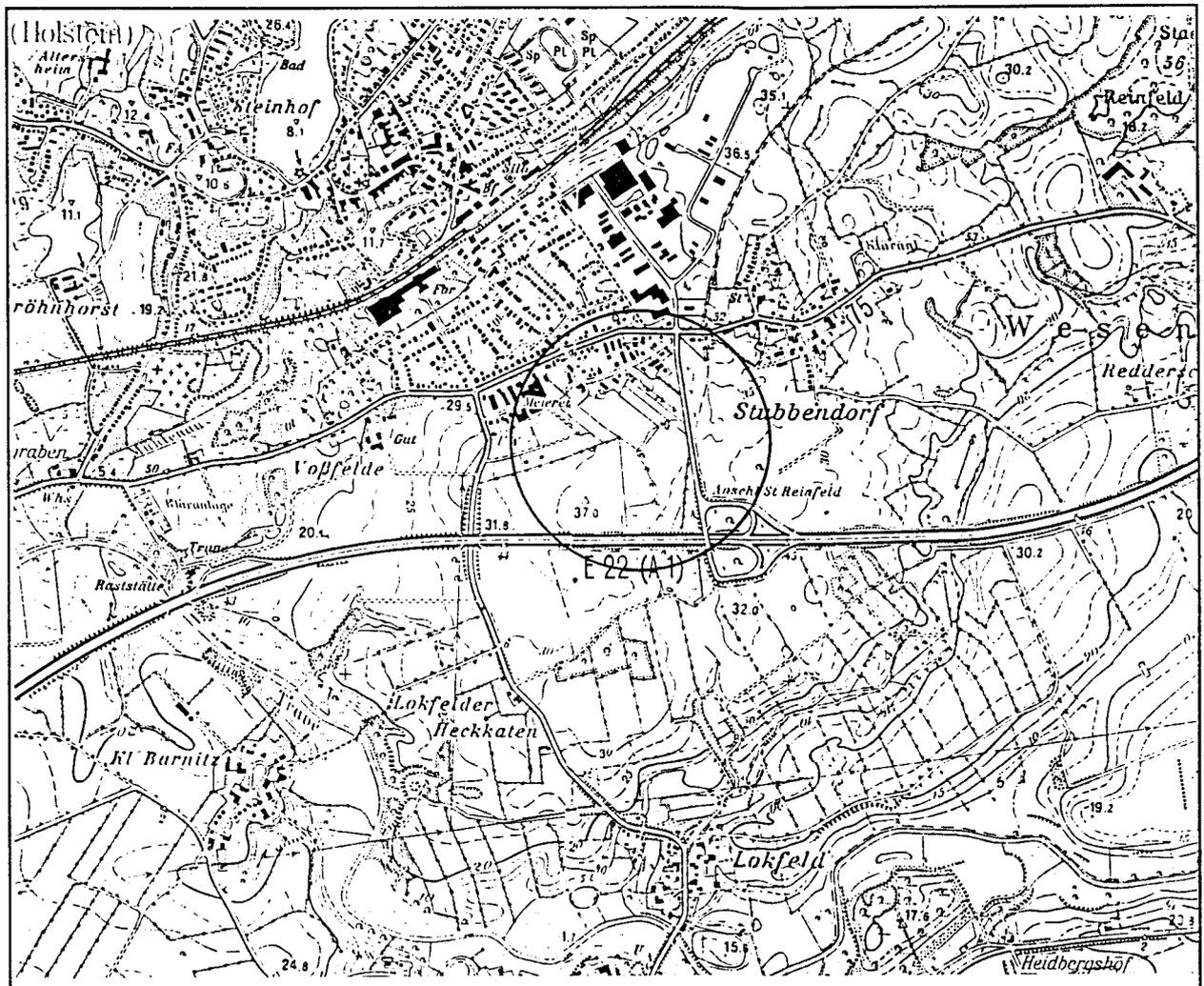


Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 15 c
der Stadt Reinfeld (Holstein)
(Kreis Stormarn)

Gebiet: "Gewerbegebiet Nordstormarn Reinfeld / Stubbendorf"

- begrenzt
- im Süden durch die BAB "A1",
 - im Westen durch die "Lokfelder Chaussee" (L 85),
 - im Norden durch das Kleingartengelände "Weddernkoppel" und das Gewerbegebiet "Krögerkoppel"
 - im Osten durch die Stadtgrenze der Stadt Reinfeld (Holstein), Ortsteil Stubbendorf (Gemeinde Wesenberg), einschließlich des Bereichs südlich der "Lübecker Chaussee" (B 75), östlich des Autobahnzubringers.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

Planungsstand:

SATZUNG

...Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 15 c
der Stadt Reinfeld (Holstein)

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 15 c.....	Seite	3
2.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	3
3.	Lage des Baugebietes.....	Seite	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 15 c.....	Seite	4
4.1	Gewerbegebiet.....	Seite	5
4.2	Mischgebiete.....	Seite	6
4.3	Wanderweg mit Redder (Abschirmung).....	Seite	7
4.4	Regenrückhaltung.....	Seite	7
5.	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.....	Seite	7
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wohnungsmarkt.....	Seite	8
7.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes.....	Seite	8
a)	Wasserversorgung.....	Seite	8
b)	Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	8
c)	Gasversorgung.....	Seite	8
d)	Fernsprechversorgung.....	Seite	8
e)	Beseitigung von Schmutzwasser.....	Seite	9
f)	Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite	9
g)	Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite	9
8.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes.....	Seite	10
a)	Anbindung an das überörtliche Straßennetz.....	Seite	10
b)	Innere Erschließung des Baugebietes.....	Seite	10
c)	Ruhender Verkehr.....	Seite	10
d)	Geh-, Rad- und Wanderwege.....	Seite	11
9.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	11
	Landschaftsschutz.....	Seite	11
	Landschaftsplan.....	Seite	11
	Grünordnungsplan.....	Seite	11
	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	Seite	13
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	15
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	17
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	17
13.	Realisierung des Bebauungsplanes.....	Seite	18
14.	Hinweise.....	Seite	18
15.	Beschluss über die Begründung.....	Seite	18
	Arbeitsvermerke / Stand der Begründung.....	Seite	19

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 15 c

Der Bebauungsplan Nr. 15 c wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld (Holstein) sowie der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, deren Verfahren parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 15 c durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde am 07. Juni 1962 unter dem Aktenzeichen IX 34f-312/2.15.65 durch den Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro J. Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Die eingetragenen Höhenschichtenlinien wurden als Ergebnis eines durchgeführten Nivellements dargestellt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 15 c gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, Art. 2, S. 3113),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000 Seite 47)
sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Unter der Federführung der "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH" (WAS) soll im Anschlussbereich Reinfeld der Bundesautobahn A 1 ein gemeinsames grenzüberschreitendes Gewerbegebiet der Stadt Reinfeld (Holstein) und der Nachbargemeinde Wensberg (Ortsteil Stubbendorf) mit einer Gesamtfläche (einschl. Grün-, Ausgleichs- und Verkehrsflächen incl. des Autobahnzubringers und eines kleinen Mischgebietes) von rund 66,5 ha erschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 c der Stadt umfasst eine Fläche von rund 26,2 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 c soll, bezogen auf die Stadt Reinfeld (Holstein), das bereits bestehende Gewerbegebiet im Süden der Stadt, das sich südlich der Hamburger Chaussee (B75) befindet, nunmehr nach Süden erweitert werden, um den bereits seit längerer Zeit bestehenden Bedarf an Gewerbegrundstücken zu decken.

Hierbei ist sowohl an die Bedürfnisse, z.B. Erweiterungsabsichten, Verlagerungen, am Ort bestehender Betriebe gedacht, aber auch neuen Betrieben soll die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden.

3. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 c der Stadt Reinfeld (Holstein) liegt im Süden der Stadt, nördlich der Bundesautobahn A1 Hamburg - Lübeck, westlich der Grenze zur Nachbargemeinde Wesenberg, Ortsteil Stubbendorf.

Im Norden grenzt an das Gewerbegebiet "An der Autobahn" sowie ein bestehendes Kleingartengelände an den Bereich des Bebauungsplanes.

Der nördliche und östliche Bereich des Bebauungsplanes beinhaltet den bestehenden Autobahnzubringer sowie die östlich davon (auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Reinfeld (Holstein)) gelegenen Flächen südlich der B 75.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die "Lokfelder Chaussee" (L 85) begrenzt.

Die geplante neue Verkehrsverteilung im bisherigen Einmündungsbereich der Straße "An der Autobahn" in den Autobahnzubringer wird durch einen "Kreisverkehrsplatz" ersetzt und erhält eine zusätzliche Anbindung durch die Haupterschließungsstraße des östlich angrenzenden geplanten neuen Gewerbegebietes Wesenberg (OT Stubbendorf).

Der geplante "Kreisverkehrsplatz" liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 c der Stadt Reinfeld (Holstein). Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden gleichzeitig die bisherigen entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15b aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 c ersetzt. Diese Rechtsfolge ergibt sich aus dem Rechtsgrundsatz, dass eine "spätere Norm" (B-Plan Nr. 15 c) eine "frühere Norm" (Bebauungsplan Nr. 15b) grundsätzlich ablöst.

Teilweise befindet sich der "Kreisverkehrsplatz" bezüglich seines östlichen Teiles auf dem Gebiet der angrenzenden Gemeinde Wesenberg (OT Stubbendorf) und ist dort Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10 (neues Gewerbegebiet OT. Stubbendorf).

4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 15 c

Der Bebauungsplan Nr. 15 c umfasst eine Gesamtfläche von rund 26,3 ha, die sich wie folgt gliedert:

- Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO netto	ca.	15.60 ha
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (an der B 75)	ca.	0.50 ha
- Grünflächen einschließlich Maßnahmenflächen als Sukzessions-, Vegetations- und Kompensationsflächen sowie Knicks	ca.	4.00 ha
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (Oberflächenwasser - Regenrückhaltebecken)	ca.	0.83 ha
- Flächen für die Landwirtschaft (Randfläche Erweiterung Lokfelder Chaussee)	ca.	0.60 ha
- Verkehrsflächen, einschließlich Kreisverkehrsplatz	ca.	5.30 ha

Diese Verkehrsflächen gliedern sich wie folgt:

- Autobahnzubringer (einschl. Teil Kreisverkehr)	1.8920 ha
- "Lokfelder Chaussee" (L 85)	0.4980 ha
- "An der Autobahn" (einschl. Teil Kreisverkehr)	0.2500 ha
- nördlicher Redder (Abschirmung) neue Erschließungsstraßen (ohne Kreisverkehr)	0.8010 ha ca. 1.8200 ha

4.1 Gewerbegebiet

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO mit einer Größe von rund 15.6 ha ausgewiesen. Die teilweise Festsetzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) erfolgt auf der Grundlage des § 1 Absatz 4 BauNVO und ist überwiegend aus Gründen des notwendigen Lärmschutzes erforderlich. Diese Einschränkungen werden durch die Begrenzung der "zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel" getroffen. Weitere Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungen nach § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO ergeben sich durch den Teil B - Text -.

Diese weitergehenden Einschränkungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung. Dabei wird durch den Teil B - Text - unter Ziffer 2.1 festgesetzt, dass zur Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Reinfeld (Holstein) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Von dieser Festsetzung werden jedoch Ausnahmen ausdrücklich zugelassen. Dabei handelt es sich um die Zulässigkeit von Betrieben des Kraftfahrzeuggewerbes, um Verkaufseinrichtungen für Fahrrad- und Gartengeräte, für den Baustoff-, Zustell- und Versandhandel sowie den Handel mit im selben Betrieb gefertigten Waren.

Die vorstehenden Einschränkungen hält die Stadt Reinfeld (Holstein) im Interesse der Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 c für erforderlich; dies auch, um den Einzelhandel im eigentlichen Stadtkern halten zu können. Gleichzeitig soll diese Maßnahme der weiteren Verbesserung der Attraktivität des innerstädtischen Angebotes dienen.

Nach § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO werden gleichfalls Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen ausgeschlossen (Ziffer 2.6 des Teiles B - Text -).

Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen und "Autohöfe" (LKW-Raststätten).

Dies hält die Stadt für erforderlich, weil - wegen des im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg geplanten ca. 2.5 ha großen "Autohofes" sowie der bereits bestehenden Tankstellen im vorhandenen Gewerbegebiet sowie an der Hamburger Chaussee (B 75) - eine Überversorgung des Bereiches befürchtet wird.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Gewerbegebietes die "abweichende Bauweise" (a) fest. Dabei gelten die Grenzabstände der "offenen Bauweise", Baulängen über 50 m sind jedoch zulässig (Ziffer 2.4 des Teiles B - Text -).

Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB wird für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 für den gesamten Plangeltungsbereich festgesetzt; die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bzw. für den inneren Bereich mit 1,6.

Die zulässigen maximalen Höhen der zu errichtenden Gebäude werden im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes, mit Rücksicht auf das angrenzende Kleingartengelände sowie im Interesse eines besseren Überganges vom Baugebiet zur freien Landschaft, mit einer Firsthöhe von 9 m festgelegt. Diese Höhenfestsetzung gilt auch für den Bereich entlang der BAB 1 und des Autobahnzubringers. Lediglich im "Kernbereich" sind Höhen bis zu 11 m zulässig. Bezugshöhe für diese Höhenfestsetzung bildet nach Ziffer 2.2 des Textes die mittlere Höhe der Straßenkrone des zugehörigen Abschnittes der Erschließungsstraße.

In einigen Wirtschaftsbereichen machen erforderliche Produktions- und Lagertechniken größere Höhen der Baukörper notwendig. Um auch diese betriebsnotwendigen höheren Produktions- und Lagergebäude zulassen zu können, lässt der Bebauungsplan ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bis zu 3,00 m zu. Dabei dürfen maximal 20 % der überbauten Fläche hierfür genutzt werden.

Bei den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen lässt der Bebauungsplan innerhalb des Gewerbegebietes bei der Herstellung von Fassaden- und Dachbegrünung ausnahmsweise Überschreitungen zu. Um eine Begrünung von Fassaden und Dächern attraktiver zu machen, können bei einer Begrünung von jeweils mehr als 60 % von Fassaden oder Dachflächen Überschreitungen der Geschossflächenzahl von je 0,1 zugelassen werden.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt im Osten durch den Ausbau der bereits beschriebenen "Kreisverkehrslage" und die daran anbindende Straße "An der Autobahn". Nach Westen ist ein Anschluss an die "Lokfelder Chaussee" (L 85) vorgesehen.

Für die innere Erschließung sind die Fahrbahnbreiten mit 6,50 m für den LKW-Verkehr geplant. An diese Verkehrsfläche werden im Wechsel beidseitig LKW-Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m angeordnet.

Die Breiten der südlich der Straßenflächen angeordneten Geh- und Radwege sind mit 2,75 m vorgesehen. Die gegenüberliegende Straßenseite erhält einen 0,75 m breiten unbefestigten Randstreifen.

Entlang des Autobahnzubringers, zwischen B 75 im Norden und dem Anschluss an die Erschließungsstraßen der Gewerbegebiete Reinfeld (Holstein) und Stubbendorf am Kreisverkehrsplatz, wird, getrennt durch einen 0,75 m breiten Schutzstreifen (einschließlich Bordstein), ein kombinierter Rad- / Gehweg mit einer Breite von lediglich 2,00 m hergestellt. Diese Abweichung vom Regelquerschnitt (hier 2,75 m) ist erforderlich, weil einerseits geschützte Knickbestände und andererseits eigentumsrechtliche Belange entgegenstehen.

4.2 Mischgebiete

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches, südlich der Bundesstraße 75 (B 75) befinden sich im Grenzbereich zur Nachbargemeinde Wesenberg mit seinem Ortsteil Stubbendorf zwei Gebäude auf Reinfelder Gebiet, deren Art der baulichen Nutzung sich als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO darstellt. Der Bebauungsplan setzt diese Art der Nutzung fest und lässt nach Süden hin eine jeweils angemessene Erweiterung zu.

6. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wohnungsmarkt**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes geht die Stadt davon aus, dass eine nicht geringe Anzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen werden. Diese Arbeitsplätze werden nicht nur durch Arbeitskräfte aus Reinfeld oder der näheren Umgebung zu besetzen sein; es ist vielmehr damit zu rechnen, dass Zuzüge nach Reinfeld erfolgen werden.

Der u. a. damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum wird bereits seit vielen Jahren von der Stadt durch die zwischenzeitlich erfolgte Ausweisung neuer Baugebiete und die Bereitstellung von Wohnraum begegnet. Dabei wird besonders auf die kontinuierliche Bautätigkeit in verschiedenen Bereichen der Stadt verwiesen.

Auch weiterhin wird die Stadt ihrer Aufgabe als "Unterzentrum" und "Äußerer Achsenswerpunkt" nach dem "Raumordnungsplan Schleswig-Holstein" nachkommen und mit der Ausweisung gegebenenfalls neuer Baugebiete den Bedarf an Wohnraum und Baugrundstücken decken.

7. **Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Stadt Reinfeld (Holstein) wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen des "Reinfelder Wasserwerkes" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 c wird an das bestehende Netz angeschlossen.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stadt Reinfeld (Holstein) wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Ein entsprechender Standort wird nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen ggf. festgesetzt.

Sollten zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, werden entsprechende Festlegungen nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger getroffen.

c) **Gasversorgung**

Die Stadt Reinfeld (Holstein) wird durch die "Stadtwerke Bad Oldesloe" mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Gewerbegebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsenergien vorgesehen. Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist bemüht, dass sich im Interesse des Umweltschutzes möglichst viele Betriebe des Gewerbegebietes anschließen.

d) **Fernsprechversorgung**

Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Telekom soll frühestmöglich, jedoch spätestens 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.

e) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers soll über das Leitungsnetz der Stadt Reinfeld (Holstein) erfolgen. Die bestehenden Anlagen der Stadt werden durch die zur Zeit in der Durchführung befindliche Erweiterung des Klärwerks ausreichend dimensioniert sein und können dann das anfallende Schmutzwasser des Gebietes aufnehmen.

f) Beseitigung von Oberflächenwasser

Im Bereich des Gewerbegebietes wird das anfallende Oberflächenwasser durch zu erstellende Regenwassersiele überwiegend dem an der südöstlichen Grünzone gelegenen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Eine Vorbehandlung des Regenwassers ist innerhalb des Rückhaltebeckens vorgesehen.

Für das bestehende nördlich angrenzende Gewerbegebiet besteht zur Regelung der Regenentwässerung am nordwestlichen Ende der Straße "An der Autobahn" ein Rückhaltebecken, dessen Überlauf zu dem im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes südwestlich der geplanten Kreisverkehrsanlage befindlichen zusätzlichen Rückhaltebecken führt.

Von hieraus wird das zuviel anfallende Wasser teilweise (bei Ausnahmesituationen) in die südlich gelegenen vorhandenen Grünflächen mit Strauchbeständen geleitet und sorgt hier für eine gewünschte "Vernässung" des Geländes. Zusätzlich wird eine Rohrleitung die Anbindung an das neue Rückhaltebecken sicherstellen.

Bei der Ableitung des "unbelasteten" Dachflächenwassers sollte die Möglichkeit einer Versickerung geprüft werden. Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Stadt Reinfeld (Holstein) empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit und ausreichender Größe des jeweiligen Baugrundstückes eine Versickerung auf dem Grundstück selbst vorzunehmen. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass in der Stadt Reinfeld (Holstein) eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang zur Oberflächenentwässerung besteht, die entsprechende Ausnahmen zulässt.

Auch die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Dachflächenwassers, z.B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Einzelheiten sollten rechtzeitig durch Beratung mit den zuständigen Trägern der betreffenden Ver- und Entsorgung geklärt werden.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Stadt Reinfeld (Holstein) wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Reinfeld" sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Zusätzlich steht das Regenrückhaltebecken als Reservoir zur Verfügung. Hier muss jedoch eine frostsichere Entnahme möglich sein.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird in Abstimmung mit der zuständigen Ortswehr innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen ggf. eine Fläche für eine Löschwasserentnahmestelle mit ausreichendem Volumen im Rahmen des Erschließungsvertrages sichergestellt. Der Ausbau einschließlich Zufahrt erfolgt entsprechend den geltenden Richtlinien.

Bei der Standortwahl wird darauf geachtet, dass eine zentral gelegene Anlage die Löschwasserversorgung insgesamt sicherstellt (Höchstabstand jeglicher Bebauung von den Entnahmeschächten maximal 300 m).

8. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

a) Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Um das neue Gewerbegebiet an das überörtliche Straßennetz anschließen zu können, wird der bisherige Einmündungsbereich der Straße "An der Autobahn" in den Autobahnzubringer in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt Lübeck als "Kreisverkehrsplatz" entsprechend dem "Merkblatt für die Anlage von kleinen Kreisverkehrsplätzen" ausgebildet.

Diese Lösung wird von der Stadt einem Kreuzungsbauwerk vorgezogen, weil die Erfahrungen mit "Kreisverkehrsplätzen" an vielbefahrenen Knotenpunkten zu positiven Ergebnissen hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und des Verkehrsflusses geführt haben. Der Außendurchmesser wurde mit 30,00 m angesetzt.

Der Autobahnzubringer erhält zwischen der B 75 im Norden und der Kreisverkehrsanlage einen kombinierten Rad- / Gehweg, der von der Fahrbahn durch einen 0,75 m breiten Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) getrennt wird.

b) Innere Erschließung des Baugebietes

Von der neu geplanten Kreisverkehrsanlage zweigt nach Westen die Erschließungsstraße "An der Autobahn" ab. An diese vorhandene Verkehrsfläche bindet die Erschließungsstraße an das neue Gewerbegebiet im Süden an. Diese Straße führt als Haupterschließungsstraße nach Westen und bindet hier an die Lokfelder Chaussee (L 85) an, die eine Abbiegespur erhält.

Zur Erschließung der hiervon südlich gelegenen Gewerbeflächen ist der Bau einer weiteren Erschließungsstraße erforderlich, die sich in Verbindung mit der Haupterschließungsstraße als Erschließungsring darstellt.

Die zuvor genannten Erschließungsstraßen erhalten Fahrbahnbreiten von 6,50 m und, südlich der Fahrbahn angesetzt, 2,75 m breite kombinierte Rad- und Gehwege sowie gegenüberliegend einen unbefestigten Sicherheitsstreifen von 0,75 m Breite. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen werden wechselseitig mit 2,50 m breiten öffentlichen Parkstreifen versehen. Sie sind für das Abstellen von PKW aber auch LKW ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich führt eine kurze Erschließungsstraße an der Grenze zum vorhandenen Gewerbegebiet nach Nordwesten mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen Gehweg von 1,75 m. Gegenüberliegend entsteht ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen. Diese Straße dient lediglich der Erschließung eines durch den Bebauungsplan Nr. 15 b festgesetzten Gewerbegrundstückes. Eine Wendemöglichkeit ist auf dem hierdurch erschlossenen Grundstück selbst zu schaffen.

c) Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt wechselseitig entlang des Erschließungsringes 2,50 m breite Parkbuchten fest. Durch zu bepflanzende Bauminseln entstehen ausreichend bemessene Flächen, die ebenfalls für LKW-Gespanne ausreichend dimensioniert sind.

Mit der Festsetzung dieser Parkplätze steht somit für den öffentlichen LKW- und PKW-Verkehr eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) im Straßenraum zur Verfügung.

Stellplätze für den privaten Bedarf sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

d) Geh-, Rad- und Wanderwege

Wie bereits unter Ziffer 4.3 ("Wanderweg mit Redder - Abschirmung -") dieser Begründung ausgeführt, entsteht als nördliche Begrenzung des Gewerbegebietes unter Nutzung eines bestehenden Knicks ein Wanderweg (Rad- und Gehweg) als Bestandteil eines entstehenden Redders. Dieser Weg bildet eine fußläufige, auch für Radfahrer zugelassene Verbindung zwischen der "Lokfelder Chaussee" (L 85) im Westen zum bestehenden Gewerbegebiet im Osten bzw. Nordosten.

Ein weiterer (kombinierter) Rad- / Gehweg führt, wie bereits unter Ziffer 8a dieser Begründung angeführt, parallel zum Autobahnzubringer von der B 75 im Norden zum "Kreisverkehrsplatz" und damit zu den Hauptanbindungen der beiden Gewerbegebiete auf Reinfeld und Wesenberger (Stubbendorfer) Gebiet.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 c der Stadt Reinfeld (Holstein) wird ebenfalls eine Rad- und Gehwegeverbindung in die östlichen Bereiche des gemeinsamen Gewerbegebietes festgesetzt. Im Osten des Autobahnzubringers entsteht zwischen dem Autobahnzubringer und dem "Mischgebiet" an der "Hamburger Chaussee" ein Anschluss eines Rad- und Gehweges über die festgesetzte Grünfläche in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg, OT. Stubbendorf. Dieser Geh- und Radweg führt einerseits in das neue Gewerbegebiet und andererseits zum "Wesenberger Weg" im Ortsteil Stubbendorf mit Anschluss an die B 75 sowie zum Ortsteil Kleinwesenberg.

9. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Landschaftsschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 c liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gemäß der "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Reinfeld (Holstein)" vom 04.02.1972 zuletzt geändert durch die 3. Änderung vom 07.04.1987. Die beabsichtigte Nutzung dieses Gebietes widerspricht den Schutzzielen dieser Verordnung. Während des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat die Stadt Reinfeld (Holstein) einen entsprechenden Antrag auf Entlassung der von der Planung betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz beantragt.

Landschaftsplan

Die Stadt Reinfeld (Holstein) stellt zur Zeit einen Landschaftsplan auf. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgegebenen städtebaulichen Ziele werden durch die Inhalte des neuen Landschaftsplanes nicht beeinträchtigt.

Grünordnungsplan

Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu umgehen. Es sind daher Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, diese erforderlichen Eingriffe zu minimieren und möglichst vollständig auszugleichen. Gleichzeitig soll durch landschaftspflegerische Planung das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und gestaltet werden.

Das Büro Trüper, Gondesen und Partner, Lübeck, hat im Auftrage der Stadt Reinfeld zu dem Bebauungsplan Nr. 15 c einen Grünordnungsplan aufgestellt, der die vorgenannte Zielsetzung verfolgt und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes wurde durch Festsetzungen im Teil A - Planzeichnung - und im Teil B - Text - , soweit planungsrechtlich möglich, überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 15 c übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in seinem Teil A - Planzeichnung - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

- die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB aller vorhandenen Knicks gemäß § 15 b LNatSchG und eines Kleingewässers gemäß § 15 a LNatSchG,
- die Schaffung öffentlicher Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB im Süden als Schutzgrün zur BAB A 1. Diese Flächen sollen mit starken Busch- und Baumpflanzungen eine Schutzwirkung sicherstellen,
- im Osten, zusammen mit dem naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken, ein Erhaltungsgebot für den überwiegenden Teil der vorhandenen "teilweise bruchartigen" Anpflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB einschließlich der westlichen Böschungsbepflanzungen des Autobahnzubringers. Nach Westen hin wird dieses Erhaltungsgebot durch ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher nach § 9 (1) 25a BauGB noch verstärkt,
- im Norden die Erhaltung eines durchgehenden Grenzknicks. Durch die Anlage eines hierzu parallel verlaufenden neuen Knicks mit dazwischen liegendem Wanderweg soll ein "Redder" entstehen,
- im Westen, durch einen neuen Knick vom Gewerbegebiet getrennt, eine Grünfläche, die als "Maßnahmenfläche" nach § 9 (1) 20 BauGB gestaltet wird,
- Anpflanzgebot für Einzelbäume in den Verkehrsräumen (Parkstreifen),
- Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher entlang der Gewerbegrundstücksgrenzen,
- die landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung der Sichtschutzverwallung und des Grünzuges im Zusammenhang mit der Gemeinde Wesenberg.

Der Teil B - Text - trifft hierzu ergänzend die Festsetzungen über die Arten der zu verwendenden Pflanzungen. Über die Pflanzqualität und -dichte sowie über die erforderlichen Maßnahmen bezüglich der Herstellung, Pflege und zeitliche Umsetzung werden im Grünordnungsplan ergänzende Angaben gemacht.

Die vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weist nach, dass ein vollständiger Ausgleich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 c nicht möglich ist. Dem zur Folge sollen "externe Ausgleichsflächen" (Ziffer 5.4.2 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan) den Eingriff zusätzlich kompensieren. Ein Teil des verbleibenden Ausgleichsbedarfes muss auf einer "externen Ausgleichsfläche" außerhalb des Plangeltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes erfüllt werden.

Zu diesem Zweck erwirbt die Stadt Reinfeld (Holstein) eine ca. 7.1 ha große Fläche im Westen des Stadtgebietes. Diese Fläche soll entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB (bzw. § 5 Abs. 2a BauGB) im Rahmen der "Poolbildung" verschiedenen ausgleichspflichtigen Eingriffen zugeordnet werden.

Die Stadt weist die vorgenannten Ausgleichsflächen im Rahmen der (parallel aufgestellten) 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrem Teil B als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB aus und ordnet den für den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 c nachgewiesenen Ausgleichsbedarf von 58.300 qm gemäß § 5 Abs. 2a BauGB dem B-Plan Nr. 15 c zu.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Westen des Autobahnzubringers setzt der Bebauungsplan eine "öffentliche Grünfläche" (öffentliche Parkanlage) nach § 9 (1) 15 BauGB fest. Nach Feststellung des zuständigen Forstamtes Reinfeld (jetzt Trittau) handelt es sich bei dieser Fläche um "Wald" im Rahmen des Landeswaldgesetzes. Dieser Bereich soll jedoch im Interesse der Grundwasserrückführung und der geordneten Ableitung des Oberflächenwassers durch das anfallende Regenwasser vernässt werden. Damit ergibt sich die Notwendigkeit zur Umwandlung des bisherigen Waldes.

Das zuständige Forstamt hat einer solchen Umwandlung zugestimmt. In Zusammenarbeit mit der Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, wird für den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Stadt Reinfeld (Holstein) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Auslöser für diese Prüfung sind die Vorgaben der genannten Richtlinie [Art. 4 (2) der Richtlinie 85/337/EWG in der mit Richtlinie 97/1/EG, Art. 1 Nr. 6 geänderten Fassung], nach der Projekte des Anhangs II (hier: Nr. 10 b "Städtebauprojekte") dann einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, wenn mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu rechnen ist. Da die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen den derzeit in der behördlichen Diskussion befindlichen Schwellenwert von 20.000 m² überschreitet, wird seitens der Stadt Reinfeld (Holstein) ohne weitere Einzelfallprüfung von einer UVP-Pflicht für den Bebauungsplan ausgegangen.

Die Stadt Reinfeld (Holstein) führt die Prüfung auf Umweltverträglichkeit auf Basis der zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan erstellten Untersuchungen und erhobenen Daten sowie ergänzender Angaben gem. Angang IV der genannten Richtlinie durch.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die für diese Prüfung durch das Büro Trüper, Gondesen und Partner, Lübeck, erarbeiteten Unterlagen werden der Begründung beigelegt. Das Ergebnis wird im folgenden zusammenfassend dargelegt:

A Vorhaben

Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 c, die Gemeinde Wesenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Auf den Plangebieten soll gemeindeübergreifend ein Gewerbegebiet entstehen.

Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Reinfeld (Holstein) und südlich der Ortschaft Stubbendorf. Es umfasst mit einer Gesamtfläche von insgesamt fast 40 ha gewerbliche Bauflächen. Die Flächen sind derzeit überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung. Über den Autobahnzubringer Reinfeld ist das Gebiet an die A 1 angeschlossen. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Lübeck und Bad Oldesloe mit Anschluss an die A 1 bietet gute Voraussetzungen für einen Ausbau als Wohn- und Gewerbebestandort. Im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) ist der Standort als für eine Ausweisung von Gewerbeflächen anzustrebender Standort genannt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) wird in den Grünordnungsplan integriert.

B Auswirkungen des Vorhabens

Mit folgenden Vorhabenwirkungen ist bau-, anlage- und betriebsbedingt zu rechnen:

- Baubedingt:
- Staub- und Schadstoffemissionen
 - Geräuschemissionen
 - Erd- / Tiefbauarbeiten mit möglichen Wirkungen auf Boden und Grundwasser
 - durch Baubetrieb verursachte mechanische Schädigungen
- Anlagebedingt:
- Flächenverlust mit den Funktionen für den Naturhaushalt durch Bebauung / Versiegelung
 - Veränderung der Standortbedingungen durch Gestaltung der Grün- und Freiflächen
- Betriebsbedingt:
- Schadstoffemissionen
 - Geräuschemissionen
 - Lichtemissionen

C Umweltbeschreibung

Der Bestand innerhalb des Untersuchungsraumes wird schutzgutbezogen beschrieben, Vorbelastungen und Schutzgutwürdigkeit werden dargestellt und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit werden bewertet. Aufgelistet sind die schutzgutbezogen abgegrenzten Teilräume mit ihrer Wertigkeit.

D Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Untersuchung stellt die zu erwartenden Konflikte sowie mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar. Daraus leitet sich die Einschätzung der Erheblichkeit der Vorhabenswirkungen ab.

- Untersucht wurden
1. **Schutzgut Mensch**
 2. **Schutzgut Boden**
 3. **Schutzgut Wasser**
 4. **Schutzgut Klima / Luft**
 5. **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**
 6. **Schutzgut Landschaftsbild**

Dabei werden im einzelnen die Konflikte aufgeführt sowie auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hingewiesen.

Bei dem **Schutzgut Sach- und Kulturgüter** sind keine Konflikte erkennbar.

E Abschließende Bewertung der Umwelterheblichkeit

Mit der Ansiedlung des Gewerbegebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden - durch den Verlust aller Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen - und Pflanzen und Tiere - durch den Verlust wertvoller Vegetationsbestände - verbunden. Der Verlust wertvoller Pflanzen- und Tierlebensräume konnte bis auf wenige Teilflächen vermieden werden, so dass nur kleinfächig bedeutende Lebensräume verloren gehen bzw. beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen des Bodens sind hingegen nicht vermeidbar und nur eingeschränkt minimierbar. Die Erheblichkeit der Vorhabenswirkungen begründet sich daher vorwiegend in der Größe der Eingriffsfläche.

Die Beeinträchtigungen der Wohnbebauung der Erholungseignung der Landschaft sowie der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Auf Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter Abwägung der beschriebenen Raumempfindlichkeiten und Verhabenswirkungen stellt sich der Standort als geeignet für eine Gewerbeentwicklung dar. Die überwiegend geringen bzw. mäßigen Empfindlichkeiten der Schutzgüter im Bereich der Vorhabensfläche sowie die mit anderen Nutzungsansprüchen verträgliche Lage führen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Belangen von Mensch, Natur und Landschaft verträglich ist. Trotzdem verbleiben umwelterhebliche Beeinträchtigungen, die entsprechend auszugleichen sind.

Anmerkung:

Die Kurzfassung der für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erarbeiteten Unterlagen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die ausführliche Ausfertigung sowie die erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sind in der Stadtverwaltung Reinfeld (Holstein) einzusehen.

10. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind negative Einwirkungen auf benachbarte Baugebiete nicht vollständig auszuschließen. Gegebenenfalls sind Schutzvorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorzusehen. Gleichfalls zu berücksichtigen sind die Schutzansprüche der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei sind neben den Lärmemissionen aus den Gewerbebetrieben auch die der angrenzenden, hochfrequentierten Verkehrsachsen der BAB A 1 und des Zubringers zu berücksichtigen. Ebenfalls sind die bereits aus dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet resultierenden Lärmbeeinträchtigungen zu beachten.

Zur Prüfung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen, wurde durch das Büro "Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen", Oststeinbek, eine "zusammengefasste lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 15 c der Stadt Reinfeld (Holstein) und Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg / OT Stubbendorf" am 23. April 1998 erstellt. Hierzu wurden bereits zwei Ergänzungsgutachten gefertigt.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird als "Zusammengefasste Lärmtechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 15 c der Stadt Reinfeld (Holstein) und Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg / OT Stubbendorf" vom 31. März 1999 als Anlage zu dieser Begründung beigefügt. Es kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnissen:

Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich

- zum Schutz gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen von BAB A 1, BAB-Zubringer und B 75 auf schutzwürdige Bebauung innerhalb der Plangeltungsbereiche,
- zum Schutz der umliegenden vorhandenen und in Stubbendorf geplanten schutzwürdigen Bebauung vor nächtlichen Geräuscheinwirkungen (Zeitraum 22.⁰⁰Uhr bis 6.⁰⁰ Uhr) von den geplanten Gewerbeflächen.

Keinerlei Maßnahmen sind erforderlich gegenüber

- Geräuscheinwirkungen von den geplanten Gewerbeflächen während der Tageszeit (6.⁰⁰Uhr bis 22.⁰⁰Uhr),

Aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms sowie auf dem Gebiet des geplanten Autohofes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wesenberg wird

- in einem Teilbereich entlang der BAB ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ganz ausgeschlossen,
- in einem weiteren Teilbereich ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nur bei entsprechender Grundrissgestaltung zugelassen (Orientierung zur von der BAB bzw. dem BAB-Zubringer abgewandten Seite),
- ergänzend passiver Schallschutz festgesetzt.

Als Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechen

- mindestens Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (keine besonders hohen Anforderungen; diese Festsetzung dient auch dem Schutz schutzwürdiger Bebauung vor Lärm aus dem Gewerbegebiet selbst) bzw.
- Lärmpegelbereich IV, V und VI (weitergehende Anforderungen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen).

Einzelheiten sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Geht man für die geplanten Gewerbeflächen von gemäß DIN 18005/1 üblicherweise anzunehmenden Geräuschemissionen aus (flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB (A) tags und nachts), so sind die für die Nachbarschaft zutreffenden Orientierungswerte tags eingehalten, nachts an vorhandener Wohnbebauung um bis zu 9 dB (A) überschritten.

Um planerisch sicherzustellen, dass - unabhängig von den ansiedelnden Betrieben - Belästigungen und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch gewerbliche Lärmimmissionen zur Nachtzeit ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel (im folgenden kurz FSP) für die Nachtzeit für die der Wohnbebauung jeweils nächstgelegenen GE-Flächen festgesetzt.

Neben den FSP wird im Bebauungsplan auch das Nachweisverfahren festgesetzt, da die Einhaltung der Festsetzungen anderweitig nicht nachprüfbar ist.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Erschließung des Gebietes soll durch die "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH" (WAS) erfolgen. Entsprechende Verträge wurden zwischenzeitlich zwischen der WAS und der Stadt Reinfeld (Holstein) geschlossen.

Sollten wider Erwarten Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches (Bodenordnung) erforderlich werden, sind Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB (Umliegung) und §§ 80 ff. BauGB (Grenzregelung) sowie nach dem 5. Teil (Enteignung) gemäß §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

12. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für die Realisierung der Erschließung des Baugebietes entstehen nach überschlägiger Ermittlung durch das Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, folgende Erschließungskosten nach § 127 (2) BauGB:

a) Ausbau des Kreisverkehrsplatzes (anteilig) Straße "An der Autobahn" / Autobahnzubringer / neue Erschließungsstraßen	ca. DM 1.989.100,00
b) Straßenbeleuchtung	ca. DM 116.000,00
c) Schmutzwasserableitung	ca. DM 1.015.500,00
d) Regenentwässerung einschl. Regenrückhaltebecken	ca. DM 1.621.500,00
e) Wasserversorgung einschl. zwei Feuerlöschbrunnen	ca. DM 317.500,00
somit gesamt netto	<u>ca. DM 5.059.600,00</u>

Nicht enthalten sind die Kosten für: SW-Vorflut nach Reinfeld mit Kläranlagenanteil, Ausgleichsmaßnahmen, Bepflanzungen, Bebauungsplanaufstellung, Ingenieurhonorare, Vermessungsleistungen.

13. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die Stadt geht davon aus, dass dies im Jahre 2000 möglich sein wird.

14. Hinweise

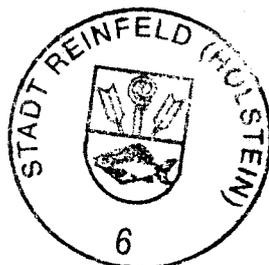
- a) Die Beschaffenheit des Bodens lässt voraussichtlich keine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu. Trotzdem empfiehlt die Stadt Reinfeld (Holstein) den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderlichen Genehmigungen wird hingewiesen.
Desweiteren wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Niederschlagswasser aufzufangen und für die Bewässerung von Pflanzflächen oder im sanitären Bereich der Gebäude wieder zu verwenden. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass in der Stadt Reinfeld(Holstein) eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang zur Oberflächenentwässerung besteht, die entsprechende Ausnahmen zulässt.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche" Energien zu verwenden.
- c) Den Bauherren wird empfohlen, Brauchwasseranlagen zu errichten.
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z. B. durch Kellerdränagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes möglichst auszuschließen ist.

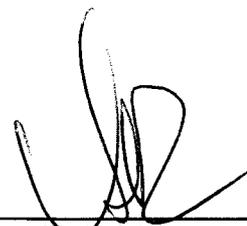
15. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Reinfeld (Holstein) am ...**21. NOV. 2000**... gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den ...**08. DEZ. 2000**...

STADT REINFELD (Holstein)
- Der Bürgermeister -





(Bubolz)

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

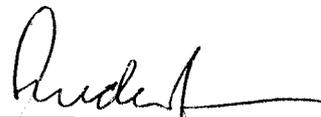
PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

Aufgestellt am:

25.03.1998
10.06.1998
20.07.1998
20.08.1998
14.10.1998
10.02.1999
11.03.1999
07.04.1999
20.04.1999
22.06.1999
16.09.1999
17.03.2000
07.04.2000

04. Dez. 2000

Lübeck, den



Planverfasser