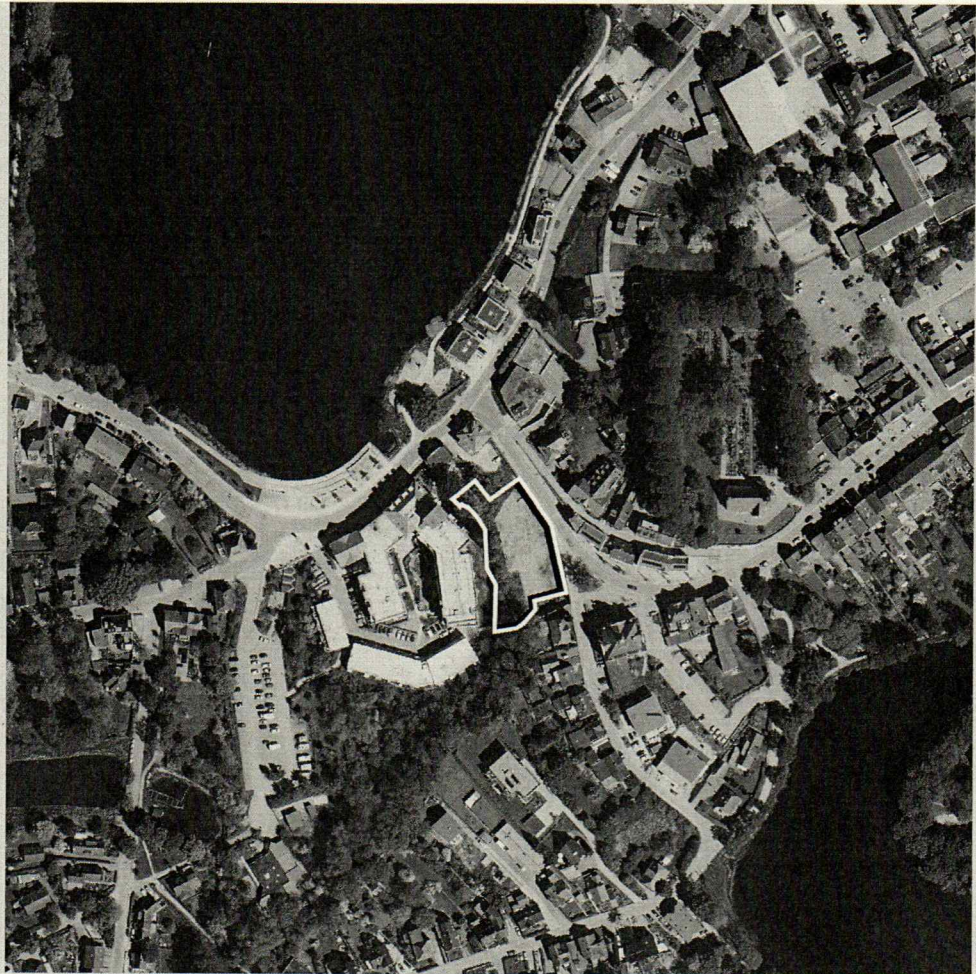


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“ 5. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein)

für den Bereich:
„Paul-von-Schoenaich-Straße 10 - 12“



Endgültige Planfassung

29.06.2022 (Stadtverordnetenversammlung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Bestehendes Planungsrecht	2
1.3 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.4 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.5 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungen	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4 Städtebauliche Festsetzungen	6
4.1 Städtebauliches Konzept.....	6
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5 Grünordnung und Artenschutz	8
5.1 Grünordnung.....	8
5.2 Artenschutz	9
6 Verkehr	9
6.1 Äußere Erschließung	9
6.2 Ruhender Verkehr.....	9
6.3 ÖPNV	9
7 Emissionen und Immissionen	9
8 Brandschutz	10
9 Ver- und Entsorgung	10
10 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung	11
11 Kosten	12

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr der Stadt Reinfeld (Holstein) hat in seiner Sitzung am 09.06.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch beschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 ist am 17.12.2010 in Kraft getreten.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die ALKIS.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist bisher durch den seit 17.12.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 überplant. Des Weiteren regelt die 4. Änderung des Bebauungsplanes (In Kraft getreten: 21.01.2021) die Zulässigkeit von Wohnen in den Erdgeschosszonen.

Um das Innenentwicklungspotenzial bestmöglich ausnutzen zu können und den Bau eines Wohngebäudes in zentraler Innenstadtlage zu ermöglichen, ist eine Änderung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 erforderlich. Die Änderungen erfolgen vorwiegend in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A). Im Text (Teil B) wird lediglich die textliche Festsetzung 7.2 „Private Grünfläche an der Mühlenau“ geändert.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen (Teil B) des Ursprungsbebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) und Hinweise der 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert. Dies gilt auch für die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) im Sinne des § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 39; sie gelten weiterhin für den Geltungsbereich der 5. Änderung. Zur Begründung der sonstigen textlichen Festsetzungen sowie der gestalterischen Festsetzungen wird auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39 und der 4. Änderung verwiesen.

Mit dem Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 werden die zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung – Teil A) sowie die textliche Festsetzung 7.2 des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39 im Geltungsbereich der 5. Änderung überplant. Die sonstigen textlichen Festsetzungen (Teil B – Text) des Bebauungsplanes Nr. 39 sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B – Text) und Hinweise der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 gelten weiterhin im Geltungsbereich der 5. Änderung fort.

1.3 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung der 5. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a

BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung handelt und der Plangeltungsbereich im bebauten Innenbereich liegt. Die max. zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weist eine Größe von rund 1000 m² auf und damit weniger als 20.000 m² auf.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

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 Zuordnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "westliche Innenstadt" zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.4 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

1.5 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Innenstadtbereich der Stadt Reinfeld (Holstein) in unmittelbarer Nähe zum städtischen Rathaus an der Paul-von-Schoenaich-Straße, welche den Innenstadtbereich von Westen her erschließt. Durch die direkte Lage an der Paul-von-Schoenaich-Straße ist eine geregelte Erschließung für die zukünftige Bebauung gewährleistet.

Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut. Seit dem Abriss der vorherigen Bebauung liegt das Gelände brach und wird durch einen Bauzaun von der Paul-von-Schoenaich-Straße abgetrennt. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Mühlenau mit ihrem Uferrandstreifen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den geplanten öffentlichen Verbindungsweg zwischen den westlich angrenzenden Wohngebieten und der Innenstadt an.

Um das Plangebiet herum erstreckt sich eine heterogene Bebauung, die sich aus ein- bis dreigeschossigen Gebäuden und einer unterschiedlichen Nutzungsstruktur aus Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie zusammensetzt. In östliche Richtung entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße erstreckt sich der Haupteinkaufsbereich der Stadt Reinfeld, der sich durch die vorwiegende Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und der darüber liegenden Wohnnutzung auszeichnet. Im Norden und Süden des Plangebiets befinden sich ein- bis zwei

geschossige Wohngebäude in offener Bauweise, während in östlicher Richtung die Geschossigkeit auf drei ansteigt.

Lediglich die westlich gelegene DRK Seniorenwohnanlage fällt durch die Bauweise, Dichte und Geschossigkeit aus dem städtischen Erscheinungsbild.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die 5. Änderung ist eine bauliche Entwicklung auf den seit Jahren brachliegenden Grundstücken Paul-von-Schoenaich-Straße 10 – 12. Ein Vorhabenträger plant die Errichtung eines Wohngebäudes mit rund 40 Wohneinheiten. Ein Teil dieser Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen vermietet werden. Durch den geplanten Baukörper wird das Plangebiet nachverdichtet und das Innentwicklungspotenzial sinnvoll und bestmöglich ausgenutzt.

Die Stadt Reinfeld stimmt einer höheren Verdichtung im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan in zentraler Innenstadtlage zu und unterstützt das geplante Vorhaben. Somit kann ein jahrelanger städtebaulicher Missstand (brachliegende Fläche) in zentraler Innenstadtlage und in direkter Nachbarschaft zum Rathaus behoben werden.

In fußläufiger Entfernung zum Reinfelder Bahnhof entsteht dringend benötigter Wohnraum. Auch die Einzelhandelsnutzungen entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße werden durch die bauliche Entwicklung und die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen gestärkt. Die höhere Verdichtung erfordert eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzungen.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 ist es, die Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und den Bau eines Gebäudes zu schaffen. Darüber hinaus soll das vorhandene Nachverdichtungspotential sinnvoll ausgenutzt werden. Der zukünftige Baukörper trägt zur Schließung der langjährigen innerstädtischen Baulücke und somit auch zu einer Vervollständigung der straßenseitigen Bebauung am Rathausplatz bei.

Es wird ein Beitrag geleistet, um der bestehenden Wohnraumnachfrage langfristig nachkommen zu können.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt gemäß dem **Regionalplan** für den Planungsraum I (Fortbeschreibung 1998) im Ordnungsraum um Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld dar. Ihr wird als äußerer Achschwerpunkt bei der Entwicklung eine besondere Bedeutung zuerkannt.



Abbildung 1: Darstellung des wirksamen Landesentwicklungsplan (2021)

Der Regionalplan weist Reinfeld die Funktion eines Unterzentrums zu. Reinfeld hat somit eine Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich und bildet als zentraler Ort einen Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung.

Auch der **Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021** stärkt die Rolle der zentralen Orte und betont eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale und eine stärkere Innenentwicklung.

Bezüglich der Entwicklung der Innenstadt sind im Regionalplan ebenfalls Aussagen zu finden. Gemäß dem Regionalplan soll die „Neuordnung der Stadtmitte zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion fortgeführt werden“. Weiterhin ist die Stadt Reinfeld (Holstein) gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I als Erholungsort anerkannt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und setzt diese um.

3.2 Flächennutzungsplan

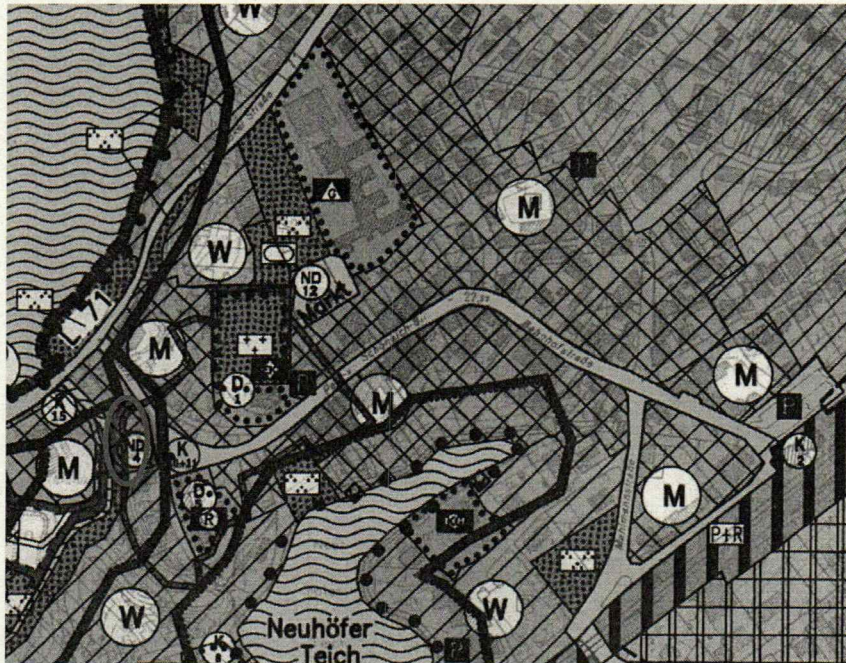


Abbildung 2: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (in rot)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet **gemischte Bauflächen** dar. (siehe Abbildung 2). Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplans ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Anpassung. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Wie schon beim Ursprungsbebauungsplan dient auch bei der 5. Änderung als Grundlage für das Aufstellungsverfahren der Gestaltungsplan des fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplans aus dem Jahre 2012. Der Rahmenplan sieht im Geltungsbereich der 5. Änderung einen größeren Baukörper vor. Durch den neuen Baukörper soll stadtgestalterisch die Lücke gefüllt und der Rathausplatz auf der Westseite räumlich gefasst werden.

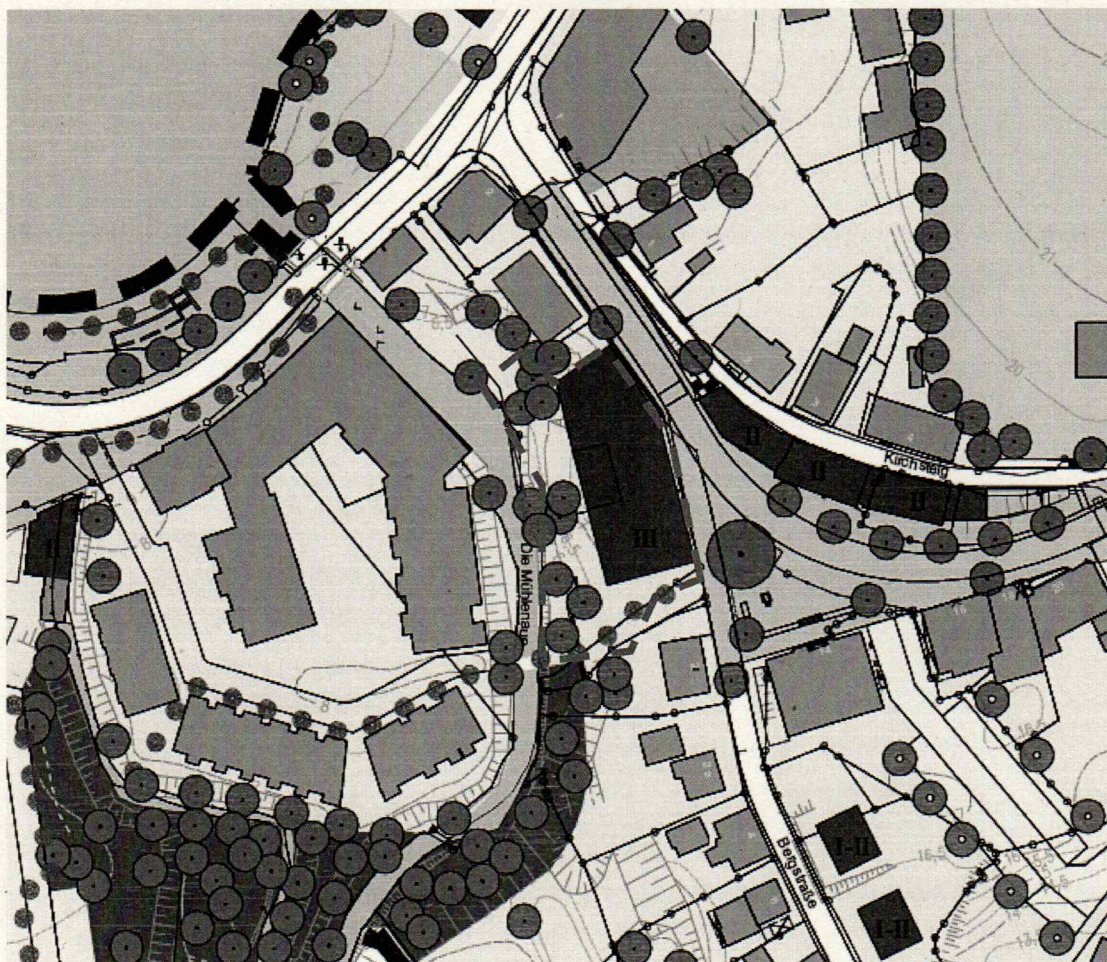


Abbildung 3: Auszug aus dem Gestaltungsplan des fortgeschriebenen Rahmenplanes (Quelle: AC Planergruppe, Itzehoe) (in Rot der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39)

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Mischgebietsfestsetzung (MI 7) aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 übernommen. Die Gemeinde hält weiter an der Festsetzung eines Mischgebietes fest, da der Geltungsbereich nicht allein betrachtet werden darf, sondern als wichtiger Bestandteil und im funktionalen Zusammenhang mit der nutzungsgemischten Innenstadtlage um das Rathaus und entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße zu sehen ist.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO ergibt sich zudem eine größere Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungen. Wie im Ursprungsplan festgelegt, soll mit der 5. Änderung auch weiterhin die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe gewährleistet werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der geplante Baukörper erfordert die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6. Der Ursprungsbebauungsplan sah für diesen Bereich (MI 7) eine GRZ von 0,5 vor. Die geringe Erhöhung ist aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage gerechtfertigt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird das Innenentwicklungspotenzial bestmöglich ausgenutzt.

Die festgesetzte Firsthöhe von 13 Metern wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Aufgrund der Hanglage wird im Plangebiet auf die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit verzichtet. In Richtung der Paul-von-Schoenaich-Straße sollen drei Vollgeschoss umgesetzt werden. Durch die Hanglage in Richtung Westen kann ein viertes Vollgeschoss entstehen ohne dass die städtebauliche Gestalt in Richtung Paul-von-Schoenaich-Straße und Rathausplatz beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)** und der maximalen **Firsthöhe** wird die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Mischgebietsfläche wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise soll auf der Westseite des Rathausplatzes eine durchgehende Raumkante entstehen und der Platz räumlich gefasst werden. Somit werden die durchgehenden Raumkanten langfristig gesichert, da sie das Straßenbild der Paul-von-Schoenaich-Straße prägen. Auch auf der gegenüberliegenden Seite wurde im Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert, die aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden sind. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der überbaubaren Grundstücksfläche des Ursprungsbebauungsplan.

Mit der Festsetzung einer Baulinie im Bereich des Rathausplatzes kann die Zielsetzung eines gefassten Platzraumes - in Ergänzung der geschlossenen Bauweise - umgesetzt werden.

5 Grünordnung und Artenschutz

5.1 Grünordnung

Der Plangeltungsbereich liegt zu einem Großteil brach und ist unbebaut. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich entlang der Mühlenau der mit vereinzelt Gehölzen bewachsene Uferrandstreifen.

Der Uferrandstreifen der Mühlenau wird wie bereits im Ursprungsbebauungsplan als **private Grünfläche** festgesetzt. Im Süden des Plangebietes wird im Rahmen der 5. Änderung die private Grünfläche geringfügig an das geplante Vorhaben angepasst, so dass die vorhandenen Versprünge im bisherigen Verlauf begradigt wurden.

Die im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzten drei Bäume konnten im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung nicht erhalten werden. Für die Fällung der drei Bäume wurde von der Stadt Reinfeld (Holstein) eine Fällgenehmigung erteilt und Ersatzanpflanzungen im Bereich des Uferrandstreifens/private Grünfläche festgelegt.

Diese Ersatzpflanzungen werden in die 5. Änderung aufgenommen. Es wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche 10 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen sind. Zudem wurde entsprechend der Fällgenehmigung festgesetzt, dass die private Grünfläche zusätzlich dreireihig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als Heister (alle 1,5 m x 1,5 m 1 Pflanze) zu bepflanzen ist. Vorhandener Gehölzbewuchs innerhalb der privaten Grünfläche ist

in die neue Bepflanzung der privaten Grünfläche zu integrieren.

5.2 Artenschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, die mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden ist, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet weist kein Habitatpotenzial für geschützte Fledermäuse und Brutvögel auf. Es ist zu vermuten, dass wegen des hohen Versiegelungsgrades das Plangebiet auch nicht als Jagdgebiet für Fledermäuse geeignet ist.

Es gibt mit dem östlich gelegenen Friedhof und seinen ortsbildprägenden Bäumen sowie den Gehölzbeständen in Richtung des Herrenteiches ausreichend Ausweichmöglichkeiten für Fledermäuse und Brutvögel. Die Mühlenau und der Uferbereich werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Der Uferrandstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt und vor einer Bebauung geschützt. Durch die festgesetzte Bepflanzung mit Gehölzen entstehen neue Lebensräume für Tiere.

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu garantieren, sind die Fristen gemäß dem § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten. Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Auf der Planurkunde erfolgt ein entsprechender artenschutzrechtlicher Hinweis.

6 Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die direkte Lage an der Paul-von-Schoenaich-Straße, die auch gleichzeitig die Aufgabe der verkehrlichen Erschließung übernimmt, sehr gut an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Durch die Nähe zum nordwestlich gelegenen Kreuzungspunkt der Paul-von-Schoenaich-Straße mit der Landstraße 71 (Ahrensböcker Straße) sowie die Richtung Osten gelegene Anschlussstelle der BAB A1 ist ebenfalls sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

6.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

6.3 ÖPNV

Der Bahnhof Reinfeld (Holstein) befindet sich wenige Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Durch seine innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

7 Emissionen und Immissionen

Das Plangebiet ist mit unterschiedlichen Lärmquellen (z. B. Gewerbelärm, Verkehrslärm, Bahnlärm) konfrontiert. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsplanes Nr. 39 wurde

eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmquellen und ihre Auswirkungen auf das Plangebiet geprüft und bewertet. Diesbezügliche Festsetzungen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gelten weiterhin für den Geltungsbereich der 5. Änderung fort. Für weitere Details wird hierzu auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

8 Brandschutz

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

Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Gemeinde bei der Erschließung zu berücksichtigen.

9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Reinfeld.

Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist in das vorhandene Entwässerungssystem einzuleiten, da in Reinfeld auf Grundlage einer gemeindlichen Satzung (Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Reinfeld (Holstein)) ein Anschlusszwang besteht. In Einzelfällen kann jedoch gem. § 8 Abs. 4 der Abwassersatzung bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit (Bodengutachten) auf dem eigenen Grundstück eine Ausnahmegenehmigung von der Abwassersatzung erteilt werden.

Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung vorzulegen.

Die untere Wasserbehörde des Kreises gibt hierzu folgenden Hinweis:

Soll bei der Ausweisung von Baugrundstücken das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben, hat die Gemeinde als originäre Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht ihre Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 45 Abs. 4 Landeswassergesetz per Satzung oder im Einzelfall übertragen. Dazu ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das Entwässerungsnetz der Stadtwerke Reinfeld.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der TraveNetz GmbH.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt über das Netz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

10 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Östlich des Plangeltungsbereiches, entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude von besonderer Bedeutung für die Stadt Reinfeld (Holstein). Zum einem der Altbau des örtlichen Rathauses aus dem Jahre 1907 in Kombination mit der Friedenseiche und der Marktpumpe von 1842 zum anderen die Matthias-Claudius-Kirche mit dem anschließenden Friedhof. Die Kirche bildet mit dem Friedhof eine Sachgesamtheit. Für die Sachgesamtheit ist der Umgebungsschutzbereich zu berücksichtigen. Die Darstellung des **Mindestumgebungsschutzbereiches** wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Aufgrund der Lage im Mindestumgebungsschutzbereich wird auf den §12 Abs. 1. Nr. 3 DSchG (Umgebungsschutz) hingewiesen.

Die Neuplanung der 5. Änderung befindet sich in ausreichenden Abstand zu den genannten Kulturdenkmälern, so dass negative Auswirkungen auf diese nicht zu erwarten sind.

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über **Bodendenkmale** im Einflussbereich des Plangebietes vor.

Es wird auf den § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein hingewiesen. 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 Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Die Hinweise zum Boden aus der 4. Änderung des B-Planes Nr. 39 bezüglich der Grundstücke Paul-von-Schoenaich-Str. 10 – 12 gelten unverändert fort. Diese lauten wie folgt:

„Aufgrund von auf den Grundstücken Paul-von-Schoenaich-Straße 10 festgestellten schädlichen Bodenveränderungen wird gem. § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB festgesetzt, dass auf diesen Grundstücken jegliche Neubebauungen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, solange unzulässig sind, bis der kontaminierte Boden entweder ausgetauscht oder mit geeignetem Bodenmaterial überdeckt wurde. Die Maßnahmen sind von einem Gutachter oder einer Gutachterin nach § 18 BBodSchG zu begleiten und mit der UBB abzustimmen und in einem Bericht zu dokumentieren“.

Für das im Plangebiet geplante Vorhaben wurden folgende Auflagen formuliert:

- „In den zukünftig unversiegelten Bereichen des Grundstücks muss eine Sauberkeitsschicht mit mindestens 0,5 m sauberem Boden hergestellt werden. Der Boden muss die Prüfwerte der BodenschutzVO für die Nutzung als Wohngrundstück unterschreiten.“
- Für den geplanten Kinderspielplatz muss eine Sauberkeitsschicht von mindestens 0,5 m aus Boden der LAGA-Zuordnungsklasse Z0 hergestellt werden.
- Der Böschungsbereich zur Mühlenau hin muss durch eine Einzäunung gesichert werden. Diese ist von der Grundstückseigentümerin regelmäßig zu kontrollieren. Der Böschungsbereich darf nicht von Menschen betreten werden.
- Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch einen Gutachter nach Bodenschutzrecht in einem Kurzbericht zu dokumentieren. Sollten Böden entsorgt werden, sind die Vorschriften des Abfallrechts einzuhalten

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist der Bericht mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden oder nicht bekannt.

Bodenordnung

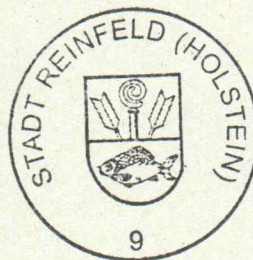
Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

11 Kosten

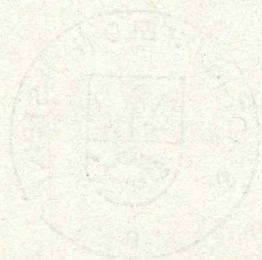
Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Reinfeld (Holstein) keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.06.2022 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den **28. SEP. 2022**



.....
(Der Bürgermeister)



5 8 SEP 5055