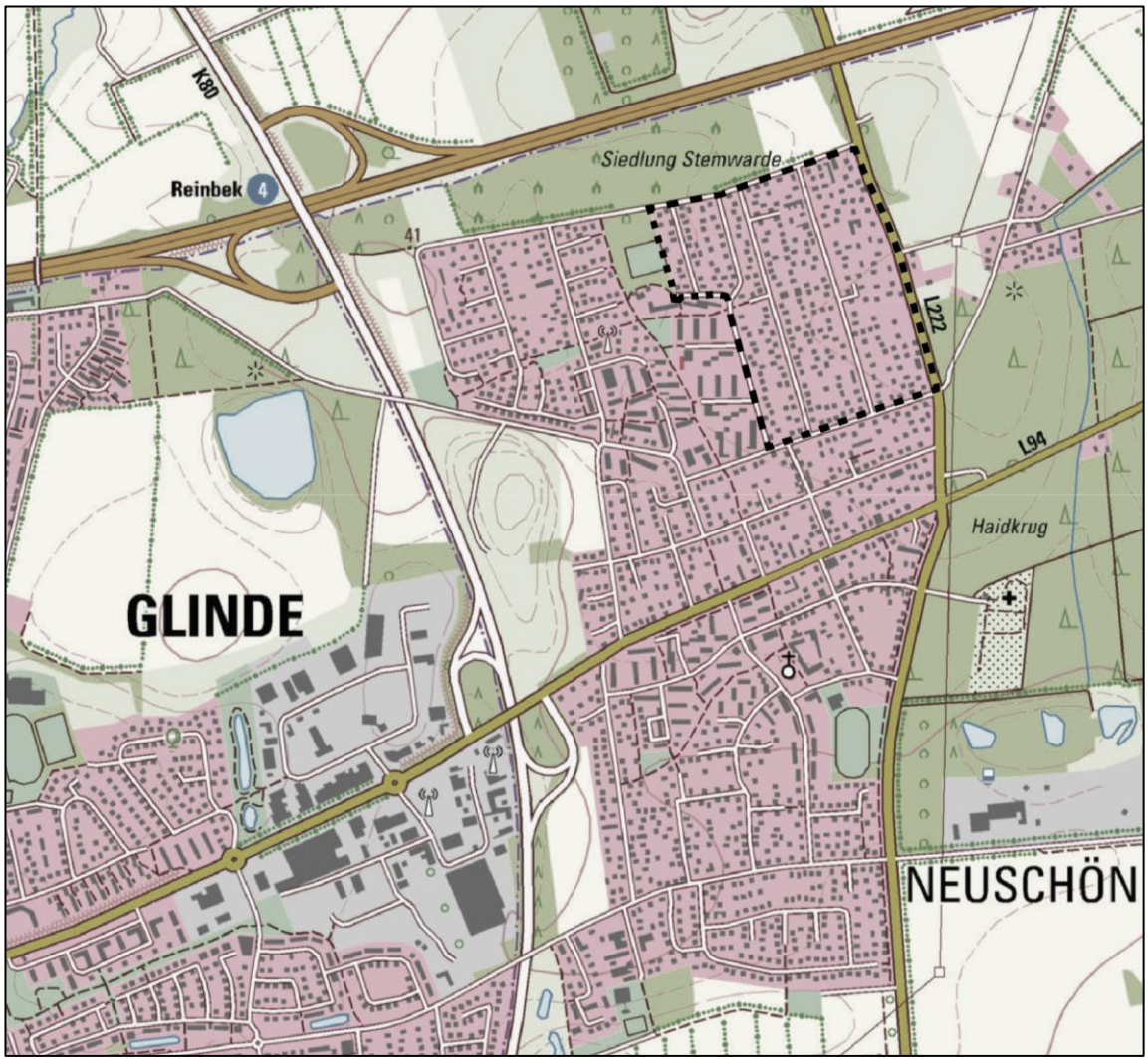
Bebauungsplan Nr. 114 „Stemwarde Siedlung-östlicher Teil“

Teil A: Begründung der Planung

Teil B: Umweltbericht



Quelle:(o. M.) © LVermGeo SH, Bearbeitung eigene Darstellung

Entwurf

Entwurf: Mai 2025

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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

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

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung 4
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung 4
1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4
2. Bestandssituation 5
2.1. Lage im Raum 5
2.2. Verkehrlich Anbindung 6
2.3. Biotop- und Habitatausstattung 7
3. Planerische Rahmenbedingungen 7
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 7
3.2. Flächennutzungsplan (FNP) 9
3.3. Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan 10
3.4. Artenschutz 11
3.5. Natur und Landschaft 11
3.6. Mensch und Gesundheit 12
3.7. Boden 12
3.8. Bodenverunreinigung 12
3.9. Altlasten 13
3.10. Luft und Klima 14
3.11. Wasser 15
3.12. Wald 15
3.13. Denkmalschutz 16
3.14. Archäologie 16
3.15. Kampfmittel 16
3.16. Immissionen 17
4. Planungskonzept 21
4.1. Art der baulichen Nutzung 21
4.2. Maß der baulichen Nutzung 21
4.3. Bauweise 22
4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 22
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen 22
4.6. Grünordnung 23
4.7. Immissionsschutz 23
4.8. Örtliche Bauvorschriften 26
5. Erschließung 27
5.1. Verkehrliche Erschließung 27
5.2. Ver- und Entsorgung 27
5.2.1. Schmutzwasserentsorgung 27

5.2.2. Oberflächenentwässerung/Wasserhaushaltsbilanzierung 27
5.2.3. Abfallentsorgung 28
5.2.4. Löschwasserversorgung 28
5.2.5. Telekommunikation 28
6. Aussagen zur Eingriffsregelung 29
7. Planungsalternativen 29
8. Maßnahmen zur Verwirklichung 29
8.1. Bodenordnung 29
8.2. Kosten und Finanzierung 29
9. Flächenangaben 29

Teil B: Umweltbericht (separat)

Anlagen

- Entwurf der Planzeichnung
- Schalltechnische Untersuchung - LAIRM Consult GmbH (2022)
- A-RW 1 Nachweis „Mengenbewirtschaftung" (2023)
- Gutachten bzgl. der Altlastenverdachtsflächen
    - Neubewertung Tannenallee 46 21465 Reinbek – Hanseatischer Umweltkontor (2023)
    - Orientierende Untersuchung Altstandort Tannenallee 46 21465 Reinbek - Hanseatischer Umweltkontor (2024)
    - Erstbewertung Feldstrasse 3 21465 Reinbek – Hanseatischer Umweltkontor (2023)
    - Orientierende Untersuchung Altstandort Feldstrasse 3 21465 Reinbek – Hanseatischer Umweltkontor (2024)
    - Erstbewertung Gartenstrasse 8 21465 Reinbek – Hanseatischer Umweltkontor (2023)

Quelle Kartengrundlagen: GeoBasis-DE/LVermGeoSH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de, 2022)

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2023 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 306),
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) in der Fassung vom 27.01.2014 (GVOBl. 2014, S. 8), mehrfach geändert, § 5a aufgehoben, § 13b neu einfügt und §§ 16 und 17 neu gefasst (Ges. v. 24.05.2024, GVOBl. S. 405),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 05.07.2024, letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

Planungsanlass

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

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

Planungserfordernis

Für das Plangebiet gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben werden hier derzeit nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Bauliche Vorhaben müssen sich in die Eigenart

der umliegenden Bebauung einfügen. Der Stadt Reinbek verbleiben aufgrund der Genehmigungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nur wenig Möglichkeiten der Steuerung der baulichen Entwicklung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans möchte die Stadt Reinbek deshalb aktiv einer fortlaufenden unstrukturierten Nachverdichtung entgegenwirken. So soll der Charakter des Gebiets und ein angenehmes Wohnumfeld bewahrt werden.

Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Stemwarde Siedlung-östlicher Teil“ schafft die Stadt Reinbek die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zukünftige strukturierte Entwicklung und Nachverdichtung des Gebiets. Die Entwicklung soll sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren, sodass der Gebietscharakter langfristig erhalten bleibt. Zusammenfassend ergeben sich folgende Ziele:

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

2. Bestandssituation

2.1. Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 „Stemwarde Siedlung- östlicher Teil“ liegt im Norden der Stadt Reinbek im Stadtteil Neuschönningstedt unmittelbar südlich der A 24 und umfasst eine Fläche von insgesamt 28,8 ha.

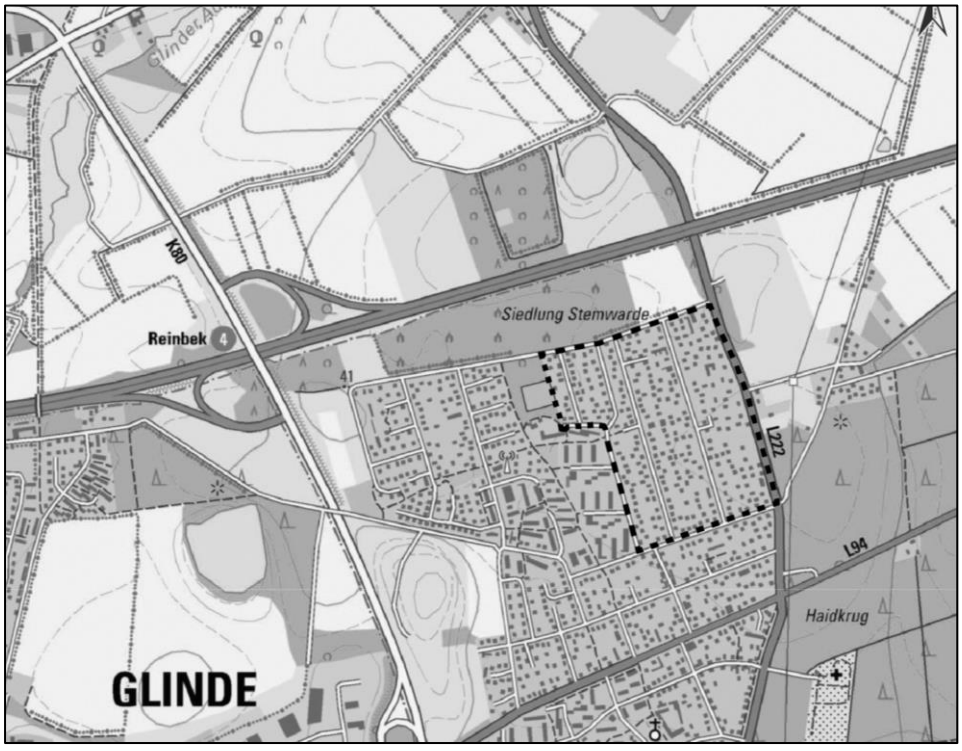


***Abbildung 1**: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114. „Stemwarde Siedlung-östlicher Teil“ (o.M.) (Quelle: 2022 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)*

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

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

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

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

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

2.2. Verkehrliche Anbindung

Innerhalb des Plangebiets wir die Bebauung bereits durch den Mittelweg, den Sandweg, die Gartenstraße und die Tannenallee erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebiets schließt im Süden bzw. Richtung Westen an den Grenzweg an. Richtung Osten grenzt das Plangebiet an die Stemwarder Straße. Diese verbindet das Plangebiet als übergeordnete Straße L222 Richtung Norden mit Barsbüttel und Richtung Süden mit Schönningstedt und weiteren Stadtteilen von Reinbek.

Neben der Anbindung an das örtliche Straßennetz verfügt das Gebiet über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt die Haltestelle „Neuschönningstedt, Tannenallee“, an der die Buslinie 236 (S Reinbek- Schönningstedt - Neuschönningstedt, Mo-Fr mit Ausnahme des Zeitfensters von 9.00-12.00 Uhr durchgängig im 20 Min.-Takt, übrige Zeit 60 Min.-Takt) verkehrt. Darüber hinaus wird die Haltestelle von der Buslinie 333 (U Steinfurther Allee – Glinde – Neuschönningstedt – Trittau, Mo-Sa im 60 Min.-Takt) sowie durch die Nachtbuslinie 619 in den Wochenendnächten (60 Min.-Takt) bedient. Zwei überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtete Buslinien runden das ÖPNV-Angebot ab. Der westliche Bereich des Plangebietes wird zudem von den Haltestellen „Neuschönningstedt, Sandweg“ und „Neuschönningstedt, Birkenweg“ erschlossen, an denen ebenso das o.g. Angebot besteht. Der südöstliche Bereich des Plangebietes liegt außerdem im Einzugsbereich der Bushaltestelle „Neuschönningstedt, Haidkrug“, an der zusätzlich die Buslinie 133 (U Billstedt U Steinfurther Allee - Neuschönningstedt) im durchgängigen 20 Min.-Takt verkehrt, in der Hauptverkehrszeit sogar im 10 Min.-Takt.

Neben der guten Anbindung an den ÖPNV sind Versorgungs- und Bildungsinfrastruktureinrichtungen auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut (innerhalb eines 1000 m Radius) erreichbar.

2.3. Biotop- und Habitatausstattung

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

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

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

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

Die Stadt Reinbek verfügt außerdem über eine Baumschutzsatzung, welche sowohl Bäume im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Grundstücken schützt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP VO 2021)

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

Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

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

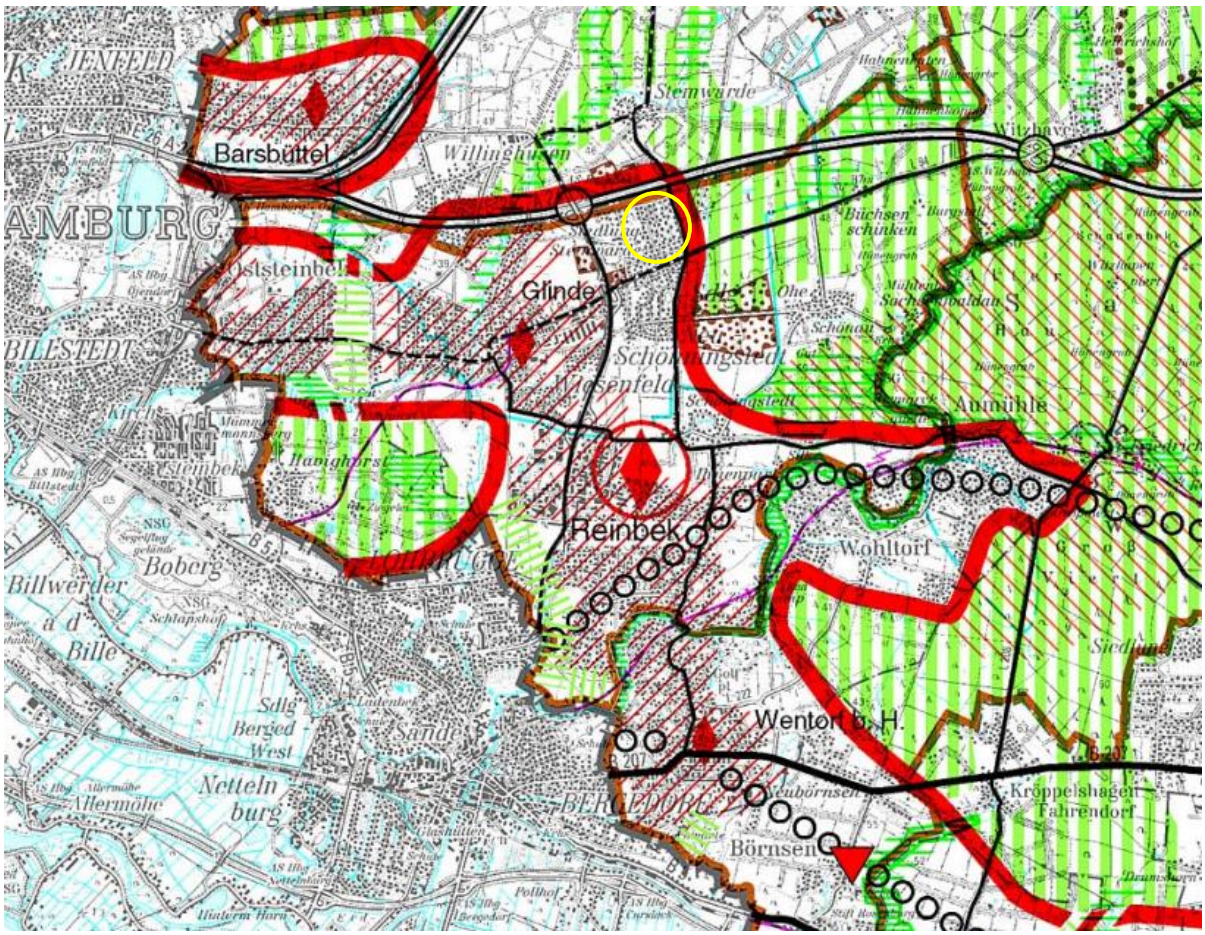


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (gelb markiert), o.M.

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

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

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

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

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

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

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

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

Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek mit seiner 42. Änderung vom 21.12.2017 rechtswirksam. Der FNP stellt innerhalb des Plangebiets Wohnbauflächen dar. In der Mitte des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Bezeichnung Hauptwanderweg dargestellt, welcher sich von West nach Ost durch das Gebiet zieht. Diese Fläche ist im aktuellen Bestand nur noch im Westen vorhanden und ist im östlichen Verlauf teilweise bebaut oder wird als Garten genutzt. Anders als der westliche Teil des dargestellten Hauptwanderwegs liegt der östliche Bereich (zwischen Gartenstr. und Stemwarder Str.) in privater Hand.

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

Entlang der Stemwarder Straße stellt der FNP ebenfalls einen Grünstreifen dar, welcher im aktuellen Bestand teilweise durch Nebenanlagen bebaut ist.

Die planerische Festsetzung einer Grünfläche in den genannten Bereichen ist mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen, da die Flächen in privater Hand liegen und ein Ausbau des Hauptwanderwegs bzw. der Grünstreifen langfristig nicht realisierbar ist. Geringfügige Abweichungen von der Darstellung im FNP sind aufgrund deren Unschärfe vertretbar. Darüber hinaus werden die Ziele der Raumordnung nicht berührt. Da die umliegende Darstellung der genannten Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt wird, ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets auch an der Stelle der Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan ableitbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht vorgesehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3.3. Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

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

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

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

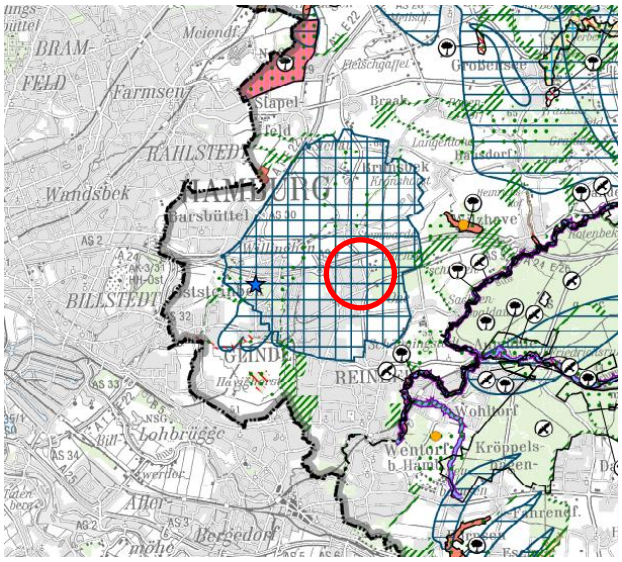


Abbildung 4: *Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 1 mit Kennzeichnung des Plangebietes.*

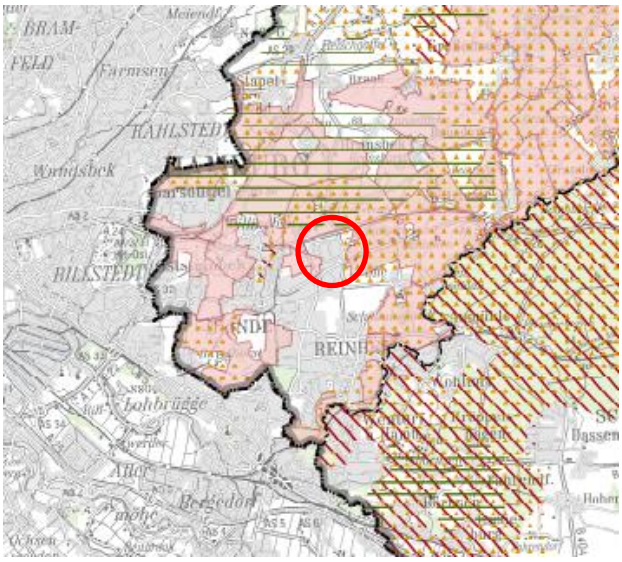


Abbildung 5: *Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 2 mit Kennzeichnung des Plangebietes.*

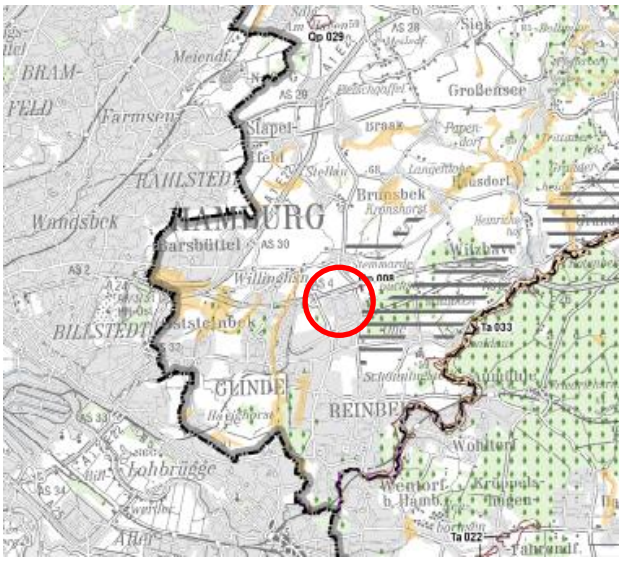


Abbildung 6: *Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) Karte 3 mit Kennzeichnung des Plangebietes.*

3.4. Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dazu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Die artenschutzrechtliche Bewertung wird daraus zusammenfassend wiedergegeben.

Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten sind bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu analysieren. Zugriffsverbote sind

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,

2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,

3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie

4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Die Zugriffsverbote gelten für über die Bauleitplanung zulässige Vorhaben in abgewandelter Form und nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten.

Aufgrund der Vorhabenswirkungen sind in Bäumen brütende Brutvögel und Fledermäuse planungsrelevant.

Zu den planungsrelevanten Arten wird eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorgenommen. Im Ergebnis sind bei Umsetzung der Bauleitplanung folgende Maßnahmen erforderlich:

- Beachten der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen:

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten,

- Fledermausschutz - Kontrolle stammstarker Bäume auf Baumhöhlen und Besatz:

Bäume mit Stammdurchmesser ab 0,8 m in 1 m Höhe, deren Beseitigung unumgänglich ist, sind vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind durch eine für Fledermäuse sachverständige Person mittels Endoskop auf Fledermaus-Besatz zu prüfen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Bei Nichtbesatz ist die Höhle bzw. sind die Höhlen zu verschließen, um das Einwandern von Fledermäusen zu unterbinden. Wenn keine von Fledermäusen genutzten Baumhöhlungen vorhanden sind, kann die Baumfällung durchgeführt werden.

Falls von Fledermäusen genutzte Baumhöhlungen vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung begonnen werden soll, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Stormarn über das weitere Vorgehen erforderlich.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.5. Natur und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es

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

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

3.6. Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Durch die angrenzende Straßenverkehrsflächen und einen Sportplatz sind Lärmimmissionen erwartbar. Aus diesem Grund wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die schalltechnische Untersuchung ergibt eine leichte Lärmbelastung durch Verkehr und Sport im Bestand (vgl. Kapitel 3.16 Immissionen), welcher jedoch durch passiven Schallschutz verhindert werden kann. Durch die Planung kann ein geringer zusätzlicher Kfz-Verkehr entstehen, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Plangebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs verträglich erscheint.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit entstehen durch die Planung somit nicht.

3.7. Boden

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

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

3.8. Bodenverunreinigung

Nordwestlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befinden sich u.a. die ehemalige Deponien Stemwarde I (und II). Seit Jahrzehnten erfolgen auf diesem Gelände Bodengas- und Grundwasseruntersuchungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen. Zum Einfluss dieser ehemaligen Deponie weist der Kreis Stormarn auf folgende Punkte hin:

Bodengas

Potenzielle Gasmigrationen (vorrangig Methan) wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Plan Nr. 113 durch die Fa. IFAS gleichermaßen für den B-Plan Nr. 113 sowie vorausschauend für den B-Plan Nr. 114 untersucht. Ein gutachterlicher Bericht liegt bis dato noch nicht vor. Die Fa. IFAS teilte aber vorab telefonisch mit, dass es keine Befunde gab. Das Thema Bodengas wird somit nicht weiter thematisiert. Erst bei Abschaltung der Sanierungsanlage (Übersaugungsbetrieb) muss neu geprüft werden.

Grundwasser

Anders als in den Nachbargebieten (B-Plan Nr. 113) kann nicht davon ausgegangen werden, dass der B-Plan Nr. 114 vollflächig negativ durch den Grundwasserabstrom der Deponie Stemwarde I beeinflusst wird. Bei den Grundwasserbelastungen handelt es sich vorrangig um Arsen und Ammonium.

Die aktuelle Datenlage lässt nur eine sehr grobe Abschätzung des Einflussbereichs zu. Der Einflussbereich wurde aus Sicherheitsgründen eher konservativ abgeschätzt.

Für den markierten Bereich (Abb. 7) sollte die Grundwasserförderung per se untersagt werden (s. Anlage, violetter Bereich). Alte Brunnenanlagen sind ggf. zurückzubauen, in jedem Fall jedoch irreversibel außer Betrieb zu setzen.

Abbildung 7: Abschätzung des Einflussbereichs der Deponie Stemwarde I (Lila). Für diesen Bereich wird empfohlen die Grundwasserförderung per se zu untersagen. Quelle: Kreis Stormarn

Beim Bau von **Erdwärmesonden** (EWS) muss in diesem Bereich sichergestellt werden, dass es zu keinen Verschleppungen von belastetem Grundwasser in tiefere Lagen kommt. Ferner dürfen die Spülung zum Abschluss nicht verrieselt und die erbohrten Böden nicht auf dem Grundstück verteilt werden. Beides ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Durchteufen von Deckschicht (z.B. Schutzschichten wie der Hamburger Ton) darf grundsätzlich nicht erfolgen. Sicher zu stellen ist dies u.a. durch Tiefenbegrenzungen. Eine hydrogeologische Begleitung solcher Vorhaben ist stets notwendig.

Empfehlenswert ist, sich vollständig auf Techniken zu beschränken, welche das Grundwasser gar nicht erst erreichen (z.B. oberflächennahe Erdwärmekollektoren). Es steht der Stadt Reinbek offen, den Einflussbereich durch einen Gutachter inkl. Grundwasseruntersuchungen präzisieren zu lassen. Dies müsste ggf. zwingend in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

Die **Altlastenmessstelle 64/5 W18** (Bj. 2002, FUK bei 29,6 m u GOK) zeigt zusätzlich geringfügige Auffälligkeiten in Bezug auf **LCKW** (Summe LCWK im Bereich von 0,4 bis 3,7 µg/l im Zeitraum 2002 - 2022). Diese Belastungen sollten nicht im Zusammenhang mit der Deponie Stemwarde I stehen. Über die Gesamtsituation / Verbreitung der LCKW im Plangeltungsbereich kann nur auf der Grundlage der Erkenntnisse der Erkundung der Deponie Stemwarde I keine abschließende Aussage getroffen werden. Wenn Altlasten- oder Grundwasseruntersuchungen im Plangebiet erfolgen, sollte dabei mit geprüft werden, ob der jeweilige Standort als LCKW-Quelle in Frage kommt.

3.9. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich drei Betriebs- bzw. Altstandorte, welche im Rahmen dieses Verfahrens überprüft wurden. Dabei handelt es sich um folgende Standorte:

- (1) Tannenallee 46 Flurstück 28/163→ Ehem. Elektromotoren-Werkstatt (1952 - 1994)
- (2) Feldstraße 3 Flurstück 192/1→ Kfz-Reparaturbetrieb (1967 - heute) Akt. Betrieb
- (3) Gartenstraße 8 Flurstück 32/8 → Ehem. Druckerei (1997 - 2002) Archivfall A2

Für den **Standort (1)** in der Tannenallee wurde eine Neubewertung durgeführt, da in der Vergangenheit bereits eine Erstbewertung durchgeführt wurde. Die Neubewertung des Grundstückes hat den Altlastenverdacht bestätigt. Die Klassifizierung gemäß Altlastenleitfaden hat eine Bewertungszahl von 24 ergeben. Der Verdacht gründet sich auf die ehemaligen Nutzungen des Grundstückes als Ankerwickelei mit Reparaturbetrieb (1946 - 1994) und einer Motorenwerkstatt (1994 - 2005). Diese Nutzungen sind gemäß Altlastenleitfaden von Schleswig-Holstein in die Branchenklasse 3 (mäßiges Gefährdungspotenzial) einzustufen. Bei den Betrieben wird von mittleren Betriebsgrößen (5-8 Personen, mit Werkstatt von 130 m² Größe) ausgegangen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch der ca. 20 m² große befestigte Hofbereich bei der Werkstatt zu Reparaturzwecken genutzt wurde. Da aufgrund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzungen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine **Orientierende Untersuchung** für diesen Standort durchgeführt. Die untersuchten Boden- und Bodenluftproben der Orientierenden Untersuchung zeigen, dass zwar Schadstoffe mit Gehalten oberhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV im Boden vorhanden sind (Pb, Cd), die Werte jedoch unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen liegen. **Ein Gefährdungspotenzial für den Menschen besteht** bei derzeitiger Nutzung und auch bei einer sensibleren Nutzung (Wohnen) **nicht**. Eine Gefährdung des Grundwassers wird ebenfalls als unwahrscheinlich eingestuft.

Für den **Standort (2)** in der Feldstraße wurde eine Erstbewertung durgeführt, welche den Altlastenverdacht bestätigt. Die Klassifizierung gemäß Altlastenleitfaden hat eine Bewertungszahl von 23 ergeben. Der Verdacht gründet sich auf die Nutzung des Grundstückes seit 1966 durch eine Kfz-Reparaturwerkstatt mit mehreren Benutzerwechseln. Dadurch wird die Fläche in die Branchenklasse 3 (mäßiges Gefährdungspotenzial) eingestuft. Weitere altlastenrelevante Nutzungen liegen nicht vor. Da aufgrund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzungen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine **Orientierende Untersuchung** für diesen Standort durchgeführt. Die untersuchten Boden- und Bodenluftproben zeigen nur sehr geringe Konzentrationen an MKW, B(a)P, BTEX sowie einzelner Schwermetalle (Pb, Ni, Zn). Es werden weder Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch noch die Orientierungswerte der LABO für den Wirkungspfad Bodenluft – Mensch überschritten. **Ein Gefährdungspotenzial für den Menschen besteht** bei derzeitiger Nutzung und auch bei einer sensibleren Nutzung (Wohnen) **nicht**. Eine Gefährdung des Grundwassers wird ebenfalls als unwahrscheinlich eingestuft.

Für den **Standort (3)** in der Gartenstraße wurde eine Erstbewertung durgeführt, welche den Altlastenverdacht bestätigt. Das Grundstück wurde von 1997 bis 2002 von einer Offsetdruckerei genutzt. Bei dem Betrieb handelte es sich um einen Kleinbetrieb (1 Person), die in einem Nebenraum (50 m²) eines Wohnhauses die Druckerei betrieb. Aufgrund der Nutzungsart, betrieblichen Größe, des Nutzungszeitraums sowie der damit verbundenen branchenübergreifenden und branchenspezifischen Kriterien wird für das Grundstück **eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit derzeit** und unter vergleichbarer Nutzung (allgemeine Wohnnutzung gemäß §4 BauNVO) und sensibler Wohnnutzung auch zukünftig **ausgeschlossen**.

3.10. Luft und Klima

Das Klima im Planungsraum zeichnet sich durch ein gemäßigtes Klima mit warmen Sommern und milden Wintern aus. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 9,8 °C, wobei die höchsten Werte im Juli mit durchschnittlich 18,6 °C und die niedrigsten im Januar mit etwa 1,6 °C erreicht werden. Die Niederschlagsmenge ist über das Jahr verteilt relativ gleichmäßig, mit einem Jahresdurchschnitt von 780 mm.

3.11. Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer. Die am nächsten gelegenen Fließgewässer sind der Forstgraben, welcher ca. 1 km östlich des Plangebiets verläuft und die Glinder Au, welche ca. 1,6 km westlich des Plangebiets verläuft.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Glinde. Dabei sind die Vorgaben der Landesverordnung zur Festlegung des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Glinde (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985 zu berücksichtigen.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass im Wasserschutzgebiet Glinde die Errichtung von Erdwärmenutzungsanlagen nach § 2 Abs. 11 WSG-Verordnung untersagt ist. Ausnahmen – beispielsweise für oberflächennahe Erdwärmekollektoren - können im Einzelfall und mit erhöhten Auflagen (wie z.B. Tiefenbegrenzung und Sachverständigenbegleitung) bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Beim Bau von Erdwärmenutzungsanlagen muss sichergestellt werden, dass es zu keinen Verschleppungen von belastetem Grundwasser in tiefere Lagen kommt. Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie (wie z.B. wie Erdwärmekollektoren und bauverwandte Erdwärmeanlagen) sollte sich aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes in dem B-Plan Bereich auf den ungesättigten Bereich beschränken. Ferner dürfen die Spülung zum Abschluss nicht verrieselt und die erbohrten Böden nicht auf dem Grundstück verteilt werden. Das Durchteufen von Deckschicht (z.B. Schutzschichten wie der Hamburger Ton) darf grundsätzlich nicht erfolgen.

3.12. Wald

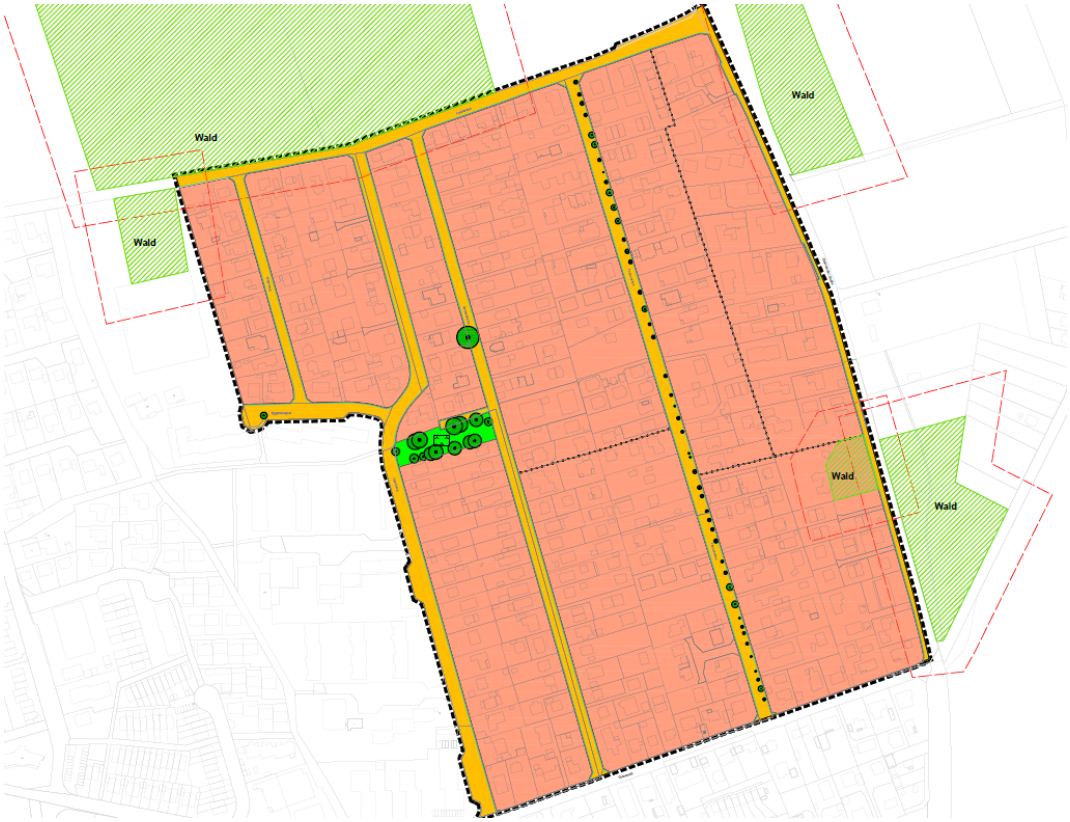


Abbildung 8: Relevante Waldflächen inkl. 30 m Abstandsbereich, o.M. Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeoSH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de + eigene Darstellung

Angrenzend an das Plangebiet existieren folgende Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (vgl. Abb. 8):

- nördlich an die Feldstraße (Flurstücke: 189/8, 189/6, 188/3, jeweils Flur: 11; Gemarkung: Schöningstedt),
- nördlich des Sportplatzes und westlich der Flüchtlingsunterkunft (Flurstück 34/96 tlw., Flur: 11; Gemarkung: Schöningstedt),
- westlich der Stemwarder Straße (L222) (Flurstücke: 206/14, 199/6, 78/25, 544, jeweils Flur: 11; Gemarkung: Schöningstedt und Flurstück 17 /9, Flur: 1; Gemarkung: Schöningstedt).

Zudem existiert auch **innerhalb des Plangebietes** auf dem Flurstück 28/113 tlw., Flur: 11; Gemarkung: Schöningstedt (Stemwarder. Str. 38-40) eine rechtlich festgestellte Waldfläche, gemäß § 2 LWaldG.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es, gemäß§ 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben im Sinne des§ 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Durch die derzeitige Bebauung wird der Waldabstand jedoch bereits unterschritten. Im Rahmen der Planung wird der Abstand berücksichtigt (siehe Kapitel 4.5. Überbaubare Grundstücksgrenzen).

3.13. Denkmalschutz

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

3.14. Archäologie

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

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“

3.15. Kampfmittel

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

3.16. Immissionen

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

- Auswirkung von Verkehrslärm auf das Plangebiet
- Auswirkung von Sportlärm auf das Plangebiet

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

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den umliegenden Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen wurden der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung der Stadt Reinbek entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor: 1,1). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19.

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im straßennahen Bereich der Stemwarder Straße die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 68,0 dB(A) tags (vgl. Abb. 9) und 60 dB(A) nachts (vgl. Abb. 10) zu erwarten. Im Bereich westlich des Sandweges sowie entlang der Feldstraße, der Stemwarder Straße und des Grenzwegs wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend überschritten. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird überall überschritten. Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags sind im straßennahen Bereich und von 49 dB(A) nachts entlang der Straßen Feldstraße, Stemwarder Straße, Grenzweg und Sandweg zu erwarten. Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in Teilbereichen des Gebiets sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Kapitel 4.7 Immissionsschutz näher erläutert.

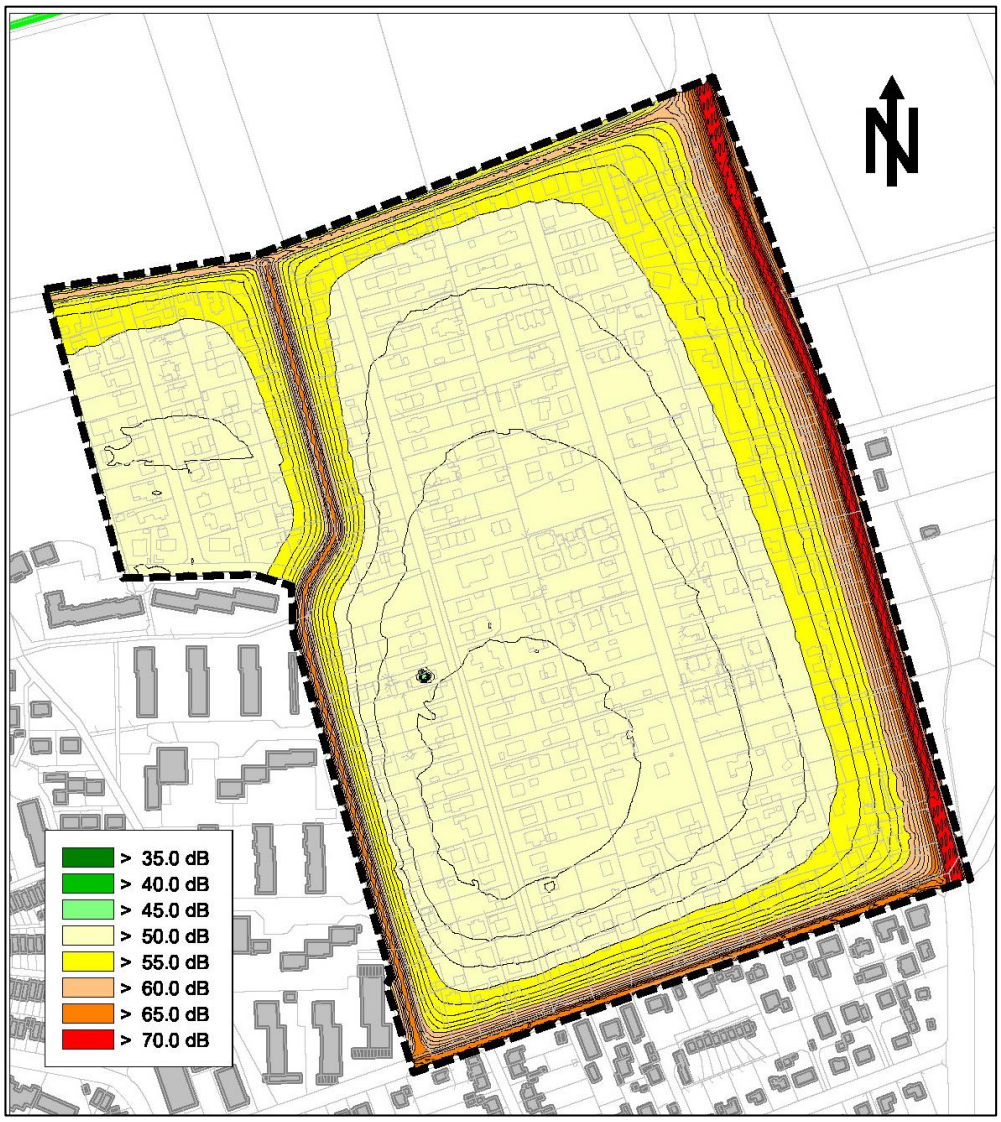


Abbildung 9: Beurteilungspegel Verkehrslärm tags, Aufpunkthöhe 2,0 m, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH

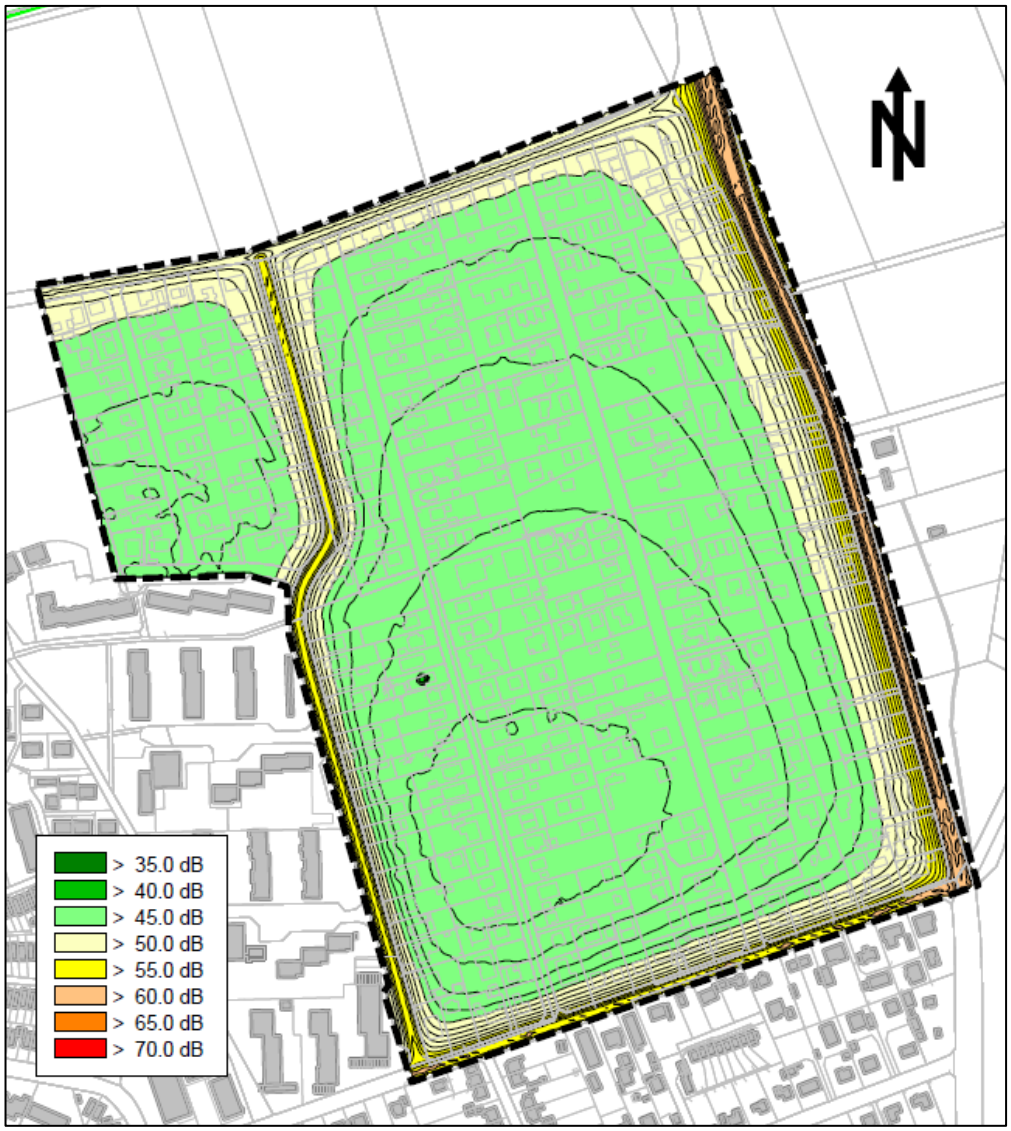


Abbildung 10: Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts, Aufpunkthöhe 2,8 m, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH

Sportlärm

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Sportanlage auf den Plangeltungsbereich ermittelt und beurteilt. Die Sportanlage besteht aus einem Ballspielplatz mit zwei Toren. Nördlich grenzt noch eine Kinderballspielfläche mit zwei Minitoren an. Die Kinderballspielfläche wird in der Berechnung nicht berücksichtigt, da gemäß BImSchG § 22 Absatz (1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen hervorgerufen werden, nicht mit Immissionsgrenzwerte und Immissionsrichtwerten verglichen werden dürfen. Die Nutzung des Ballspielplatzes ist auf werktags 8:00 bis 20:00 Uhr und sonn- und feiertags zwischen 9:00 und 12:00 Uhr sowie 15:00 und 20:00 Uhr begrenzt. Somit stellt die Nutzung außerhalb der Ruhezeiten den maßgebenden Lastfall da. Nutzungen innerhalb der Ruhezeiten und nachts sind nicht zulässig. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten wird innerhalb des Plangeltungsbereiches fast überall eingehalten wird. Lediglich direkt neben dem Ballspielplatz wird der Immissionsrichtwert in einem Abstand von 18 m zur Plangeltungsbereichsgrenze überschritten (vgl. Abb.11). In dem von Überschreitungen betroffenen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude (Mittelweg 8). Für dieses Bestandsgebäude ist unter Berücksichtigung des

Altanlagenbonus eine Verträglichkeit gegeben. In dem von Überschreitungen betroffenen Bereich, sind entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (siehe Kapitel 4.7 Immissionsschutz). Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

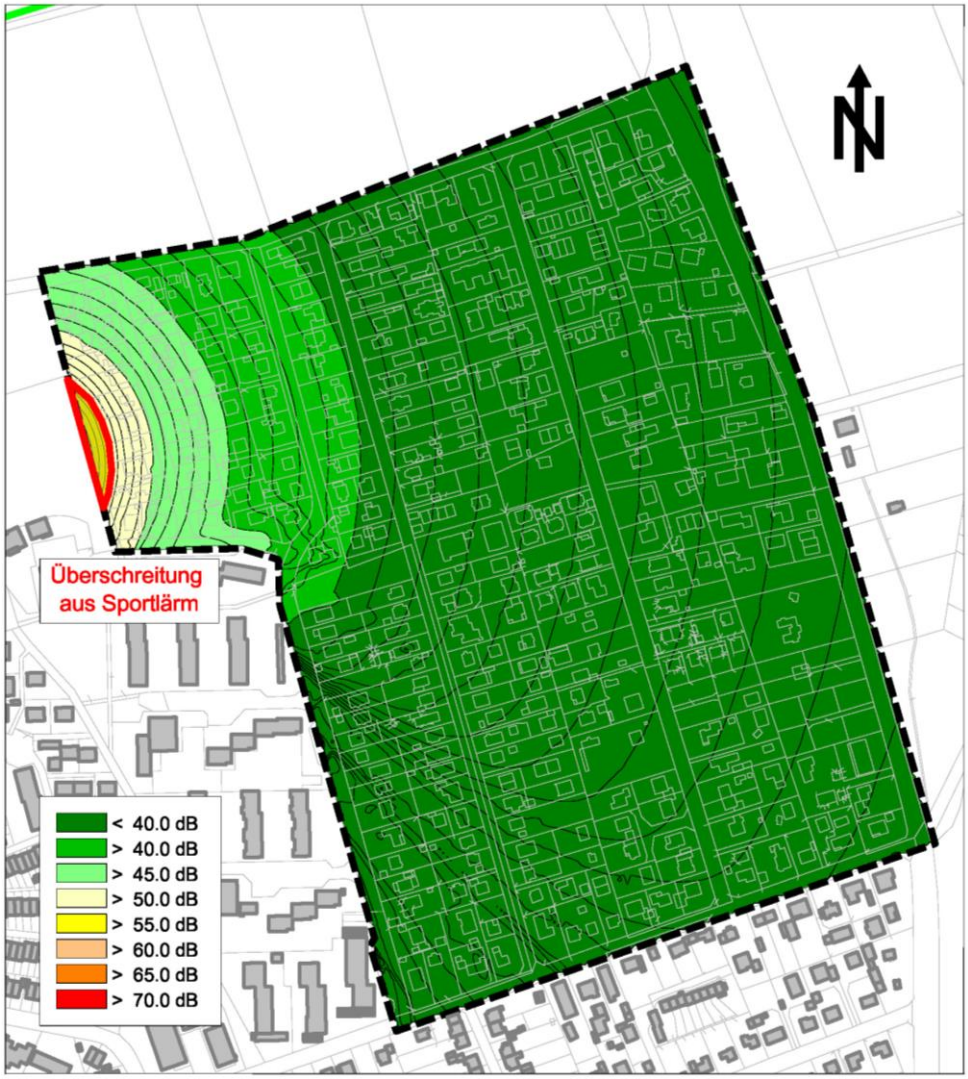


Abbildung 11: Beurteilungspegel Sportlärm, Aufpunkthöhe 8,1 m, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH

4. Planungskonzept

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

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

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

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

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung im Plangebiet mit vorherrschender Wohnnutzung. Im Osten des Plangebiets (WA 4) befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Möbelhaus und Autowerkstatt), welche als nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe eingestuft werden. Aus diesem Grund ist im WA 4 die ausnahmsweise zulässige Nutzung *nicht störende Gewerbebetriebe* zulässig. Da im restlichen Plangebiet der Bestand keine Gewerbebetriebe aufweist sind dort nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig. Im gesamten Plangebiet sind außerdem alle restlichen *ausnahmsweise Zulässigen Nutzungen* unzulässig, um den bestehenden Wohncharakter zu bewahren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen bestimmt und orientiert sich am Bestand der jeweiligen WA. Die festgesetzte GRZ in den jeweiligen Gebieten soll neben der Sicherung des bestehenden Versiegelungsgrades eine Maßvolle Nachverdichtung ermöglichen und orientiert sich an der bestehenden Bebauungsdichte. Für das WA 1wird eine GRZ von 0,3 festsetzt und für die WA 2-4 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) kann max. durch Nebenanlagen bis

zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Dadurch soll schergestellt werden, dass das Plangebiet seinen durchgrünten Charakter behält und mindestens 50 % der Flächen unversiegelt bleibt.

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

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

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

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Bestandsgebäude wird in den WA 1, WA 3 und WA 4 festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im WA 2 wird diesbezüglich keine weitere Konkretisierung festgelegt, da in diesem Bereich neben Einzel- und Doppelhäusern bereits weitere Haustypologien (z.B. Hausgruppe) im Bestand vorhanden sind.

4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden orientiert sich ebenfalls am Bestand der jeweiligen Wohngebiete. Im WA 1 und WA 3 wird festgesetzt, dass in den Einzelhäusern höchstens je zwei Wohnungen und in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig ist. Im WA 2 sind im Bestand im Gegensatz zur Umgebung diversere Haustypologien (wie z.B. Hausgruppen) mit teilweise vielen Wohneinheiten vorhanden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass in den Einzelhäusern und Hausgruppen höchstens vier Wohnungen, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haushälfte zulässig sind. Im WA 4 befinden sich im Bestand überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, die Anzahl der Wohneinheiten ist jedoch ähnlich wie in WA 2. Aus diesem Grund wird in diesem Gebietsteil festgesetzt, dass in Einzelhäusern höchstens vier Wohnungen und in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haushälfte zulässig sind.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird bewusst auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Es handelt sich daher um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, bei dem die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zu beurteilen ist. Grundlage hierfür ist neben den Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in die bestehende Umgebung. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich im Bestand entlang der Erschließungsstraßen typischerweise Gebäude mit einem straßenbegleitenden Abstand von etwa 5 Metern befinden.

Der Verzicht auf die Festsetzung konkreter Baugrenzen dient der konfliktfreien Integration der geplanten baulichen Nutzung in das vorhandene Umfeld, insbesondere im Hinblick auf die im

Norden und Osten angrenzenden sowie innerhalb des Plangebiets befindlichen Waldflächen. Aufgrund der Vorgaben des § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG SH) ist zur Abwehr von Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ein Abstand von mindestens 30 Metern zwischen baulichen Anlagen und Waldflächen erforderlich. Eine Festlegung starrer Baugrenzen würde die Bebaubarkeit zahlreicher Grundstücke unverhältnismäßig einschränken und der angestrebten maßvollen Nachverdichtung zuwiderlaufen. Durch die gewählte flexible Regelung wird die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nicht eingeschränkt. Der notwendige Abstand zum Wald kann bei Neubauvorhaben im Einzelfall geprüft und bestimmt werden.

4.6. Grünordnung

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

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

4.7. Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 3.16) hat sich herausgestellt, dass aufgrund des Verkehrs- und Sportlärms schalltechnische Maßnahmen notwendig sind. Auf Basis der Gutachten werden folgende Festsetzungen und Maßnahmen zum Thema Immissionsschutz getroffen:

Verkehrslärm

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

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

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Zum Schutz dieser Nutzungen ist deshalb im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der **Schallschutz gegen Außenlärm** (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 12 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 13 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

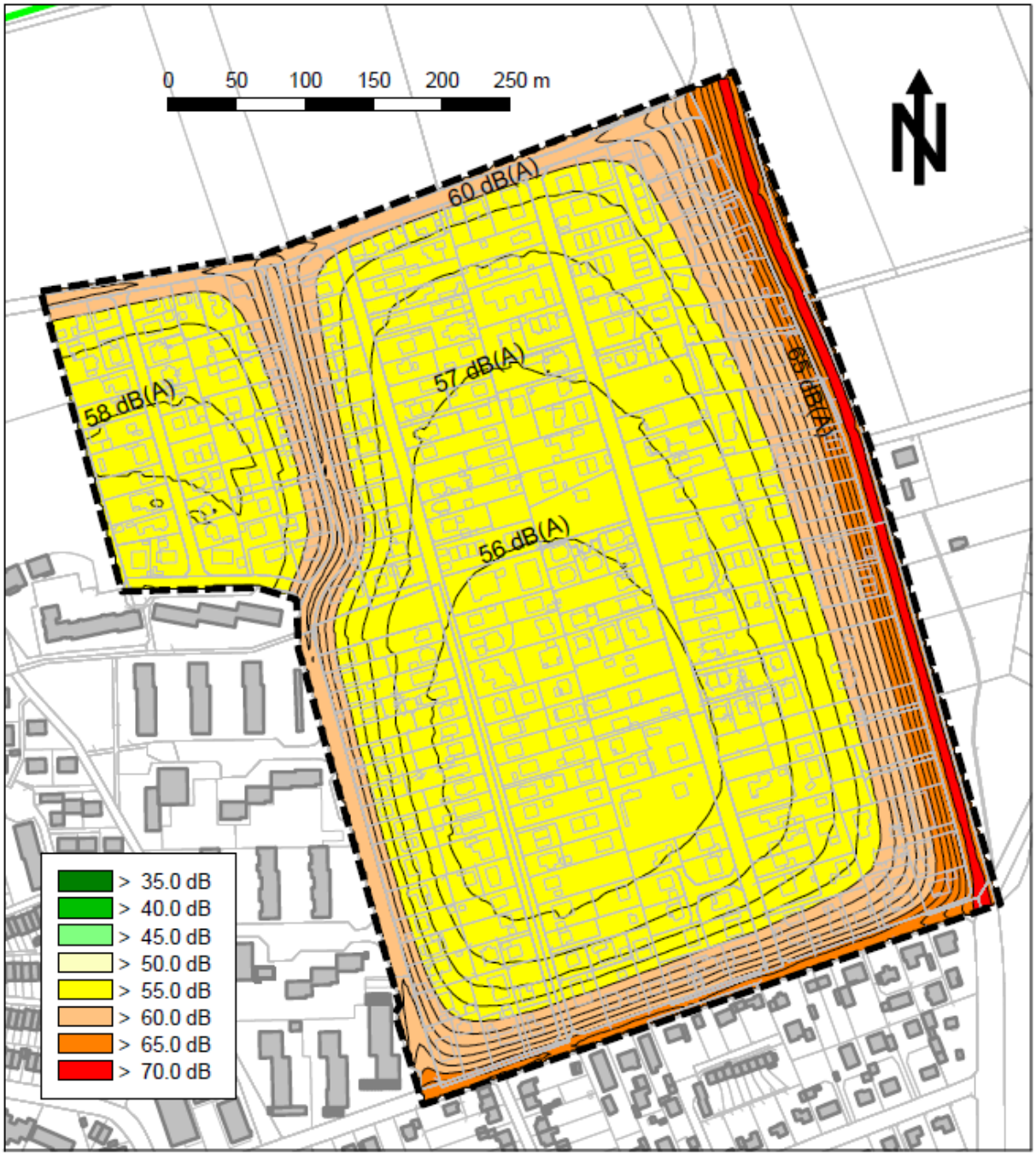


Abbildung 12: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH

Aufgrund der Überschreitung des Wertes von 45 dB(A) nachts (vgl. Abb. 10) sind zum Schutz der Nachtruhe bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

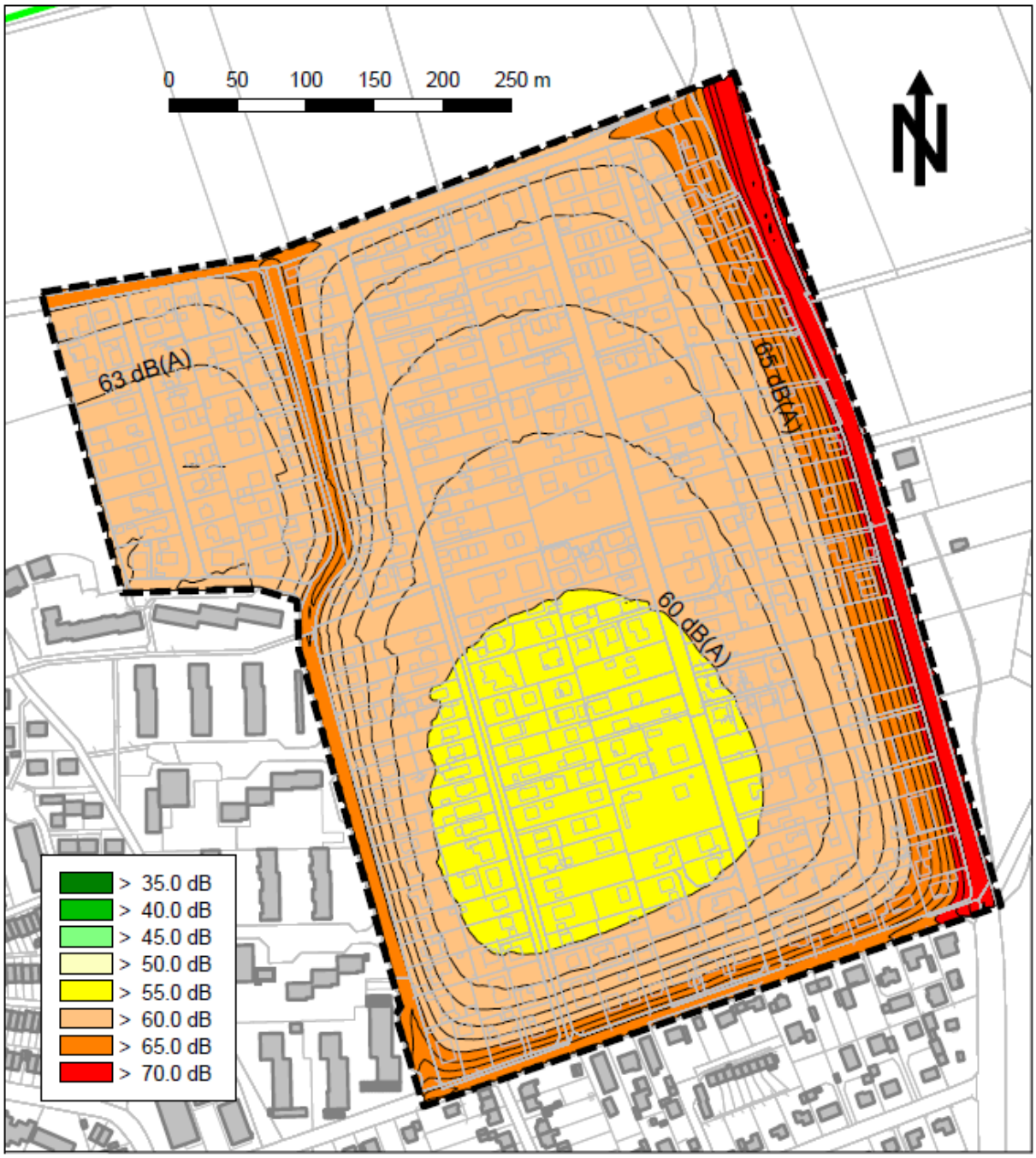


Abbildung 13: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, o.M. Quelle: LAIRM Consult GmbH

Hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen ist festzustellen, dass der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags im straßennahen Bereich der Stemwarder Straße in einem Abstand von bis zu 32 m zur Straßenmitte, des Grenzwegs in einem Abstand von 19 m zur Straßenmitte und des Sandwegs in einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte überschritten wird (vgl. Abb. 9).

In den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen (In der B-Planzeichnung mit Ziffer A gekennzeichnet) sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig oder auf den lärm- und straßenabgewandten Seiten anzuordnen. Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvor-

haben zu prüfen, ob mit Abschirmungen auch an Außenwohnbereichen an den der nächstgelegenen Straße zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

Sportlärm

In dem von Überschreitungen betroffenen Bereich (vgl. Abb. 11) befindet sich ein Bestandsgebäude (Mittelweg 8). Für dieses Bestandsgebäude ist unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus eine Verträglichkeit gegeben.
In dem von Überschreitungen betroffenen Bereich (in der B-Planzeichnung mit Ziffer B gekennzeichnet) sind für Neu-, Um- und Ausbauten für eine rechtssichere Abwägung Immissionsorte gemäß 18. BImSchV auszuschließen. Der Ausschluss von Immissionsorten könnte durch Abrücken der Baugrenze, den Ausschluss von Obergeschossen, durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite) oder den Einbau von nicht öffenbaren Fenstern (Lichtöffnungen, Festverglasung) zu schutzbedürftigen Räumen erfolgen.

4.8. Örtliche Bauvorschriften

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

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

Dachformen, Dachneigungen und Dachbegrünung

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

Stellplätze

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf privaten Flächen anzulegen. Bei der Berechnung der Stellplatzzahl sind Bruchteile auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung

Um zukünftig den Anteil an versickerungsfähigen Flächen zu erhöhen bzw. die Vollversiegelung zu minimieren soll auf Zuwegungen und Stellplätzen eine Wasserdurchlässigkeit gewährleistet sein.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

5. Erschließung

5.1. Verkehrliche Erschließung

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

5.2. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden bzw. gesichert. Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen und im Rahmen des Bestandes gesichert. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze bzw. Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas) ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung sind entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor einem ggf. zukünftigen Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

5.2.1. Schmutzwasserentsorgung

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

5.2.2. Oberflächenentwässerung/Wasserhaushaltsbilanzierung

Der Zweckverband Südstormarn hat einen A-RW 1 Nachweis „Mengenbewirtschaftung“ erarbeitet (siehe Anlage). Im Folgenden werden relevante Auszüge dargestellt:

Der Nachweis beinhaltet die Gegenüberstellung des natürlichen Wasserhaushaltes auf der ehemaligen Ursprungsfläche mit dem veränderten Wasserhaushalt auf der zukünftig nach Bebauungsplan genutzten Fläche einschließlich der Bewertung und Auflistung möglicher Kompensationsmaßnahmen.

Als Wasserhaushalt im Sinne des A-RW 1 wird der Verbleib des Regenwassers auf einer Fläche verstanden. Dieser teilt sich in drei Bereiche:

a: Abfluss von Flächen (Anteil der abflusswirksamen Flächen)

g: Neubildung d. Grundwassers= Versickerung (Anteil der versickerungswirksamen Flächen)

v: Verdunstung (Anteil der verdunstungswirksamen Flächen)

Diese drei Parameter a-g-v sind nach vorgegebener Verteilung abhängig von der Art der gewählten Befestigung einer Fläche anzuwenden.

Da durch den Bebauungsplan ein bereits bebautes Gebiet überplant wird, existiert hier ein bestehendes Entwässerungssystem des Zweckverbands Südstormarn. Dies beinhaltet ein

Trennsystem zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Ableitung des Schmutzwassers ist nicht Bestandteil dieses Nachweises, hier wird ausschließlich die Oberflächenentwässerung betrachtet.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 114 „Siedlung Stemwarde – östlicher Teil“ kommt es zu einer „extremen Schädigung “ des natürlichen Wasserhaushalts. Diese wird durch eine zu große Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet und der dadurch starken Reduzierung von Versickerung und Verdunstung verursacht.

In der Regel ist eine Kompensation für die Schädigung zu finden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 geschieht allerdings mit dem ausdrücklichen Ziel, eine weitere Versiegelung im Bebauungsplangebiet zu reglementieren und zu begrenzen. Da durch diese Festlegungen keine Änderungserfordernisse am bestehenden Entwässerungssystem entstehen, und im genutzten Gewässersystem „Neuschönningstedter Graben" keine Probleme bekannt sind, werden – nach heutigem Stand – keine weiteren Kompensationsmaßnahmen der ermittelten extremen Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts erforderlich.

Aufgrund der Schädigung wird dennoch empfohlen, dass Grundstückseigentümer:innen das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern. Im Bestand wird die Versickerung bereits überwiegend praktiziert, aber es sind auch Grundstücke bekannt, die eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmlinsen) nicht ermöglichen. Bei diesen Grundstücken würde nur die (ggf. gedrosselte) Ableitung des Niederschlagswassers über das öffentliche Kanalnetz eine ordnungsgemäße Entwässerung ermöglichen. Zudem liegt das Bebauungsplangebiet in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Glinde, hier gelten verschärfte gesetzliche Auflagen und Einschränkungen für den Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen. In der Satzung des Zweckverbands ist neben dem Anschluss- und Benutzungszwang auch ein Anschluss- und Benutzungsrecht festgeschrieben, dies widerspricht der pauschalen Festlegung einer verpflichtenden Versickerung. Daher wird eine Versickerung empfohlen, jedoch nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wir eine örtliche Bauvorschrift zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung (Zuwegungen und Stellplätze) festgelegt, um zukünftig den Anteil an versickerungsfähigen Flächen zu erhöhen bzw. die Vollversiegelung zu minimieren.

5.2.3. 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“.

Für Grundstücke, die in rückwärtiger Lage bebaut werden, erfolgt die Abfallentsorgung an der nächsten für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße. Privat angelegte Stichwege, die der Erschließung rückwärtiger Grundstücke dienen, werden mit Müllfahrzeugen u.a. aus Gründen der Unfallverhütung nicht befahren.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung sind in der DGUV Information 2014-033 nachzulesen.

5.2.4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Vorfeld nachfolgender Planungen sicherzustellen. Aufgrund des geringen Umfanges der geplanten baulichen Entwicklung im Umfeld bestehender Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung im Bestand bereits gesichert ist.

5.2.5. Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung ist durch das bestehende Netz sichergestellt.

6. Aussagen zur Eingriffsregelung

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

7. Planungsalternativen

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

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1. Bodenordnung

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

8.2. Kosten und Finanzierung

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

9. Flächenangaben

Fläche	**in m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	**250.276**
Straßenverkehrsfläche	**36.412**
Öffentliche Grünfläche	**2.169**
Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	**ca. 288.857**

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