



Begründung

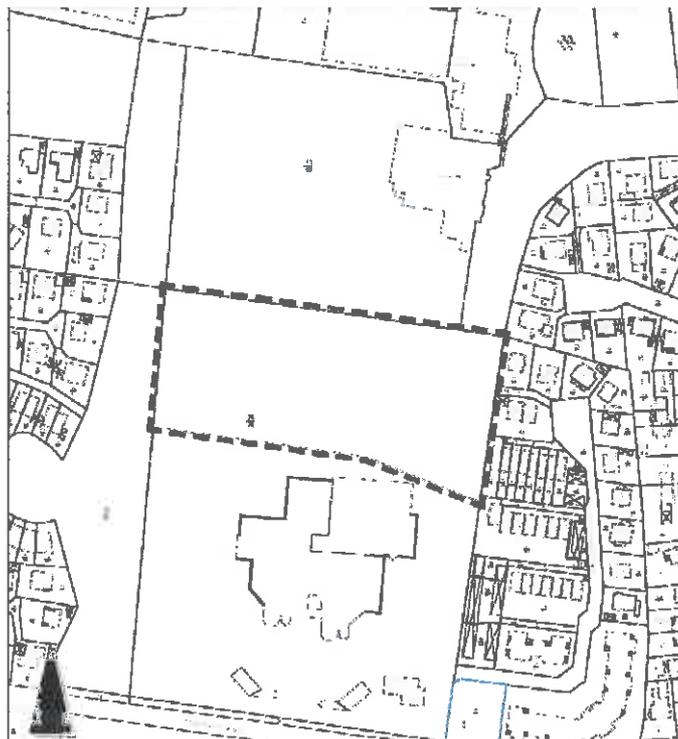
ohne Umweltbericht

**zur 1. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 38
der Stadt Reinbek
„Hof Soltau / Schulzentrum“**



für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

- im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 771 der Flur 2, Gemarkung Reinbek
- im Osten: durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 78/39 der Flur 2, Gemarkung Reinbek,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Schulgeländes des Schulzentrums (ca. 80 m südlich der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 771 der Flur 2, Gemarkung Reinbek),
- im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 79/53 der Flur 2, Gemarkung Reinbek.





Inhaltsverzeichnis

1	Planungserfordernis.....	5
2	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	5
3	Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	5
4	Planverfahren	6
5	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen.....	6
6	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben.....	7
6.1	Stadtleitbild	7
6.2	Flächennutzungsplan.....	7
6.3	Landschaftsplan.....	7
6.4	Regionalplan.....	8
7	Inhalte der Planung	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Stellplätze	9
7.4	Wendehammer	9
7.5	Grünfläche	9
8	Umweltschutz.....	9
8.1	Klimaschutz	9
8.2	Artenschutz	10
8.3	Bodenschutz.....	10
8.4	Immissionsschutz	10
9	Verkehr	11
10	Ver- und Entsorgung.....	12
10.1	Gas, Strom, Telefon	12
10.2	Wasserversorgung	12
10.3	Abwasser.....	12
10.4	Abfallentsorgung	12
11	Vorbeugender Brandschutz	12
12	Archäologische Denkmale	13

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Reinbek
„Hof Soltau / Schulzentrum“



Anlagen zur Begründung

- ✓ Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Gosch - Schreyer - Partner
- ✓ Schalltechnische Untersuchung der Firma Laim Consult
- ✓ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag der Firma Andresen Landschaftsarchitekten
- ✓ Lärmtechnische Untersuchung der Firma Masuch und Olbrisch aus dem Jahr 2003



1 Planungserfordernis

Zur Verwirklichung einer bedarfsgerechten Versorgung für Kinder unter drei Jahren hat der Sozial- und Schulausschuss der Stadt Reinbek beschlossen, eine Kindertagesstätte mit sieben Gruppen (drei Krippengruppen, drei Elementargruppen und eine Hortgruppe) neu zu errichten. Der Sozial- und Schulausschuss der Stadt Reinbek hat in Zusammenarbeit mit dem Bau- und Planungsausschuss den Standort Mühlenredder hinter dem Schulzentrum für dieses Vorhaben ausgewählt. Zur Umsetzung ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig, da die Fläche bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielplatz“ im Bebauungsplan Nr. 38 „Hof Soltau / Schulzentrum“ der Stadt Reinbek festgesetzt ist und als Fußballplatz genutzt wird.

2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Schulgrundstücks Schulzentrum Mühlenredder (Flurstück 78/39 der Flur 2 Gemarkung Reinbek). Es liegt südlich der zum Freizeitbad gehörenden Freifläche mit zusätzlicher Anbindung an den Arthur-Goldschmidt-Weg. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 14.424 m².

3 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Hauptsächliche Rechtsgrundlage zur Aufstellung von Bauleitplänen ist das Baugesetzbuch (BauGB). Hierin werden Städte und Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Bebauungspläne sind kommunale Satzungen und treffen daher rechtsverbindliche Festsetzungen bezüglich der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Des Weiteren können im Bebauungsplan Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes (LNatschG) oder auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 der Landesbauordnung (LBO) Anwendung finden.



4 Planverfahren

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt, da

- die Planung der Nachverdichtung dient und eine Fläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfungen oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 II Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 I BauGB und § 4 I BauGB abgesehen. Des Weiteren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB, den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, auf die Angabe nach § 3 II Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 V Satz 2 BauGB und § 10 IV BauGB verzichtet.

Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 stellt einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB dar, da keine Festsetzungen bezüglich der Erschließung des Gebietes getroffen werden. Der Plan ist bezüglich der Erschließung im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan anzuwenden.

5 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Gemäß § 47 f Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) sind Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren können, in angemessener Weise zu beteiligen. Da die Fläche zur Errichtung der Kindertagesstätte bisher als



Fußballplatz genutzt wurde, sind in diesem Fall die Interessen von Kindern und Jugendlichen tangiert. Eine Beteiligung des Stadtjugendrings wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 II BauGB stattfinden.

6 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.03.2013 beschlossen, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Reinbek aufzustellen. Grundlage für die Planungen sind außer dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 das Stadtleitbild, der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Reinbek sowie der Regionalplan für den Planungsraum I.

6.1 Stadtleitbild

Da die Innenentwicklung - gemäß dem Stadtleitbild der Stadt Reinbek - der Neuausweisung von Flächen zur Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, und es explizites Ziel der Stadt Reinbek ist, den Bestand der Kinderbetreuungsplätze dem Bedarf anzupassen, entspricht die Errichtung einer Kindertagesstätte an dieser Stelle dem Stadtleitbild der Stadt Reinbek.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek wird die betroffene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, die im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a II Nr. 2 durch Berichtigung angepasst (4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird nicht beeinträchtigt, da eine Freifläche zwischen zwei Gemeinbedarfsflächen (Schulzentrum und Freizeitbad) zu einer Gemeinbedarfsfläche mit Freiflächen umgewandelt wird.

6.3 Landschaftsplan

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Reinbek stellt das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportfläche dar. Die Nutzungsänderung in eine Kindertagesstätte konterkariert die Inhalte des Landschaftsplanes jedoch nicht, da in der näheren Umgebung



ausreichend öffentliche Grünflächen vorhanden sind. Der Landschaftsplan wird nach Abschluss dieses Verfahrens angepasst.

6.4 Regionalplan

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird im Verfahren nach § 4 II BauGB abgeprüft. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vor. Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Reinbek als Mittelzentrum mit Glinde und Wentorf innerhalb des Verdichtungsraumes Hamburg dargestellt. Neben den im LEP angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan 1998 für den Planungsraum I weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Der Geltungsbereich liegt in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Stadtrandkerns. Die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung soll hier durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen realisiert werden. Mit dieser an zukünftige Entwicklungen angepassten Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen soll Reinbek seiner Funktion gerecht werden.

7 Inhalte der Planung

Die Fläche der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird im westlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche und im nördlichen und östlichen Bereich als Grünfläche festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Fläche für die Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 I Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierbei handelt es sich nicht um eine Festsetzung nach § 9 I Nr. 1 BauGB.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Baugrenze und der festgesetzten Gebäudehöhe von 10,00 m. Die Bezugshöhe ist mit 42,65 m ü NN festgelegt. Diese ergibt sich



aus der Geländehöhe innerhalb der Baugrenzen. Diese Höhe wurde als Maximalwert festgesetzt, um eine Erweiterung für das eingeschossig geplante Gebäude mit Flachdach zu ermöglichen, ohne die Umgebungsbebauung zu beeinträchtigen. Zur Unterstützung des Klimaschutzes dehnt sich die Festsetzung bezüglich der Höhe des Gebäudekörpers nicht auf technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien aus. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen eingeschränkt.

7.3 Stellplätze

Entsprechend dem Stellplatzerlass für Schleswig-Holstein sind mindestens 8 Stellplätze erforderlich. Zur Vermeidung von Konflikten wurde seitens der Stadt Reinbek entschieden, zusätzliche Stellplätze einzuplanen, daher wurde im Bebauungsplan eine ausreichend große Fläche festgesetzt und eine mögliche Anordnung dargestellt. Außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen dürfen zum Schutz der Freiflächen keine Stellplätze errichtet werden.

7.4 Wendehammer

Der Wendehammer wird mit einem Durchmesser von 26 m festgesetzt, damit der Müllabfuhr- und Rettungsverkehr reibungslos erfolgen kann.

7.5 Grünfläche

Der im Norden angrenzende Knick (außerhalb des Geltungsbereiches) wird durch die Festsetzung einer Grünfläche in Form eines 3 m breiten Schutzstreifens, innerhalb dessen weder bauliche Anlagen errichtet noch Nutzungen ausgeübt werden dürfen, geschützt. Die östliche Grünfläche ist aus dem Ursprungsbebauungsplan entnommen und dient weiterhin als Sport- und Spielfläche.

8 Umweltschutz

8.1 Klimaschutz

Der Standort der geplanten Kindertagesstätte, die Ausrichtung des Gebäudekörpers und die Ausführungsplanungen berücksichtigen und fördern den notwendigen Klimaschutz. Durch die Verschiebung des Gebäudes nach Westen - bezogen auf den Standort in vorherigen Planungen, der im Süden durch das bestehende Schulgebäude verdeckt wurde - wird eine höhere



Sonneneinstrahlung ermöglicht, welche die mögliche Nutzung einer Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung begünstigt. Auch die Ausrichtung der Dachflächen des Gebäudekörpers in Südrichtung trägt dazu bei.

8.2 Artenschutz

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen verbunden. Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen, landschaftsrechtlichen und grünordnerischen Belange wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben, welcher die Auswirkungen auf Flora und Fauna und den Artenschutz prüft. Es wird festgestellt, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht vorliegt und dass auch keine anderen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Details sind dem der Begründung als Anlage beigefügten Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

8.3 Bodenschutz

Im Altlastenkataster sind bezogen auf den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Reinbek keine Altlastenstandorte verzeichnet.

8.4 Immissionsschutz

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 will die Stadt Reinbek ein Teilgebiet im rückwärtigen Bereich des Mühlenredders nördlich der Amalie-Sieveking-Schule und westlich des Arthur-Goldschmidt-Wegs überplanen. Im Plangebiet ist eine Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen.

Grundsätzlich ist auf Ebene der Bauleitplanung der Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen vom Plangebiet sicher zustellen. Gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 22 Abs. 1a BImSchG) sind die Geräuschmissionen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu betrachten. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall wurden auf Ebene der Bauleitplanung die Geräuschimmissionen vom Plangebiet in der Nachbarschaft aufgezeigt. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß



Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

In Ermangelung einer anderen geeigneten Richtlinie erfolgte die Beurteilung der Geräuschimmissionen vom Plangebiet (Kita-Betrieb) hilfsweise in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, 1998).

Die wesentlichen Geräuschemissionen aus dem Betrieb der Kindertagesstätte sind gegeben durch den Kfz-Verkehr (Mitarbeiter- und Besucher(Eltern)-Kfz, Lieferfahrten) auf der Zuwegung und die dazugehörigen Kfz-Stellplatzgeräusche (Türenschnallen und Kofferraumklappen) im Bereich des Wendekreises (Eltern-Kfz) bzw. im Bereich der Kfz-Stellplatzanlage für Mitarbeiter. Darüber hinaus wurde das Kinderspielfeld im westlichen Kita-Außengelände schalltechnisch abgebildet.

Für die schalltechnische Untersuchung wurde auf Grundlage der von der Stadt Reinbek zur Verfügung gestellten Angaben entsprechende Belastungsansätze für den Kfz-Verkehr mit Bezug zur Kindertagesstätte sowie für den Spielplatzbetrieb ermittelt.

Es zeigt sich, dass die prognostizierten Geräuschimmissionen an der bestehenden Wohnbebauung am Tage und in der Nacht im Bereich unterhalb der hilfsweise zur Orientierung herangezogene Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts liegen.

Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen ist festzuhalten, dass bereits auf dem Mühlenredder (DTV2011: ca. 5.170 Kfz/24h) eine Vermischung mit dem vorhandenen Verkehr zu erwarten ist. Eine relevante Verschlechterung der Situation aus Verkehrslärm durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist daher nicht zu erwarten.

9 Verkehr

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über die vorhandene Erschließung des Schulzentrums in Verlängerung nach Nord-Westen und über den Arthur-Goldschmidt-Weg. Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch den Neubau der Kindertagesstätte Verkehrsprobleme bezüglich des Fahrzeugverkehrs im Knotenpunkt Mühlenredder auftreten. Details sind der



Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Gosch - Schreyer - Partner, die Anlage dieser Begründung ist, zu entnehmen.

10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Das Heranführen von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über das südlich gelegene Schulgrundstück.

10.1 Gas, Strom, Telefon

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt das Elektrizitätswerk Sachsenwald GmbH das Stadtgebiet mit Strom und Gas. Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Fernmeldenetze sichergestellt.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Hamburg Wasser sichergestellt.

10.3 Abwasser

Die Schmutzwasserableitung wird durch den Stadtbetrieb Reinbek sichergestellt, ebenso wie die Regenwasserbeseitigung.

10.4 Abfallentsorgung

Gemäß § 15 Abs. 1 KrW-/AbfG ist der Kreis Stormarn als Entsorgungsträger für die Abfallbeseitigung zuständig. In dieser Funktion hat der Kreis Stormarn die Abfallentsorgung im Kreisgebiet an die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH übertragen.

11 Vorbeugender Brandschutz

Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Reinbek
„Hof Soltau / Schulzentrum“



Die Löschwasserversorgung im Stadtgebiet Reinbek wird gemäß Vereinbarung durch Hamburg Wasser sichergestellt. Im Umkreis von 300 m sind mehrere Hydranten vorhanden.

12 Archäologische Denkmale

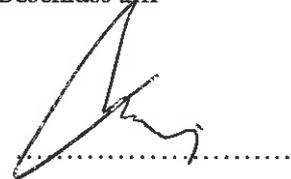
Im Nahbereich der überplanten Fläche sind dem Archäologischen Landesamt archäologische Fundplätze bekannt. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Reinbek
„Hof Soltau / Schulzentrum“



Die Stadtverordnetenversammlung hat die Begründung durch einfachen Beschluss am
29.08.2013 gebilligt.

Reinbek, den 30.10.13



Stadt Reinbek
Der Bürgermeister
Bärendorf