetrieb der Stadt Reinbek unterliegt.

### **5.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft Stormarn sichergestellt.

### **5.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Fernmehdenetze sichergestellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Reinbek hat die Begründung am 24.04.2008 gebilligt.

Reinbek, den 4.9.2009

  
Bürgermeister

