

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - NEUAUFSTELLUNG UND ERGÄNZUNG - DER STADT REINFELD (HOLSTEIN) (WEDDERNKOPPEL/ WEDDERNKAMP)

FÜR DAS GEBIET, DAS IM NORDWESTEN DURCH DIE HAMBURGER CHAUSSEE, IM NORDOSTEN DURCH DIE SÜDWESTLICHE GRENZE DES ALTEN- UND PFLEGEHEIMES UND DIE NORDÖSTLICHE GRENZE DES KLEINGARTENGELÄNDES, IM SÜDOSTEN DURCH DIE SÜDÖSTLICHE GRENZE DES KLEINGARTENGELÄNDES, DER STADTWERKE (REINWASSERBEHÄLTER) UND DER AWS-STATION UND IM SÜDWESTEN DURCH DIE LOKFELDER CHAUSSEE BEGRENZT WIRD.

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE INFO@PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1 Rechtliche Bindung	3
2. Bestandsaufnahme	4
3. Planung	5
4. Immissionen	9
5. Ver- und Entsorgung	9
Stromversorgung	
Wasserver-/ und -entsorgung	
Müllentsorgung	
Löschwasserversorgung	
6. Hinweise	11
6.1 Bodenschutz	11
7. Kosten	13
8. Beschluss	13

Anlagen:

- ◆ Schalltechnisches Gutachten Nr. 02-02-6, vom 22.02.2002, Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler, Mölln

- ◆ Nachweis der Ausgleichsflächen

BEGRÜNDUNG

für das Gebiet, das im Nordwesten durch die Hamburger Chaussee, im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Alten- und Pflegeheimes und die nordöstliche Grenze des Kleingartengeländes, im Südosten durch die südöstliche Grenze des Kleingartengeländes, der Stadtwerke (Reinwasserbehälter) und der AWS-Station und im Südwesten durch die Lokfelder Chaussee begrenzt wird.

1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis

Parallel zur Bebauungsplan Nr. 9 wird die 25. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Ziele dieser Planungen sind:

- Neuordnung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen
- Festsetzung von zusätzlichen Gewerbeflächen
- Festschreibung und Sicherung des Kleingartengeländes

1.1 Rechtliche Bindung

Nach dem **Landesraumordnungsplan 1998** ist Reinfeld äußerer Achsenswerpunkt der Entwicklungsachse Lübeck-Reinfeld. Reinfeld liegt als Unterzentrum im Ordnungsraum um Lübeck. Zudem ist der Bereich als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Die größeren Biotopverbundachsen der Trave und des Niederungskomplexes Heilsau-Herrenteich-Mühlenau-Trave sind als Verbundachsenräume dargestellt.

Im **Regionalplan für den Planungsraum I (1998)** werden für Reinfeld gute Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort gesehen. Dabei kommt der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wesenberg eine besondere Bedeutung zu, da deren Ortsteile Stubbendorf und Ratzbek geeignet sind, bauliche Zusammenhänge der Stadt Reinfeld weiter zu führen bzw. Wohnbauflächen mit guter Anbindung an Reinfeld zu bieten. Der Bereich westlich der Heilsau und nördlich der Trave soll weiter für die Naherholung erschlossen werden.

Im **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)** ist Reinfeld in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. Hier ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel. Durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt weiter schutzgut bezogen. Im **Landschaftsrahmenplan** ist Reinfeld als Erholungsort ausgewiesen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Reinfeld von 1962 stellt die Bauflächen größtenteils als Gewerbliche Bauflächen dar. Quer durch das Kleingartengelände ist die südliche Verlegung der Bundesstraße 75 dargestellt. Deshalb wird im Parallelverfahren die 25. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Reinfeld wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 18.01.2001 abschließend beraten.

Der (ursprüngliche) **Bebauungsplan Nr. 9** der Stadt Reinfeld wurde 1964 genehmigt. Die zulässigen Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet richten sich nach wie vor

nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 18.06.1962. Anlass der Planung war 1963, vorhandene Betriebe aus dem Stadtkern auszusiedeln, damit diese sich auch vergrößern können.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht nicht.

2. Bestandsaufnahme

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt umfasst das älteste Gewerbegebiet der Stadt Reinfeld. Nicht mehr alle der ursprünglich vorhandenen Betriebe existieren heute noch. Einige Grundstücke wurden bereits umgenutzt (Lidl und ehem. Lidl). Einige Gebäude bzw. Grundstücke sind heute ungenutzt. Ein vorhandener Betrieb am Weddernkamp ist in den letzten Jahren bereits expandiert (B-Plan Nr. 9, 1. Änderung) und beabsichtigt, weiter zu wachsen. Dafür werden Erweiterungsvoraussetzungen geschaffen.

Am Weddernkamp ist auch ein Umspannwerk der EON Hanse GmbH vorhanden.

Über die von der Landesstraße 85 abzweigende Weddernkoppel werden das AWS-Gelände und das Kleingartengelände erschlossen. Hier befinden sich zudem auch Reinwasserbehälter der Stadtwerke Reinfeld.

Die Art der Nutzung besteht aus Gewerbebetrieben bzw. ehemaligen Gewerbebetrieben mit dazugehörigen Wohnhäusern. Die Bebauung ist wechselhaft ein- und zweigeschossig. Die Gebäudehöhen liegen teilweise zwischen 9 und 10 Metern. Das straßenseitige Gebäude der Firma Duräumat ist etwa 11,50 Meter hoch. Am Weddernkamp ist eine kleinteilige Bebauung von Gewerbebetrieben vorhanden.

Die bauliche Ausnutzung des Gebietes ist teilweise sehr hoch. Einzelne Grundstücke sind heute bis zu 92% versiegelt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild entlang der Hamburger Chaussee wird von einer heterogenen Bebauung geprägt. Teilweise sind zur Straße hin Grün- und Vorgartenflächen vorhanden, die dem Straßenraum einen durchgrünten Charakter verleihen.

Städtebaulich prägend ist der neue Lidl-Markt an der Kreuzung B 75/ L 85. Hier sind straßenseitig zahlreiche Stellplätze vorhanden, die den Straßenraum aufweiten, ohne ihn auch zu begrenzen. Entlang der Weddernkoppel sind größtenteils Knicks und Gehölze vorhanden. Zwischen der L 85 und den Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes befindet sich dichter Gehölzbewuchs.

Verkehrliche Lage/ Erschließung

Das Plangebiet wird durch zahlreiche Straßen gut erschlossen. Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes können sowohl über die Betriebsflächen des dort ansässigen Betriebes als auch über die Weddernkoppel erschlossen werden. Weitere Zufahrten zur Landesstraße sind dafür nicht erforderlich.

Zur Landesstraße 85 ist eine anbaufreie Zone von 20 Metern zum Fahrbahnrand zu berücksichtigen und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Eine Ortsdurchfahrtsgrenze ist an der L 85 nicht festgesetzt.

Abfallwirtschaftsstation der AWS

Auf dem Gelände der Abfallwirtschaftsstation werden Wertstoffe und Hausmüll angenommen und einer weiteren Verwertung/Entsorgung zugeführt. Dort können Glas, Papier, Kleider, Metalle (auch Haushaltsgroßgeräte, wie z.B. Waschmaschinen), Elektroschrott (Fernseher, Computermonitore, Audio- und Videogeräte), Sperrmüll und Holz, Problemstoffe, Kork, Kabelreste, CD's, Gartenabfälle und Bauschutt in kleinen Mengen entsorgt werden. Gartenabfälle werden dort in relativ kleinen Mengen kompostiert und der Kompost wieder verkauft. Die Gartenabfälle werden etwa viermal jährlich gehäckselt, gesiebt und zu Mieten aufgeschüttet. Das Gelände ist flächenhaft versiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Regenrückhaltebecken gesammelt und für die Befeuchtung der Kompostmieten genutzt.

3. Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9 umfasst eine Fläche von rund 10 Hektar.

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes bleibt im Grundsatz unverändert. An der Weddernkoppel wird eine Wendeanlage entsprechend der Vorgaben der EAE 85/95 geplant, um hier eine Wendemöglichkeit für den gewerblichen Verkehr und Versorgungsfahrzeuge zu erhalten. Für die Weddernkoppel ist eine Gesamtbreite von 6,0 Metern vorgesehen. Aufgrund des zu erwartenden sehr geringen Kfz-Aufkommens wird kein separater Geh- und Radweg vorgesehen. Um einen späteren Ausbau zu ermöglichen, ist eine Verbreiterungsfläche als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

ÖPNV

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Busse verkehren auf der Straße „Im Weddern“ in Richtung Barnitz.

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete sind in 4 Teilgebiete untergliedert. In allen Baugebieten ist eine zweigeschossige, abweichende Bauweise zulässig, in der auch Gebäude von mehr als 50 Meter Länge zulässig sind. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf eine Höhe von 10 Metern begrenzt. Damit wird eine gebietsverträgliche Bebauung ermöglicht. Im GE³-Gebiet ist ein Gebäude von mehr als 10 Meter Höhe vorhanden. Dieses genießt Bestandsschutz. Aus städtebaulichen Gründen wird hier insgesamt aber auch eine 10 m hohe Bebauung angestrebt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen lassen auf allen Baugrundstücken eine angemessene bauliche Entwicklung zu. Die GRZ liegen zwischen 0,5 und 0,6. Eine Versiegelung ist überall bis zu 90% zulässig.

Nach den **textlichen Festsetzungen** sind in den GE²bis⁴-Gebieten **Einzelhandelseinrichtungen** nur in Zuordnung zu den Betrieben zulässig.

Im GE¹-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, zulässig (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege). Diese Festsetzung ist unter besonderer Berücksichtigung des Bestandes erfolgt.

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt sind aufgrund dieser Festsetzung nicht zu befürchten, da es sich bei dem zulässigen Einzelhandel um ein nur geringfügig innenstadtrelevantes Sortiment handelt.

Auf dem Eckgrundstück L85/ B75 ist ein Discounter einschließlich eines Back-Shop's mit einer Grundfläche von annähernd 1.400m² Grundfläche vorhanden. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO "Sonstige Sondergebiete" ist in der Regel bei Einkaufseinrichtungen über 1.200 m² Geschossfläche anzunehmen, dass diese sich negativ auf die Entwicklung der Innenstadt auswirkt. Diese Gefahr wird aufgrund des vorhandenen Discounters im GE¹-Gebiet nicht gesehen. Es wird deshalb auf die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO verzichtet.

Unter der Ziffer 6. sind **baugestalterische Festsetzungen** getroffen, die die Errichtung von Werbeanlagen regeln. Entlang der Landesstraße 85 und zur B 75 sind heute teilweise auf den privaten Baugrundstücken den Straßenraum prägende Grünflächen vorhanden. Um diese Begrünungen zu erhalten bzw. zu entwickeln, ist unter Ziffer 6.1 eine Festsetzung getroffen, wonach mindestens 7 m breite Grünstreifen zu erhalten sind. Zufahrten sind dadurch eingeschränkt möglich.

Kleingärten

Die Grünflächen "Dauerkleingärten" werden vom Kleingartenverein Reinfeld e. V. auf Grundlage eines Erbpachtvertrages mit der Stadt Reinfeld genutzt. Rechtsgrundlage für die Anlage von Kleingärten ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983. Danach können Dauerkleingärten im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt werden. Ein Kleingarten soll nach dem BKleingG nicht größer als 400 m² sein. Eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz ist zulässig. Für das vorhandene Vereinshaus ist auf der Grünfläche ein Baufenster mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 250 m² festgesetzt.

Versorgungsflächen

Die vorhandenen Flächen der EON Hanse (Umspannwerk), der AWS (Abfallwirtschaftsstation) und der Stadtwerke Reinfeld (Reinwasserbehälter) werden in ihrem Bestand abgesichert und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die Grundstücke der EON Hanse und der Stadtwerke werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bauleitplanerisch erschlossen.

Grünordnung

Ziel der Planung ist es die vorhandenen und prägenden Grünstrukturen zu erhalten. Einschränkungen der vorhandenen Gewerbebetriebe sollen sich dabei jedoch nicht ergeben. Alle prägenden Grünstrukturen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten.

Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:

Die mit dem geplanten Bauvorhaben in der Gewerbegebietserweiterung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz sind über die einzelnen Schutzgüter

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild, wie folgt zu erfassen und zu bewerten.

1. Arten und Lebensgemeinschaften

Die Fläche ist heute durch vielfältige menschliche Nutzungen geprägt. Das Gebiet ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Auf der Westseite liegt die stark befahrene Landesstraße. Alle erhaltenswerten Knicks bleiben erhalten. Lediglich im Bereich des

künftigen Wendehammers muss etwas Knick gerodet werden (22 lfm.). Dieser hat aufgrund seines geringen Alters jedoch keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

2. Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Wesentlichen durch die Zerstörung belebten Bodens und durch Versiegelung hervorgerufen. Dieses ist in einem Gewerbegebiet unvermeidlich. Der Boden ist nur in geringem Maß versickerungsfähig. (vgl. Tabelle unter 6.)

3. Grundwasser

Für die Grundwasserneubildung besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung, da die bindigen Böden nur eine reduzierte Versickerung der Niederschläge zulassen. Die Stadt Reinfeld sieht kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut.

4. Klima, Luft

Für Frischluftentstehung und Luftaustausch ist das Gebiet unbedeutend. Eine Entstehung von Kaltluftseen ist auszuschließen. Die Stadt Reinfeld sieht kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut.

5. Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt aufgrund der neu entstehenden Baukörper. Da das Gebiet jedoch dreiseitig von Bebauung umgeben ist, ist keine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Zur Landesstraße bleiben die Gehölze erhalten. Langfristig ist von der Stadt Reinfeld auch eine Bebauung westlich der Landesstraße geplant. Die Stadt Reinfeld sieht kein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut.

6. Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Stadt Reinfeld sieht keinen Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Grundwasser, Klima, Luft und Landschaftsbild. Ein Ausgleich wird daher nur für die Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften und Boden ermittelt und erbracht.

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 03.07.98.

Art des Eingriffs	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad	Vers. Fläche	Ausgleichsfaktor	Benötigter Ausgleich	Ausgleichsmaßnahme
Verlust von Knick im Bereich des Wendehammers	22 lfm	1:2				Anlage von 50 lfm Knick östlich davon
Flächenverbrauch/Versiegelung	9.258m ²	0,60+50 % = 0,9	8.332m ²	0,5	4.166 m ²	Streuobstwiese Am Schiefenkamp mit 2.370 m ² (Faktor 1:1,5) Realfäche: 1.580 m ² Restfläche aus dem Ökopool Binnenkamp. Realfäche: 2.840 m ²
Bau des Wendehammers	425 m ²	100%	425m ²	0,5	213 m ²	
Option Verbreiterung Straße Weddernkoppel	75 m ²	100%		0,5	38 m ²	
Summe:					4.417 m ²	

Als Ausgleichsmaßnahme „Am Schiefen Kamp“ ist die Neuanlage einer Streuobstwiese und später eine extensive Nutzung bzw. Sukzession vorgesehen. Die Fläche „Binnenkamp“ wird durch eine biotopverbessernde Maßnahme aufgewertet und erhält eine Grabenaufweitung mit Pflanzung von Erlengruppen. Die Restfläche soll als offene Weidelandschaft erhalten werden oder maximal 2 x pro Jahr gemäht werden.

Die Umsetzung „Am Schiefen Kamp“ erfolgt Ende 2003. Die Fläche „Binnenkamp“ wird im Jahre 2004 als hergestellte Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die Kosten betragen rd. 8.000 € für „Am Schiefen Kamp“ und rd. 7.000 € für die Fläche „Binnenkamp“. Die Kosten werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger übernommen. Die Stadt Reinfeld wird vor dem Satzungsbeschluss gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde eine Verpflichtungserklärung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen abgeben.

4. Immissionen

Zu der Planung liegt ein schalltechnisches Gutachten vom 22.02.2002 vor. Dieses ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Bebauungsplan sind entsprechend den Aussagen des Gutachtens für die Gewerbegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Aufgrund der Immissionen durch den Straßenverkehr sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Begriffsbestimmungen und Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Bei der Ansiedlung eines Betriebes ergeben sich die maßgebenden Immissionsrichtwertanteile aus der Größe und Lage des Betriebsgrundstückes und den dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Dabei sind bei der Schallausbreitungsberechnung diejenigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die auch für die Dimensionierung der flächenbezogenen

Schalleistungspegel im Lärmgutachten Nr. 02-02-6 vom 22.02.2002 zu Grunde gelegt wurden.

2. Die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile ist ggf. im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von Betriebsansiedlungen durch Geräuschimmissionsprognosen nachzuweisen. Zur groben Abschätzung der Zulässigkeit eines Vorhabens bzw. des Erfordernisses von Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung, die prognostizierten und auf die Betriebsfläche sowie die maßgebenden Beurteilungsverfahren bezogenen Gesamt-Schalleistungen mit den im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln verglichen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG. Diese betreibt auch das Umspannwerk am Weddernkamp. Im Plangebiet verlaufen mehrere Leitungen für die Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen und auszubauenden Versorgungsnetz der Stadtwerke Reinfeld vorzunehmen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken an der B 75 nordwestlich des Plangebietes zugeleitet. Die Leitungskapazitäten zum Regenrückhaltebecken sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu überprüfen und ggfs. zu erweitern. Möglicherweise wird ein weiterer Durchlass unter der Lokfelder Chaussee zur Durchleitung des Oberflächenwassers notwendig. Dieses ist zu gegebener Zeit mit den Stadtwerken Reinfeld und dem Straßenbauamt Lübeck abzustimmen.

Unter dem Flurstück 5/66 verläuft eine Drainleitung der Stadtwerke Reinfeld zur Ableitung des Oberflächenwassers zum Regenrückhaltebecken. Diese Leitung muss vor Beginn der Erschließungsarbeiten, in Abstimmung mit den Stadtwerken Reinfeld, verlegt werden.

Das Oberflächenwasser aus Gewerbegebieten ist vor der Versickerung gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) in Vorklärbecken zu behandeln. Das insbesondere von Mischgebieten, Gewerbegebieten und Parkplätzen

abgeleitete Niederschlagswasser wird als normal verschmutzt eingestuft und ist mindestens in einem Regenklärbecken –RKB- zu behandeln.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Klärwerk Reinfeld. Es wird davon ausgegangen, dass auf den Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nur geringe Mengen Abwasser anfallen, da hier ein produzierender Betrieb Erweiterungsflächen erhält.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe. In Bereichen, in denen bereits Versorgungsleitungen der Vereinigten Stadtwerke liegen, sollten diese möglichst nicht mit Bäumen überpflanzt werden (siehe DVGW-Arbeitsblätter GW 125 und GW 315, die RAS-LG 4 und die DIN 18920). Für den gegebenenfalls weiteren Ausbau des Gasversorgungsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mit den Vereinigten Stadtwerken erörtert werden.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Gebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Im Plangebiet befindet sich zudem auch ein Reinwasserbehälter der Stadtwerke Reinfeld. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.8.1999 (Amtsblatt S-H Nr.37 S.484) „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 192m³/h in Gewerbegebieten innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

6. Hinweise

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Bereich der Weddernkoppel vorgesehen, um hier die Möglichkeit einer späteren Straßenverbreiterung nicht auszuschließen.

6.1 Bodenschutz

Gemäß BBodSchG § 7 sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren, wenn die Nutzung des Grundstückes es zulässt. Auch eine Versiegelung kann eine schädliche Bodenveränderung bewirken. Der Grad der Versiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Bei der pflichtgemäßen Abwägung der Stadt Reinfeld ist zu beachten, dass es sich bei den Flächen um Gewerbeflächen in einem Gewerbegebiet handelt. Die Flächen weisen heute einen maximalen Versiegelungsgrad auf (bis zu 92 %).

Aufgrund der historischen Entwicklungen in diesem Gebiet wurden seitens der Bodenschutzbehörde dennoch zwei Verdachtsflächen gesehen: Zum einen das Grundstück Hamburger Chaussee 9 (heute Duräumat), zum anderen das Grundstück Hamburger Chaussee 11 (heute Getränkemarkt).

Bei der Firma Duräumat handelt es sich um einen alteingesessenen Reinfelder Betrieb, der schon lange an diesem Standort existiert, vor kurzem aber den Produktionszweig eingestellt hat. In der Vergangenheit waren auf dem Grundstück der Hamburger Chaussee 9 eine Schlosserei und eine Meierei ansässig. Die Stadt Reinfeld hat eine historische Erfassung (Bericht vom 17.06.04), sowie anschließende Bodenuntersuchungen (Bericht vom 16.08.04) für das Betriebsgelände Hamburger Chaussee 9 durchführen lassen, die auch der Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn vorliegen. Die Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 31.08.2004 folgende abschließende Stellungnahme abgegeben:

Mit dem vorgelegten Bericht werden die Untersuchungsergebnisse der Bodenproben aus den Bereichen

- *Benzinabscheider*
- *Diesel Erdtanks*
- *Trafostation*
- *Verfüllter ehemaliger Teich*
- *Tauchbecken*

dargestellt und beurteilt.

Anhand der Untersuchungen vom Büro Dümcke lässt sich belegen, dass im Untersuchungsgebiet unter einer unterschiedlich mächtigen Auffüllung Geschiebelehm und hieran anschließend Geschiebemergel ansteht. Die Unterlagen zum Betrieb der Genossenschaftsmeierei geben für den Bohraufschluss des Tiefbrunnens eine Mächtigkeit des Geschiebemergels von nahezu 54m (57m unter GOK) an. Aufgrund der Sondierergebnisse aus dem Dümcke-Bericht und dem Bohraufschluss des Tiefbrunnens stellen Schadstoffkontaminationen im Boden kaum eine Gefahr für das Grundwasser dar. Angetroffenes Stauwasser innerhalb von räumlich begrenzten verfüllten Abgrabungen oder Vertiefungen (Teich) bilden keinen geschlossenen Grundwasserleiter.

Nach den Angaben des Gutachters ist für SB 13a eine MKW-Belastung festgestellt worden. Die Belastung liegt innerhalb der Auffüllung. Aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes ergibt sich derzeit für diesen Bereich kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Untersuchungen im Bereich der Farbentauchbecken erstrecken sich nur über den Füllkörper der Tauchbecken. Es ist hiermit nachgewiesen, dass die Becken vor Verfüllung entleert worden sind. Aus dem Untersuchungsbericht des Baukontors Dümcke lässt sich entnehmen, dass keine organoleptischen Auffälligkeiten bei der SB 3 beschrieben werden.

Anhand der Beschreibung durch den Gutachter kann von hieraus keine erkennbare Schadstoffbelastung mit Lösungsmittel zugrunde gelegt werden. Eine weitere Untersuchung kann daher aus dieser Darstellung nicht abgeleitet werden.

Der Untersuchungsbericht des Büros Dümcke (Bericht 2) belegt, dass nur in einem Bereich der Verdachtsfläche kontaminierter Boden angetroffen wird.

Aufgrund der festgestellten MKW-Belastung wird die Fläche in das Bodenkataster (schädliche Bodenveränderung) aufgenommen. Vor dem Hintergrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung und den Untersuchungsergebnissen ergibt sich kein Verdacht, der eine weitere Untersuchung hinsichtlich Altlasten erforderlich macht.

Bauliche Änderungen (Erdarbeiten) im Bereich der Bodenkontamination sind vor Beginn bei dem Kreis Stormarn Fachbereich Umwelt, Fachdienst Abfallwirtschaft, Boden- und Grundwasserschutz anzuzeigen. Die Entsorgung von kontaminiertem Boden hat sachgerecht zu erfolgen. Die Durchführung der Maßnahme und der Entsorgungsnachweis ist dem Fachdienst Abfallwirtschaft, Boden- und Grundwasserschutz in schriftlicher Form nachzuweisen.

Die in das Bodenkataster aufgenommene MKW-belastete Teilfläche wurde im Bebauungsplan nachrichtlich entsprechend gekennzeichnet.

Auf dem Grundstück Hamburger Chaussee 11 wurde früher ein Autohaus mit Auto-reparaturwerkstatt und eine Tankstelle betrieben. Wesentliche Änderungen an der vorhandenen Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Die Stadt Reinfeld hat für diese Fläche eine Altlastenuntersuchung vornehmen lassen (Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck: Reinfeld B-Plan Nr. 9, Hamburger Chaussee 11, Altlastenuntersuchung vom 19. September 2003). Darin heißt es unter Ziffer 7. Beurteilung:

„Die Untersuchungen haben ergeben, dass hier in allen untersuchten Parametern die entsprechenden Grenzwerte unterschritten wurden. ...

Von einer Bodenbelastung in dieser Größenordnung gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit und andere Schutzgüter aus. ...

Weitere Maßnahmen (z. B. Sanierungen) sind nach Kenntnisstand und unter Zugrundelegung der geplanten Nutzung (Gewerbeflächen) gemäß B-Plan nicht erforderlich. Gegen die festgelegte Nutzung bestehen keine Bedenken.“

Sollte im Zuge der weiteren gewerblichen Nutzung eine Bodenabgrabung im Rahmen von Bauvorhaben erforderlich sein, ergibt sich die Notwendigkeit, den Boden entsprechend LAGA zu behandeln. D. h. der Wiedereinbau bzw. die Verwertung hat gemäß LAGA zu erfolgen.

Für das Grundstück Hamburger Chaussee 11 belegen die Untersuchungen vom Büro Baukontor Dümcke GmbH, dass keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Bodenbelastung festgestellt werden konnten. Aus Sicht des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn sind für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser keine Gefahren erkennbar. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der zukünftigen Nutzung als Gewerbefläche bestehen keine Bedenken. Diese Fläche ist aufgrund der Feststellung nicht in das Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen worden. Die Fläche wird als A 2-Fläche im Archiv des Kreises Stormarn abgelegt. Sollte in der Zukunft eine sensiblere Nutzung (Bebauungsplanänderung) geplant werden, wird eine Überprüfung der Klassifizierung hinsichtlich eines Altlastenverdacht für dieses Grundstück erfolgen. Je nach Folgenutzung kann dies dazu führen, dass für diese Fläche ein Altlastenverdacht erneut eintreten könnte.

7. Kosten

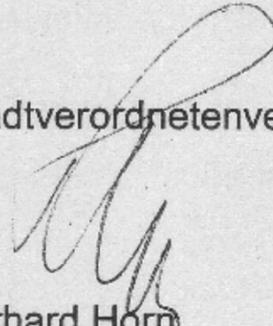
Aufgrund der Planung ergeben sich für die Stadt Reinfeld nur Planungskosten. Alle weiteren Kosten werden vom Vorhabenträger auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Reinfeld übernommen.

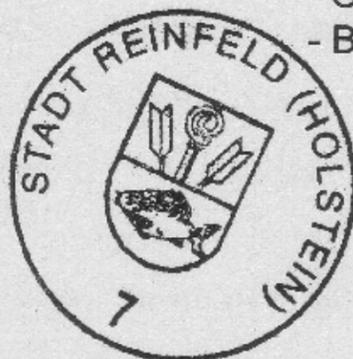
8. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03. November 2004 gebilligt.

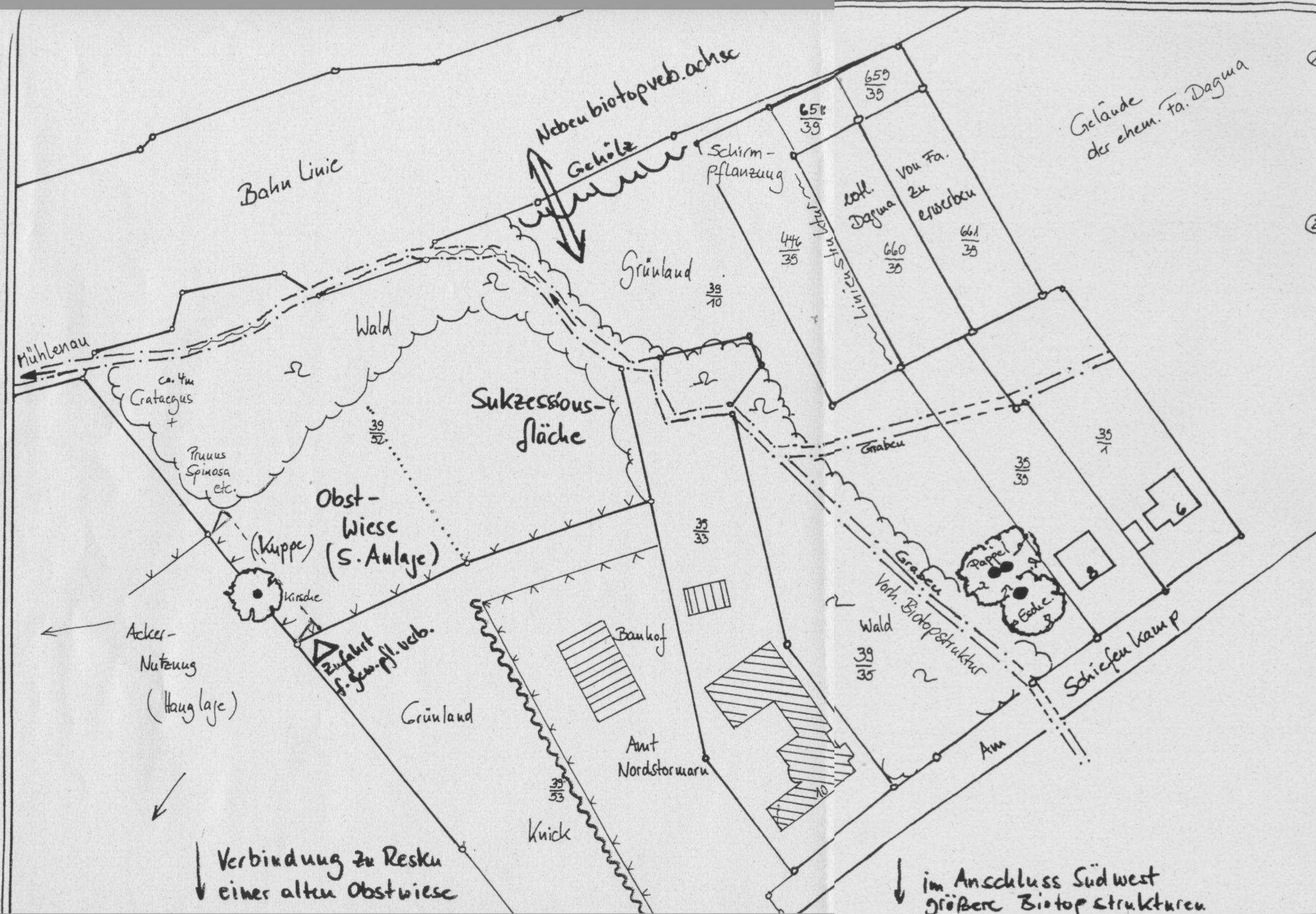
Reinfeld (Holstein),

19. 01. 05


Gerhard Horn
- Bürgermeister -



B-Plan 9
 Anlage zur Begründung
 Ausgleichsfläche ①
 "Am Schiefen Kamp"



① Gesamtfläche $\frac{39}{52} = 7230 \text{ m}^2$
 davon Laubwald = 2356 m^2
 für Ökopol anrechenbare Fläche = 4874 m^2

② Gesamtfläche $\frac{39}{10} + \frac{446}{39} = 5899 \text{ m}^2$ incl. Graben + Biotop
 ↳ Städt. Eigentum $+\frac{658}{39} + \frac{658}{39}$



TEILFLÄCHE aus dem ÖKOPOOL - hier: "Am Schiefen Kamp"	
M 1:1000	Stadt Reinf. (Hekt)
Planinhalt:	ENTWICKLUNG
April 2001	
überarbeitet:	März 2002
	BUR, in Abstimmung UnB

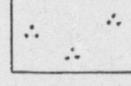
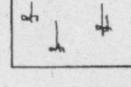
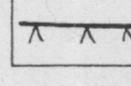
↓ Verbindung zu Resten einer alten Obstwiese

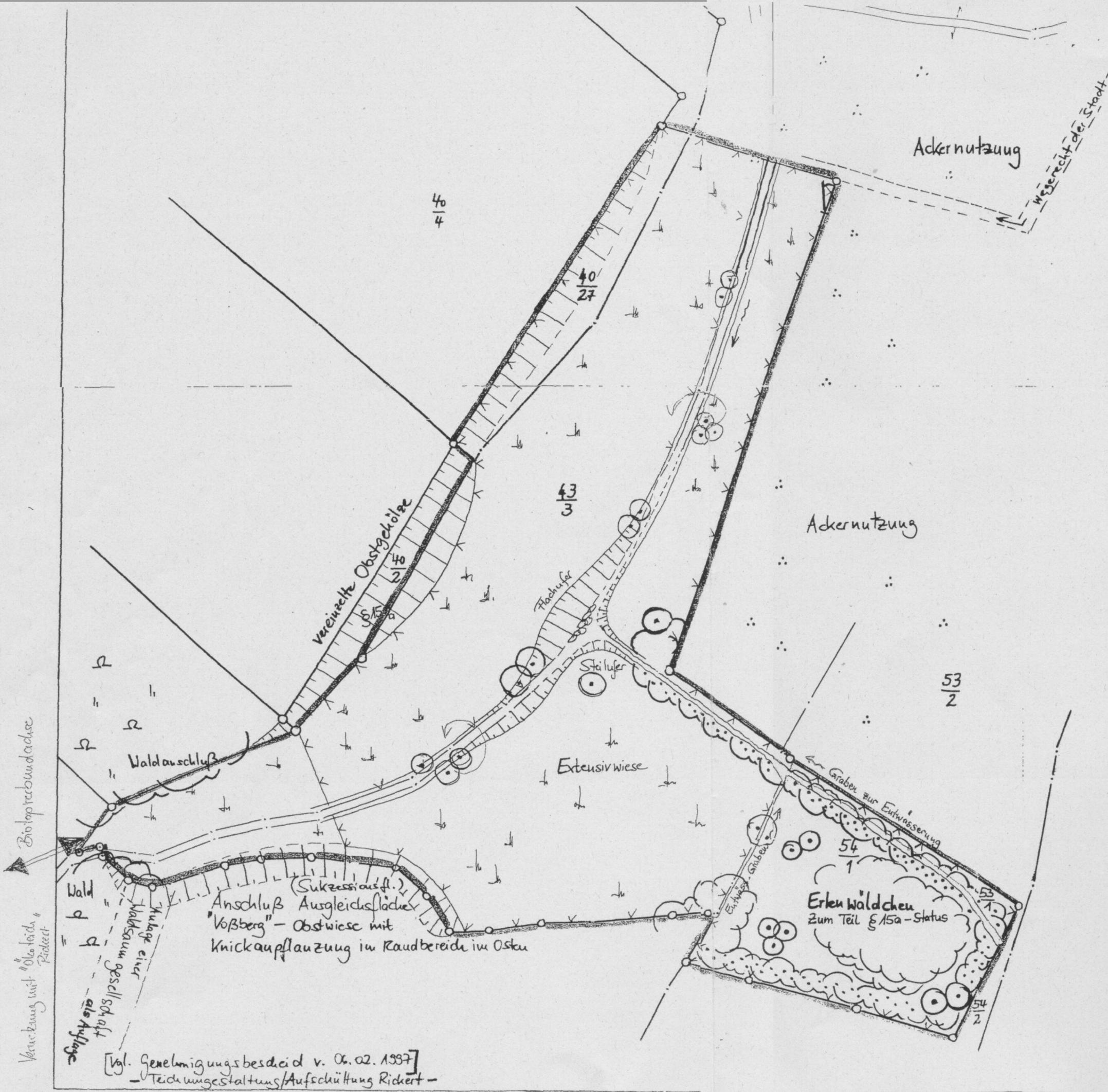
↓ im Anschluss Südwest größere Biotopstrukturen

B-Plan 9
 Anlage zur Begründung
 Ausgleichsfläche ②
 "Binnenkamp"

Städtisches Eigentum für Ausgleichsflächen
 hier: Teilfläche 2 aus dem Ökopol

($\frac{40}{27}, \frac{43}{3}, \frac{43}{2}, \frac{54}{1}, \frac{53}{1}$) insgesamt 10.744 qm

-  Planbereichsgrenze
-  Böschungsbereiche, hier: Trockenrasen
-  Acker
-  Extensivwiese
(Mahl ca. 2x/Jahr mit Schnittgutentfernung
oder extensive Pferde/bzw. Tierhaltung)
-  Zweireihige Schutzpflanzung (1x15m)
oder Gebüschgruppe als
Initialpflanzung
-  Koppelzaun/Nutzungstrennung
-  Baumneupflanzung Eberesche,
[Sorbus aucuparia] Erle
[Alnus glutinosa] und Vogelkirsche
[Prunus avium]



Verarbeitung mit Öko-Tisch & Projekt

Wald
 "Anlage einer Mahdsäumer geschliff als Auflage"
 (Sukzessionsst.)
 Anschluß Ausgleichsfläche
 "Vobberg" - Obstwiese mit
 Knickpflanzung im Randbereich im Osten

[vgl. Genehmigungsbescheid v. 06.02.1997]
 -Teichungsgestaltung/Aufschüttung Rickert-

Plangrundlage: Flurkarten auszugs Katasteramt ①
 M 1:1000, Nov. 2000

"Ausgleichsfläche Binnenkamp" in Reinfeld (Hol.)		
Entwicklungsziele-Konzept		
Stadt Reinfeld (Holstein) Kreis Stormarn		
Stand: Aug. 2003		
Planverf.: G. Burmester		M 1:500