

STADT REINFELD

(KREIS STORMARN)



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 A "LÜBECKER CHAUSSEE / KRÖGERKOPPEL"

BEGRÜNDUNG

Arbeitsexemplar

STADT REINFELD (HOLSTEIN)

AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 A

für das Gebiet südlich der Hamburger Chaussee / Lübecker Chaussee (B 75), westlich des Autobahnzubringers und nördlich des Gewerbegebietes „An der Autobahn“.

AUFTRAGGEBER:

Stadt Reinfeld
Paul-von-Schoenaich-Str. 14
23858 Reinfeld

AUFTRAGNEHMER:

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
Tel.: 04123 693 19 80 . Fax.: 04123 921 80 44
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

ehemals: MAYSACK-SOMMERFELD STADTPLANUNG

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Dorle Danne

§ 13 a (2)	§ 4 a (3)	§ 13 a (2)	§ 4 a (3)		
TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG		SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.3	Beschleunigtes Verfahren	7
3.4	Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
3.5	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise	10
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.5	Natur und Landschaft	11
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	11
5.2	Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung	12
5.3	Löschwasser	12
5.4	Müllabfuhr	12
6	Immissionsschutz	12
7	Verkehrliche Erschließung	14
8	Altlasten und Altablagerungen	14
9	Denkmalschutz	15
10	Flächenbilanz	15
11	Kosten	15

Anlage: Schalltechnische Untersuchung vom Büro IBS, Mölln

1 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES

Das Plangebiet ist ca. 3,42 ha groß und liegt im südlichen Stadtgebiet von Reinfeld (Holstein). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A wird begrenzt:

- im Norden durch die Lübecker Chaussee, die Bundesstraße 75 mit angrenzender Mischbebauung,
- im Süden und Westen durch die Krögerkoppel, ebenfalls mit angrenzender Mischbebauung und
- im Osten durch die Kreuzung der Lübecker Chaussee mit der Nordstormarnstraße.

Im Plangebiet befinden sich zentral einige Gehölzstrukturen auf privatem Grund. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und wird von Mischnutzung in unterschiedlicher Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) dominiert.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich



2 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Mai 2013 wurde bei der Stadt Reinfeld für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 A ein Bauantrag eingereicht. Der Gebäudebestand auf diesem Grundstück wurde bereits abgerissen. Der neue Grundstückseigentümer beabsichtigte, hier 11 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau mit gehobenem Standard zu errichten. Im Sinne der Nachverdichtung, der Innenentwicklung und des stark angestiegenen Bedarfs an Mietwohnungen ist diese Baumaßnahme sinnvoll, zudem würde sich das Objekt in das nähere Umfeld städtebaulich einfügen.

Das Vorhaben ließ sich jedoch nicht realisieren, weil der gültige Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 gemäß der Bauordnung von 1977 festsetzt. Danach ermittelt sich die Geschossfläche nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in weiteren Geschossen sind jedoch einschließlich ihrer Umfassungswände und der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

Nach geltendem Planungsrecht sind die im Staffelgeschoss vorgesehenen Aufenthaltsräume in die Geschossfläche einzurechnen, dies führte zu einer Überschreitung der Geschossflächenzahl. Diese Überschreitung ist mit 220 qm so erheblich, dass sie nicht im Wege einer Befreiung nach § 31 BauGB genehmigt werden könnte.

Eine Änderung des Bebauungsplanes und damit eine Umstellung auf die neue Rechtslage (BauNVO 2013), nach der nur die Geschossflächen in den Vollgeschossen (nach Definition der Landesbauordnung) angerechnet werden müssen, würde von der Stadt Reinfeld daher für sinnvoll gehalten. Im gleichen Zug sollten auch Bestandsgebäude besser ausgenutzt werden und eine sinnvolle Nachverdichtung im Bestand erfolgen (z. B. Wohnräume in Dachgeschossen). Zudem sollten bei dieser Gelegenheit die Baufelder in ihrer Ausnutzbarkeit optimiert werden.

Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A ist somit die sinnvolle Nachverdichtung des Plangebietes durch Erweiterung der Baufelder und Verbesserung der Ausnutzbarkeit in den Gebäuden anhand der neuen Bauordnung (2013).

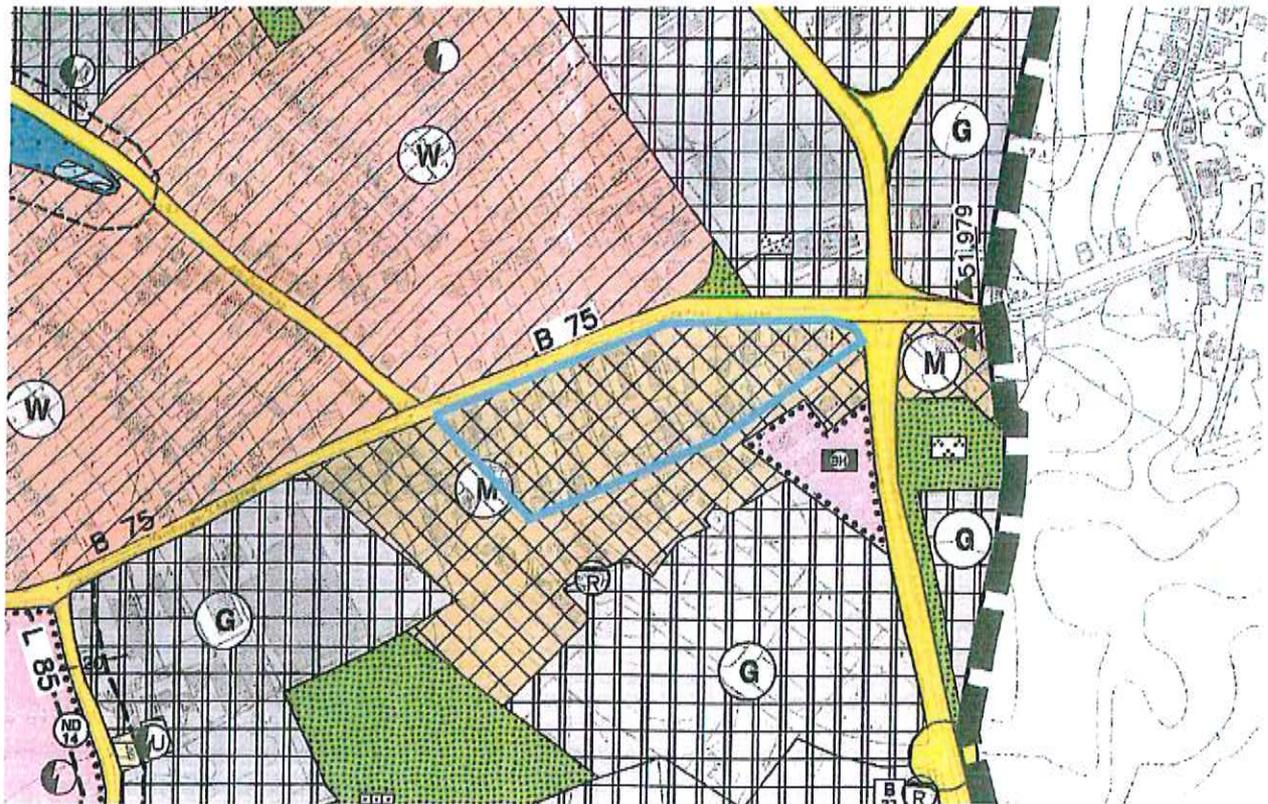
3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein Ausschnitt (Plangebiet blau umrandet) aus dem Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 2 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.2 Verbindliche Bauleitplanung

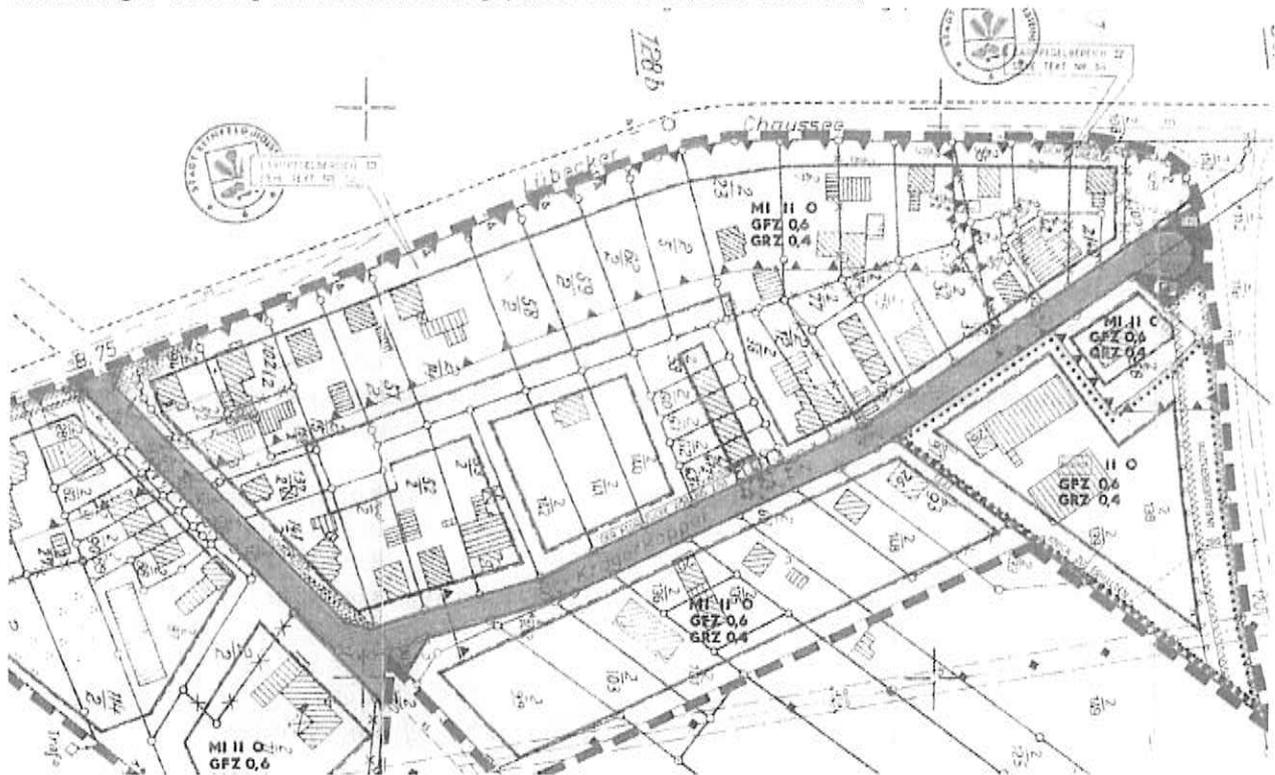
Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 15 A wurde im März 1989 rechtskräftig und setzt für den Geltungsberiech ebenfalls ein Mischgebiet fest. Zudem werden mehrere Baufenster ausgewiesen, die von der zentralen Längsachse des Plangebietes teilweise abgerückt sind. Festgesetzt wurden:

- eine Grundflächenzahl von 0,4,
- eine Geschossflächenzahl von 0,6,
- maximal 2 Vollgeschosse sowie
- die offene Bauweise.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A berührt den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht.

Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 A lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 3 - Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 15 A (ohne Maßstab)



3.3 Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

1. entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
2. es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
3. durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist weitgehend bebaut. Somit handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A Folgendes:

- Zu 1. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 34.180 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können maximal 13.672 m² Grundfläche überbaut werden. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht überschritten.

Zu 2. Das nächstgelegenen FFH-Gebiet Nr. 2127-391 „Travetal“ ist in der Luftlinie mindestens 1.200 m entfernt. Das Gebiet erstreckt sich über ca. 61 km entlang des Laufes der Trave zwischen dem Austritt aus dem Wardersee bei Warderbrück bis zum Stadtgebiet Lübeck mit einer Unterbrechung im Norden.

Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Travetal“ sind:

„Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstätern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Zu erhalten ist das Gewässersystem der Trave auch als Lebensraum u.a. einer ursprünglichen Molluskenfauna, des Steinbeißers, des Bachneunauges sowie des Fluss- und Meerneunauges. Die Erhaltung eines naturraumtypischen Wasserhaushalts und einer guten Wasserqualität ist im gesamten Gebiet erforderlich. Für die Lebensraumtypen 1340* (Salzwiesen im Binnenland), 7230 (Kalkreiche Niedermoore), 9180* (Schlucht- und Hangmischwälder), 91E0* (Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) und die Art 1032 (Gemeine Flussmuschel) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.“¹

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

Zu 2. Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.

Zu 3. Die Errichtung von Gebäuden für Wohnzwecke oder für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

¹ Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2127-391.pdf>; S. 2; Stand: 08.01.2014.

3.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

3.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt (§ 6 Baunutzungsverordnung). Der Änderungsbereich wird damit künftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig in einem Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbegebiete. Außerdem sind zulässig Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

Damit entspricht dieser Gebietstyp der hier angestrebten Nutzung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan.

AUSSCHLUSS VON GARTENBAUBETRIEBEN

Im gesamten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Diese Nutzung wird ausgeschlossen, weil sie Flächen in Anspruch nehmen würde, die an dieser Stelle vorrangig dem Wohnen und der klassischen gewerblichen Nutzungen (Handwerksbetriebe etc.) zur Verfügung stehen sollen. Zudem sollen vor allem im Nachtzeitraum die Emissionen reduziert werden. Die ausgeschlossene Nutzung ist potentiell mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden, das zu einer Störung der angrenzenden Wohnnutzungen führen könnte.

AUSSCHLUSS VON SPIELHALLEN UND GESCHÄFTSRÄUME, DEREN ZWECK AUF DARSTELLUNGEN ODER HANDLUNGEN MIT SEXUELLEM CHARAKTER AUSGERICHTET IST

Zudem sind im Mischgebiet in den Teilen die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ – und

Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebietes werden Ausnahmen für diese Einrichtungen ausgeschlossen.

Diese Betriebe prägen (z. B. durch stadtbildstörende Werbung) in starkem Maße die Umgebung und haben so negative Auswirkungen auf das Gebiet. Sie können zur Verdrängung der ansässigen Gewerbebetriebe führen und das Wohnen beeinträchtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die Grundfläche gemäß BauNVO (2013) durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie deren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der baulichen Nutzung werden über das gesamte Baugebiet die Obergrenzen nach §17 BauNVO eingehalten.

Für das Plangebiet werden die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen sowie die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,6 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 A übernommen. Das Plangebiet soll sich auch weiterhin der vorhandenen Bebauungsdichte im Gebiet und in der Nachbarschaft anpassen.

4.3 Bauweise

Die offene Bauweise aus dem Bebauungsplan Nr. 15 A wird ebenfalls beibehalten. Die Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) sagt aus, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen und die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen darf. Dadurch wird – in Verbindung mit weiteren Festsetzungen – die angestrebte Bebauungsstruktur abgesichert.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 15 A, dessen Baufenster im südlichen Bereich teilweise stark am Bestand orientiert waren, wird in der 3. Änderung eine große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Den Grundstückseigentümern bzw. Gewerbetreibenden soll gemäß dem Planungsziel der Nachverdichtung ein größtmöglicher Spielraum für die Bebaubarkeit eingeräumt werden. Die Abstandsflächen zu den Verkehrsflächen werden aus Schutzgründen jedoch weiterhin beibehalten.

Von den zum Erhalt festgesetzten Bäumen wird die Baugrenze um 1,50 m vom Kronenbereich abgerückt; dies dient dem Schutz der erhaltenswerten Bäume. Der Baumschutz gem. der DIN 18 920 wird somit bereits im Bebauungsplanverfahren festgeschrieben.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß Baunutzungsverordnung im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbauba-

ren Grundstücksflächen zulässig. Mit Ausnahme von Einfriedungen sollte jedoch ein Abstand zum Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume eingehalten werden.

Einfriedungen sind ebenfalls Nebenanlagen. Sie werden üblicherweise direkt an der Grundstücksgrenze errichtet. Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

4.5 Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 A wurde am östlichen Rand eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Ein Teilbereich wird als Garten genutzt und ist bereits bepflanzt. Daher wird an dieser Stelle eine private Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die hier vorhandenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein Ersatz erforderlich mit standorttypischen heimischen Arten. Dabei sind als Ersatz für abgängige Bäume Hochstämme mit mind. 14 cm Stammumfang zu verwenden. Als Ersatz für abgängige Gehölze sind Sträucher der Qualität „leichte Sträucher 2 x verpflanzt“ zu verwenden.

Zudem wurde in der Planzeichnung eine Eiche und eine Zeder an der Straße "Krögerkoppel" sowie eine Eiche zentral im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Eichen beherbergen eine ungewöhnlich große Vielfalt von Insekten aller Art und sind daher besonders wichtig für den Naturhaushalt. Die beiden Bäume an der Krögerkoppel sind zudem stadtbildprägend.

Diese festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Für den Plangeltungsbereich gelten die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld (Holstein). Daher ist bei Abgang der Gehölze gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz sind bei Bäumen bis zu einem Stammumfang von 150 cm (= ca. 48 cm Stammdurchmesser), gemessen in 1 m Höhe, zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Für jede weiteren angefangenen 50 cm Stammumfang des abgängigen Baumes ist je 1 weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Der jeweils 1. Ersatzbaum muss im direkten örtlichen Zusammenhang des abgängigen Baumes gepflanzt werden.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation bleiben unverändert bestehen und erfolgen über das jeweilige vorhandene Netz. Eine Neubebauung wird durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden dann durch den Versorgungsträger hergestellt.

In allen neuen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft

für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

5.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen sind im Plangebiet vorhanden. Erweiterungen und Ergänzungen sind projektbezogen erforderlich. Träger der Abwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Reinfeld (Holstein).

5.3 Löschwasser

Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden und Städte für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Stadt bei der Erschließung zu berücksichtigen. Der Löschwasserbedarf ist gem. der "Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung" durch die Stadt 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.

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

5.4 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Stormarn über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Lärmimmissionen in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen, sofern sie nicht unerheblich und damit zu vernachlässigen sind. Das Büro IBS in Mölln wurde beauftragt, das Planungsvorhaben im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes zu untersuchen. Das Gutachten ist Teil dieser Begründung. In Bezug auf die Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Die Verkehrslärberechnungen erfolgten auf der Grundlage der im Lärmaktionsplan (2. Stufe) der Stadt Reinfeld angegebenen Prognose-Verkehrsaufkommen der A1 und der B 75. Am Autobahnzubringer wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung vom Büro IBS eigene Zählungen durchgeführt.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen wird der Orientierungswert am Tag um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht um bis zu 10 dB(A) überschritten. In dem sich an die Randgrundstücke anschließenden Planänderungsgebiet wird der Orientierungswert am Tag eingehalten (und damit auch in den nach Süden bzw. Südwesten orientierten Außenwohnbereichen der ersten

Baureihe). In der Nacht wird der Orientierungswert hinter den Randbereichen größtenteils um bis zu 5 dB(A) überschritten (je nach Anordnung der Gebäude aber auch teilweise an den Fassaden eingehalten).

Die Errichtung von Lärmschutzwänden an der B 75 kommt aufgrund der innerörtlichen Lage und der Erschließung der Grundstücke nicht in Betracht. Zum Ausgleich der festgestellten Orientierungswertüberschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt für im Rahmen der geplanten Nachverdichtungen entstehende Neubauten, aber im Sinne des in der Bauleitplanung verankerten Konfliktbewältigungsgebotes auch für bereits bebaute Grundstücke. Es werden so die Rahmenbedingungen bezüglich des Schallschutzes aufgezeigt, unter denen sich Neubebauungen, aber auch Anbauten, Umbauten und Ersatzbauten realisieren lassen.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG

Im Hinblick auf die Ausführungen zum passiven Schallschutz werden die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und die nachfolgenden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

- In den im Teil A – Planzeichnung – gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind bei Neubauten sowie Anbauten, Umbauten und Ersatzbauten Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume
	<i>erf. $R'_{w,res}$ in dB</i>	<i>erf. $R'_{w,res}$ in dB</i>	<i>erf. $R'_{w,res}$ in dB</i>
III	40	35	30
IV	45	40	35

- Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.
- Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

7 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG

Reinfeld bietet eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn 1 und liegt in der Nähe des Autobahnkreuzes Lübeck, von dem aus die Bundesautobahn 20 Richtung Rostock/Stettin führt. Darüber hinaus liegt Reinfeld an der Bundesstraße 75, sowie an Landesstraßen in Richtung Bad Segeberg, Ratzeburg und Ahrensböök. Das Plangebiet selbst befindet sich südlich der Bundesstraße 75 / Lübecker Chaussee und nordöstlich der Krögerkoppel und ist somit direkt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Sichtdreiecke für die Kreuzungsbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt. Demgemäß wurden Flächen festgesetzt, die von jeglicher Art der Bebauung freizuhalten sind. Um die Sicht auch durch Gehölze nicht einzuschränken dürfen Bepflanzungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante überschreiten. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 15 A übernommen.

Der Bahnhof Reinfeld (Holstein) ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Vom Reinfelder Bahnhof fahren halbstündlich Züge in Richtung Hamburg und Lübeck (HVV-Regionalbahn-Linie R10).

Die nächsten Bushaltestellen „Am Zuschlag“ und "Grootkoppel" befinden sich in einer Entfernung von ca. 250 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) an der Straße "Am Zuschlage" Ecke "Körliner Straße" und an der "Feldstraße". Sie werden von den im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien Nr. 8133, 8134, 8170, 8171 und 8130 bedient.

8 ALTLASTEN UND ALTABLAGERUNGEN

Dem Kreis Stormarn, sind für das B-Plangebiet folgende Flächen mit altlastenrelevanten Nutzungen bekannt:

- Krögerkoppel 9 und Lübecker Chaussee 2 sind Grundstücke mit altlastenrelevanten aber noch aktuellen Gewerbebetrieben. Eine Bewertung der Altlastenrelevanz liegt daher noch nicht vor. Wenn die aktuellen Nutzungen aufgegeben werden und neue Nutzungen geplant werden, sind die Grundstücke zu bewerten und bei Neunutzung die Altlastenrelevanz hinsichtlich gesundem Wohnen und Arbeiten (nach Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein) zu prüfen.
- Krögerkoppel 3 ist ein Standort, für den ein Hinweis auf einen Dachdeckerbetrieb aus den 1920er Jahren vorliegt. Eine Bewertung ist wegen der unklaren Datenlage aber nicht möglich.
- Krögerkoppel 1 und Lübecker Chaussee (Flurstück 2/269) sind Flächen, für die altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen nachgewiesen sind, bei denen aber nach der Bewertung nicht davon ausgegangen wird, dass sie eine Gefährdung für die aktuelle Nutzung darstellen. Bei einer Änderung der Nutzung sind die Flächen jedoch neu zu bewerten.

Bei neuer Nutzung der genannten Flächen ist der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises für eine Stellungnahme hinzuzuziehen. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist dieser gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (z.Zt. LAGA TR Boden und DIN 17931) zu untersuchen und ordnungsgemäß wiederzuverwerten oder zu entsorgen.

9 DENKMALSCHUTZ

Es konnten keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom, 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10 FLÄCHENBILANZ

Die folgende Tabelle gibt die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Mischgebiet	3,388
<i>davon: Fläche mit Nutzungsbeschränkungen (Schall)</i>	<i>2,098</i>
Private Grünfläche	0,030
Räumlicher Geltungsbereich	3,418

Stand: 28.07.2014

11 KOSTEN

Angaben zu den Kosten, die der Stadt aus der Umsetzung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich entstehen werden, sind zurzeit noch nicht möglich.

Diese Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) in ihrer Sitzung am 12.03.2015 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 24. APR. 2015

(D.S.)

gez. *Gossmann*
Bürgermeister