

**STADT REINBEK**  
**- KREIS STORMARN -**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 32.2**  
**„VILLENGRUNDSTÜCK DOBBERTIN“**

FÜR DAS GEBIET:

SÜDLICH „REUTERWEG“,  
WESTLICH „SCHILLERSTRASSE“,  
NÖRDLICH „GOTEHEALLEE“,  
ÖSTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
„SCHÖNNINGSTEDTER STRASSE“ HAUS-NR. 68 - 74  
UND „REUTERWEG“ HAUS-NR. 2

**BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2007  
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 20.08.2007 (Plan Nr. 2.0)



## Inhaltsverzeichnis

**Begründung** zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans mit **Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Umweltbericht
  - 5.1 Einleitung
    - 5.1.1 Planungsinhalte und -ziele
    - 5.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung
  - 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
    - 5.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
    - 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
    - 5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen
    - 5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten
  - 5.3 Zusätzliche Angaben
    - 5.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
    - 5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung
  - 5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung



11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Nachrichtliche Übernahme
- 13.1 Denkmalschutz
14. Altlasten
15. Archäologische Denkmale

### Zusammenfassende Erklärung

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der städtischen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

---

#### Anlage :

- „Grünplanerischer Fachbeitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 32.2 „Villengrundstück Dobbertin“ der Stadt Reinbek. (Stand vom 05.06.2007)

---

#### Quellennachweis:

- „Stellungnahme zu Einwirkungen durch elektromagnetische Felder“ - Endfassung vom 20.04.2007 zum Bebauungsplan Nr. 32.2 der Stadt Reinbek  
(Anlage der Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek)
- „Lärmtechnische Stellungnahme - Ermittlungen zum Verkehrslärm“ zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 32.2 der Stadt Reinbek vom 16.02.2007  
(Anlage der Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek)
- „Historische Bestandsaufnahme und Dokumentation zur Gartengeschichte der Villa Dobbertin, ehem. Victor-Gollancz-Haus, Goetheallee 3 in Reinbek“ im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32.2 der Stadt Reinbek, Endfassung vom 20.4.2007  
(Anlage der Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek)
- „Gartendenkmalpflegerische Stellungnahme“ zum Bebauungsplan Nr. 32.2 der Stadt Reinbek des Landesamtes für Denkmalpflege S-H mit Schreiben vom 28.06.2007
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 09.02.2007
- „Vorschlag zum Umfang und Detaillierungsgrad gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB'07 und § 14 f Abs. 1 UVPG“ („Scoping“) im Rahmen der Umweltprüfungen zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 32.2 sowie im Rahmen der strategischen Umweltprüfung zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 32.2 der Stadt Reinbek vom 15.01.2007



- Stellungnahme des B.U.N.D. - Kreisgruppe Stormarn vom 14.02.2007 („Scoping“)
- Stellungnahme des Landrates des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, vom 07.02.2007 („Scoping“)
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, Außenstelle Lübeck, vom 07.02.2007 („Scoping“)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 06.02.2007 („Scoping“)
- Stellungnahme des Forstamtes Trittau vom 29.01.2007 („Scoping“)
- Erlass der Satzung der Stadt Reinbek über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32.2 „Villengrundstück Dobbertin“ vom 27.10.2004 und Verlängerung dieser Veränderungssperre mit Rechtswirksamkeit vom 25.10.2006
- Teilaufhebung „Victor-Gollancz-Haus“ des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorwerksbusch“ mit Rechtskraft vom 26.10.2004
- Bebauungsplan Nr. 32 „Vorwerksbusch“ mit Rechtskraft vom 25.08.1970
- „Gartendenkmalpflegerische Stellungnahme“, Goetheallee 3, denkmalgeschützter Landhausgarten, des Landesamtes für Denkmalpflege S-H mit Schreiben vom 17.05.2005
- „Erhaltungssatzung für den Stadtteil Vorwerksbusch im Bereich Kückallee mit Nebenstraßen / Am Vorwerksbusch / Schillerstraße vom 17.10.2000
- Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege S-H vom 21.07.1998 zur Eintragung der Villa/Victor-Gollancz-Haus, Goetheallee 3 in Reinbek in das Denkmalsbuch
- „Bauantrag zur Nutzungsänderung Victor-Gollancz-Haus“ durch die Nutzungsgemeinschaft Goetheallee 3 GbR vom 03.03.2006
- geltender Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek
- festgestellter Landschaftsplan - Entwicklung (Flächennutzungen) von 1998 der Stadt Reinbek
- Lage- und Höhenplan mit Baumkataster und aktueller ALK als amtliche Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 32.2 mit katasteramtlichen Prüfung vom 02.10.2007

### Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



## 1. Planungserfordernis

Die Stadt Reinbek hat zur städtebaulich geordneten Entwicklung eines Teilbereiches des rechtskräftigen B-Plans 32 „Vorwerksbusch“ im Jahre 2004 für den Teilbereich „Villengrundstück Dobbertin“ ein Aufhebungsverfahren durchgeführt und am 30.09.2004 für diesen aufgehobenen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 mit Grünordnungsplan beschlossen. Zugleich hat sie eine Veränderungssperre erlassen und zwischenzeitlich um ein Jahr verlängert.

Ziel der Stadt Reinbek ist es, auf Grundlage des festgestellten Landschaftsplanes (1998), der Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung („Scoping“) und der Ergebnisse aus den begleitenden Fachgutachten (s. Anlage und Quellenverzeichnis) eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets planerisch vorzubereiten und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 32.2 einschließlich eines „Grünordnerischen Fachbeitrages“ planungsrechtlich umzusetzen.

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek werden entsprechend den Zielen und Inhalten der Erhaltungssatzung „Vorwerksbusch“ neu ausgerichtet, so dass der Planbereich aufgrund der noch bestehenden Strukturen und der ca. 2,5 ha großen und zusammenhängenden Garten- und Parkanlage ein ganz wichtiges Element der wohnungsnahen Erholung und Entspannung darstellt. In Verbindung mit den in der Umgebung befindlichen Grün- und Erholungsflächen stellt der Planbereich die „grüne Lunge“ und einen wichtigen „Trittstein“ der Vernetzung von Erholungs- und Freiraumstrukturen innerhalb des bebauten Stadtgebiets dar. Dies gilt es zu sichern.

Die Realisierung der mit diesen Bauleitplänen verbundenen Vorhaben, die angestrebte öffentliche Nutzung von Teilen der Villa und der Garten- und Parkanlage betreffend, soll außerhalb der Bauleitplanungen mittels vertraglicher Regelungen zwischen den Beteiligten entsprechend der weiteren politischen Willensbildung erfolgen.

Der vom Bau- und Planungsausschuss am 04.09.2007 beratende und von der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2007 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 32.2 beinhaltet die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) sowie die sich hieraus ergebenden bodenrechtlich und planungsrechtlich relevanten Festsetzungen und die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbänden und privater Personen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 09.02.2007 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der städtischen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.



Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden und Städte aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den „Reuterweg“, im Osten durch die „Schillerstraße“, im Süden durch die „Goetheallee“ und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Schönningstedter Straße“ Nr. 66 - 74 (fortlaufend ger. Nr.) und „Reuterweg“ Nr. 2.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Stand vom 20.08.2007 - Plan 2.0) eine Fläche von insgesamt ca. 2,55 ha, davon:

ca. 5.160 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete (WA)
ca. 20.380 m <sup>2</sup>	Grünflächen, öffentlich und privat
ca. 30 m <sup>2</sup>	Flächen für die Versorgung

### 4. Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 und der parallel aufgestellten 33. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung und des festgestellten Landschaftsplanes auf und konkretisiert mit diesen Bauleitplänen ihre Flächennutzungen entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek für den zuvor beschriebenen Teilbereich.

#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die für die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete und der Grünflächen vorgesehenen Flächen sind in der geltenden Flächennutzungsplanung insgesamt als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 32.2 die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden im Parallelverfahren durchgeführt.



Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 31.05.2007 von der Stadtverordnetenversammlung in der endgültigen Planfassung beschlossen und dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung liegt mit Erlass vom 24.08.2007 vor.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 32.2 gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn der Bebauungsplan erst nach Rechtskraft der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

#### **4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 1998, Planungsraum I, kann die Stadt Reinbek von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligungsverfahren durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H konkretisiert wurden bzw. weiterführend vertieft werden.

Mit Erlass vom 09.02.2007 wurde durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige bestätigt, dass die städtischen Planungsabsichten im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32.2 den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

#### **4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. LNatSchG)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 sind keine landschaftsplanerisch relevanten Änderungen des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Reinbek verbunden.

Der Planbereich ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 und der zuvor ausgeübten Nutzung in Übereinstimmung mit dem geltenden Flächennutzungsplan als bebaute Fläche dargestellt. Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand bestehen daher in der Darstellung der Villa / Victor-Gollancz-Haus als „Schule“ sowie der Garten- und Parkanlage als Siedlungsfläche.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 und den Aufstellungsverfahren für den zuvor beschriebenen Bereich werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek auf den Wesensgehalt der Erhaltungssatzung „Vorwerksbusch“ zur Erhaltung und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils neu ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, die Villa Goetheallee 3 mit der Garten- und Parkanlage in Teilbereichen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Gesamtanlage stellt somit ein wichtiges Element der wohnungsnahen Erholung und Entspannung für den Stadtteil „Vorwerksbusch“ dar.



Die geringfügigen Abweichungen sind mit der innerstädtischen Lage des Plangebiets und den städtebaulichen Zielsetzungen, wie zuvor ausgeführt, nach Auffassung der städtischen Gremien städtebaulich zu begründen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten und somit auch nicht zu kompensieren.

Diese Planauffassung wurde mit Verfügung vom 16.07.2007 des Landrates des Kreises Stormarn - untere Naturschutzbehörde bestätigt.

#### **4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)**

Im oder am Plangeltungsbereich sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Entsprechend der städtischen Abwägung und dem Beschluss zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wird demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

### **5. Umweltbericht**

#### **5.1 Einleitung**

Zu den städtischen Planungsabsichten fand neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Datum vom 16.01.2007 schriftlich statt, durch die die Behörden, die sonstigen Planungsträger und die anerkannten Naturschutzverbände über die Planung informiert wurden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“).

Im so genannten „Scoping-Verfahren“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten vorgebracht. Auf Hinweis des Kreises Stormarn werden die Aspekte des Schutzes der nach § 10 BNatSchG streng geschützten Arten und des Immissionsschutzes in der Bearbeitung durch entsprechende Ergänzungen bzw. durch die Erstellung entsprechender gutachterlicher Stellungnahmen zu den Fragen des Immissionsschutzes (vgl. Quellenverzeichnis) berücksichtigt.

Die Ergebnisse hat die Stadt Reinbek zusammen mit Beschluss vom 05.06.2007 über den Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes (Umweltprüfung) nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in die Umweltprüfung eingestellt.





### 5.1.1 Planungsinhalte und -ziele

Die Stadt Reinbek hat zur städtebaulich geordneten Entwicklung eines Teilbereiches des rechtskräftigen B-Plans 32 „Vorwerksbusch“ im Jahre 2004 für den Teilbereich „Villengrundstück Dobbertin“ ein Aufhebungsverfahren durchgeführt und am 30.09.2004 für diesen aufgehobenen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 beschlossen. Zugleich hat sie eine Veränderungssperre erlassen und zwischenzeitlich um ein Jahr verlängert.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 32.2 wurde der Flächennutzungsplan für den unter Kapitel 3 beschriebenen Teilbereich geändert und dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung liegt zwischenzeitlich vor.

Der Plangeltungsbereich ist entsprechend der bisherigen Planung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 32 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Diese flächenhafte Darstellung entspricht nicht den städtischen Planungszielen und nicht den genehmigten Nutzungen der Villa Goetheallee 3 für Wohnzwecke. Für die Villa mit der ca. 2,0 ha großen Garten- und Parkanlage werden Nutzungen angestrebt, die es ermöglichen sollen, Teilbereiche der Anlage öffentlich zugänglich zu machen. Es gilt den parkartigen Charakter des Stadtteils „Vorwerksbusch“ im Sinne der Erhaltungssatzung zu bewahren und zu entwickeln.

Die frühere städtebauliche Konzeption kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den modifizierten städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils in dem zuvor angestrebten Maße nicht mehr umgesetzt werden.

Die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes wurde daher unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32.2 in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen im Rahmen eines förmlichen Verfahrens angepasst. Die bereits vorhandenen Bebauungen und sonstige Nutzungen (Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Zuwegungen) im Nordwesten des Plangebiets (Villa Goetheallee 3 und Reuterweg 4) werden als allgemeine Wohngebiet festgesetzt, der übrige Teil des Plangeltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche und private „Garten- und Parkanlage“.

Die angestrebte Gliederung der Parkanlage in öffentliche und private Teilflächen wird durch eine Nutzungstrennung (so genannte „Knotenlinie“) konkretisiert.

### 5.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Die Stadt Reinbek liegt auf der Entwicklungsachse Hamburg-Schwarzenbek und ist im **Landesraumordnungsplan** als Stadtrandkern I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Auf den Entwicklungsachsen soll die bauliche Entwicklung im Hamburger Umland konzentriert werden.

Der **Regionalplan** weist darüber hinaus die Schönningstedter Straße als „regionale Straßenverbindung“ aus.



Grundsätzlich sind die in **Fachgesetzen** (wie u. a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall-Wasser-Gesetzgebung) und in den Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Zielen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Der festgestellte **Landschaftsplan** der Stadt Reinbek (1998) enthält für das Plangebiet die Darstellungen *Bauflächen* mit der Zweckbestimmung „Schule“, *Kulturdenkmal* und *Historische Garten- und Parkanlage*.

Die Darstellungen und nachrichtliche Übernahme haben auf örtlicher Planungsebene keine naturschutzfachliche Relevanz. Die mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes eintretenden Abweichungen vom Landschaftsplan (vgl. Kapitel 5.2) sind aus Sicht der örtlichen Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich, so dass kein Erfordernis zur Fortschreibung des Landschaftsplanes besteht. Diese Planauffassung der Stadt Reinbek wurde im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn nicht in Rede gestellt.

**Flächige Schutzansprüche** gemäß LNatSchG oder LWaldG liegen im Plangeltungsbereich nicht vor. Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope bzw. nach § 2 LWaldG bestehende Waldflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die *Villa Goetheallee 3* ist am 21.07.1998 in das Denkmalsbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden. Der **Denkmalschutz** erstreckt sich auf das gesamte Gebäude (ohne den neueren Anbau - Saal) mit dem umgebenden Park. Für den denkmalgeschützten Landhausgarten liegt einen „Gartendenkmalpflegerische Stellungnahmen“ vor (s. Quellenverzeichnis).

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Mensch

##### Bestand:

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches übernehmen entsprechend der derzeitigen Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus planungsrechtlicher Sicht nur eingeschränkte Wohnfunktionen. Die tatsächliche Nutzung wird allerdings durch eine bereits genehmigte Nutzungsänderung der ehemaligen Fortbildungsstätte in private Wohnungen mit Lagerräumen geprägt, so dass real durchaus Wohnfunktionen für das Plangebiet bestehen.

Bei der direkt an den Plangeltungsbereich angrenzenden Bebauung handelt es sich um Wohngebiete, die u. a. auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 32 (1970) entstanden sind.

Westlich des Plangeltungsbereiches sind zwei Standorte von Mobilfunksendeanlagen vorhanden.



Der erste Standort befindet sich auf dem Dach des Hauses Schönningstedter Straße Nr. 59. Der zweite Standort ist durch einen etwa 40 Meter hohen Mast auf dem Flurstück 5/8, Flur 7, Gemarkung Schönningstedt westlich der „Schönningstedter Straße“ gegeben. Die Abstände zum Plangeltungsbereich betragen mehr als 65 Meter zum Gebäude „Schönningstedter Straße“ Nr. 59 und mehr als 570 Meter zum Sendemast.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der „Schönningstedter Straße“ (L 222), die ca. 35 m westlich des Plangeltungsbereiches verläuft.

Der hohe Grünflächenanteil und der den Stadtteil prägende Baumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches haben eine positive und nachhaltige Wirkung auf das Wohnumfeld und die Aufenthaltsfunktion innerhalb des Stadtteils „Vorwerksbusch“.

Für die Erholungsfunktion hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung, da mit der zuvor ausgeübten Nutzung keine öffentliche Erschließung (Zugänglichkeit) vorhanden ist.

#### Auswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und die zu betrachtenden Teilfunktionen sind nicht zu erwarten:

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der „Schönningstedter Straße“ belastet. Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme (s. Quellenverzeichnis) kann zusammenfassend festgestellt werden, dass

- der Orientierungswert für Parkanlagen am Tage und in der Nacht von 55 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird,
- im Bereich des vorhandenen Gebäudes (Villa Goetheallee 3) der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tage bis auf wenige Ausnahmen (*westliche Gebäudeseite im Dachgeschoß*) ebenfalls eingehalten wird,
- sich nachts an der nördlichen, südlichen und westlichen Seite des Gebäudekomplexes in allen Geschossen Überschreitungen des nächtlichen WA - Orientierungswertes von 45 dB(A) ergeben,
- an der am stärksten von Verkehrslärm betroffenen westlichen Front des Gebäudes (Villa Goetheallee 3) am Tage Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) und in der Nacht Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) zu erwarten sind (*max. WA-Orientierungswert-Überschreitung 1 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts*),
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts somit eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert - Überschreitungen betroffenen Bereiche stehen im vorliegenden Fall aufgrund der Entfernung zur Lärmquelle und des Umfangs der Lärmbelastung außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.



Aus den ermittelten Lärmimmissionen ergeben sich bezüglich des Umfanges an Schallschutzmaßnahmen maximal Anforderungen, die lediglich den Lärmpegelbereichen I und II gemäß DIN 4109 entsprechen müssen. Die Lärmpegelbereiche I und II müssen nicht festgesetzt werden, da sie bereits mit den erforderlichen Wärmeschutzanforderungen der Außenbauteile erfüllt werden.

Gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 ist bei nächtlichen Beurteilungspegeln größer 45 dB(A) schlafen bei in Kippstellung geöffneten Fenstern oft nicht mehr möglich. Durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungen (passiver Schallschutz) kann der Schutz der Nachtruhe innerhalb von Schlaf- und Kinderzimmern gewährleistet werden. Die Planungen im vorliegenden Fall betreffen ein altes, denkmalgeschütztes Gebäude (Villa) sowie ein vorhandenes Wohngebäude am Reuterweg.

Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes bzw. des Bestandsschutzes und aufgrund der Einhaltung des Nacht-Immissionsgrenzwertes für reine und allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) an allen Fronten des Gebäudekomplexes, kann entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme im vorliegenden Fall im Rahmen der Abwägung auf schallgedämmte Lüftungen verzichtet werden.

Entsprechend einer gutachterlichen Stellungnahme (s. Quellenverzeichnis) werden die Mindestabstände zur Einhaltung der Grenzwerte der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ (26. BImSchV) zum Schutz von Menschen zum Plangebiet eingehalten, so dass den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Vielmehr ist innerhalb des Plangeltungsbereiches aufgrund der großen Entfernung mit einer deutlichen Unterschreitung der Grenzwerte zu rechnen.

Da bereits in deutlich geringerer Entfernung Wohnnutzungen vorhanden sind und dort gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sein müssen, ist der Schutz des Änderungsbereiches ebenfalls gewährleistet.

Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen der angrenzenden Wohngebiete werden durch die Festsetzung zur Art und zum Maß der Nutzung der vorhandenen Gebäude ausgeschlossen. Die temporäre Nutzung von Teilbereichen der Parkanlage durch die Öffentlichkeit wird ebenfalls nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen führen.

Die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion erfährt vor dem Hintergrund des Erhalts der Garten- und Parkanlage (Festsetzung als Grünfläche) ebenfalls keine Beeinträchtigungen.

## **Tiere und Pflanzen**

### Bestand:

Die aktuelle Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere wird durch die gehölzgeprägten innerstädtischen Parkstrukturen geprägt. Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches stellen einen wichtigen Lebens- und Nahrungsraum für Arten der Siedlungen und des Parks dar, insbesondere für die Vogelwelt.

Angesichts ihrer Lage innerhalb der besiedelten Flächen übernimmt der größte Teil des Geländes darüber hinaus Trittsteinfunktionen im örtlichen Biotopverbundsystem.



Auch wenn für den Plangeltungsbereich keine konkreten Vorkommen von besonders geschützten Tierarten nach § 10 BNatSchG bekannt sind, so sind der Altbaumbestand und die Gehölze sowie ältere bauliche Anlagen insgesamt als potenzielle Habitate von nach § 10 BNatSchG zu schützenden Vogelarten zu beachten.

Es kann für einige Altbäume und für den baulichen Bestand nicht ausgeschlossen werden, dass sie von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt werden.

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden.

Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt bzw. im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ der Stadt Reinbek nicht bekannt gemacht worden.

Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

#### Auswirkungen:

Die Begrenzung der baulich nutzbaren Flächen (Allgemeine Wohngebiete - WA) auf die an den vorhandenen Gebäudebeständen orientierten Teilflächen und die Darstellung der übrigen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in Überlagerung mit den nachrichtlichen Übernahmen zum Denkmalschutz würdigt die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und verhindert eine weitergehende Bebauung auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Somit kommt es grundsätzlich nicht zu Verlusten oder Beeinträchtigungen der Lebensraumbedingungen und Habitate der heimischen Pflanzen- und Tierwelt. Lediglich die geplante fußläufige Wegeverbindung von der „Schillerstraße“ aus in den öffentlich zugänglichen Teil der Parkanlage kann mit einem geringfügigen Heckendurchbruch verbunden sein.

Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Einzelbäume und sonstigen Gehölze dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 15.03. nach erteilter Genehmigung durch das Landesamt für Denkmalpflege (für den Bereich der Parkanlage) im Zuge der Umsetzung des zuvor erstellten denkmalpflegerischen Pflegekonzeptes gerodet werden. Bei der Aufstellung des Pflegekonzeptes ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen und in die Planung und Umsetzung einzubinden. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bestehen.

Mögliche Abrissarbeiten von baulichen Anlagen, die potenziell oder tatsächlich von Fledermäusen bewohnt werden, müssen im Zeitraum zwischen dem 15. April und dem 30. August durch einen qualifizierten Sachverständigen begleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass sich dort keine Fledermauswochenstube und kein sonstiges Sommerquartier befinden.

Somit treten keine Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG ein.



## **Boden**

### Bestand:

Eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist im Bereich der bereits baulich genutzten Flächen festzustellen. Diese umfassen die westlichen Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die baulich genutzt werden bzw. versiegelt sind. Ansonsten ist, insbesondere im Bereich der Gehölzbestände, angesichts der jahrzehntelangen Parknutzung von weitgehend ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

### Auswirkungen

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 auf den bereits bebauten Flächen An-, Um- und Erweiterungsbauten oder sonstige mit der Nutzungsart verbundene Versiegelungen nur in einem eher geringen Umfang planungsrechtlich zugelassen und die Garten- und Parkflächen bodenrechtlich als Grünfläche festgesetzt werden, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Umlagerungen, Verdichtungen etc.

## **Wasser**

### Bestand:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

Die Grundwasserverhältnisse sind bei einem Flurabstand von 2 - 5 m als grundwasserfern einzustufen.

### Auswirkungen:

Vor dem Hintergrund der sich am Bestand orientierenden Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und der real nur geringfügig zusätzlichen Überbauten bzw. Teilversiegelungen sind auch für das Schutzgut Wasser weder nennenswerte versiegelungsbedingte Auswirkungen noch Veränderungen der Oberflächenentwässerung (qualitativ und quantitativ) zu erwarten.

## **Klima / Luft**

### Bestand:

Die klimatische Situation innerhalb des Plangeltungsbereiches wird durch die Lage im zusammenhängend bebauten Stadtgebiet geprägt, die kleinklimatische Ausprägung wird allerdings durch den großen Anteil an Grünflächen und Gehölzstrukturen bestimmt und positiv beeinflusst.

Die lufthygienische Situation innerhalb des Stadtgebietes erfährt Belastungen durch die Schadstoffimmissionen der „Schönningstedter Straße“.

Die großen Parkbäume und der sonstige Grünbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches tragen durch ihre Luftfilterfunktion örtlich zur Rückhaltung und Bindung von Schadstoffen bei.



### Auswirkungen:

Die Schutzgüter Klima und Luft sind ebenfalls nicht von erheblichen Auswirkungen betroffen, da das Großgrün und die kleinklimatisch bedeutsamen Strukturen innerhalb der umgebenden besiedelten Flächen durch die Festsetzung als Grünfläche gesichert und vor Verlust durch Bebauung planerisch und im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption geschützt werden.

Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der erzeugten Verkehrsemissionen zu rechnen.

### **Landschaft**

#### Bestand:

Die Garten- und Parkanlage trägt mit ihrem markanten Baumbestand wesentlich zur Durchgrünung des Stadtquartiers und damit zur Gestaltung und Aufwertung des Stadtbildes bei. Der Park wird, soweit heute schon möglich, zur Kurzeiterholung (in Arbeitspausen oder nach Feierabend) von der Bevölkerung genutzt.

#### Auswirkungen:

Vor dem Hintergrund der Beschränkung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung auf den vorhandenen Gebäudebestand einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) und die Sicherung des überwiegenden Teils des Plangeltungsbereiches als Grünfläche ist für das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild) nicht mit Verlusten oder Beeinträchtigungen zu rechnen, die nicht im Zuge von Pflegemaßnahmen entstehen und genehmigungspflichtig sind.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Bestand:

Die *Villa Goetheallee 3* ist am 21.07.1998 in das Denkmalsbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude (ohne den neueren Anbau - Saal) mit dem umgebenden Park.

Für den denkmalgeschützten Landhausgarten liegt eine „Gartendenkmalpflegerische Stellungnahme“ des Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.05.2005 vor, die den 2,0 ha großen Landhausgarten als eine der wenigen erhaltenen Anwesen der Villenarchitektur der Zwischenkriegszeit des 20. Jahrhunderts hervorhebt.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 wurde ein „gartendenkmalpflegerisches Gutachten“ in Auftrag gegeben, das in der Endfassung vorliegt (s. Quellenverzeichnis).

Die Beurteilungen und Empfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen.



- Im 19. Jahrhundert orientierte sich das vermögende Hamburger Großbürgertum in erster Linie von Hamburg in die westlichen, holsteinischen Vororte wie Altona, Flottbek, Nienstedten und Blankenese. Mit dem Ende des 19. Jahrhunderts und dem Bau der Vorortbahnen entdeckten die Hamburger Großkaufleute verstärkt auch die ländlichen Reize der östlich vor Hamburg gelegenen Dörfer wie Glinde, Großhansdorf, Schmalenbek, Wentorf und Reinbek. Im Zuge dieses Interesses der gut situierten Kaufleute entwickelten sich in den genannten Vororten rasant so genannte Villenkolonien.
- Die Gartengestaltung der Zwischenkriegszeit ist formal von geometrischen Formen und gesellschaftlich von sozialen Ansprüchen geprägt. Der öffentliche Volkspark dient jetzt nicht mehr wie in der Kaiserzeit für die sonntägliche, herrschaftliche Promenade, sondern er wird in Bereiche für sportliche Ertüchtigung und mußevolle Rekreation (Ballspiele, Spielplätze, Planschbecken, Liegewiesen) eingeteilt.
  - In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich gelegentlich auch Sportplätze sowie Kleingärten zur Selbstversorgung der gering verdienenden Arbeiterschaft.
- In ähnlichem Maße wurde auch der Landhausgarten funktionell und stilistisch reformiert. Die Aufteilung in geometrisch strukturierte Bereiche erfolgt durch sich kreuzende Wegeachsen, Pergolen, Sitzecken und geradlinige Heckenlaubengänge. Niedrige Stützmauern und vertiefte Rasenflächen gestalten die Höhenunterschiede auf moderne Weise.
- Der repräsentative Hausgarten jener Zeit weist jetzt große rechtwinklige Rasenflächen für Licht- und Luftbad sowie vielleicht auch eine Tennisplatz zur sportlichen Ertüchtigung auf gehobenem Niveau auf. Erholung und ungezwungener Aufenthalt im Garten ist nun das wichtige Ziel der Gartengestaltung.
- Gemüse- und Obstgärten, durch Gewächshäuser und Mistbeete ergänzt, fehlen nicht, die wohl auch aus der Erfahrung der Ersten Weltkrieges und der Notzeiten durch Inflation heraus zum Zweck der Selbstversorgung dienten. Die funktionale Bewohnbarkeit des Gartens stand nun im Vordergrund.
- Für diese kurze Epoche der Gartengestaltung ist der Garten der „Villa Dobbertin“ ein höchst selten erhaltenes Paradigma.
  - Damals am nördlichen Rand Reinbeks gelegen, wo in der Folge eine weitere Entwicklung der Villenkultur unterblieb, konnte hier eine außergewöhnlich große Gesamtanlage von hoher Gestaltungsqualität entstehen und über acht Jahrzehnte im wesentlichen erhalten bleiben.
  - Eine Besonderheit ist neben der unverändert erhaltenen Geländemodulation und Grundstruktur der einzelnen Gartenräume auch, dass das Obstbaumquartier in wesentlichen Zügen noch vorhanden ist und wieder sukzessive neu aufgebaut werden könnte. Meist fielen derartige ökonomische Bereiche ehemaliger Landhausgärten zuerst der Bebauung zum Opfer.
  - In Schleswig-Holstein und dem Raum um Hamburg ist kein weiteres Beispiel eines derart flächenmäßig umfangreichen und künstlerisch qualitativ gestalteten Landhauses inklusive Innenausstattung und Garten bekannt.





- Gebäude und Garten stehen seit fast neun Jahren unter Denkmalschutz und sind damit gesetzlich von einer weiteren Bebauung oder Veränderung ausgeschlossen. Künstlerische, städtebauliche und auch historische Gründe sprechen für die Unterschutzstellung und den Erhalt sowie die Pflege und behutsame Restaurierung von Landhaus und Gartenanlage. Beide sind wegen ihres repräsentativen, zeittypischen Charakters herausragende Beispiele für die Villen- und Gartenarchitektur der 1920er Jahre des Hamburger Umlandes. Eine entsprechende Erhaltung liegt somit auch im öffentlichen Interesse.

Aufbauend auf diesen Beurteilungen wurden im Rahmen des „Grünplanerischen Fachbeitrages“ zum Bebauungsplan Nr. 32.2 (siehe Anlage zu dieser Begründung) die Gebäude- und Nutzungsfunktionen innerhalb des Plangeltungsbereiches konkretisiert und entsprechend den vorangestellten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek planungsrechtlich festgesetzt, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach dem BauGB bzw. der LBO besteht.

Die sonstigen Sachgüter sind bereits in den vorherigen Planungen / Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 und Teilaufhebung „Victor-Gollancz-Haus“ des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorwerksbusch“ berücksichtigt worden, so dass keine weiteren Auswirkungen bekannt sind bzw. im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren bekannt gemacht worden sind. Hierzu zählt auch die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Gasregelstation, die unverändert erhalten bleibt.

#### Auswirkungen:

Für das Schutzgut Kulturgüter ist infolge der Festsetzung von Grünflächen einschließlich der angemessenen Erweiterung aus dem baulichen Bestand heraus nicht von Verlusten oder Beeinträchtigungen auszugehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gewähren einen weitgehenden Schutz des Kultur- und Gartendenkmals.

Sonstige Sachgüter sind aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen bereits oben in Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch behandelt worden. Eine erneute Darlegung ist daher entbehrlich.

#### **Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern.

Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i. d. R. nicht wieder herstellbar sind, sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.



### **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 würde das Plangebiet auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gelten.

Die Darstellung ist allerdings „funktionslos“, da nach der rechtskräftigen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 für diesen Änderungsbereich, die Gemeinbedarfsnutzungen aufgrund des tatsächlichen Ist-Zustands des Grundstücks und nach erfolgter Umnutzung der Villa Goetheallee 3 absehbar nicht mehr realisierbar erscheinen.

Vorhaben wären dann nach § 5 Abs. 1 und 2 DSchG und ggf. in Verbindung mit den gesetzlichen Regelungen des BauGB zu beurteilen.

Eine Nutzung von Teilflächen der Garten- und Parkanlage sowie der Villa durch die Öffentlichkeit wäre ausschließlich durch privatrechtliche Vereinbarungen möglich und die städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt des parkartigen Charakters dieses Stadtquartiers schwerlich umzusetzen.

### **5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht erforderlich, da durch die planerische Konzeption und die damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen, wie vorangestellt ausgeführt, und die damit verbundene Festsetzung der überwiegenden Flächen innerhalb des Plangebietes als Grünflächen keine wesentlichen oder nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter verbunden sind.

Weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse zum Immissionsschutz und der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Die im „Grünplanerischen Fachbeitrag“ (s. Anlage dieser Begründung) formulierten Maßnahmen dienen im Wesentlichen der Entwicklung und Pflege der gartendenkmalpflegerisch bedeutsamen Elemente und Funktionsräume und sind nicht als Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung einzustufen.

Bezüglich der Belange des Artenschutzes stellt die Einhaltung der spezifischen Verbotsfristen im Falle von Gehölzbeseitigungen (im Rahmen der Parkpflege) oder Abrissarbeiten sicher, dass keine Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG eintreten.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Unter Anwendung des geltenden BauGB ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.



#### **5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Die städtischen Planungsziele zur Erhaltung und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils und die angestrebte Öffnung der Villa mit Parkanlage in Teilbereichen für die Allgemeinheit stellen ein wesentliches Element der wohnungsnahen Erholung dar und schränken somit die planerischen und konzeptionellen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangeltungsbereiches aus sich heraus ein.

Aspekte, die eine andere Nutzung der Flächen erforderlich erscheinen lassen, sind nicht bekannt.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Als Beurteilungsgrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wurden die bereits vorliegende Bestandsaufnahme des bisherigen Grünordnungsplanes, der nunmehr als „Grünplanerischer Fachbeitrag“ fortgeführt wird (s. Anlage dieser Begründung) herangezogen.

Für die gartendenkmalpflegerischen Belange liegt eine „Historische Bestandsaufnahme und Dokumentation zur Gartengeschichte der Villa Dobbertin, ehem. Victor-Gollancz-Haus, Goetheallee 3 in Reinbek“ (s. Quellenverzeichnis) in der Endfassung vor.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms von der „Schönningstedter Straße“ und der auftretenden Strahlenimmission der benachbarten Mobilfunkmasten wurden jeweils gutachterliche Stellungnahmen (s. Quellenverzeichnis) erarbeitet und in die Umweltprüfung eingestellt.

#### **5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32.2 keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, erübrigen sich Maßnahmen zur Überwachung.

### **5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Reinbek hat zur städtebaulich geordneten Entwicklung eines Teilbereiches des rechtskräftigen B-Plans 32 „Vorwerksbusch“ im Jahre 2004 für den Teilbereich „Villengrundstück Dobbertin“ ein Aufhebungsverfahren durchgeführt und am 30.09.2004 für diesen aufgehobenen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 mit Grünordnungsplan beschlossen. Zugleich hat sie eine Veränderungssperre erlassen und zwischenzeitlich um ein Jahr verlängert.



Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2007 die Aufstellung einer 33. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen und zwischenzeitlich durchgeführt.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 und den Aufstellungsverfahren für den Bereich zwischen „Reuterweg / Schillerstraße / Goetheallee“ werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Reinbek auf den Wesensgehalt der Erhaltungssatzung „Vorwerksbusch“ zur Erhaltung und Entwicklung des parkartigen Charakters dieses Stadtteils neu ausgerichtet. Hierbei strebt die Stadt Reinbek an, die „Villa Goetheallee 3“ mit der Garten- und Parkanlage der Öffentlichkeit in Teilbereichen zugänglich zu machen. Das Plangebiet stellt ein wesentliches Element der wohnungsnahen Erholung und Entspannung im Stadtteil „Vorwerksbusch“ dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 werden keine erheblichen Eingriffe vorbereitet.

## **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

### Art der baulichen Nutzung :

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches bebauten und durch diese Nutzung geprägten Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung entsprechend der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerörtlichen, wohnbaulich genutzten Strukturen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeine Wohngebiete Einschränkungen der allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden allgemeinen Wohngebiete teilgebietsbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) bzw. der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) haben die städtischen Gremien im Rahmen ihrer Abwägung keinen Gebrauch gemacht.

Die städtischen Gremien sehen es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf für angemessen, das Dachgeschoss nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 i. V. m. den gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (Teilgebiet WA 1), ausbauen zu dürfen.



Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

#### Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Neben der Grundfläche für die Hauptgebäude sind für die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die gesetzlichen Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen. Danach kann die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl durch die Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen um bis zu 50% der höchstzulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl überschritten werden.

#### Bauweise :

Die Bebauung innerhalb des Teilgebietes WA 1 ist als eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise >a< mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Abhängigkeit zur festgesetzten maximalen Grundfläche (GR max.).

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes in offener Bauweise festgesetzt.

### **7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 für den zuvor beschriebenen Bereich ist entsprechend den Festsetzungen der Satzung eine Inanspruchnahme von bisher von unbebauten Flächen nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt im innerstädtischen Siedlungsgefüge.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.2 ist ein Grünordnungsplan (GOP) zu erarbeiten, der Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 LNatSchG alt) sowie des Denkmalschutzes aufzeigt. Darüber hinaus benennt er Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, ermittelt die Intensität der durch die Eingriffe verursachten Beeinträchtigungen und bestimmt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Da gemäß dem novellierten LNatSchG Grünordnungspläne grundsätzlich nicht mehr aufzustellen sind, haben die städtischen Gremien beschlossen, das nach bisherigem Naturschutzrecht begonnene Verfahren nicht weiter zu führen. Da die Belange von Natur und Landschaft im vorliegenden Planungsfall jedoch eine hohe Bedeutung einnehmen, wurden die landschaftsplanerischen Inhalte und Zielsetzungen parallel zum Bebauungsplan Nr. 32.2 einen „Grünplanerischen Fachbeitrag“ herausgearbeitet.



Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch festgesetzt.

Unter Anwendung des geltenden Baugesetzbuches ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

#### **8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Fragen (Verkehrslärm und Elektromog) wurden, wie im Umweltbericht ausführlich dargelegt, gutachterliche Stellungnahmen erarbeitet und in die Umweltprüfung eingestellt.

Maßnahmen (aktive bzw. passive) zum Immissionsschutz sind demnach für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht erforderlich.

Es ist jedoch empfehlenswert, dass für die Bereiche, die dem Aufenthalt von Personen (auch Kinder- und Schlafräume) dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile mit erf.  $R'_{w,res}$  von 30 dB einhalten müssen. Die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) führen bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen entsprechend den o. g. gutachterlichen Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich werden.

#### **9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Reuterweg“ und „Goetheallee“ als äußere Erschließung des Plangebiets und somit für die beiden festgesetzten Wohnbauflächen vorhanden.

Die Erschließung erfolgt jeweils über die vorhandenen Grundstückszufahrten. Zusätzliche Zufahrten oder Zuwegungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und aufgrund der Gesamtanlage des Parks auch nicht erwünscht bzw. sinnvoll.

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen wird von der „Schillerstraße“ eine Zugangsmöglichkeit nach § 9 Abs. 11 BauGB geschaffen, die der Allgemeinheit zugeordnet ist.



Die genaue Lage und die Ausgestaltung des Zugangsbereiches erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, der auch die Nutzung von Teilflächen der Parkanlage regeln soll bzw. in einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend den jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzungen durch den Antragsteller nachzuweisen.

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist über das bestehende Liniennetz in der „Schönningstedter Straße“ sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

## **10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

### **10.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Wohnbebauung ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn bereits angeschlossen.

### **10.2 Frischwasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben und sind bei baulichen Veränderungen zu beachten.

### **10.3 Regenwasserbeseitigung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32.2 werden keine baulichen Maßnahmen vorbereitet, die grundsätzlich zu einer Veränderung der bisherigen Situation innerhalb des Plangebiets führen würden.

Ggf. erforderliche Nachweise sind durch die Grundstückseigentümer gegenüber den zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträgern zu führen.

### **10.4 Telekommunikation**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.



### 10.5 Stromversorgung

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

Vorhandene bauliche Einrichtungen und Leitungstrassen müssen erhalten bleiben und sind bei baulichen Veränderungen zu beachten.

### 10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

### 10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

## 11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Reinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen nachgeordneter bauaufsichtlicher Verfahren bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.

Durch die städtische Planung ist keine Veränderung der bisherigen Situation zum vorbeugenden Brandschutz verbunden, so dass ein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Stadt Reinbek nicht besteht bzw. zu erkennen ist.





## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Reuterweg“ und der „Goetheallee“ vorhanden.

Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Sollten dennoch tiefbautechnische Maßnahmen in der weiteren Projektentwicklung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen und dementsprechend nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

## 13. Nachrichtliche Übernahme

### 13.1 Denkmalschutz (§ 5 Abs. 1 und 2 DSchG)

Mit Schreiben vom 29.07.1998 wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn mitgeteilt, dass das Landesamt für Denkmalpflege am 21.07.1998 die *Villa Goetheallee 3* in das Denkmalsbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen worden ist.

Danach sind die Schutzbestimmungen des § 9 DSchG im Weiteren zu beachten, wobei

- der Denkmalschutz sich auf das gesamte Gebäude ohne den neueren Anbau (Saal) mit dem umgebenden Park erstreckt und
- die Veränderung der Umgebung des geschützten Bestandes (Umgebungsschutzbereich), wenn sie geeignet ist, den Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, bedarf der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn.

Bei der Planung sind entsprechend dem DSchG folgende Grundsätze zu beachten:

- Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalsbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

Der Plangeltungsbereich wird mit Ausnahme des Teilgebietes WA 2 und der Gasregelstation innerhalb des Teilgebietes WA 1 nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 DSchG entsprechend gekennzeichnet.

**14. Altlasten**

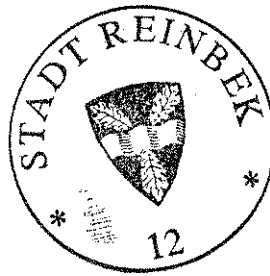
Mit Verfügung des Kreises Stormarn vom 07.02.2007 im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorgebracht worden.

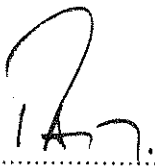
**15. Archäologische Denkmale**

Entsprechend dem Erlass des Archäologischen Landesamtes S-H vom 06.02.2007 im Rahmen des „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB sind innerhalb des Plangebiets zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen der städtischen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

Reinbek, den 16.10.07



  
- Bürgermeister -