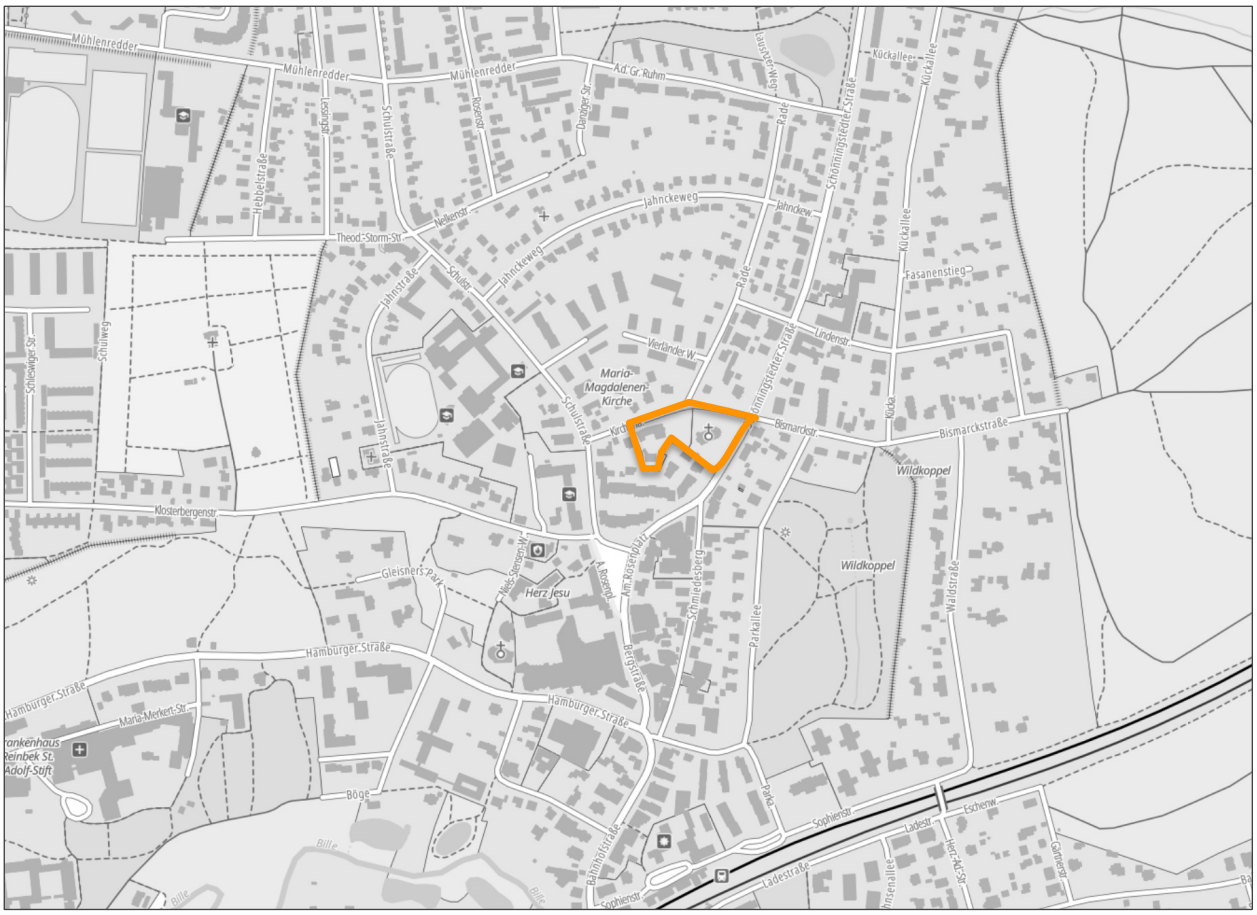


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ Bereich südlich Kirchenallee der Stadt Reinbek

– VORENTWURF –

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: April 2023

Evers & Partner | Stadt Planer

Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: 040 - 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS ..... a

1. Grundlagen 1

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen 1

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen 2

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand 2

2.1 Anlass und Ziel der Planung 2

2.2 Geltungsbereich 4

2.3 Angaben zum Bestand 4

3. Planerische Rahmenbedingungen 4

3.1 Raumordnung und Landesplanung 4

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 4

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd 6

3.1.3 Landschaftsplan 8

3.1.4 Flächennutzungsplan 9

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 10

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne 10

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete 10

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope 11

3.2.4 Denkmalschutz 11

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen 11

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 11

4.2 Art der baulichen Nutzung 13

4.3 Maß der baulichen Nutzung 14

4.3.1 Grundflächenzahl 14

4.3.2 Geschossigkeit 15

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 15

4.4.1 Bauweise 15

4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche 15

4.5 Verkehrliche Erschließung 16

4.6 Ver- und Entsorgung 16

4.6.1 Wasser- und Stromversorgung 16

4.6.2 Oberflächenwasser- und Abwasserbeseitigung 16

4.6.3 Brandschutz und Löschwasser 17

4.6.4 Abfallbeseitigung 17

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Wasserhaushalt ... 17

4.8 Baumbestand ... 18

4.9 Artenschutz ... 19

4.10 Örtliche Bauvorschriften ... 21

4.10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 21

4.10.2 Gestaltung der Einfriedungen ... 22

4.10.3 Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen ... 22

4.11 Hinweise ... 23

5. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung ... 24

5.1 Flächenangaben ... 24

5.2 Kostenangaben ... 24

5.3 Aufhebung bestehender Pläne ... 25

6. Billigung ... 25

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat am 20.05.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und durch den Abdruck in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil am xxx.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ erfüllt die Verfahrensvoraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Grundfläche geringer als 20.000 m^2, keine Vorbereitung von UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG), sodass das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommt. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB grundsätzlich abgesehen werden. Die Stadt Reinbek ist dennoch bestrebt die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einzubinden und macht von der vorgenannten Möglichkeit nicht Gebrauch. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB werden demnach durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx . Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im selben Zeitraum statt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx im Internet und in der Bergedorfer Zeitung – Reinbeker Teil ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000 mit Stand vom 16.06.2022.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Evers & Partner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung
- Landschaftsplan der Stadt Reinbek inkl. Begründung

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Reinbek-Mitte plant im direkten Umfeld der Maria Magdalenen-Kirche die Errichtung eines neuen Gemeindesaals sowie die bauliche Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätte. Das bisherige Planrecht bietet aufgrund relativ eng gefasster Baugrenzen um die Bestandbaukörper nicht genügend Entwicklungspotenzial, um die vorgenannten Vorhaben umzusetzen, weshalb die Anpassung des vorhandenen Planrechts erforderlich ist. Die Notwendigkeit eines neuen, bedarfsgerechten und auf künftige Erfordernisse angelegten Gemeindesaals, welcher als Kommunikationsort auch Wirkung auf das umliegende städtische Umfeld haben soll, begründet sich in der nicht mehr zeitgemäßen Aufteilung und der maroden Bausubstanz des Bestandsgebäudes, sodass ein Neubau notwendig wird. Dieser soll als Solitär zwischen dem Kirchengebäude und dem ebenfalls notwendigen Erweiterungsneubau der Kindertagesstätte als Schanier und Bindeglied der gemeindlichen Einrichtungen fungieren. Durch den Abriss eines Gebäudeteils des bisherigen Gemeindesaals ent-

steht der Raum für die ebenfalls notwendige bauliche Erweiterung der bislang im „Alten Pastorat“ organisierten Kindertagesstätte, die als Anbau zum Bestandsgebäude entsteht. In diesem soll die bislang untergeordnete Wohnfunktion gestärkt werden.

Die Größe des Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 0,74 ha. Die vorgenannten Vorhaben befinden sich dabei überwiegend auf dem Flurstück 10/1 im westlichen Teil des Plangebiets. Durch die Überlagerung des Gemeindesaal-Neubaus auf das Flurstück 11/1, auf dem auch das Kirchengebäude steht, wird dieses ebenfalls ganzheitlich in die Planung, genauso wie eine Teilfläche des Flurstücks 9/1 einbezogen. Somit umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung den Teil des Bebauungsplans Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“, der im Ursprungsbebauungsplan bislang als Fläche für den Gemeindedarf festgesetzt ist als auch die Hälfte der Straßenverkehrsfläche (tlw. Flurstück 484/1) der an die Flurstücke 10/1 und 11/1 angrenzenden Straße Kirchenallee.

Aufgrund des langjährigen Planungshorizonts und der Absicht das Wohnraumangebot gegenüber dem bisherigen leicht zu erhöhen, soll für den Bereich künftig – wie auf den umliegenden Grundstücken auch – ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Damit soll die Nutzungsvielfalt in einem angemessenen Rahmen erhöht werden, unter gleichzeitiger Sicherung und Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen. Durch die Aufweitung der Baugrenzen sollen zudem die Flexibilität erhöht und Entwicklungsmöglichkeiten für die zuvor genannten sowie künftige Vorhaben geschaffen werden. Zudem gilt es den erhaltenswerten Baumbestand im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und entsprechend zu sichern.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ hat eine Größe von ca. 0,74 ha und umfasst vollständig die Flurstücke 10/1 und 11/1 sowie 9/1 teilweise (Flur 5) sowie das Flurstück 484/1 teilweise (Flur 3). Das Plangebiet wird im Norden von der Kirchenallee (Flurstück 484/1), im Osten von der Schönningstedter Straße (Flurstück 376), im Südosten durch die Flurstücke 9/1 und 8/9, im Süden durch die Flurstücke 3/10 und 486/2 und im Westen durch das Flurstück 485/3 begrenzt. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Reinbek, der Flur 3 und 5.

2.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in Reinbek-Mitte und wird von Norden unmittelbar über die Kirchenallee erschlossen. Im Osten erfolgt die Begrenzung durch die Ortsdurchfahrt Schönningstedter Straße sowie im Süden und Westen durch angrenzende Wohngrundstücke.

Prägend für das Plangebiet sowie das umliegende Stadtbild ist das ab dem Jahr 1900 errichtete Kirchengebäude. Hinzu kommen das um ca. 1902 errichtete „Alte Pastorat“ mit in mehreren Abschnitten erfolgten baulichen Erweiterungen des bisherigen Gemeindesaals sowie des solitär stehenden neuen Pastorats.

Der Kirchenbau sowie einzelne Fragmente der Außenanlagen sind in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen.

Im Bereich zwischen Kirche und altem Pastorat ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein prägender Baumbestand festzustellen *(Siehe hierzu Kap. 4.8 Baumbestand).*

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Die Stadt Reinbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, zuletzt fortgeschrieben am 17.12.2021 (LEP Fortschreibung 2021), zusammen mit Glinde und Wentorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum bei Hamburg dargestellt. Die Stadt Reinbek befindet sich außerdem im Ordnungsraum der Stadt Hamburg. Die zentralen Orte der zentralen und mittelzentralen Ebene sind laut LEP Fortschreibung 2021 regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Reinbek liegt außerdem unweit südlich der Landesentwicklungsachse, welche sich entlang der Bundesautobahn 24 erstreckt.

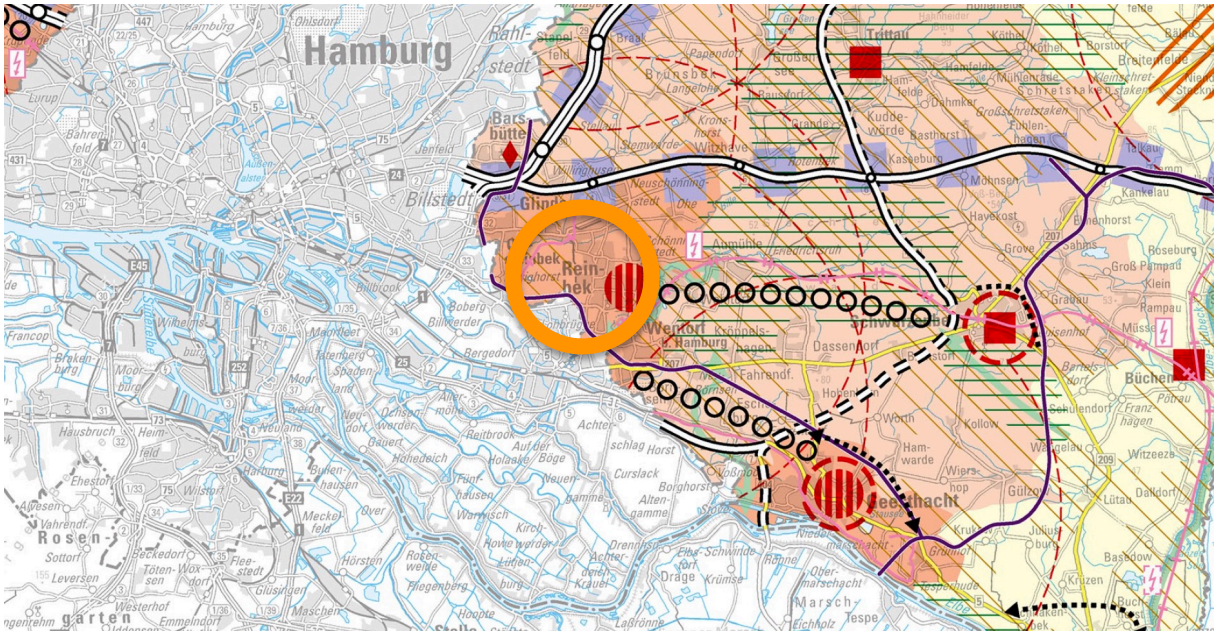


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)

Die durch das geplante Vorhaben betroffenen Vorgaben der LEP Fortschreibung 2021 stellen im Wesentlichen die Ziele des Abschnitts „Wohnungsversorgung“ und „Städtebauliche Entwicklung“ dar.

Zu den in der LEP Fortschreibung 2021 verankerten zentralen Grundsätzen und Zielen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zählt unter anderem die Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum, die insbesondere für kleine Haushalte, ältere Menschen sowie Familien mit Kindern herzustellen ist.

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, bestehende Wohnnutzungen zu sichern und zu ergänzen. Dazu gehört auch die Wohnraumschaffung im baulichen Bestand. Ebenfalls wird durch die Planung damit dem Grundsatz der Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden nachgekommen, indem Innentwicklungspotenziale durch Umnutzung und Nachverdichtung – auch für soziale Zwecke genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktion der Stadt Reinbeks sowie der günstigen infrastrukturellen Einbettung des Plangebietes in Strukturen des Verkehrs und der Nahversorgung entspricht die Planung den Zielen der LEP Fortschreibung 2021, zur Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein beizutragen, qualitativ hochwertigen Wohnraum in bestehenden Siedlungsbereichen zu erhalten und zu schaffen sowie damit Erschließungskosten zu vermeiden.

Zugleich stellt die LEP Fortschreibung 2021 heraus, dass im Sinne der angestrebten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme unbebaute Flächen im Außenbereich zu erhalten sind, um Böden mit ihren Funktionen beispielsweise für den Klimaschutz, den Biotop- und Artenschutz sowie für den Landschaftsschutz zu schützen. Daher soll der tägliche Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen als erklärtes Ziel einer nachhaltigen Landesentwicklung für Schleswig-Holstein reduziert werden und eine Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich vorgenutzten Flächen bei Bauvorhaben so sparsam wie möglich erfolgen. In diesem Zusammenhang soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Die Sicherung und Ergänzung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes trägt dazu bei, die Erforderlichkeit einer Inanspruchnahme neuer Flächen zu verringern

und bereits zum Teil versiegelte Flächen in ihrer Nutzung zu erhalten. Mithilfe der vorgesehenen Planung wird zudem sichergestellt, dass die Innenentwicklung im Plangebiet gezielt gesteuert und städtebauliche sowie funktionale Missstände verhindert werden können.

Mithin wird mit der vorliegenden Planung den Zielen und Grundsätzen der LEP Fortschreibung 2021 entsprochen.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

Die Stadt Reinbek liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt die Stadt Reinbek als Stadtrandkern 1. Ordnung mit Funktion eines Mittelzentrums dar. Seit Oktober 2009 ist die Stadt Reinbek, gemeinsam mit Wentorf bei Hamburg und Glinde, offiziell ein Mittelzentrum. Reinbek zählt zum Verdichtungsraum Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse Hamburg - Schwarzenbek. Das Plangebiet des Bebauungsplans vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Nördliche Stadtmitte“ liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Reinbek.

Hinsichtlich des Planungszwecks der Sicherung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur Stärkung der Wohnfunktion, sowie der baulichen Ergänzung sozialer und kirchlicher Einrichtungen in Zusammenhang mit der Sicherung denkmalgeschützter Objekte bestehen keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung.

Die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein werden in den kommenden Jahren grundlegend neu aufgestellt. Zukünftig soll es statt der bisher fünf Planungsräume lediglich drei geben. Die Regionalpläne für den Bereich Windenergieflächen wurden bereits neu aufgestellt und sind Ende 2020 bereits in Kraft getreten. Wesentliches Ziel dieser Ausweisung ist die räumliche Steuerung und Konzentrationswirkung für WKA-Standorte. Der Regionalplan – Teilbereich Wind (hier Plangebiet III) weist in unmittelbarer Umgebung der Stadt Schwarzenbek keine Vorranggebiete aus. Die nächstgelegenen Vorranggebiete befinden sich rund 5 km südöstlich sowie südwestlich der Stadt.

Die weiteren Themen der Regionalpläne befinden sich noch in Aufstellung. Fachbehörden, Kreise und Gemeinden diskutierten mit Expert:innen über Inhalte und Themen der neu aufzustellenden Regionalpläne. Die Ergebnisse des Modellvorhabens "Vorsorgendes Risikomanagement in der Regionalplanung" wurden beispielsweise in die Regionalpläne integriert. Dementsprechend wurden Raumordnungsgebiete für den Küstenschutz, Gebiete zur Anpassung an die Klimafolgewirkungen sowie Gebiete für den Binnenhochwasserschutz ausgewiesen und Aussagen zum Schutz kritischer Infrastrukturen getroffen.

Das Verfahren zu Teilaufstellungen der Regionalpläne wurde bereits eingeleitet, im Rahmen der Änderung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird sich jedoch noch auf die auslaufenden Regionalpläne bezogen.

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel und -anpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen ver-

fügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich weder an einem betroffenen Gewässerabschnitt noch wird es von Hochwasserereignissen eines solchen berührt. Die geplante Gebietsentwicklung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

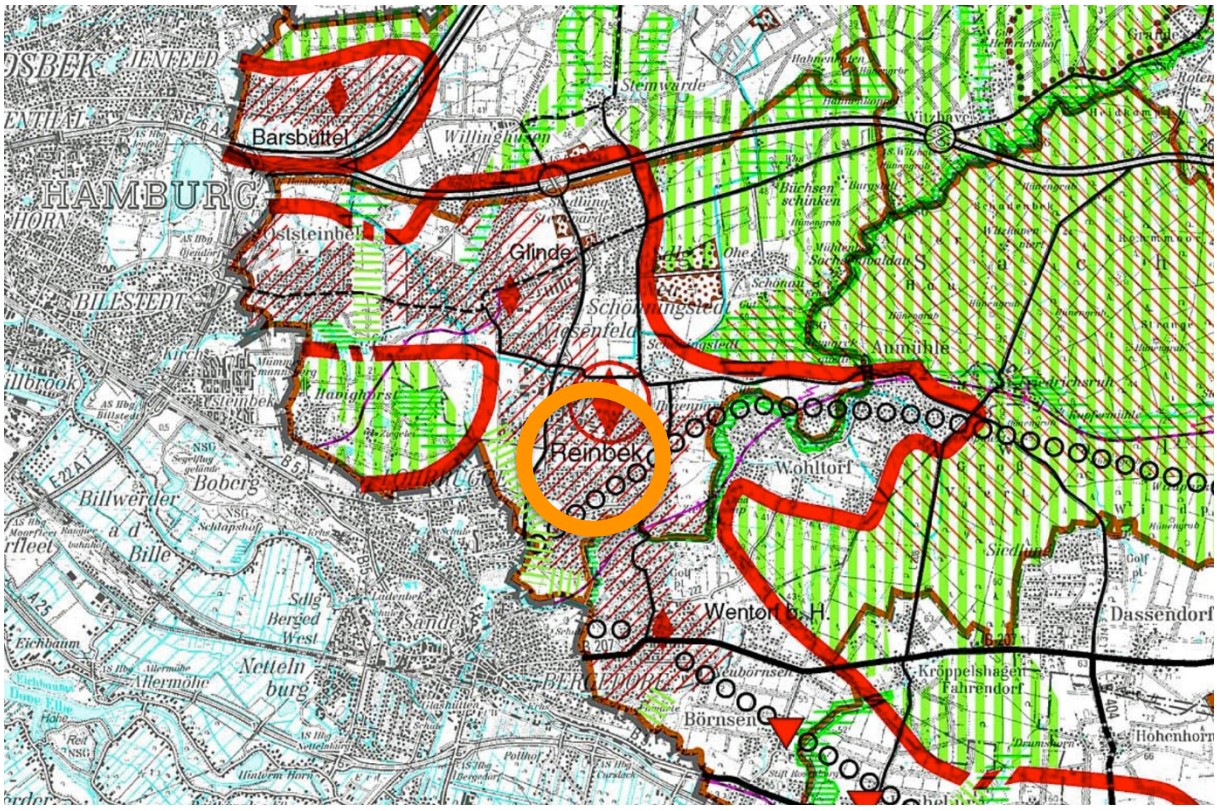


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Planungsraum I, 1998 (ohne Maßstab)

3.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert am 15. Juni 2011, stellt den Änderungsbereich sowie das nähere Umfeld als Siedlungsfläche dar. Als Einrichtung für den Gemeinbedarf ist die Kirche verortet. Nördlich ist weist ein Postsymbol auf eine derartige öffentliche Einrichtung hin. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich mit der Schönningstedter Straße eine Nord-Süd-Achse innerhalb des Reinbeker Stadtgebiets. Ebenfalls in östlicher Richtung – unweit zum Plangebiet – befindet sich die Grünanlage Wildkoppel mit Spielplätzen. Darüber hinaus sind in südlicher und westlicher Richtung Schulische Einrichtungen dargestellt. Weitergehende Aussagen und Darstellungen mit Bezug auf das Plangebiet werden im Landschaftsplan nicht getroffen.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist, auf Grund der bestehenden Darstellung als Siedlungsfläche, nicht notwendig.

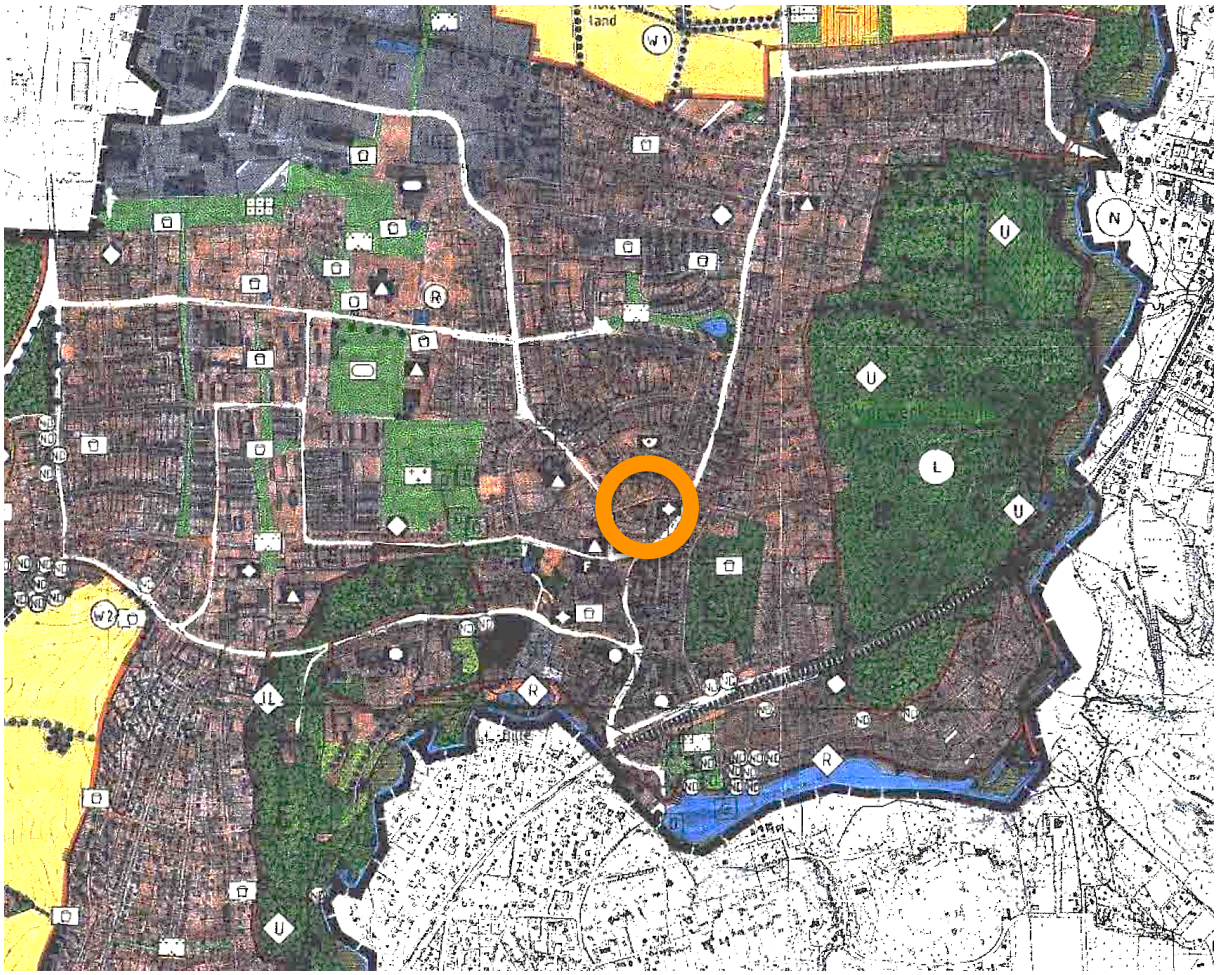


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Reinbek, 1998 (ohne Maßstab)

3.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek, zuletzt geändert durch die 42. Änderung mit der 7. Berichtigung vom 22.12.2019, stellt für das gesamte Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar.

Umgeben ist das Plangebiet weitestgehend von Wohnbauflächen. Östlich grenzt mit der Schönningstedter Straße eine innerstädtische Verkehrsachse an, die zu weiten Teilen straßenbegleitend von gemischten Bauflächen gesäumt ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch ihre Festsetzung sollen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ ist für die Flächen innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, indem anstelle der bisherigen Flächen für den Gemeinbedarf Wohnbauflächen dargestellt werden.

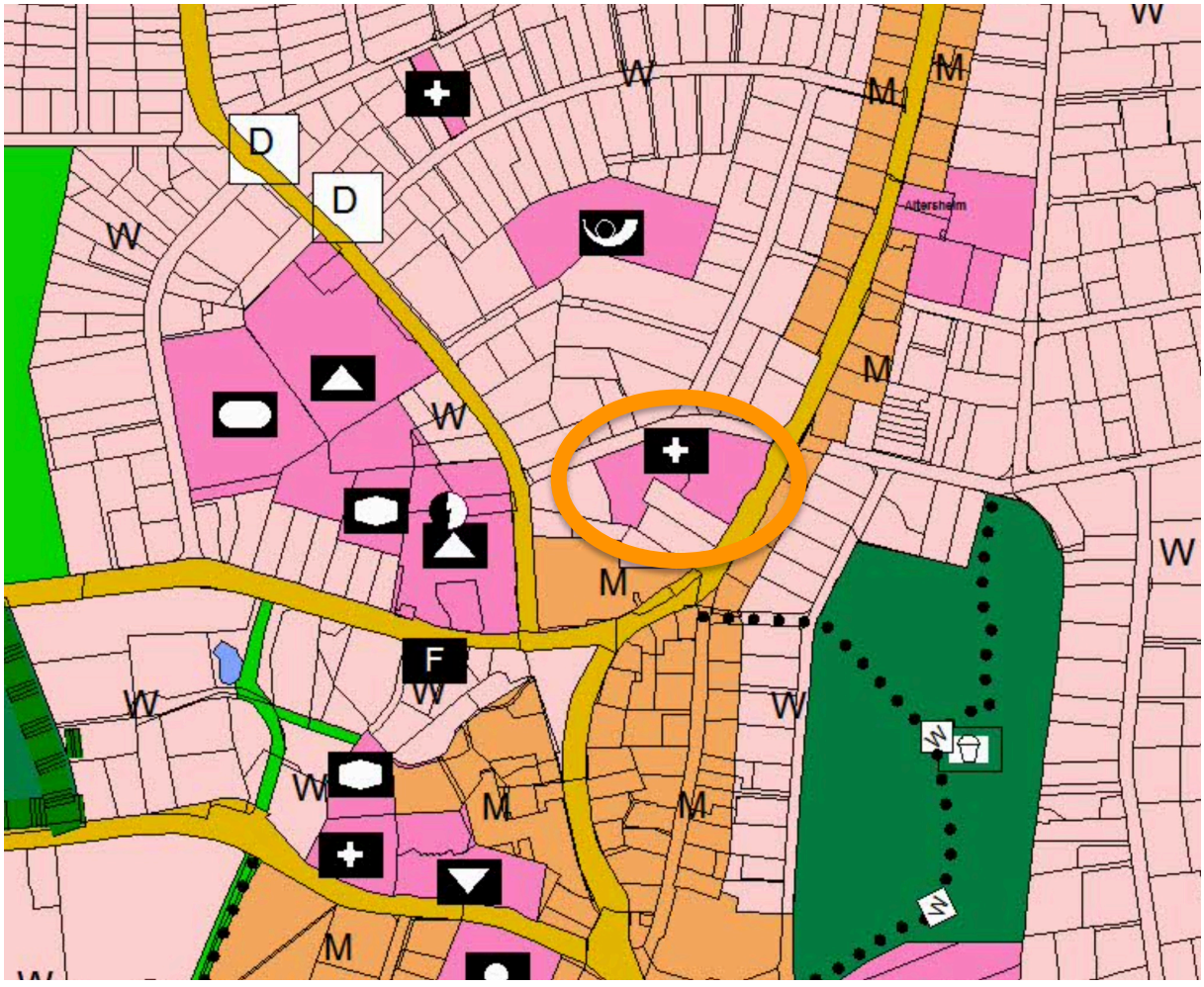


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek (ohne Maßstab)

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ von 1975 überplant. Innerhalb des zu überplanenden Bereichs auf den Flurstücken 9/1 teilweise, 10/1 und 11/1 galten bislang die Regelungen des vorgenannten Ursprungsbebauungsplans. Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Die überbaubare Fläche ist durch relativ eng gefasste Baugrenzen um den bestehenden Kirchenbaukörper im östlichen Teil sowie rund um das Pastorat im westlichen Teil definiert. Das Maß der Nutzung innerhalb der westlichen Baugrenzen ist auf ein Maximum von 2 Vollgeschossen sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 begrenzt. In der Mitte der Gemeinbedarfsfläche ist zudem eine Stellplatzanlage planungsrechtlich festgesetzt. Darüber hinaus werden über den Bebauungsplan Nr. 3 zu erhaltende Bäume rund um die Kirche gesichert. Das Teilflurstück 9/1 wird in die Planung einbezogen, um einer „Verinselung“ der Gemeinbedarfsfläche zu vermeiden.

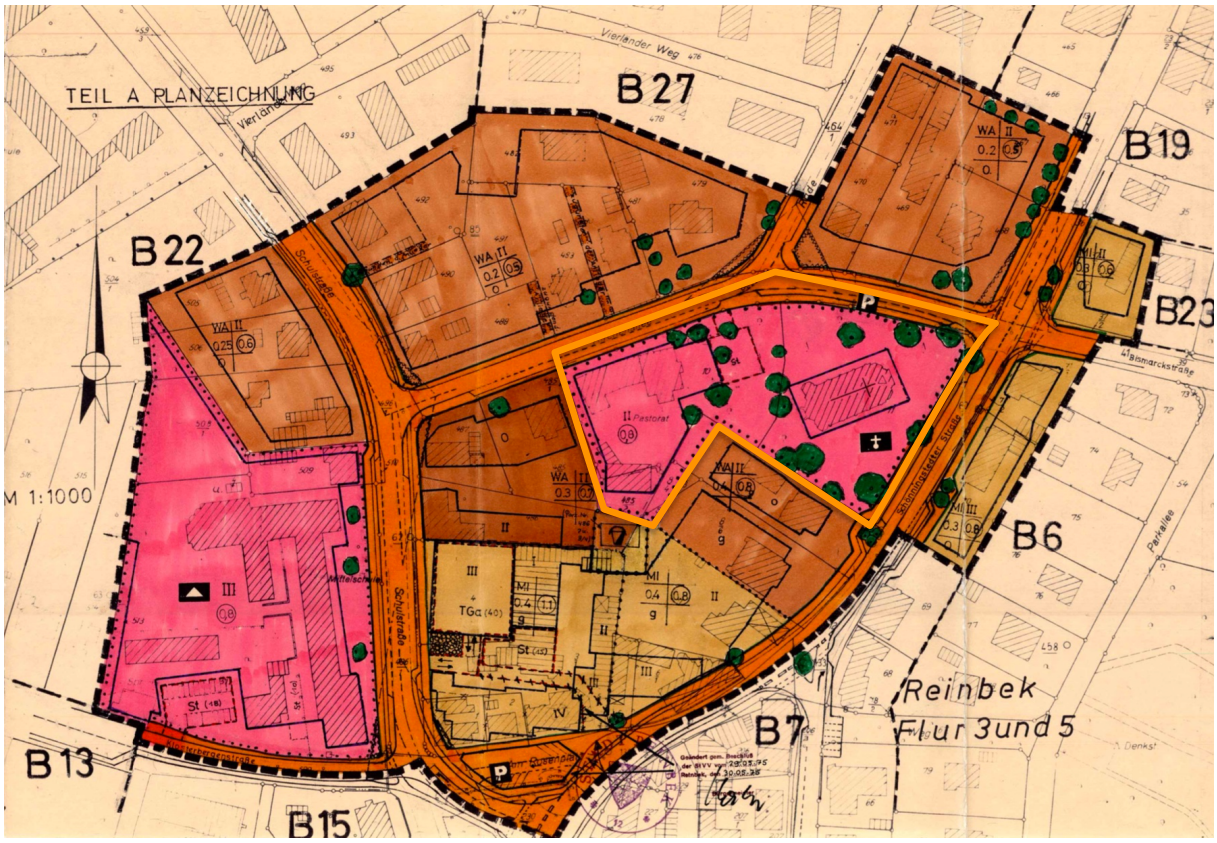


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 (ohne Maßstab)

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete „Talwald Hahnenkoppel“, „Sachsenwald“ (EU-Vogelschutzgebiet), „Bille“ (FFH-Gebiet) und „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au (FFH-Gebiet) sowie „Naturschutzgebiet Dalbekschlucht“ befinden sich in östlicher Richtung in einiger Entfernung.

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht für das Planungsgebiet nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.4 Denkmalschutz

Mit dem Kirchengebäude der St. Maria Magdalenen-Kirche (Schönningstedter Straße 7, Reinbek) befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Kulturdenkmal mit der Listennummer 928. Die Grundsteinlegung der neugotischen Saalkirche fand im Jahr 1900 statt. Im Rahmen von Neuplanungen im Umfeld ist der Umgebungsschutz zu beachten.

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die städtebauliche Neukonzeption wird in drei voneinander unabhängige Bauabschnitte differenziert. Diese sind: der Neubau des Gemeindehauses, welches das Gemeindebüro umfasst, das zum Wohngebäude umgenutzte „alte Pastorat“ und der Neubau der Kindertagesstätte. Die geplante Neuordnung der Bebauung entspricht der feinmaßstäblichen Körnung der das Plangebiet umgebenen Bebauung.

Die Errichtung des neuen Gemeindehauses ist nordwestlich der Kirche geplant. Mit der Ausrichtung des Gemeindehauses wird eine Verbindung zum Eingang der Kirche geschaffen. Durch die L-förmige Grundstruktur entsteht eine der Kirche zugewandte Platzsituation. Es bildet sich ein öffentlicher Platz, von dem das Gemeindehaus erschlossen wird. Ebenfalls rückt der Platz mit seinen Freiräumen die Funktionen und Aufgaben des Gemeindehauses und des Kirchengebäudes in eine direkte bauliche Nähe. Gleichzeitig entsteht die Möglichkeit den öffentlichen Platz als räumliche Erweiterung des Gemeindesaals zu nutzen. Westlich des Gemeindehauses wird das „alte Pastorat“ über die neu zu organisierende Stellplatzanlage erschlossen. Das z.T. als Gemeindehaus und Kita genutzte Gebäude wird zu einem Wohngebäude umfunktioniert.

Die Errichtung des Neubaus der Kita ist auf dem Grundstücksabschnitt des alten Gemeindesaals vorgesehen. Die Erschließung des Neubaus erfolgt über die Kirchenallee. Die Kita ist als zweigeschossiger Neubau geplant. Die Freiflächen der Kita orientieren sich zum Innenhof.

Damit sich die baulichen Anlagen in die Bestandsbebauung eingliedern, wird das Gemeindehaus als eingeschossiger Baukörper und der Neubau der Kita zweigeschossig geplant. Die dominierenden Traufhöhen der Bestandbebauung bleiben erhalten. Die Fassade des „alten Pastorats“ bleibt neben der Kirche aus der Blickrichtung der Kirchenallee der höchste Punkt. Die Planung der Traufhöhen der Kita und des Gemeindesaals befindet sich somit deutlich unter denen des zu erhaltenen baulichen Bestands.

Im Neubau des Gemeindehauses werden der Gemeindesaal, das Gemeindebüro sowie ein Besprechungsraum und Nebenräume von einer als Foyer dienenden zentralen Flurzone erschlossen. Die Fassaden des Gemeindesaals und des Foyers öffnen sich zum Kirchengebäude, um durch die Sichtbeziehung eine räumliche Verbindung der Nutzungen herzustellen. Dem „alten Pastorat“ wird in Teilen seine bauzeitliche Nutzung als Wohngebäude zugeführt. Der westlich angrenzende Neubau der Kita soll zusätzliche Kapazitäten für ca. 75 Kindern bieten. Die Gruppen- und Nebenräume sind auf zwei Geschossebenen organisiert.

Die Erschließung des Gemeindesaals erfolgt ebenerdig. Die Kita erhält einen Aufzug, der den barrierefreien Zugang des Obergeschosses ermöglicht. Neben der Kita ist auch das Gemeindehaus barrierefrei erschlossen. Sowohl der Gemeindesaal, das Büro als auch ein Sanitärbereich sind rollstuhlgerecht geplant.

Das Grundprinzip des Konzepts besteht darin, die Gebäude in einer energetisch optimierten Bauweise und Energieversorgung zu errichten. Die Auswahl der Materialien der Fassaden orientiert sich an dem Rotsteinmauerwerk der Bestandbauten im Plangebiet. Ein Verblendmauerwerk und vertikal gegliederte Glasflächen prägen die äußeren Ansichten des neuen Gebäudes. Die Planung einer extensiven Dachbegrünung ist für die Dachflächen vorgesehen.

Für die Außenanlagen sowie die zentral gelegene Stellplatzanlage ist eine gärtnerische Neugestaltung vorgesehen. Zur Realisierung des Gemeindehauses muss der Baumbestand reduziert werden, wobei die den Ort prägenden Großbäume jedoch weiterhin erhalten bleiben.

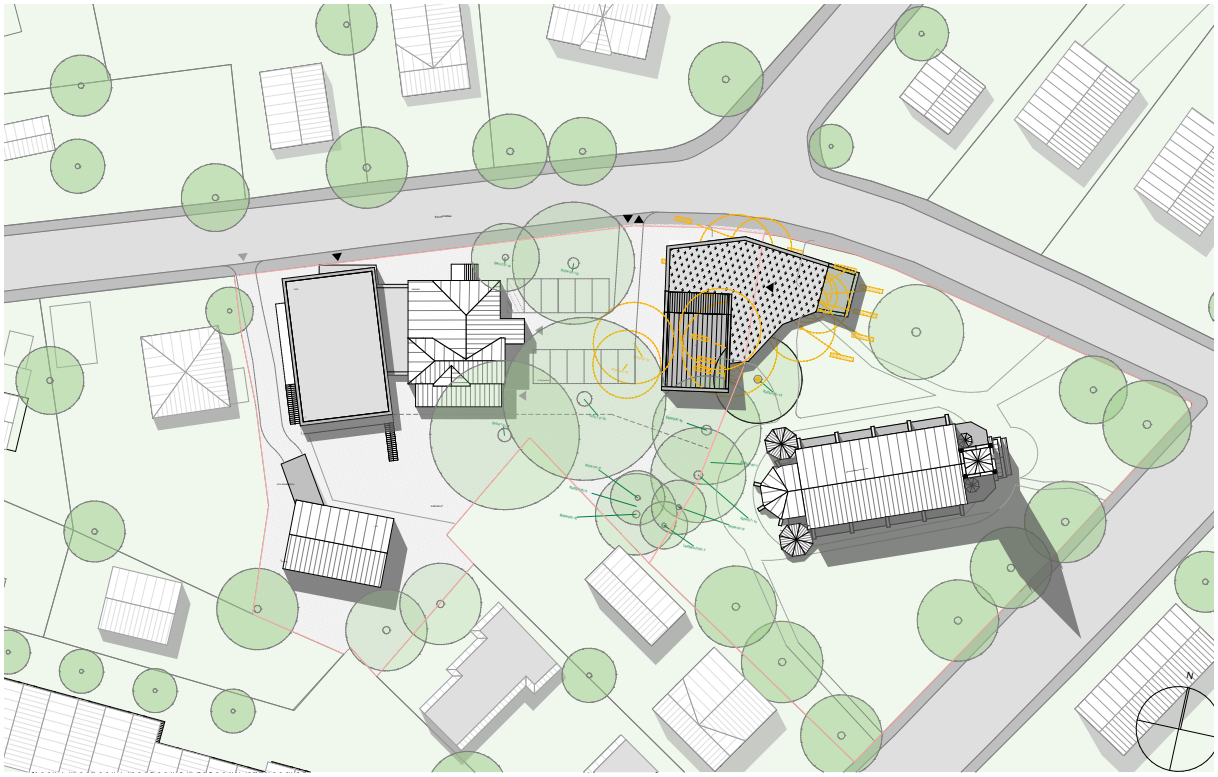


Abbildung 7: Entwurfsplanung des Architekturbüros Mevius Architekten GmbH (Stand: Januar 2023; ohne Maßstab)



Abbildung 8: Perspektive der Entwurfsplanung des Architekturbüros Mevius Architekten GmbH (Stand: Juli 2022; ohne Maßstab)

4.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die geplante Art der Nutzung reagiert das Vorhaben auf die vorhandene Vorprägung im Umfeld und trägt zur Schaffung zusätzlichen innerstädtischen Wohnraums bei. Städtebauliches Ziel ist es mit dem vorgesehen Gebietstypus vor allem die im Plangebiet befindlichen Nutzungen zu sichern und zudem bedarfsgerechte bauliche Ergänzungsmöglichkeiten zu schaffen. Für die planungsrechtliche Sicherung wird daher im Änderungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der bestehenden Wohnnutzung (neues Pastorat) und der geplanten Umnutzung des „alten Pastorat“ zu neuem Wohnraum bietet die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zudem Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen – wie vorgesehen – durch soziale und kirchliche Einrichtungen ergänzt werden kann.

Darüber hinaus sind innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zudem kleinere Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sind. Das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht somit eine gewisse Form der Funktionsmischung (unter Wahrung der Hauptnutzung „Wohnen“), die auf zukünftige Bedarfe an Wohnergänzungsnutzungen reagieren kann.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.), sowie von flexiblen Arbeitsformen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeiter:innen ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind jedoch nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme auch Nutzungen zulässig, die den Planungszielen widersprechen, da sie Störungen verursachen können und sich z.B. aufgrund ihrer Größe nicht in das verfolgte städtebauliche Konzept einfügen. Um die grundlegende planerische Zielsetzung planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum die folgenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

> *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.*
>
> *(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.1)*

Zwar bestünde bei den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein Anspruch auf Genehmigung. Da aber ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung besteht, müssten ggf. die planerisch nicht gewollten Nutzungen zugelassen werden, wenn

sachlich gerechtfertigte Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Daher werden die sonst gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten.

Der Ausschluss von gartenbaulichen Betrieben erfolgt, um die Realisierung eines flächenintensiven Betriebs, der dem eigentlichen Planungsziel entgegenstünde und daher an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt ist, zu verhindern. Gartenbaubetriebe stehen wegen des erforderlichen Flächenbedarfes dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum entgegen und könnten den gewünschten und zu erhaltenen Siedlungscharakter gefährden. Zudem gehen von diesen Betrieben häufig in den frühen Morgenstunden störende Emissionen aus, wenn Wochenmärkte oder der Großmarkt beliefert werden. Diese störenden Immissionen könnten die Wohnqualität beeinträchtigen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen durch ihren häufigen 24-stündigen Betrieb störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen können und das Ortsbild deutlich entwerten. In diesem Zusammenhang ist auch der Umgebungsschutz im Umfeld des Kirchengebäudes (Kulturdenkmal) relevant.

Der Ausschluss von Tankstellen ist weiterhin vertretbar, da sich in ca. 1,5 km westlicher Entfernung zum Plangebiet bereits eine Tankstelle und weitere im Reinbeker Stadtgebiet befinden, sodass eine diesbezügliche Versorgung der Bevölkerung gewährleistet ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Um eine größtmögliche Flexibilität innerhalb des Plangebietes zu erreichen und dabei zugleich das geplante Neubaukonzept realisieren zu können, werden lediglich Maßfestsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Anzahl der Vollgeschosse (Geschossigkeit) getroffen. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird somit die Zulässigkeiten innerhalb des dreidimensionalen Baufeldes in ausreichendem Maße definiert.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden dürfen. Damit wird der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Orientierungswert eingehalten. Gleichzeitig wird innerhalb des Plangebietes eine zeitgemäße und der Größe und Lage des Plangebietes angemessene bauliche Dichte unter Berücksichtigung des Bestands ermöglicht.

Die Grundflächenzahl sichert daher einerseits die vorhandene Nutzung planungsrechtlich ab und ermöglicht andererseits auch zukünftig angemessene Spielräume, u.a. für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen. Dabei wird vor allem gewährleistet, dass ein angemessener Grünanteil verbleibt und der Charakter als durchgrüntes und zentral gelegenes Quartier mit aufgelockerter Bebauung gewahrt wird.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Das bedeutet z.B. bei einer GRZ von 0,4, dass mindestens 40 % jedes Grundstücks unversiegelt bleiben.

4.3.2 Geschossigkeit

Für das Plangebiet wird eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird die bereits über den Ursprungsbebauungsplan definierte Höhenentwicklung baulicher Anlagen übernommen und auf den gesamten Änderungsbereich übertragen. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen erfolgt weiterhin eine Orientierung am baulichen Bestand des Plangebietes sowie des städtebaulichen Umfeldes. Darüber hinaus tragen die festgesetzten Geschossigkeiten in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Bauweise

Generell erfolgt für die Bebauung innerhalb des Plangebiets keine Festsetzung der Bauweise. Die Grundstücksausnutzung der angestrebten städtebaulichen Struktur wird durch die festgesetzten Baugrenzen, den zu erhaltenden baulichen Bestand sowie die erhaltenswerten Bäume hinreichend geregelt.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer die Hauptanlagen errichtet werden dürfen, werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauflächen im Plangebiet sind fast vollflächig als überbaubare Fläche ausgewiesen, da sich Einschränkungen der Bebaubarkeit nur an wenigen Stellen städtebaulich rechtfertigen lassen. Dies hat einerseits mit der Erhaltung des baulichen Bestandes und andererseits mit der Ermöglichung des angedachten städtebaulichen Konzeptes zu tun *(vgl. Kap. 4.1).* Weitere Entwicklungsspielräume in den übrigen Bereichen des Plangebietes sind dabei inbegriffen.

Die festgesetzten Baugrenzen halten daher zu den östlichen, südlichen und westlichen Plangebietsgrenzen einen einheitlichen Abstand von 3,0 m ein, was mit dem Mindestabstand gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) korrespondiert.

Im Norden hingegen wird dieser Abstand unterschritten. Die Baugrenze deckt sich hier einheitlich mit dem Verlauf und der Straßenbegrenzungslinie der gebietserschließenden Kirchenallee. Ursächlich für diese Unterschreitung des Mindestabstandes ist der mangelnde Spielraum im Bereich und hinsichtlich der Platzierung des geplanten Neubaus des Gemeindehauses. Um einen Großteil des prägenden Baumbestandes bei gleichzeitiger Umsetzung des Bauvorhabens zu erhalten, ist ein Heranrücken des Baukörpers und somit der Baugrenze an die Straßenverkehrsfläche unverzichtbar, sodass noch ein gewisser Planungsspielraum verbleibt. Für die Verwirklichung eines bedarfsgerechten Neubaus der Kita mit einem entsprechenden und zeitmäßen Platzangebot (ca. 75 Plätze) im westlichen Teil des Plangebietes ist ebenfalls eine Unterschreitung des Mindestabstandes erforderlich, was ein Heranrücken an die Kirchenallee aus städtebaulicher Sicht ebenfalls rechtfertigt.

Durch die Deckungsgleichheit von Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird zudem eine Einheitlichkeit bei der Grundstücksausnutzung hin zum adressbildenden Straßenraum der Kirchenallee geschaffen.

Das sich ergebende Mindestmaß der Abstandsflächen gemäß § 6 LBO SH von 0,4 H bzw. mindestens 3,0 m bei gleichzeitiger Ausdehnung bis maximal zur Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bleibt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unberührt.

Um innerhalb des Plangebietes ausreichend dimensionierte Flächen für den ruhenden Verkehr anbieten zu können, die auf möglichst kurzem Wege an die bestehenden Verkehrsflächen angeschlossen werden können und eine möglichst flexible Gestaltung der Grundstücksflächen zu ermöglichen, wird Folgendes textlich festgesetzt:

> *„Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."*
>
> *(vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1)*

Die genaue Lage von Stellplätzen und ihren Zufahrten soll planungsrechtlich nicht fixiert werden, da hierfür kein vorrangiges öffentliches Interesse ersichtlich ist. Zwar können gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Der Grundeigentümer soll jedoch die Gewissheit haben, diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen realisieren zu können.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Kirchenallee im Norden und Schönningstedter Straße im Osten erschlossen. Die im Plangebiet verbleibende Fläche der Kirchenallee nördlich des Allgemeinen Wohngebietes wird bis zur Straßenmitte bestandskonform als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Reinbek, des Landkreises Stormarn bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

4.6.2 Oberflächenwasser- und Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet zulässige und bereits bestehende bauliche Nutzung hat eine Flächenversiegelung zur Folge, die zu einer Steigerung des Oberflächenabflusses führt. Für den Bereich des Plangebietes besteht ein Anschlusszwang gemäß lokaler Abwassersatzung an das bestehende Kanalsystem. Sofern nachgewiesen wird, dass das anfallende Regenwasser von den vorhandenen Böden aufgenommen werden kann, ist eine Befreiung von dem vorgenannten Anschlusszwang möglich.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Im weiteren Planungsverlaufs werden die im Änderungsbereich vorhandenen Bodenverhältnisse durch entsprechende Rammkernbohrungen untersucht, um daraus Aussagen zur Versickerungsfähigkeit für das anfallende Oberflächenwasser abzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels Schutzwasserkanälen, die innerhalb der vorhandenen Erschließungsflächen verlegt sind, an die Entsorgungsinfrastruktur in den umgebenden Straßenverkehrsflächen angeschlossen und über diese beseitigt.

4.6.3 Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, so dass zukünftig eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist im Allgemeinen Wohngebiet (abhängig von der Art der Nutzung, der baulichen Dichte auf dem Grundstück und der Einstufung der Brandausbreitungsgefahr gemäß Arbeitsblatt W 405) mit 96 m^3/h über 2 Stunden sicherzustellen.

4.6.4 Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Straßenverkehrsflächen der Kirchenallee sowie der Schönningstedter Straße sichergestellt und erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Wasserhaushalt

In Kombination mit der in Kap. 4.3.1 beschriebenen Festsetzung der Grundflächenzahl, die den möglichen Versiegelungsgrad im Plangebiet festlegt, soll nachfolgende Regelung bei der Herstellung von Stellplätzen und deren Zuwegungen i.S.d. § 12 BauNVO einen Beitrag leisten, um den natürlichen Wasserkreislauf weiter zu schützen als auch das Maß der Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher wird folgende textliche Festsetzungen getroffen:

> *„Stellplatzanlagen und deren Zuwegungen, sowie Wege und Feuerwehrzufahrten sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil oder als Rasengittersteine herzustellen."*
>
> *(Textliche Festsetzung Nr. 3.1)*

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen wird die natürliche Regenrückhaltung und Grundwasserneubildung begünstigt und somit das Schutzgut Wasser gefördert.

4.8 Baumbestand

Auf dem Baugrundstück Kirchenallee 1 in Reinbek befindet sich ein größerer Baumbestand. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher sowohl eine baumgutachterliche Einschätzung der Verkehrssicherheit als auch eine Bewertung der Beeinträchtigung des Baumbestandes durch die geplante Baumaßnahme *(s. hierzu Kap. 4.1)* und damit der baubedingten Erhaltensfähigkeit vorgenommen.

Erfasst und beurteilt wurden daher im Oktober 2022 acht Buchen, sechs Eichen, drei Thujen, zwei Scheinzypressen, zwei Lärchen, eine Linde, einen Berg- und einen Spitz-Ahorn sowie eine Sal-Weide.



Abbildung 9: Lageplan mit Bäumen, Institut für Baumpflege (Stand: November 2022; ohne Maßstab)

In einer ersten Untersuchung erfolgte eine Zustandserfassung der Bäume im Sinne einer Baumkontrolle zur Verkehrssicherheit. Als zweiter Schritt erfolgte dann die Bewertung der Beeinträchtigung der Bäume durch die geplanten Baumaßnahmen im Bereich zwischen der St. Maria Magdalenen-Kirche und dem Pastorat im Bereich des Kita-Spielplatzes sowie des bestehenden Parkplatzes.

Aus der jeweiligen Beeinträchtigung der Bäume durch die Baumaßnahmen wurde ebenfalls eine baumgutachterliche Einschätzung der Erhaltensfähigkeit (baubedingte Erhaltensfähigkeit) abgeleitet. Hieraus ergibt sich, welche Bäume für die geplanten Baumaßnahmen gefällt werden müssten.

Abschließend wurden die baumgutachterlichen Bewertungen und Einschätzungen der zustandsbedingten Erhaltensfähigkeit sowie der baubedingten Erhaltensfähigkeit jeweils in die drei Kategorien erhaltensfähig (++), bedingt erhaltensfähig (+) und nicht erhaltensfähig (-) eingeteilt.

Die Untersuchungen zur Verkehrssicherheit und zur Erhaltensfähigkeit des Baumbestandes im Bereich der geplanten Baumaßnahmen haben ergeben, dass 15 Bäume bei Konzeptumsetzung nicht zu erhalten sind. Für diese Bäume bleibt lediglich die Fällung. Bei einem weiteren Baum (Buche nordöstlich der Kirche Nr. 15) muss die tatsächliche Durchwurzelung im Bereich der Neubaumaßnahme für eine abschließende Bewertung der baubedingten Beeinträchtigung noch geklärt werden.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung werden daher die insgesamt acht als baubedingt erhaltensfähigen Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Bäume mit den Nummern 1, 2, 3, 4, 19, 21, 23, 25 (vgl. Abb. 9). In diesem Zusammenhang wird folgende textliche Festsetzung ergänzend aufgenommen:

> *Alle zeichnerisch festgesetzten Bäume im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist auf dem gleichen Grundstück ein neues Exemplar derselben Art mit einem Stammumfang von mind. 20 cm mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
>
> *(Textliche Festsetzung Nr. 3.2)*

Nahezu alle untersuchten Bäume auf dem Grundstück weisen keine Bruchsicherheit an der Astbasis auf, daher sind baumpflegerische Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich und unverzüglich durchzuführen, da sich viele dieser Bäume auf dem Gelände der betriebenen Kita und damit im Bereich mit einer hohen Sicherheitserwartung des Verkehrs befinden. Unter anderem muss eine Entfernung des Totholzes durchgeführt werden. Zudem muss bspw. für die Verkehrssicherheit das Lichtraumprofil geschnitten werden und eine Einkürzung der Krone erfolgen. Eine dendrologische Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen wird dringend empfohlen.

Für alle zu erhaltenden Bäume sind vor Baubeginn die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 festzulegen und in der Örtlichkeit umzusetzen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek ist bei der Fällung von Bäumen zu beachten.

4.9 Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ wurde eine Untersuchung artenschutzrechtlich bedeutender Gruppen, hier: Vögel (besonderer Status der „europäischen Vogelarten, d.h. aller Arten, als besonders geschützt), Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie, also streng geschützt), Eremit (Osmoderma eremita) und

Großer Eichenbock (Cerambyx cerdo) sowie das Eichhörnchen (aufgeführt im BArtSchV, besonders geschützt) vorgenommen.

Vor dem Hintergrund einer möglichen Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kap. 4.1) wurden am 26.01.2023 die insgesamt 15 zur Fällung vorgesehenen Bäume auf den aktuellen und zurückliegenden Besatz sowie ihr Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgenannter artenschutzrechtlich bedeutender Arten untersucht.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestand kein aktueller Besatz der untersuchten Bäume durch artenschutzrechtlich relevante Arten. Zudem konnte kein Potenzial für den Eremiten oder Großen Eichenbock festgestellt werden.

In bis zu vier der untersuchten Bäume wurden potenzielle Fledermaustagesquartiere sowie potenzielle größere Fledermaussommerquartiere festgestellt. Bei einer Fällung der Bäume zur Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) ist jedoch nicht mit Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen oder anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen. Eine Fällung der Bäume außerhalb dieses Zeitraumes setzt eine gutachterliche Besatzkontrolle kurz vor Fällung, die einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse oder Vögel ausschließt, voraus.

Durch die Umsetzung des Vorhabens würden keine Brutreviere mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln beseitigt oder so beschädigt, dass sie ihre Funktion verlieren. Allerdings würden zwei potenzielle Fledermausquartiere im Sinne des § 44 BNatSchG und somit (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen verloren gehen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Stellungnahme fand daher eine Prüfung des Eintretens der Verbote gemäß § 44 BNatSchG statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass

- das Zugriffsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Fällung während der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) nicht eintritt,
- das Verbot der erheblichen Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht verletzt wird,
- das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen in Form von Winterquartieren gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht verletzt wird.

Es ergeben sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen):

- Außerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02 ist vor Fällung durch eine Besatzkontrolle der Bäume ein aktueller Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten erneut auszuschließen werden.
- Ausgleich des Verlusts potenzieller Fledermaussommerquartiere durch ortsnahe Anbringung von vier Fledermauskästen.

Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

> *„Im Plangebiet sind vor Baubeginn insgesamt 4 Fledermauskästen fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“*
>
> *(Textliche Festsetzung Nr. 3.3)*

Dem geplanten Vorhaben (Fällung von fünfzehn Bäumen) hinsichtlich der Artenschutz - Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse, Eremit, Großer Eichenbock, Vögel und Eichhörnchen stehen aus gutachterlicher Sicht keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn die geplanten Fällungen im Zeitraum 01.12. bis 28.02. erfolgen und oben genannte Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird (s. TF 3.3). Somit wäre aus gutachterlicher Sicht auch keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für die Neubebauung innerhalb des Plangebiets besteht das Ziel eine moderne zeitgemäße städtebauliche und gestalterische Entwicklung zu ermöglichen. Bei aller möglichen Vielfalt in der Ausführung von Einzelbauten- und Grundstücksgestaltungen soll deren Gesamterscheinungsbild wegen ihrer räumlichen Nähe zueinander durch grundsätzlich einheitliche Festsetzungen, z.B. bei den Dachmaterialien und -farben sowie bei Einfriedungen etc. der Eindruck eines zusammengehörigen Plangebietes geschaffen werden, das sich darüber hinaus in die ortsbildprägende Bebauung des zentralen Stadtbereichs Reinbeks einfügt und damit auch Rücksicht auf das vorhandene Denkmal nimmt. Sie sollen gestalterische Mindeststandards zur Sicherung und Förderung des „norddeutschen“, positiven einheitlichen Ortsbildes und zum Schutz vor verunstaltenden baulichen Anlagen in der Nachbarschaft für die zukünftige Gestaltung von Gebäuden definieren.

Es handelt sich dabei um örtliche Bauvorschriften i.S.v. Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO Schleswig-Holstein.

4.10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit dem planerischen Ziel des homogenen Orts- und Straßenbildes soll sich die zukünftige Bebauung der Hauptbaukörper hinsichtlich der Dachgestaltung am bestehenden Umfeld orientieren. So sollen diese bzgl. des Materiales und der traditionell in Norddeutschland typischen Farbgestaltung relativ einheitlich gestaltet sein. Auch Gründächer sollen generell ermöglicht werden, um damit zum Klimaschutz beizutragen. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen, da aufgrund der jeweiligen untergeordneten Größe dieser nicht davon ausgegangen werden kann, dass hier nachteilige Auswirkungen für das Straßen- und Ortsbild auftreten können. Trotz allem sollen überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen grundsätzlich als Flachdächer ausgeführt werden. Diese Dachformen ermöglichen eine aus ökologischen Gründen wünschenswerte Dachbegrünung und tragen damit zum Klimaschutz bei. Ferner können auf den Dachflächen auch Sonnenkollektoren zum Einsatz kommen. Die Bebauungsplanänderung trifft dementsprechend die folgenden Festsetzungen:

> „*Die Hauptdachflächen sind nur in den Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit bis Schwarz und Braun sowie ausschließlich aus Ton, Naturschiefer, Beton und Metall zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig sofern diese mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht versehen und extensiv begrünt werden. Dacheindeckungen aus Ton, Naturschiefer oder Beton dürfen nicht glänzend und nicht hochglänzend ausgeführt werden. Dacheindeckungen aus Metall sind nur zulässig, wenn beschichtete Metalleindeckungen verwendet werden, die die natürliche Farbe des Metalls*

erhalten, nicht glänzend und nicht hochglänzend sind und den vorgenannten Farbspektren entsprechen.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

„Die Vorschriften unter Nr. 4.1 gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.2)

„Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis 20 Grad) auszubilden und dauerhaft extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarkollektoren) bleibt davon unberührt.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4.3)

4.10.2 Gestaltung der Einfriedungen

Um das Planungsziel eines als durchgrünt wahrzunehmenden Plangebiets nicht durch Einfriedungen aus anderen Materialien zu gefährden, wird in der Bebauungsplanänderung geregelt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen, also im Vorgartenbereich der Baugrundstücke, ausschließlich aus lebenden Laubholzhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig sind. Zäune können als Einfriedigungen nur in Kombination mit Hecken zugelassen werden, wenn diese in einer maximalen Höhe von ebenfalls 1,4 m errichtet werden und damit die Hecken nicht überragen. Es kann somit gewährleistet werden, dass Zäune – sofern sie von den privaten Eigentümern gewünscht werden – sich den mit der Festsetzung verfolgten Zielen unterordnen, da sie gestalterisch nicht wesentlich wirksam werden. Mit der nachfolgenden Vorschrift wird so eine einheitliche und grüne Gestaltung zum öffentlichen Raum erreicht und somit das Quartiersbild wirkungsvoll gestaltet:

„Einfriedigungen der Gärten zum öffentlichen Raum sind nur aus einer lebenden Laubholzhecke mit einer maximalen Höhe von 1,40 m vorzusehen. Zäune sind nur in Kombination mit einer Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,40 m auf der straßenabgewandten Grundstücksseite zulässig. Eingangspforten und Zufahrtstore dürfen 1,40 m Höhe nicht überschreiten.“

(Textliche Festsetzung Nr. 5.1)

4.10.3 Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen

Um den modernen Ansprüchen an eine sachgerechte Entsorgung von Abfällen gerecht zu werden, sind diverse Müllgefäße erforderlich, die in aller Regel ebenerdig in der Nähe der Eingangstür untergebracht werden. Um gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen, sollen diese in Gebäudeteile einbezogen oder aber eingehaust werden. Die Bebauungsplanänderung setzt Folgendes fest:

„Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke durch Hecken abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.“

(Textliche Festsetzung Nr. 5.2)

4.11 Hinweise

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Hinweis gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein: 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 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.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Hinweise auf Kampfmittel bekannt bzw. festzustellen. Es ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst direkt zu benachrichtigen.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG). Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen ist für die Fällung eine verlängerte Ausschlussfrist bis Ende Oktober zu beachten.
Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.

Außerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. ist vor Fällung durch eine Besatzkontrolle der Bäume ein aktueller Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten erneut auszuschließen.

Baumschutz

Im Zuge der Bauarbeiten sind in einigen Abschnitten Arbeiten im Kronentraufbereich von Einzelbäumen und Baumgruppen unvermeidlich. Um Schäden an den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden, ist der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronenbereich der Bäume zu vermeiden.
Unmittelbar am Baubereich angrenzende Bäume sind im Bereich der Baumtraufe mit einem ortsfesten Zaun zu schützen.

Das Abstellen von Baufahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen und der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der Bäume ist nicht zulässig.

Für alle zu erhaltenden Bäume sind vor Baubeginn die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 festzulegen und in der Örtlichkeit umzusetzen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek ist zu beachten.

Ausschluss von Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

Einsicht in Regelwerke

Die technischen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dieser Bebauungsplanänderung in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig im Rathaus der Stadt Reinbek, Abteilung Planung und Bauordnung, Hamburger Straße 5-7, 21465 Reinbek) zu den Öffnungszeiten des Amtes zur Einsicht bereit.

5. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

5.1 Flächenangaben

Das von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „nördliche Stadtmitte“ betroffene Gebiet ist etwa 0,74 ha groß, die zu 0,66 ha auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie zu 0,08 ha auf die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfallen.

5.2 Kostenangaben

Der Stadt Reinbek entstehen bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung keine Kosten, da alle Erschließungs- und Planungskosten von der Kirche übernommen werden.

5.3 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet gibt es mit dem Bebauungsplan B3 rechtsgültiges Planrecht. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans B3 ersetzt die bisherigen Regelungen innerhalb des Änderungsbereichs und schafft in diesem neues Planrecht.

Dadurch erfolgt jedoch keine Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans, da dieser außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung weiterhin Gültigkeit besitzt.

6. Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am ..... gebilligt.

Stadt Reinbek, den .....

.....
(Unterschrift)