

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 31 „Nördlich Schützenstraße, westlich Schönningstedter Straße“ der Stadt Reinbek

1. Änderung

für das Gebiet:

Nördlich und östlich der Fontanestraße, westlich der rückwärtigen Bestandsbebauung der Schönningstedter Straße Nr. 65 und 71 sowie südlich der Böschungskante



endgültige Planfassung

25.02.2016 (Stadtverordnetenversammlung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR

Graumansweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	3
2. Anlass und Ziel	4
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
4. Bestand und Lage des Gebietes	5
5. Bebauung	5
5.1. Art der baulichen Nutzung	6
5.2. Maß der baulichen Nutzung	6
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
5.4. Gestaltung	7
6. Grünordnung und Naturschutz	7
6.1. Ausgangssituation	7
6.2. Artenschutz	8
6.3. Ziele und Maßnahmen	8
6.4. Eingriff und Ausgleich	9
7. Verkehr	10
8. Emissionen / Immissionen	10
9. Bodenverunreinigungen	10
10. Denkmalschutz	11
11. Kampfmittel	11
12. Ver- und Entsorgung	12
13. Städtebauliche Daten	12
14. Kosten	12

1. Allgemeine Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek hat in ihrer Sitzung am 26.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 31 (Ursprungsplan) ist seit dem 03.12.2008 rechtskräftig.

Der Bebauungsplanänderung liegen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

Als Plangrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Kummer, Lübeck, im Maßstab 1:1.000.

Der Plangeltungsbereich der Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,62 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 (Flurstücke 296 und 290) und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen im B-Plan sind so aufgebaut, dass für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Plan unabhängig vom Ursprungsplan lesbar ist.

In der Begründung werden nur die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen begründet. Für die unveränderten Festsetzungen wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg beauftragt. Die grünordnerischen Belange der Begründung wurden durch die Landschaftsarchitekten LP Jacob, Norderstedt erarbeitet.

Hinweis zum Verfahren

Die zu überplanende Fläche liegt im Innenbereich der Stadt und war bis zur Aufstellung des Ursprungsplans mit gewerblichen Gebäuden bebaut, die mit der Baumaßnahme des 1. Abschnitts beseitigt wurden. Seitdem wird die Fläche zur Lagerung von Baumaterialien genutzt. Das Verfahren wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13a BauGB liegen vor, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen sowie eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die Größe der überbaubaren Fläche unter der Grenze von 20.000 m² liegt.

Zudem wird mit der Bebauungsplanänderung weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung un-

terliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Aufgrund der geringfügigen Änderung und der Verringerung der städtebaulichen Dichte wird auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2. Anlass und Ziel

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 umfasst einen Teilbereich (WA 3) des bereits 2008 durch den Ursprungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Wohngebiets am nördlichen Ortsrand von Alt-Reinbek / Prahlshof.

Anlass der Planänderung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reihenhausbauung anstatt der ursprünglich vorgesehenen Stadtvillen zu schaffen. Die Reduzierung der Wohneinheiten und die Umwandlung des Wohngebiets erfolgt aufgrund der Erfahrungen in der Umsetzung und Vermarktung der bereits realisierten Abschnitte des Gesamtgebiets. Damit fügt sich das Quartier besser in die umgebende Bebauung und den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Die Änderung umfasst die Anpassung der überbaubaren Fläche und der Bauweise sowie die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit basierend auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs, der neben einer Stadtvilla entsprechend des Ursprungsplans, drei parallele Reihenauszeilen beinhaltet (vgl. Kapitel 5). Statt der bisher 50 Wohneinheiten im Baugebiet WA 3 sollen jetzt nur noch 38 Wohneinheiten realisiert werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 bleiben auch für den Änderungsbereich weitgehend unverändert. Die Änderung bezieht sich bewusst ausschließlich auf das Baugebiet WA 3, so dass sowohl die Erschließung / Verkehrsflächen als auch die umgebende Maßnahmenfläche / Biotop planungsrechtlich unangetastet bleiben.

Das städtebauliche **Ziel** des Ursprungsplans, ein zukunftsfähiges Baugebiet mit eigenständiger Identität zu schaffen, in dem in individuellen Quartieren unterschiedliche Wohnformen mit nachbarschaftlichen Bezügen entstehen, bleibt auch mit der veränderten Wohnform bestehen. Es soll somit weiterhin die städtebaulich geordnete und nachhaltige Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers für einen harmonischen Übergang in die Landschaft realisiert werden.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Hinsichtlich der übergeordneten Planungsgrundlage Regionalplanung und Flächennutzungsplanung wird auf den Ursprungsplan verwiesen. Die Aussagen werden durch die Änderung nicht berührt.

4. Bestand und Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Wohngebiet WA 3 im Südosten des Ursprungsplans und liegt nördlich und östlich der Fontanestraße, westlich der rückwärtigen Bestandsbebauung der Schönningsteder Straße Nr. 65 und 71 sowie südlich der Böschungskante.

Auf der Fläche des sogenannten Unterlands ist das ehemalige Betriebsgelände des zuvor ansässigen Abfallentsorgungsunternehmens inzwischen vollständig abgeräumt. Vorrübergehend wurde der Bereich als Baustellenfläche für die westlichen bereits fertiggestellten Bauabschnitte genutzt.

Im Süden grenzt an das Plangebiet die Fontanestraße, die zur Erschließung der Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 31 bereits umgesetzt wurde. Südlich der Fontanestraße befinden sich Wohngebäude sowie kleine mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe entlang der Schützenstraße. Westlich des Geltungsbereichs ist im sogenannten Oberland die bereits realisierte Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 31 vorhanden.

Der gesetzlich geschützte Steilhang (Biotop § 30 BNatSchG) nordwestliche des Plangebiets liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und wird von der Planung nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind Kontaminationen durch die vormals gewerbliche Nutzung des Abfallentsorgungsbetriebs vorhanden, die entsprechend des Sanierungskonzepts, das zum Ursprungsplan erarbeitet wurde, mit dem Bau der Tiefgarage entsorgt werden sollen.

5. Bebauung

Städtebauliches Konzept

Die Gesamtkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 31 sieht vor die vorhandene Bebauung an der Schützenstraße und Schönningsteder Straße durch eine wohnbauliche Ergänzung im Nordwesten harmonisch abzurunden. Das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 31 soll durch eine Mischung von unterschiedlichen Bauformen geprägt werden. Die offenen Wohnhöfe, die Reihenhäuser sowie ein Teil der Mehrfamilienhäuser wurden bereits umgesetzt.

Der vorhandene Steilhang (Biotop) sowie die bestehenden Knicks sind in der Gesamtkonzeption des Bebauungsplans Nr. 31 integriert und dienen zur Gliederung der Bebauung.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst den Bereich des WA 3 des Bebauungsplans Nr. 31 und ist über die Fontanestraße erschlossen. Ursprünglich war für diesen Bereich die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Geschossen (Stadtvillen) vorgesehen. Aufgrund der Erfahrungen in den bereits bebauten und vermarkteten Teilgebieten soll die Bebauung im Bereich des WA 3 reduziert und neben der Erstellung einer Stadtvilla die Errichtung von Reihenhäusern umgesetzt werden (vgl. Abb. 1). Durch die Reduzierung kann eine insgesamt verträglichere Bebauung entstehen. Statt der ursprünglich vorgesehenen 50 Wohneinheiten sind nun 38 Wohneinheiten geplant. Die Errichtung einer Tiefgarage ist weiterhin in gleichem Umfang vorgesehen. Zur Realisierung der Reihenhausbauung wird die Geschossigkeit von drei auf zwei Geschosse

herabgesetzt. Somit fügt sich das Quartier besser in die nachbarschaftliche Bebauung sowie den umgebenden Naturraum ein.

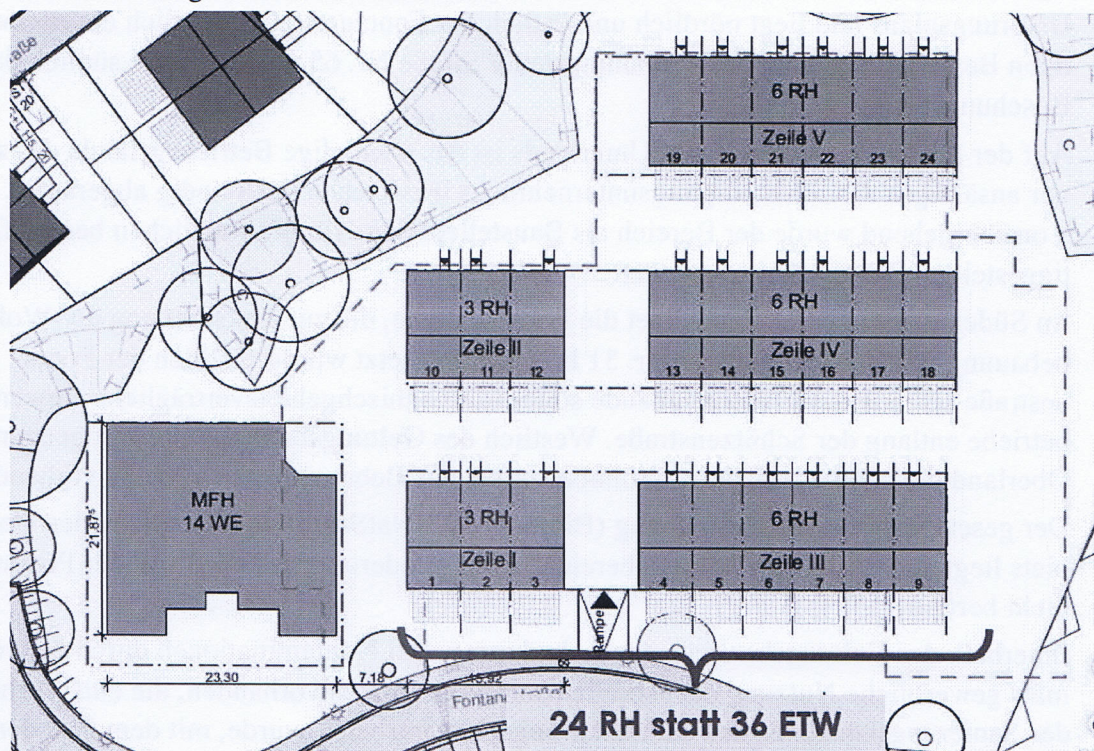


Abb.1: Funktionskonzept zur 1. Änderung, Manke Grundstücksgesellschaft GmbH & Co KG, Henstedt-Ulzburg, Februar 2015

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung bleibt für die 1. Änderung weiterhin allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einschränkungen des gemäß BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalogs sind nicht erforderlich. Es wird auf die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 31 verwiesen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,33 festgesetzt. Die GRZ wird gegenüber des Ursprungsplans gering um 0,03 erhöht. Die Baumasse wird insgesamt durch die Reihenhausbauung gegenüber der Mehrfamilienhausbauung reduziert. Die Festsetzung der GRZ von 0,33 ist jedoch erforderlich, um für alle Wohneinheiten Terrassenfläche herzustellen zu können und ggf. Wintergärten zu errichten. Das Ziel des Ursprungsplans, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Grün in parkartiger Umgebung zu schaffen, bleibt weiterhin bestehen.

Für die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten kann die zulässige Grundflächenzahl unverändert um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, um die im Plangebiet vorgesehenen Tiefgaragen unterhalb der Freiflächen zu realisieren. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan wird daher verwiesen.

Die maximal zulässigen **Vollgeschosse** werden für die drei östlichen Baufelder auf zwei festgesetzt und damit gegenüber der ursprünglichen Festsetzung reduziert. Die maximal zulässige Zweigeschossigkeit ermöglicht die Umsetzung einer Reihenhausbauung mit zeitgemäßer Ausnutzung (z.B. Gebäude mit Staffelgeschoss / Pultdach) entsprechend der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption. Zudem trägt die Festsetzung der um 3,0 m reduzierten maximalen **Firsthöhe** von 10,5 m zur Deckelung der Höhenentwicklung und Integration der geplanten Bebauung in die Höhenentwicklung der benachbarten Gebäude bei.

Für das westliche Baufeld wird weiterhin eine maximale Dreigeschossigkeit bei einer Firsthöhe von maximal 13,50 m festgesetzt, da in diesem Bereich nach wie vor die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Form einer Stadtvilla vorgesehen ist. Eine Änderung ist für dieses Baufeld nicht vorgesehen, es wird daher auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 verwiesen.

Die **Bezugshöhe** bleibt unverändert.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die drei östlichen Baufenster wird die Bauweise in Hausgruppen statt offener Bauweise geändert, um entsprechend der neuen städtebaulichen Konzeption die Errichtung von Reihenhäusern planungsrechtlich zu sichern.

Für das westliche Baufenster ist weiterhin eine offene Bauweise zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die das vorgesehene städtebauliche Bauungskonzept für den Änderungsbereich relativ eng nachzeichnet und trotzdem eine ausreichende Flexibilität für die Umsetzung der Planung gewähren. Zur Errichtung von Terrasse und Wintergärten können die festgesetzten Baufenster bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

Die Baugrenzen halten weiterhin die im Ursprungsplan festgesetzten Abstände zu der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Schönningstedter Straßen ein.

5.4. Gestaltung

Gestalterische Leitidee ist, wie im Ursprungsplan, die Schaffung eines in sich geschlossenen, städtebaulich homogenen Quartiers. Die gestalterischen Festsetzungen werden daher aus dem Bebauungsplan Nr. 31 übernommen. Auf die Begründung des Ursprungsplans wird verwiesen.

6. Grünordnung und Naturschutz

6.1. Ausgangssituation

Angesichts des Planverfahrens wird bei der Beschreibung zwischen der planungsrechtlichen und der tatsächlichen Ausgangssituation unterschieden.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation ist durch die folgenden wesentlichen Grünfestsetzungen des Ursprungsplans gekennzeichnet:

- nachhaltige Sicherung des gesetzlich geschützten Steilhangs und der dortigen Altbaumbestände durch Festsetzung als Maßnahmenfläche für den Naturschutz (diese Maßnahmenfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs)
- Wahrung von Abständen zwischen den überbaubaren Flächen und den Hangüberhälter des Steilhangs
- Anpflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen
- Vorschriften für die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragenflächen

Die tatsächliche Ausgangssituation ist durch die Baumaßnahmen der ersten bereits fertig gestellten Bauabschnitte geprägt: Die zukünftigen Bauflächen werden als Baustellenfläche genutzt. Da es sich um das ehemalige Betriebsgelände des früher hier ansässigen Abfallentsorgungsunternehmens handelt, sind auch die natürlichen Bodenverhältnisse seit jeher verändert. Für die Flächen sind zudem nutzungsbedingte Bodenbelastungen erkundet (vgl. Kapitel 9).

Entsprechend der seinerzeit durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde in Teilbereichen oberflächennahes Schichtenwasser angetroffen, insgesamt ist jedoch von grundwasserfernen Standorten auszugehen. Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Eine klimatische Relevanz hat der Änderungsbereich nicht. Lediglich bezüglich des Kleinklimas unterscheiden sich die Flächen der 1. Änderung von den Arealen des bereits realisierten Gebiets durch die Tieflage und den angrenzenden Steilhang.

Infolge der Nutzung für den Baubetrieb ist auf den geplanten Bauflächen aktuell fast keine Vegetation vorhanden, lediglich in den Randbereichen finden sich auf Teilflächen Ruderalfluren. Der markante Baumbestand stockt auf dem angrenzenden Hang. Wegen des Mangels an Habitatstrukturen und der dauerhaften baubedingten optischen und akustischen Störungen weist der Änderungsbereich derzeit keinerlei Lebensraummöglichkeiten für die heimische Tierwelt auf.

Das Ortsbild ist angesichts des Baustellenzustands derzeit noch nicht hergestellt.

6.2. Artenschutz

Angesichts der beschriebenen Ausprägung des erneut überplanten städtischen Landschaftsausschnittes haben Artenschutzaspekte, (das Vorkommen relevanter Pflanzen- und Tierarten, deren Betroffenheit durch die geänderten Festsetzungen und potentielle Artenschutzkonflikte) keine Relevanz.

Die im Ursprungsplan aufgezeigten Lebensstätten für Fledermäuse (Betriebsgebäude und verlassenes Wohnhaus) sind im Änderungsverfahren nicht mehr beachtlich, da die Gebäude unter Berücksichtigung der formulierten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen bereits vor langer Zeit abgerissen wurden.

6.3. Ziele und Maßnahmen

Die grünordnerischen Ziele sind unverändert auf den nachhaltigen Schutz des angrenzenden Steilhangs und des dortigen Altbaumbestandes, die Durchgrünung der Verkehrsflächen und die Begrünung des Wohngebiets ausgerichtet.

Baumschutz

Die Baumschutzfestsetzungen bleiben unverändert. Um den Erhalt der auf dem angren-

zenden Hang außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Einzelbäume langfristig zu sichern, sind jegliche dauerhafte Geländeaufhöhungen und Abgrabungen der Bäume, dessen Wurzelbereiche (Kronenbereich + 2 m) in den Geltungsbereich hineinragen, unzulässig. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind die außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Bäume während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen gemäß der einschlägigen Vorschriften zu sichern und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die im Einzelfall unvermeidbaren Geländeanpassungen im Hangfußbereich, z.B. zur Einbindung der Tiefgaragen, sind auf der Objektplanungsebene zu prüfen.

Anpflanzungen

Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße bleibt unverändert zum Ursprungsplan. Der genaue Standort der Bäume kann mit Rücksicht auf die weitere Erschließung variabel vorgenommen werden, jedoch ist die Anzahl der festgesetzten Bäume einzuhalten. Die Baumpflanzungen erfolgen weiterhin auf Privatgrund. Hier ist zu gewährleisten, dass der Wuchsstandort qualitativ und quantitativ ausreichend ist, indem die Anforderungen an die Größe und Befüllung der Baumgrube mit geeignetem Substrat formuliert werden. Die Baumpflanzungen tragen zur Gestaltung des Quartiers bei, mindern die versiegelungsbedingten Folgen und schaffen Lebensräume für die heimische Tierwelt. Insofern werden die bereits im Ursprungsplan enthaltenen Mindestqualitäten für die Baumpflanzungen festgesetzt, damit der Baumbestand die Funktionen möglichst bald erfüllen kann.

Zur langfristigen Sicherung dieser Wirkungen werden für den Fall eines Abgangs gleichwertige Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Ebenfalls unverändert gelten die Festsetzungen zur Überdeckung und Einbindung der Tiefgarage. Als Voraussetzung für die (Hausgarten-)Begrünung der nicht unterhalb der Gebäude liegenden Tiefgaragenteile sind Erdschichtüberdeckungen von mindestens 0,5 m Stärke bzw. für Baumpflanzungen von mind. 0,8 m Stärke vorzusehen.

6.4. Eingriff und Ausgleich

Die planungsrechtlich zulässige bauliche Ausnutzung und damit die maximale Versiegelung bleiben unverändert. Aufgrund des Verfahrens nach 13a BauGB entfällt die Ausgleichspflicht.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht tritt mit den geänderten Planinhalten im Gesamtzusammenhang keine Veränderung ein, zumal die bisher getroffenen Grünfestsetzungen weiterhin gelten. Das Verhältnis von über- oder unterbauten Flächen zu den gärtnerisch genutzten Grundstücksanteilen verändert sich nicht.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht treten mit den geänderten Festsetzungen keine Verstöße gegen die spezifischen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ein, da die bestehenden Habitatstrukturen keinerlei Relevanz als Lebensstätten für die relevanten Pflanzen- und Tierarten haben.

7. Verkehr

Die äußere Erschließung des Ursprungsplans wurde durch den Bau und den Anschluss der Fontanestraße an die Schönningstedter Straße (L222) bereits realisiert.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 wird keine Änderung an der Erschließungssituation vorgenommen. Durch die Reduzierung der Wohneinheiten ist eine Verringerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens anzunehmen. Für nähere Aussagen wird daher auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 verwiesen.

Für die Unterbringung der privaten Stellplätze wird eine Tiefgarage festgesetzt. Die oberirdisch gewonnene Fläche durch die Herstellung einer Tiefgarage kommt der Lebens- und Wohnqualität des neuen Quartiers zugute.

Darüber hinaus sind keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Es wird daher auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 verwiesen.

8. Emissionen / Immissionen

Zum Ursprungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Lairm Consalt GmbH, Hammoor März 2006) erstellt, in der der Nachweis der schallschutzrechtlichen Verträglichkeit von bestehenden und geplanten Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, Verkehr) erfolgte.

Durch die modifizierten Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung ergeben sich keine anderen Auswirkungen auf die Immissionssituation.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Ursprungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt (Lärmpegelbereiche 3 und 4). Die südöstliche Ecke des Plangebiets der 1. Änderung befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereichs 3. Dieser Bereich liegt jedoch außerhalb der festgesetzten Baufenster. Daher kann in der 1. Änderung diese Festsetzung entfallen, da sie keine Relevanz für die Gebäude hat. Es wird auf die Ausführung in der Begründung des Ursprungsplans bzw. auf das o.g. Gutachten verwiesen.

9. Bodenverunreinigungen

Aufgrund der früheren Nutzung des Grundstücks befinden sich Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Diese wurden im Rahmen des Ursprungsplans untersucht. Es ist ein Sanierungskonzept erarbeitet worden, an dem sich durch die neuen Festsetzungen keine Änderungen ergeben. Zur Realisierung des B-Plans wird das Sanierungskonzept umgesetzt. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 und das seinerzeitige Gutachten wird verwiesen.

Im Zuge der Bodenarbeiten sind vom Altlastensachverständigen insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

- Das Bodenmanagement (Trennung und Entsorgung von verschiedenen stark belasteten Stoffen bzw. deren mögliche Wiederverwertung) sind zu steuern und zu überwachen.
- Der Auffüllungsbereich der alten Grube ist gemäß den Vorgaben des B-Plans auszuheben und das Material zu verwerten oder zu entsorgen.

- Das Gelände an der Böschung enthält ebenfalls noch Asche und Auffüllung, diese soll ebenfalls ausgehoben werden, soweit Baumwurzeln nicht beschädigt werden müssen, und der Oberboden durch sauberen Boden wieder herzustellen. Die Arbeiten sind daher auch mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Der Bereich um die ehemalige Werkhalle ist mit ihren möglicherweise verbliebenen relevanten Anlagen wie Arbeitsgrube, Ölabscheider etc. sowie einem möglicherweise belasteten Untergrund (festgestellte Schwermetallbelastung) ebenfalls auszuheben.
- Im Zuge der Aufnahme alter Bauakten wurden noch Hinweise auf einige Standorte von Betriebsstankstellen aufgefunden, die im Zuge der Erdarbeiten mit zu überprüfen und ggf. mit auszuheben sind.
- Ausgehobene Bereiche werden mit sauberem Oberboden wieder rekultiviert. Als Richtlinie für die Qualität neu einzubringenden Oberbodens gelten die Vorsorgewerte der BBodSchV.
- Über die erfolgten Arbeiten ist ein gutachterlicher Bericht, der die Sanierung, ordnungsgemäße Beseitigung oder Verwertung der Materialien und das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen auf dem Gelände bestätigt.

10. Denkmalschutz

Sollten 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 hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten¹.

11. Kampfmittel

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugrube/Kanalisation/Gas/ Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

¹ Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12. Ver- und Entsorgung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 wird die ursprünglich geplante Wohnbebauung reduziert. Für die Ver- und Entsorgung ergeben sich hieraus keine neuen oder veränderten Anforderungen.

Auch hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 verwiesen, da die maximale Versiegelung unverändert bleibt.

13. Städtebauliche Daten

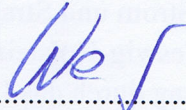
	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA3	0,62

14. Kosten

Kosten für die Erschließung und Umsetzung der Planänderung werden durch den Investor getragen.

Die Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 25.02.2016 gebilligt.

Reinbek, den 05.04.2016


.....
(Bürgermeister)

