

Stadt Reinbek

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gebiet Klosterbergen“

für das Gebiet südlich der Grundstücksgrenze Bogenstraße 22-30 (Flurstück 90/379) und der Bogenstraße (Flurstück 90/27), westlich des Grünzugs am Täbyplatz (Flurstücke 734, 716), nördlich des Täbyplatz (Flurstücke 712, 711) sowie östlich der Berliner Straße (Flurstück 90/483)

Stand: Entwurf zur erneuten Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 27.02.2020

 Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gelb markiert.

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Tina Hartz

M. Sc. Ramona Groß

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	4
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	4
3.	Planungsvorgaben	6
3.1.	Regionalplan	6
3.2.	Flächennutzungsplan.....	7
3.3.	Bestehende Bebauungspläne.....	9
3.4.	Bau- und Bodendenkmalpflege, Archäologie	9
3.5.	Leitungen im Plangebiet	10
4.	Städtebauliches Konzept	10
5.	Geplante Darstellungen.....	11
5.1.	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.	Fläche für den Gemeinbedarf	11
5.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.5.	Grünflächen.....	14
5.6.	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
5.7.	Gestalterische Festsetzungen	18
6.	Verkehrsflächen.....	19
7.	Ver- und Entsorgung.....	20
8.	Brandschutz.....	21
9.	Immissionsschutz.....	21
10.	Naturschutz und Landschaftspflege	23
11.	Flächen und Kosten	24
11.1.	Flächen.....	24
11.2.	Kosten	24

Anlage 1: Artenschutzrechtliches Gutachten; ELBBERG Stadtplanung; 18.01.2018.

Anlage 2: Baumbiologisches Gutachten zum Baumbestand auf dem Grundstück der Kirchengemeinde West in Reinbek sowie Abschätzung der Beeinträchtigung der Bäume durch die geplanten Baumaßnahmen; Institut für Baumpflege Hamburg; 01.11.2018.

Anlage 3: Kurzbericht zur Verkehrslärberechnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Reinbek; TÜV Nord Umweltschutz; 20.02.2020.

Anlage 4: Ergänzung zur Verkehrslärberechnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Reinbek; TÜV Nord Umweltschutz; 20.02.2020

1. Planungsanlass und Verfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von neuem Wohnungsbau in Form von Geschossbauweise mit etwa 45 Mietwohnungen auf einer Teilfläche des Kirchengrundstücks der Kirchengemeinde Reinbek-West (Flurstück 90/24) an der Berliner Straße 4 durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Neben der Schaffung von in Reinbek benötigtem Wohnraum ist es Ziel der Planung, die kirchliche Nutzung mit dem bestehenden Kirchenbau der Nathan-Söderblom-Kirche und dem Gemeindehaus durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Bestand planungsrechtlich zu sichern. Die Flurstücke 90/24, 91/3 und 91/26, 90/232 sowie 90/249 als Teilflächen des Kirchengrundstücks sind in den Geltungsbereich integriert. Der Gehölzbestand soll aufgrund seiner ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Funktion dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

Das geplante Bauvorhaben ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11 „Bauvorhaben Klosterbergen“ (Abschnitt 1a) vom 18. Oktober 1962 nicht umsetzbar, da dieser für das Änderungsgebiet eine Fläche für den öffentlichen Bedarf festsetzt, so dass eine wohnbauliche Nutzung nicht zulässig ist. Für die Realisierung des Vorhabens wird daher der Bebauungsplan geändert.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung (B-Plan-Änderung) erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen hier vor, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB). Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 findet die Eingriffsregelung keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Da Anhaltspunkte für die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Untersuchungen bestehen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Von dem ebenfalls möglichen Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung wurde abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 20. März 2018 im Gemeindehaus der Kirchengemeinde, Berliner Straße 4 stattgefunden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das ca. 0,8 ha große Änderungsgebiet befindet sich in Alt-Reinbek West, südlich der Bogenstraße, westlich eines Grünzugs, nördlich des Täbyplatzes und östlich der Berliner Straße.

Das Änderungsgebiet wird über die Berliner Straße und die Bogenstraße erschlossen. Die Anbindung an die ca. 1,5 km entfernte Reinbeker Innenstadt erfolgt von der Berliner Straße über die südlich gelegene Hamburger Straße. Die Reinbeker Innenstadt ist mit dem Pkw in ca. 3 Minuten Fahrtzeit erreichbar. In westlicher Richtung führt die Hamburger Straße über die Kreisstraße K 80 zur Bundesstraße B 5 im Süden sowie zur Autobahn A 24 im Norden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Sachsenwald EKZ, welche sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet an der Berliner Straße befindet. Die Bushaltestelle wird durch die Linien 136, 237 sowie dem Nachtbus 649 und dem Schulbus 776 bedient. Die Linie 136 führt zum Bahnhof Bergedorf (Fahrtzeit ca. 20 min) und zur S-Bahn Reinbek (Fahrzeit ca. 12 min) und verkehrt tagsüber im 20 min Takt. Die Buslinie 237 fährt stündlich, morgens und nachmittags halbstündlich, von der S-Bahn Reinbek nach Reinbek (Mühlenredder), Glinde (Markt) bzw. Willinghusen (Kehre). Ab dem S-Bahnhof Reinbek ist der Hamburger Hauptbahnhof mit der S 21 innerhalb von ca. 26 min zu erreichen.

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen geprägt. Unmittelbar östlich angrenzend verläuft ein Grünzug mit einem Spielplatz. Südöstlich des Grünzugs befindet sich die Grundschule Klosterbergen. Direkt südlich angrenzend befindet sich der Täbyplatz mit mehreren Einzelhandelnutzungen. Hier sind u.a. eine Drogerie, zwei Supermärkte, Bäckereien, ein Discounter, eine Buchhandlung, eine Apotheke sowie weitere Restaurants und Dienstleister ansässig. Zweimal die Woche findet auf dem Täbyplatz zudem ein Wochenmarkt statt. Die Nathan-Söderblom-Kirche und das Gemeindehaus bilden mit dem Täbyplatz eine städtebauliche Einheit. Die Freifläche des Täbyplatzes öffnet sich nach Norden zum Kirchengebäude. Westlich des Plangebiets befindet sich die Kita Bärenhöhle der Lebenshilfe Stormarn. In nördlicher, westlicher und östlicher Richtung ist die Umgebung durch Wohnbebauung unterschiedlicher Typologie (Zeilen- und Reihenhausbebauung, freistehende Einfamilienhäuser und Einzelhäuser, Atriumhäuser) geprägt.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der **denkmalgeschützte** Kirchenbau der Nathan-Söderblom-Kirche und das eingeschossige Gemeindehaus der Kirchengemeinde Reinbek-West. Zwischen dem Kirchenbau und dem Gemeindehaus erstreckt sich ein baum- und strauchbestandener Innenhof. Westlich vom Gemeindehaus befindet sich ein weiteres eingeschossiges Gebäude, in dem bis Dezember 2018 die Kindertagespflege Schneckenhäuschen ansässig war. Zwischen dem Kirchenbau, dem Gemeindehaus und dem weiteren Gebäude befindet sich der Kirchenvorplatz, dessen Mitte durch eine solitärstehende Linde gestaltet ist. Die Zuwegung von der Berliner Straße zur Kirche verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze und ist mit einer ortsbildprägenden Baumreihe aus Platanen bestanden. Der westliche Teil des Grundstücks wird geprägt von einer befestigten Stellplatzanlage, einem Garagengebäude sowie zwei Bürocontainern. Die nördliche Grundstücksgrenze ist mit mehreren Groß- und Jungbäumen sowie verschiedenen Gehölzen und Sträuchern bewachsen, die teilweise auf dem Kirchen- und teilweise auf dem Nachbargrundstück stehen und eine abschirmende Wirkung zwischen den beiden Grundstücken haben. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine offene, mit Sträuchern und vereinzelt Bäumen bewachsene Grünfläche. Der südöstliche Grundstücksteil ist zudem mit mehreren größeren Bäumen (darunter 4 prägnante Buchen) bestanden.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: Geoinformationssystem der Stadt Reinbek, Stand März 2018; © 1996-2015 CAIGOS GmbH

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan des Planungsraums I innerhalb der Siedlungsachse Reinbek-Schwarzenbek. Die Achsengrundrichtung verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets. Die Stadt Reinbek ist im Regionalplan als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf b. Hamburg besteht seit dem Jahr 2009 und ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Die Flächen um das Plangebiet herum sind als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes ausgewiesen. Östlich des Stadtzentrums befindet sich das Naturschutzgebiet „Billetal“. Entlang der westlich des Plangebiets gelegenen Gemeindegrenze zwischen der Stadt Reinbek und der Freien und Hansestadt Hamburg erstreckt sich eine Grünzäsur. Ebenfalls westlich des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße K 80, die die beiden Gemeinden Glinde und Reinbek miteinander verbindet.

Die Entwicklungsziele der Bebauungsplan-Änderung sind mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung vereinbar.

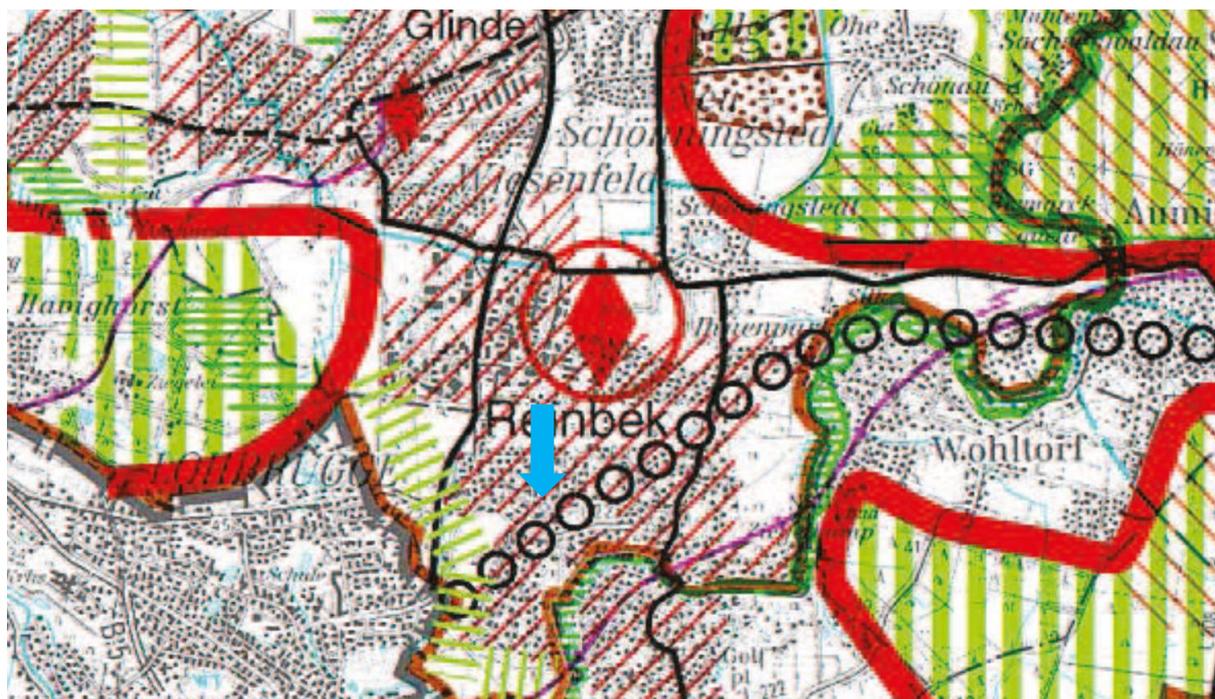


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan I (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (blauer Pfeil)

3.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Reinbek vom 05. Februar 2016 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind im Norden als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der östlich entlang des Plangebiets verlaufende Grünzug ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen verläuft ein Hauptwanderweg (W). Der südlich an das Plangebiet angrenzende Täbyplatz sowie die angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen sind als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Berliner Straße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Die mit dieser Bebauungsplan-Änderung für Teilflächen des Plangebiets getroffene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet weicht in den betroffenen Bereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan muss hierzu nicht in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geändert werden, sondern wird im Wege der Berichtigung den Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet zukünftig im westlichen und nordöstlichen Bereich Wohnbauflächen (W) und im südöstlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Die zu berichtigende Darstellung des Flächennutzungsplans ist in Abbildung 4 abgebildet.

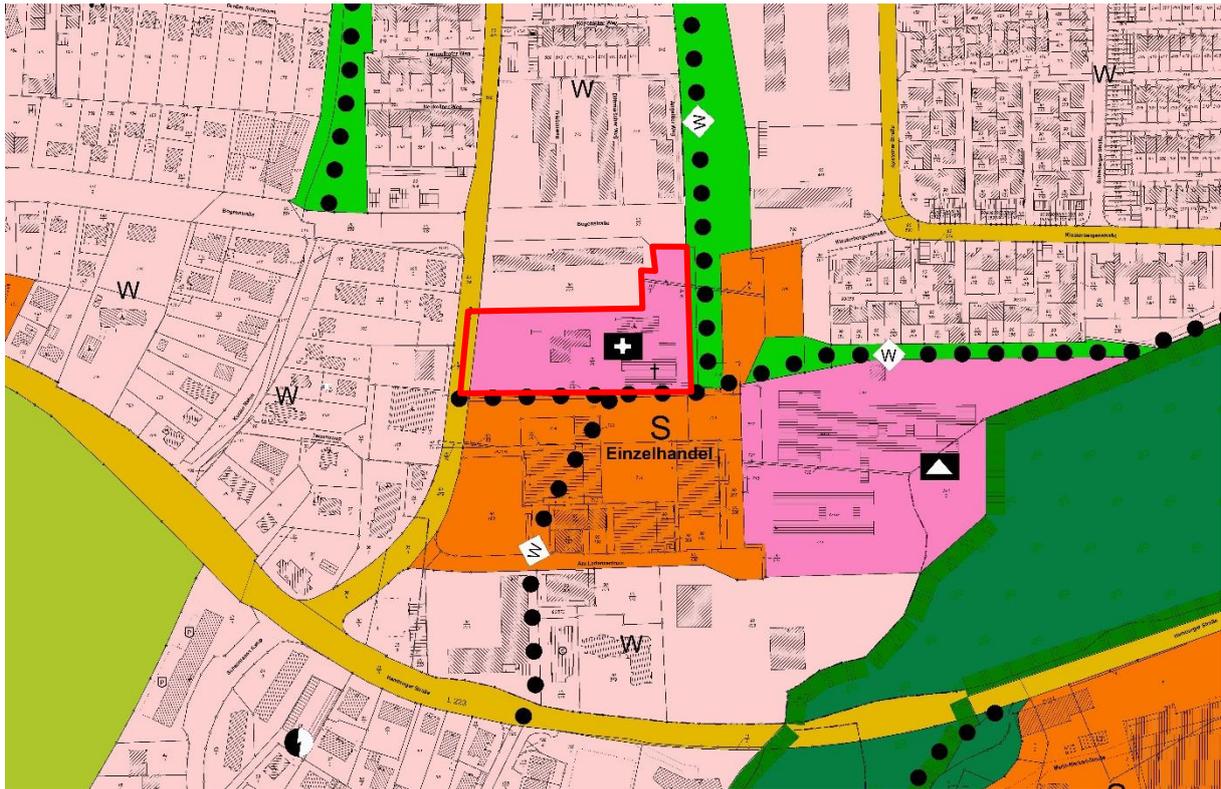


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) (ohne Maßstab, 05. Februar 2016)

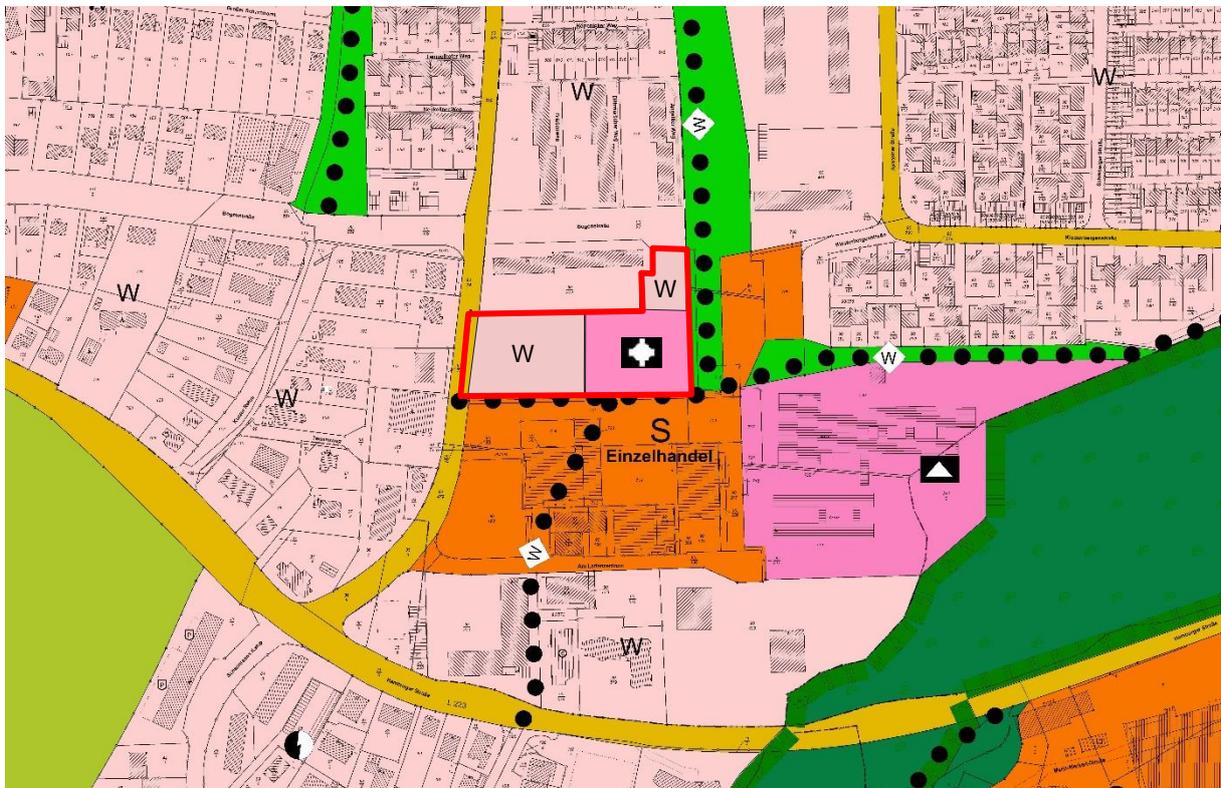


Abbildung 4: Vorgesehene **44. Änderung** des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot) (ohne Maßstab)

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten bislang die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bauvorhaben Klosterbergen“ (Abschnitt 1a) vom 18.10.1962. Dieser setzt für den Änderungsbereich im Plangebiet eine „Fläche für den öffentlichen Bedarf“ fest. Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist zudem eine „öffentlich/private Grünfläche“ und die darin befindlichen Wege als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Als beispielhafte Bebauung des Grundstücks sind im östlichen Bereich drei Baukörper sowie im westlichen Bereich eine Stellplatzfläche dargestellt. Die Berliner Straße ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Außerhalb des Änderungsbereichs setzt der B-Plan Nr. 11 für die nördlich angrenzenden Grundstücke „Reine Wohnungsbauten“ mit der Blocknummer 94, einer Geschossanzahl von 4 Vollgeschossen sowie einer Bebauungstiefe von < 11 m fest. Der südlich und östlich angrenzende Grünzug ist als vorhandene „öffentliche Grünfläche“ und die dort verlaufenden Wege als vorhandene „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Für die südlich und östlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Grundstücke gilt der Bebauungsplan Nr. 39 „Täbyplatz“ vom 05.07.2006. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sowie „private Grünflächen“ fest. Der Täbyplatz ist als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Lage, Anordnung und das Maß der baulichen Nutzung sind durch die Festsetzung von Baugrenzen, der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (hier zwei bis drei) sowie die maximal überbaubare Grundfläche bestimmt. Im westlichen und nordöstlichen Bereich des Sondergebiets sind zudem „Umgrenzungen für Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Stellplätze / Parkdeck 2-geschossig / Andienung“ festgesetzt. Zudem werden zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

3.4. Bau- und Bodendenkmalpflege, Archäologie

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Nathan-Söderblom-Kirche“ (Kirche mit Kirchturm; Entwurf: Grundmann, Friedhelm). Der Status als Kulturdenkmal wurde anlassbezogen durch die zuständige Denkmalschutzbehörde erkannt. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Gemäß § 12 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) sind die Veränderung, Vernichtung oder Instandsetzung des Kulturdenkmals sowie Maßnahmen in deren Umgebung, die zur Folge haben, deren den Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern oder archäologischen Denkmalen im Bebauungsplanbereich liegen keine Informationen vor.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: 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 zu dem 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.5. Leitungen im Plangebiet

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Gasnetzleitung des e-werk Sachsenwald. Die Gasnetzleitung ist bei hochbaulichen Arbeiten auf Kosten des Veranlassers umzulegen. Die Erschließungsarbeiten sind daher vor Baubeginn mit dem Leitungseigentümer abzustimmen.

4. Städtebauliches Konzept

Das der Bebauungsplan-Änderung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit ca. 45 Mieteinheiten vor. Der Wohnungsmix soll sich dabei aus konventionellen Wohnungen unterschiedlicher Größe, teilweise als öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung, sowie sogenannten Mini-Appartements für Senioren zusammensetzen. Aufgrund der Bereiterklärung des Vorhabenträgers zur Errichtung von Wohnungen speziell für Senioren, wird der ansonsten übliche Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen mit Belegungsbindungen von 30 % (gemäß Beschluss des Mittelzentrums) hier in Abstimmung mit der Stadt Reinbek unterschritten und stattdessen etwa 20 % der konventionellen Wohnungen ausmachen.

Städtebauliches und architektonisches Ziel ist es, einerseits eine Ensemblewirkung zwischen dem künftigen Geschosswohnungsbau und dem bestehenden Kirchenbau sowie dem Täbyplatz hervorzurufen und andererseits eine für die Lage und Umgebung angemessene Dichte und Höhenentwicklung zu definieren. Unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Struktur und um eine Sichtachse von der Berliner Straße auf das denkmalgeschützte Kirchengebäude freizuhalten, ist im nordöstlichen Grundstücksbereich ein viergeschossiger Baukörper mit Ost-West-Ausrichtung vorgesehen. Die Erschließung des Baukörpers erfolgt von Süden. Südlich des Baukörpers ist zudem eine Stellplatzanlage mit 20 Stellplätzen für die Bewohnerschaft der neuen Wohnanlage sowie ein Abfallhäuschen vorgesehen. Eine weitere Stellplatzanlage mit 22 Stellplätzen, wovon ca. 7 Stellplätze der Kirche zugeordnet sein sollen, ist im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs geplant. Insgesamt stehen der Bewohnerschaft somit ca. 35 Stellplätze zur Verfügung. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,8. Dieser wird als ausreichend erachtet aufgrund der zentralen Lage in Verbindung mit der guten ÖPNV-Anbindung sowie aufgrund des hohen Anteils an Mini-Appartements für Senioren, für die gemäß der Richtwerte des Schleswig-Holsteinischen Stellplatzerlasses lediglich ein Bedarf von 0,2 Stellplätzen pro Bewohner angenommen wird. Der bis Dezember 2018 auf dem Grundstück ansässigen Kindertagespflegeeinrichtung können nach Absprache mit der Kirchengemeinde in der Wohnanlage Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Kirche mit Ihren Zugängen und dem Kirchenvorplatz soll in Ihrem Bestand und in ihrer baulichen Wirkung gesichert werden, ebenso wie die Baumallee im Süden des Plangebiets.

5. Geplante Darstellungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen werden die Flächen im Plangebiet als allgemeine Wohngebiete und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete werden differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Dafür werden die Wohngebietsflächen nummeriert (WA 1 und WA 2).

Allgemeines Wohngebiet

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ im westlichen Bereich des Plangebiets zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan die dafür vorgesehene Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA 1) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet das Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt wird.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA 2). Dieses dient der Sicherung von Stellplatzflächen für die künftige Wohnbebauung des WA 1 sowie der Kirche.

Um das städtebauliche Konzept planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein hochwertiges Wohnquartier integrationsfähig wären.

5.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Der südöstliche Bereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind die Kirche und das Gemeindehaus zulässig. Die bestehenden Nutzungen werden damit in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen begrenzt.

Grundfläche

Im **WA 1** wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die damit künftig zulässige Dichte ermöglicht eine sinnvolle Nachverdichtung dieser innerstädtischen Fläche. Die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird mit der festgesetzten GRZ von 0,3 unterschritten, so

dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden. Damit ergäbe sich hier für das allgemeine Wohngebiet (WA 1) bei einer GRZ von 0,3 mit 50% Überschreitung eine GRZ von 0,45.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO können weitere geringfügige Überschreitungen zugelassen und abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass im WA 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden kann. Dies ist notwendig, um auf dem vergleichsweise kleinem Baugebiet, dessen Bebaubarkeit zudem durch die umgebenden Gehölzstrukturen und Grünflächen eingeschränkt ist, dennoch die Errichtung von notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen zu ermöglichen. Ferner wird das zulässige Höchstmaß der Überschreitung von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 in diesem Plangebiet nicht erreicht.

Im **WA 2** wird auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet, da hier lediglich die Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen für die Wohnbebauung im WA 1 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf eröffnet werden soll. Die Größe der künftigen Stellplatzanlage ist durch eine Umgrenzung der Fläche für Stellplätze (s. Kap. Verkehrsflächen) bestimmt.

Für die **Fläche für den Gemeinbedarf** wird die GRZ mit 0,4 etwas über dem baulichen Bestand von 0,29 festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung oder Umstrukturierung innerhalb der Baugrenzen ermöglicht.

Geschossfläche

Zur Steuerung der planerisch gewünschten städtebaulichen Dichte wird für das allgemeine Wohngebiet (WA 1) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze der GFZ von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration des Baukörpers eine möglichst flächensparsame Bebauung zu bewirken. Dies ist auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert, um die bauliche Nutzung weitere Freiflächen im Stadtgebiet zu begrenzen.

Zahl der Vollgeschosse und maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine Beschränkung der zulässigen Anzahl an Vollgeschosse getroffen. Da die Höhe einzelner Geschosse damit nicht beschränkt ist, wird ergänzend eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Im **WA 1** sind maximal vier Vollgeschosse zulässig, um den geplanten Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, dessen Einfügung in die überwiegende drei- bis viergeschossige Umgebung sicherzustellen und eine angemessene städtebauliche Raumkante zur Berliner Straße und zum Täbyplatz auszubilden. Zwischen der Berliner Straße bzw. dem WA 1 und der Fläche für den Gemeinbedarf besteht ein Geländesprung von etwa 3 m. Das künftige Wohngebäude wird daher etwa eine Geschosshöhe tiefer stehen

als die Kirche, so dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kirche städtebaulich vertretbar ist.

Um die Höhe des Gebäudes insgesamt zu begrenzen und eine ungewollte Höhenentwicklung durch Dach- bzw. Nichtvollgeschosse oder Aufbauten entgegen zu wirken, wird zusätzlich die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Die künftige Bebauung im WA 1 soll dabei die denkmalgeschützte Kirche und ihre Umgebung städtebaulich nicht dominieren. Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im WA 1 auf 43,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Mit der Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass die Gesamthöhe des geplanten Geschosswohnungsbaus die Dachhöhe der Kirche nicht überschreitet.

Zusätzlich ist das oberste Geschoss gegenüber der Südfassade auf einer Länge von mindestens 2/3 des darunterliegenden Geschosses sowie gegenüber der Westfassade um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Die damit erreichte Staffelung des Baukörpers soll zwischen der Gesamthöhe des neuen Wohngebäudes und der Höhe der Kirche vermitteln und die gewünschte Sichtachse von der Berliner Straße zur Kirche optisch stärken.

Für erforderliche Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Belüftungsanlagen und Solaranlagen) ist eine Überschreitung der maximalen baulichen Höhe um bis zu 1,5 m zulässig. Um eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Kirche und ihrer Umgebung durch die mögliche Sichtbarkeit von Aufbauten von der Berliner Straße oder dem Kirchenvorplatz aus zu vermeiden, sind diese mindestens 3 m vom Dachrand der von der Berliner Straße oder dem Täbyplatz einsehbaren Fassadenseiten zurückzusetzen.

Im WA 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf Festsetzungen zur Steuerung der Höhenentwicklung verzichtet. Regelungen sind hier nicht erforderlich, da im WA 2 lediglich eine Stellplatzanlage geplant ist und in der Fläche für den Gemeinbedarf lediglich der Bestand gesichert wird.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Im WA 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer baukörperbezogenen Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze definiert die geplante Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und legt die freizuhaltenden Bereiche fest. Die festgesetzte Baugrenze sichert die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Konzeption. Die Lage und Ausrichtung der Baugrenze orientiert sich an der nördlich benachbarten Wohnbebauung (Berliner Straße Nr. 22-30). Sie ermöglicht eine Freistellung der denkmalgeschützten Kirche und schafft dadurch eine Sichtachse von der Berliner Straße auf die Kirche. Nach Osten ist die Baugrenze gegenüber der Flucht des südlich angrenzenden Supermarktes etwas verlängert, um den Kirchenvorplatz nach Norden städtebaulich zu fassen. Zusammen mit den Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung des geplanten Wohngebäudes wird damit gewährleistet, dass dieses ein Ensemble mit den Kirchengebäuden und dem Täbyplatz bildet und die Kirche in Ihrer Wirkung nicht dominiert oder beeinträchtigt wird.

In westliche, südliche und östliche Richtung ist die Baugrenze mit einem Abstand von bis zu zwei Metern zum geplanten Wohngebäude festgesetzt, um einen geringen Spielraum bei Ausführung der Planung zu gewähren. In nördlicher Richtung stellt die Baugrenze sicher, dass der künftige Baukörper einen Abstand von mindestens 5 m zum Nachbargrundstück einhält. Der Versprung der Baugrenze

nimmt Rücksicht auf den zu erhaltenden Baumbestand. In westlicher Richtung ist die Baugrenze gegenüber der Grundstücksgrenze deutlich zurückversetzt, um zur Berliner Straße hin genügend Freiraum für einen Vorgarten zu ermöglichen. Zudem werden durch das Zurückweichen der künftigen Bebauung die Auswirkungen der Berliner Straße auf die Wohnruhe gemindert.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen ausschließlich durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2 m zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Damit wird eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker und Loggien nicht gewährt, um eine ununterbrochene und ungestörte Sichtachse von der Berliner Straße auf die denkmalgeschützte Kirche sicherzustellen. Da die Baugrenze nach Westen, Süden und Osten mit etwas Abstand zum geplanten Baukörper festgesetzt ist, ist die Anlage von Balkonen, die gegenüber der Fassade geringfügig hervortreten, dennoch grundsätzlich möglich. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen wird gewährt, da diese ebenerdig sind und somit eine geringere Wirkung auf die Sichtachse zur Kirche ausüben. Die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen auf 2 m dient dazu, überdimensionierte Terrassen zu vermeiden.

Im **WA 2** wird auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, da hier kein Gebäude, sondern lediglich eine Stellplatzanlage geplant ist.

In der **Fläche für den Gemeinbedarf** wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze derart bestimmt, dass ein Spielraum für die Anordnung der Baukörper besteht (Flächenausweisung) und gleichzeitig der Bestand des Kirchenbaus, des Gemeindehauses und des Kirchturms planungsrechtlich gesichert wird. Die Baugrenze ist zudem derart festgesetzt, dass eine Erweiterung in Richtung des Kirchenvorplatzes im Westen sowie in Richtung des Grünzuges im Osten ausgeschlossen ist, im nordöstlichen Bereich jedoch Umbauten und bauliche Ergänzungen möglich werden. Der Versprung der Baugrenze im Südosten berücksichtigt den Kirchturm sowie die Auskragung des Kirchenschiffs.

5.5. Grünflächen

Im östlichen Bereich des Plangebiets werden die stark mit Bäumen und Gehölzen bestandenen Flurstücke 90/249 sowie 91/26 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Dies dient dazu, den dort bestehenden Grünraum als Übergangsbereich zur östlich an das Plangebiet angrenzenden Parkanlage langfristig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dadurch soll der grüne Charakter der Parkanlage durch den ergänzenden Grünraum unterstützt werden.

5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zum Baumschutz und Baumerhalt, zur Begrünung von Tiefgaragen und Stellplätzen sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Baumschutz und Erhaltungsgebote

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Reinbek zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 29.06.2012.

Der im Plangebiet bereits vorhandene Baumbestand soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Realisierung der Wohnbebauung und zur Errichtung bzw. Umstrukturierung der Stellplatzanlagen können jedoch Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen erforderlich werden. Für das Plangebiet wurde daher zur Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes sowie zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand im November 2018 ein baumbiologisches Gutachten erarbeitet (s. Anlage 2: Baumbiologisches Gutachten zum Baumbestand auf dem Grundstück der Kirchengemeinde West in Reinbek sowie Abschätzung der Beeinträchtigung der Bäume durch die geplanten Baumaßnahmen; Institut für Baumpflege Hamburg; Stand 01.11.2018). Dieses bildet, neben den Regularien der geltenden Baumschutzsatzung, die fachliche Grundlage zur Beurteilung des Umgangs mit dem Baumbestand im Plangebiet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten Bautätigkeiten an der nördlichen Grundstücksgrenze die Fällung der Bäume mit den Nummern 2, 5, 6, 10, 12, 13 und 15 erforderlich wird.

Zudem wird empfohlen bei einigen verbleibenden Bäumen moderate Einkürzungen der Kronen vorzunehmen, und zwar aufgrund der erforderlichen zustandsbedingten und baubedingten Fällungen. Hierdurch wird auf die erfolgte Freistellung reagiert und die verbleibenden Bäume können sich an die veränderten Standortbedingungen gewöhnen. Empfohlen wird die Einkürzung der Krone an den Bäumen mit den Nr. 7, 14 und 16 sowie des auf dem Nachbargrundstück stehenden Baumes Nr. 17.

Zu den prägnanten Gehölzen des Plangebiets zählen die Gehölzstrukturen entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets, da sie eine wirksame Eingrünung der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) und der Fläche für den Gemeinbedarf sowie einen Sichtschutz zu den angrenzenden Grundstücken darstellen. Städtebaulich und ortsbildprägend sind zudem die Baumreihe aus Platanen im südlichen Bereich des Plangebiets, die die Zuwegung des Kirchengrundstücks von der Berliner Straße aus flankiert, sowie die freistehende Linde auf dem Kirchenvorplatz, da diese die Eingangssituation zum Kirchenensemble markiert.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen werden daher im Plangebiet 16 prägnante Einzelbäume bestehend aus drei Feld-Ahornbäumen (Nr. 7, 14 und 16), vier Buchen (Nr. 26-28 und Nr. 30), acht großkronigen Platanen (Nr. 42-49), sowie einer Linde (Nr. 50) zum Erhalt festgesetzt.

Mit den Erhaltungsgeboten wird der ortsbildprägende Charakter der vorhandene Baumkulisse entlang der östlichen Grundstücksgrenze, der Platanen-Reihe im südlichen Bereich des Plangebiets und der freistehenden Linde (Nr. 50) sowie die städtebauliche Funktion der drei Einzelbäume Nr. 4, 14 und 16 als Sichtschutz zum WA 1 gesichert. Das ökologisch wirksame Grünvolumen bleibt zudem erhalten und kann unter anderem durch Beschattung, Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen und damit den negativen Effekten versiegelter Flächen entgegenwirken.

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzsatzung hinaus – sicher, dass für die zum Erhalt festgesetzten Bäume bei Abgang neue Gehölze die gestalterische und ökologische Funktion übernehmen. Gleichzeitig sichert die Festsetzung die Erhaltung offener, unverdichteter und belebter Bodenstandorte im Wurzelbereich der Gehölze, dient der Vermeidung von Wachstumsbeeinträchtigungen und gewährleistet zudem die dauerhafte Erhaltung der Ersatzanpflanzungen.

Um die zu erhaltenden Bäume auch während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen, sind diese durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Um die Vitalität der Gehölze nicht zu gefährden sind die Wurzelbereich von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten. Als Wurzelbereich von Bäumen gilt die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten (gemäß DIN 18920).

Aufgrund der geplanten Stellplatzanlage in unmittelbarer Nähe zu der erhaltenswerten Baumreihe der Platanen (Baumnr. 42-49) im WA 1 ist während der gesamten Bauphase eine baumfachliche Begleitung durch einen Baumsachverständigen erforderlich. Die baumfachliche Begleitung ermöglicht, dass für jede Platane individuell erforderliche Baumschutzmaßnahmen ergriffen werden können, um eine Beeinträchtigung der Bäume aufgrund von Eingriffen in deren Wurzelraum zu verhindern. Erforderliche Maßnahmen sind mit dem Baumsachverständigen im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Anpflanzung von Bäumen

Aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen ist im WA 2 je sieben Stellplätze ein großkroniger, heimischer Baum zu pflanzen. Das mit den Baumanpflanzungen zusätzlich geschaffene Grünvolumen soll kleinklimatisch ausgleichend auf den bei Errichtung einer Stellplatzanlage erhöhten Versiegelungsgrad im WA 2 wirken, da Gehölze Staub- und Schadstoffe aus der Luft binden. Die Verwendung großkroniger Bäume soll sicherstellen, dass sich nach der Anwachszeit möglichst rasch ein klimatisch und ökologisch wirksames Grünvolumen entwickelt. Mittelfristig sollen die Anpflanzungen zudem einen Beitrag als Sichtschutz zu den angrenzenden Wohn- und Kirchengebäuden leisten.

Begrünung von Tiefgaragen

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Errichtung einer Tiefgarage nicht geplant. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund von konzeptionellen Änderungen oder veränderten Rahmenbedingungen eine Tiefgarage gewünscht sein, enthält der Bebauungsplan dennoch textliche Festsetzungen zur Regulierung der Gestaltung und Lage einer solchen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen stellt die optische Einbindung der nicht mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume sicher. Die Abdeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm sichert die Wasserverfügbarkeit für eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Gehölzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Anpflanzung von Hecken

Um eine wirksame Eingrünung des Wohngebiets und einen Sichtschutz zum Nachbargrundstück zu schaffen, wird an der nördlichen Grenze des WA 1 ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit dem Anpflanzungsgebot wird zudem auf den Verlust einzelner Bäume und Sträucher im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze reagiert und so der Charakter einer durchgängig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Grundstücksgrenze erhalten und gestärkt.

Unverzüglich nach Baufertigstellung des Vorhabens sind die Anpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen so vorzunehmen, dass eine wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabens gewährleistet ist.

Die Heckenanpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind aus standortgerechten, heimischen Feldgehölzen der folgenden Pflanzliste herzustellen.

Pflanzliste:

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Stechpalme (*Ilex sp.*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Bei Abgang der Pflanzungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art und Qualität so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Heckenpflanzung gewahrt bleibt.

Begrünung von Müllstandplätzen

Da Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke optische und gestalterische Wirkungen in den umgebenden Raum hinein entfalten, sind diese dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke der folgenden Pflanzliste als Sichtschutz einzugrünen oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen z.B. durch Holzverschalung mit Gründach.

Pflanzliste Schling- und Kletterpflanzen:

- Waldrebe (*Clematis in Arten und Sorten*)
- Efeu, selbstklimmend (*Hedera helix*)
- Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Wein, selbstklimmend (*Parthenocissus tricuspidata*, *Veitchii*)
- Schling-Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Kletter-Hortensie (*Hydrangea anomala petiolaris*)
- Kletterrosen i.S.

Pflanzliste Heckenanpflanzungen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Für alle Gehölzpflanzungen wurden damit geeignete Arten und Qualitäten festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung und möglichst zeitnahe Eingrünung und Durchgrünung des Grundstücks sowie eine langfristige Erhaltung der Vegetation mit gebietstypischem Charakter zu sichern.

Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Lichtemissionen auf nachtaktive Insekten und Vögel wird bei der Wahl der Beleuchtungsmittel für Außenleuchten der Schutz dieser Artengruppen berücksichtigt, indem nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt wird, dass für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich nur monochromatisch abstrahlende Leuchten zulässig sind. Monochromatisch abstrahlende Leuchten (z. B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten) weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestandes und weiterer Freiflächen durch ein massenhaft an Leuchten sterbenden Insekten wird so vermieden.

5.7. Gestalterische Festsetzungen

Nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Festsetzungen regeln die Ausführung und Gestaltung von Dacheindeckungen, Fassaden, Grundstückseinfriedungen und Stellplatzanlagen sowie von Solaranlagen und Dachbegrünungen. Sie dienen der Vermeidung optischer Störungen und der Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes. **Darüber hinaus dienen sie dem Erhalt der städtebaulichen und architektonischen Wirkung der denkmalgeschützten Kirche und dem Schutz der Kirche und ihrer Umgebung vor optischen Beeinträchtigungen.**

Dächer

Um optische Störungen der Sichtachsen von der Berliner Straße und dem Täbyplatz auf die denkmalgeschützte Kirche durch Aufbauten oder Dachterrassen zu minimieren, sind Dachabschlüsse von Voll- und Staffelgeschossen umlaufend mit einer Attika auszubilden.

Um die Einbindung der Bauten in die Umgebung zu verbessern und optische Störungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass hochglänzende oder stark reflektieren Dacheindeckungen (z.B. glasierte und glänzende Dachpfannen) unzulässig sind. Außerdem wird ein Farbspektrum für die Dacheindeckung festgelegt, wonach diese nur in den Farben Rot bis Rotbraun (Ziegeltöne) oder Anthrazit zulässig sind.

Dachbegrünungen und die Anlage von Solaranlagen auf Dächern sind aus ökologischen bzw. energetischen Gründen erwünscht und daher im gesamten Plangebiet zulässig. Um jedoch eine zu große Unruhe in den Dachflächen zu vermeiden, sind Solaranlagen auf geneigten Dächern im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die zugehörige Dachfläche. Bei der Anlage von Flachdächern gilt diese Gestaltungsvorschrift nicht.

Fassaden

Für die Herstellung der Fassaden baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Plangebiet ist Verblendmauerwerk oder Putz in den Farben Rot bis Braun zu verwenden (s. örtliche Bauvorschrift 2.4). Die Beschränkung der Materialien und Fassadenfarben erfolgt in Anlehnung an die Gestaltung der denkmalgeschützten Kirche und des nördlich benachbarten Wohngebäudes (Berliner Straße 22-30). Mit Festlegung der Materialien und Farben soll die Ensemblewirkung des geplanten Geschosswohnungsbaus mit der Kirche optisch unterstützt werden. Zudem werden damit ein einheitlicher Farb- und Materialkanon innerhalb des Plangebiets in Anlehnung an die Bestands- und Nachbarbebauung bestimmt und extrem hervorstechende Farben wie z.B. Weiß, Blau, Gelb oder Schwarz ausgeschlossen. Um ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung zu gewährleisten und um gestalterische Akzente wie z.B.

farblich oder in der Materialität abgesetzte Balkone zu ermöglichen, sind auf Teilflächen von bis zu 30 Prozent der Flächen je Fassade auch andere Materialien zulässig.

Um eine ununterbrochene und ungestörte Sichtachse von der Berliner Straße zur Kirche zu gewährleisten, wird die Größe und Gestaltung der Balkone geregelt (s. örtliche Bauvorschrift 2.5). Ein Hervortreten von Balkonen gegenüber der Gebäudefassade ist nur bis zu maximal 1 m zulässig, damit diese nicht deutlich in die Sichtachse zur Kirche hineinragen. Darüber hinaus sind Balkonbrüstungen an der westlichen, südlichen und östlichen Gebäudeseite zu mindestens 70 % der Ansichtshöhe blickundurchlässig mit Verblendmauerwerk oder Putz in den Farben Rot bis Braun oder Grau herzustellen, um eine einheitliche äußere Gestaltung der Balkone zu gewährleisten und optische Störungen der Sichtachse zur Kirche durch private Sichtschutzmaßnahmen (z.B. Sichtschutzmatten aus Bast, bunte Sichtschutzplanen, etc.) zu vermeiden. Die Beschränkung der Vorgaben auf 70 % der Ansichtshöhe der Balkonbrüstung soll z.B. die Ausbildung eines Handlaufes als Brüstungsabschluss ermöglichen, um die optische Massivität der Balkone zu reduzieren. Die konkrete Ausgestaltung der Balkone und Dachterrassen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Der Beschränkung, wonach Rollladenkästen und Parabolantennen („Satellitenschüsseln“) an von der Berliner Straße aus einsehbaren Fassaden nicht sichtbar sein dürfen (s. örtliche Bauvorschrift 2.6), schützt die Kirche und deren Umgebung vor optischen Beeinträchtigungen und sichert eine ungestörte Sichtachse von der Berliner Straße zur Kirche. Zugunsten der Wohnqualität soll ein ausreichender Sichtschutz durch Rollläden jedoch grundsätzlich ermöglicht werden. Dies wird durch die Ausnahmeregelungen klargestellt.

Grundstückseinfriedungen

Für den Gesamteindruck eines Baugebietes ist die Ausführung der Einfriedungen insbesondere zu den öffentlichen Flächen von Bedeutung. Daher sind im gesamten Plangebiet nur heimische, standortgerechte Hecken und Einfriedungen aus Holz- und Stahlelementen zulässig. Um den Charakter eines offenen Frei- und Straßenraums zu wahren und Sichtbeziehungen insbesondere zur Kirche zu ermöglichen, dürfen Einfriedungen maximal eine Höhe von 1,20 m gegenüber der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche haben. Zäune müssen lichtdurchlässig sein.

Im WA 1 wird eine Abschirmung und Begrünung zum Nachbargrundstück durch Festsetzung von Anpflanzflächen entlang der Grundstücksgrenze erreicht.

Stellplatzanlagen

Um ein einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten, sind oberirdische Stellplatzanlagen hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dadurch soll vermieden werden, dass die Stellplätze individuell unterschiedlich gestaltet werden.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von Westen über die vorhandene Berliner Straße, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, sowie von Norden über die in einem Wendehammer endende Bogenstraße.

Auf der Berliner Straße ist nach der aktuellen Lärmaktionsplanung¹ der Stadt Reinbek ein Verkehrsaufkommen von ca. 4240 Kfz-Bewegungen/Tag anzunehmen. Mit den geplanten ca. 45 Wohneinheiten werden sich die Verkehrsströme auf der Berliner Straße durch diesen Bebauungsplan um etwa 135 Kfz-Bewegungen/Tag² erhöhen und sich somit gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.

Zur Sicherstellung, dass oberirdische Stellplätze in einem ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Grundstücken und zum erhaltenswerten Baumbestand errichtet werden, wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig sind. Geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der dafür vorgesehenen Flächen sind nur zulässig, wenn kein zusätzlicher Eingriff in die Wurzelbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume entsteht. Die Festsetzung dient einerseits dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Emissionen durch den ruhenden Verkehr und andererseits dem Schutz von offenen, unverdichteten und belebten Bodenstandorten im Wurzelbereich des erhaltenswerten Baumbestandes, um die langfristige Vitalität der Gehölze nicht zu gefährden. Gleichzeitig trägt sie dazu bei, die Versiegelung des Bodens außerhalb der Baufläche weitestgehend zu minimieren und die Versickerungsfunktion des Bodens (Rückhaltung des Niederschlagswassers) sowie einen natürlichen Wasserkreislauf (Speicherung, Verdunstung und Anreicherung von Grundwasser durch Versickerung) zu erhalten.

Zur Vermeidung optischer Störungen im Stadtraum und zur Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind Tiefgaragen vollständig unter Gelände zu errichten. **Zur Freihaltung der gewünschten Sichtachse von der Berliner Straße zur Kirche und zum Schutz der denkmalgeschützten Kirche und ihrer Umgebung vor gestalterischen Beeinträchtigungen sind Garagen und Carports unzulässig.**

7. Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Anlagen sind im Bestand an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser usw.) des neuen Wohngebiets kann durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden **und ist im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu prüfen und nachzuweisen.**

Niederschlagswasser

Bei der Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gilt die Satzung der Stadt Reinbek über die Abwasserbeseitigung (Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung vom 17.12.2001 – AAS). Danach ist das Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen, wenn ein betriebsfertiger Abwasserkanal vorhanden ist. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist zulässig, wenn der Nachweis schadloser Beseitigung gegenüber der Wasserbehörde geführt wird.

¹ Quelle: Nach Auskunft der Stadt Reinbek, Amt Stadtentwicklung und Umwelt, Fortschreibung der Lärmaktionsplanung von der 2. auf die 3. Stufe.

² Rechenweg: 45 Wohneinheiten * 3 Kfz-Bewegungen/Tag = 135 Kfz-Bewegungen/Tag

Derzeit wird das anfallende Oberflächenwasser in die bestehende Kanalisation (hier als Trennsystem) abgeleitet.

Für die mit der Realisierung der Planung erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen ist im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger die Ver- und Entsorgung nachzuweisen und ggf. anzupassen.

Abfallentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Diese ist bei Realisierung der Planung auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

8. Brandschutz

Zufahrtmöglichkeiten zu den Baugebieten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge bestehen von der Berliner Straße sowie von der Bogenstraße über die jeweiligen Stellplatzanlagen sowie über den Täbyplatz. Diese können auch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr genutzt werden. Alle Wohnungen sind über die südliche Stellplatzanlage mit Drehleiterfahrzeugen und im Einzelfall mit Handleitern erreichbar. Notwendige Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie Rettungswege können somit grundsätzlich sichergestellt werden und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwassermenge mit der erforderlichen Leistung (Arbeitsblatt DVGW-W405) vorzuhalten. Die erforderlichen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Berliner Straße sowie eines südlich angrenzenden Supermarkts.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts wurde eine schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen des Verkehrslärms eingeholt (TÜV Nord, Februar 2020). Die schalltechnische Prüfung hat gezeigt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse erzielt werden können, wenn besondere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden (s.u.). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass gegenüber der Planung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die in der schalltechnischen Stellungnahme vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine relevante Erhöhung der Lärmbelastung der Nachbarschaft aufgrund der geringen Anzahl der voraussichtlich durch die Planung zusätzlich induzierten Kfz-Bewegungen (ca. 3%) ist nicht zu erwarten.

Ein Lärmkonflikt mit dem südlich angrenzenden Supermarkt ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Regelungen des hier gültigen Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“ sicherstellen, dass die angrenzenden Nutzungen nicht durch die Supermarktnutzung schalltechnisch beeinträchtigt werden (s.u.).

Straßenverkehr

Die schalltechnischen Auswirkungen durch den Verkehr auf der angrenzenden Berliner Straße wurde im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme (TÜV Nord: „Kurzbericht zur Verkehrslärberechnung“ vom 20.02.2020) geprüft.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der Berliner Straße wurde in 2018 zu ca. 4.240 Kfz/24h festgestellt. Hieraus wurde im Gutachten ein Prognoseansatz von $DTV_{2035} = 4.600$ Kfz/24h gebildet.

Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) für den Prognosehorizont 2035 zur Tageszeit zwischen 51 und 61 dB(A) sowie nachts zwischen 46 und 56 dB(A) betragen. Die enthaltene Prognoseerhöhung gegenüber der Bestandssituation beträgt dabei 0,4 dB(A).

Die für allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tagsüber auf etwa der Hälfte der Fläche des WA 1 und nachts auf der gesamten Fläche des WA 1 überschritten. Insbesondere nachts beträgt die Überschreitung an der straßenseitigen Baugrenze bis zu 11 dB(A).

Als Schallschutzvorkehrung wurde baulicher (passiver) Schallschutz im Baufeld WA 1 nach dem Maß der DIN 4109 (Fassung von 1989) betrachtet. Gemäß dieser Norm entsprechen die Verkehrslärmimmissionen den Lärmpegelbereichen ,I' bis ,III'³.

Das Gutachterbüro empfiehlt von Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß der Fassaden abzusehen, da die entsprechenden Anforderungen bereits durch bauübliche Ausführungen, die den Wärmeschutzvorgaben entsprechen, eingehalten werden. Für den Lärmpegelbereich ,III' (etwa 16 m Tiefe ab westseitiger Baugrenze) wird der Einbau von technischen Belüftungsanlagen für Schlafräume zur Sicherung ausreichender Nachtruhe empfohlen.

Für Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) zeigte die Verkehrslärberechnung auf, dass die Immissionsituation an der Westseite des geplanten Baukörpers kritisch ist. Das Vorhaben sieht derzeit im dritten Obergeschoss eine nach Westen (zur Berliner Straße) ausgerichtete Dachterrasse vor. Die Immissionsbelastung im Bereich der geplanten Dachterrasse wurde daher nachträglich gutachterlich geprüft (TÜV-Nord: „Ergänzung zur Verkehrslärberechnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Reinbek, hier: Berücksichtigung einer Dachterrasse“ vom 20.02.2020). Die

³ Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wurde kürzlich überarbeitet. Neuere Fassungen der DIN 4109 (von 2016 und 2018), die insbesondere einen höheren Schutz zur Nachtzeit fordern und auf höhere Lärmpegelbereichsstufen führen, wurden bereits in einigen Bundesländern baurechtlich eingeführt. Typischerweise erhöhen sich die Lärmpegelbereiche um eine Stufe, womit nach Einführung einer neueren Fassung teilweise Lärmpegelbereich IV vorliegen würde. Nach derzeitigem Stand ist in Schleswig-Holstein aber weiterhin die DIN 4109 mit Stand 1989 baurechtlich eingeführt.

Nachberechnung kam zu dem Ergebnis, dass der schalltechnische Orientierungswert zur städtebaulichen Planung von 55 dB(A) im Bereich der Dachterrasse eingehalten wird, wenn die vollständig geschlossene Brüstung eine Mindesthöhe von 1,40 m aufweist.

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme werden zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse folgende Festsetzungen im Bebauungsplan für den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden getroffen (s. textliche Festsetzungen 1.15 und 1.16):

1.15 Im Lärmpegelbereich (LPB) III nach DIN 4109 sind Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zum Schutz der Nachtruhe mit schallgedämmten Raumlüftungsanlagen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

1.16 Im Lärmpegelbereich (LBP) III nach DIN 4109 sind Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) an der Westfassade unzulässig. Im Einzelfall können Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein Pegel von 55 dB (A) am Tag nicht überschritten wird. Eine Dachterrasse ist im dritten Obergeschoss zulässig, wenn diese umlaufend mit einer vollständig geschlossenen Brüstung von mindestens 1,40 m Höhe hergestellt wird.

Supermarkt

Im Süden schließt das Plangebiet an das Versorgungszentrum (u.a. Supermärkte, Restaurants und eine Buchhandlung) auf dem Täbyplatz an. Für das Versorgungszentrum gelten die Bestimmungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 39 „Täbyplatz“, der die Flächen des Versorgungszentrums als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festsetzt. Der B-Plan 39 setzt für das Sondergebiet fest, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen die maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel LW“ von 55 / 41 dB(A) tags/ nachts (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten (s. Festsetzung Nr. B 5). Diese Festsetzung dient dazu, die angrenzenden Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen. Bei dem Ansatz der Schallflächenquelle wurde das gesamte dem Versorgungszentrum zuzurechnende Gelände einschließlich der Stellplatzflächen im Bereich der Berliner Straße berücksichtigt. Zusätzlich zu den Emissionsbeschränkungen ist im B-Plan 39 für das Sondergebiet festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren Lärmimmissionsprognosen zu erbringen sind. Aufgrund dieser Regelung ist sichergestellt, dass die umgebenden Nutzungen bei baulichen Änderungen des Versorgungszentrums vor unzulässigen Lärmbelastungen geschützt sind. Die künftige Wohnbebauung im Plangebiet weist mit ca. 35 m einen hinreichenden Abstand zu den Gebäuden und Stellplatzflächen der Einzelhandelsnutzungen auf. Damit ist ein Lärmkonflikt zwischen den Einzelhandelsnutzungen und dem geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

Für die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Auch kann gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auch kann gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen. Da Anhaltspunkte für die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Untersuchungen bestehen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1) erstellt. Um die Tötung oder Verletzung von Individuen und erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) zu vermeiden, ist zum Schutz von Vögeln die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten in Absprache mit der zuständigen Behörde nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von Fledermäusen sind Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen und Abrissarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar oder zu anderen Zeiten in Absprache mit der zuständigen Behörde nach erfolgter fachkundiger Kontrolle auf Besatz, bzw. wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, zulässig. Wenn bei Kontrollen besetzte Quartiere festgestellt werden, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde als CEF-Maßnahme das Anbringen von Fledermausersatzquartierkästen an anderen Gebäuden erforderlich werden.

11. Flächen und Kosten

11.1. Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 8.110 m². Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Gebiet	Größe in m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	3.070
Allgemeines Wohngebiet	4.280
Private Grünfläche	440
Straßenverkehrsfläche	320
Gesamt	8.110

11.2. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt die Kirchengemeinde Reinbek-West als Vorhabenträger. Der Stadt Reinbek entstehen durch die Umsetzung des B-Plans voraussichtlich keine Kosten.

Reinbek, den

.....

Bürgermeister