

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8

- NEUAUFSTELLUNG UND ERGÄNZUNG -

DER STADT REINFELD (HOLSTEIN)

**FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER STRAÙE AM ZUSCHLAG,
ZWISCHEN DER SCHILLERSTRASSE, DER STRASSE AM SCHIEFENKAMP
UND DER BAHNSTRECKE HAMBURG - LÜBECK
(EHEMALS DAGMA)**

VERFAHRENSSTAND:

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

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE INFO@PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1 Rechtliche Bindung	3
2. Bestandsaufnahme	4
3. Planung	6
3.1 Art der Nutzung	7
3.2 Maß der Nutzung	8
3.3 Erschließung	9
3.4 Grünordnung	11
4. Immissionen	14
5. Ver- und Entsorgung	17
Stromversorgung	
Wasserver- / und -entsorgung	
Müllentsorgung	
Löschwasserversorgung	
6. Hinweise	18
6.1 Bodenschutz	18
6.2 Hinweise zum Bahnbetrieb	22
7. Kosten	22
8. Beschluss	22

Anlage:

Beiblatt zu Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen „Höhenlage baulicher Anlagen“: Schematische Zeichnungen

BEGRÜNDUNG

für ein Gebiet östlich der Straße am Zuschlag, zwischen der Schillerstraße/ Am Schiefenkamp und der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck (Dagma)

1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 8 entspricht den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (wirksam seit dem 29.12.2005).

1.1 Rechtliche Bindung

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

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

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

Der **Landschaftsplan** der Stadt Reinfeld gilt seit dem 18.01.2001 als festgestellt. Derzeit wird ein Verfahren zur Teilfortschreibung durchgeführt, welche u. a. für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Anpassung an die Aussagen des FNP zum Ziel hat.

Der **Bebauungsplan Nr. 8** der Stadt Reinfeld wurde am 17.08.1961 rechtskräftig festgestellt. Dieser setzt für das eigentliche "Dagma-Gelände" ein Gewerbegebiet fest. Die Grundstücke mit Wohngebäuden entlang der Straßen "Am Schiefen Kamp" und Schillerstraße werden darin nicht mit überplant.

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

2. Bestandsaufnahme

Es wird hierzu auch auf die umfangreichen zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Grünordnungsplanes verwiesen, der bei der Stadt eingesehen werden kann.

Planungsgeschichte

Die Erschließung des Gebietes erfolgte vor rund 100 Jahren als „Gartenstadt Neuhof-Reinfeld“ in der Gemeinde Neuhof. Damals war bereits ein Wohnquartier zwischen heutiger B 75 und der Bahnlinie geplant. Von den bereits damals angepriesenen Vorzügen des Wohnstandortes gilt das Meiste noch heute:

„Weil Neuhof waldumgeben, hochgelegener, erstklassiger Luftkurort ist, mit vorzüglicher Jagd. ... Weil Neuhofs idyllische und praktische Verkehrslage, zwischen Lübeck und Hamburg, ganz konkurrenzlos ist.“

Die Bebauung der Gartenstadt erfolgte aber nur schleppend. Entsprechende Villen aus der Zeit entstanden fast nur an der Schillerstraße. Das heutige DAGMA- Gelände wurde bislang noch gar nicht für eine Wohnbebauung erschlossen. Dies soll erst rd. 100 Jahre später, auf Grundlage dieses Bebauungsplanes erfolgen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauung nördlich der Schillerstraße und „Am Schiefen Kamp“ im Plangebiet sind von einer villenartigen Bebauung geprägt, die, teilweise zweigeschossig, größtenteils aus der Gründerzeit vor dem 1. Weltkrieg stammt. Eine wichtige öffentliche Einrichtung ist das Amt Nordstormarn am Ende der Straße.

Von städtebaulicher Bedeutung ist die Grundstruktur dieser Villenbebauung: Frei stehende Villen auf gut eingegrünten Grundstücken in einer Bauflucht entlang der Schillerstraße. Diese Struktur ist unbedingt erhaltenswert und gibt dem gesamten Quartier seinen Charakter. Die höchsten Gebäude haben eine Höhe von 11 Meter. Die Grundflächenzahlen reichen bis 0,25.

Das Gelände des ehemaligen DAGMA- Werkes ist ein Gewerbegrundstück, welches diese Bezeichnung zumindest im Bereich der Zufahrt von der Schillerstraße nicht verdient. Das Areal ist teilweise eine Parklandschaft mit zahlreichen größeren Bäumen und Sträuchern. Eine detaillierte Bestandsaufnahme, Baumbewertung und Brutvogelkartierung ist im Grünordnungsplan zu finden. An der nordöstlichen Grenze des Gebietes befindet sich eine Waldfläche.

Von architektonischer Ausstrahlung ist die Südfassade des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Diese offene Glas-/ Metallfassade im Stil der 50er Jahre kommt in dem parkartigen Gelände sehr gut zur Geltung. Gleichzeitig sind die anderen Fassaden-seiten sehr schlicht gestaltet. Das Gebäude ist insgesamt nicht erhaltenswürdig, da eine neue Nutzung nur nach umfangreichen Umbauten technisch möglich wäre. Das Gebäude ist auch nicht in ein neues Nutzungskonzept des Wohngebietes zu integrieren.

Die eigentliche gewerbliche Nutzung konzentrierte sich auf den nördlichen Teil mit gut ausgebauten Anlieferungen von der „Voßfelder Straße“ und von der Straße „Am Zuschlag“. Hier ist ein Werksgebäude von über 270 Meter Länge vorhanden. Lagerflächen finden sich derzeit im westlichen Plangebiet und zwischen Gebäude und der Bahnstrecke.

Das Gebiet liegt an einem Nordhang mit einem Höhenunterschied von 4,00 m (22,00 m über NN im Süden und 18,00 m über NN an der Grenze zu den Bahnflächen). Die Grundflächen der Werksgebäude wurden abgegraben, um eine höhengleiche Baufläche zu erhalten. Diese topografische Situation findet sich auch „Am Zuschlag“. Auch hier wurden aller Wahrscheinlichkeit nach in der Vergangenheit umfangreiche Abgrabungen vorgenommen.

Verkehr/ Erschließung

Im Plangebiet liegen die "Schillerstraße" und die Straße „Am Schiefen Kamp“. Das DAGMA- Gelände wird über drei Zufahrten von der Voßfelder Straße, Schillerstraße und „Am Zuschlag“ erschlossen. Heute verläuft eine Fußwegeverbindung über das Gelände mit dem Fußgängerüberweg über die Bahnlinie zum Neuhöfer Teich.

Das innerstädtische Fußwegenetz wird mit der Erschließung des Wohngebietes, der neuen Durchquerungsmöglichkeit durch den Wald und der (mittelfristig geplanten) Schließung des Bahnüberganges „Am Zuschlag“ neu strukturiert.

Das Plangebiet ist durch die „Voßfelder Straße“ und „Am Zuschlag“ sehr gut an das überregionale Straßennetz (B 75 und BAB 1) angeschlossen. Durch die Lage unmittelbar am Bahnhof ist das Gebiet zudem auch hervorragend an den ÖPNV, nach Hamburg und Lübeck, angebunden.

3. Planung

Grundlage der Planung sind folgende Planungsziele:

1. **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**, um die Flächeninanspruchnahme am Stadtrand zu reduzieren. Planung von Eigenheimen auf kleinen Baugrundstücken in Verbindung mit der Revitalisierung einer alten Gewerbebrache. Das DAGMA- Gelände ist aufgrund seiner innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage für eine verdichtete Wohnnutzung prädestiniert.
2. Als **Bedarf** wird für das Gebiet eine Mischung aus verdichteten und frei stehenden Einfamilien- und Doppelhäusern gesehen. Geschosswohnungsbau könnte in Form von Stadtvillen entstehen. Dieser Bautypus fügt sich auch sehr gut in die Baustruktur der vorhandenen Wohngebiete ein.
3. Das DAGMA- Gelände ist aufgrund seiner hervorragenden landschaftlichen und verkehrsgünstigen Lage ein **sehr guter Wohnstandort in der Metropolregion Hamburg**. Insbesondere durch die unmittelbare Lage direkt am Reinfelder Bahnhof ist der Wohnstandort auch für in Hamburg oder Lübeck Beschäftigte von Bedeutung.
4. In verdichteter Bauweise soll hier preiswertes Wohneigentum entstehen.
5. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine flexible Struktur vor. Die Bebauung kann in **Bauabschnitten** und von verschiedenen Bauherren/ Bauträgern erfolgen, ohne das Gesamtkonzept infrage zu stellen.
6. Die Erschließung muss allerdings von einem Erschließungsträger übernommen werden.
7. Die **besonders erhaltenswerten Bäume** bleiben erhalten. Sie werden in einem öffentlichen Quartierspark abgesichert.
8. Der **Wald** Am Zuschlag bleibt erhalten, allerdings erfolgt eine planungsrechtliche Umwidmung in eine Gehölzfläche (dann nicht mehr Wald im Sinne des Landeswaldgesetz)
9. Dem Handicap der Schallimmissionen durch die Bahn kann durch die Anlage eines Lärmschutzwalles begegnet werden. Zur Abschirmung des Lärms, vor allem in den Nachtstunden, wird ein Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand errichtet. Diese Anlage wird intensiv bepflanzt und eingegrünt. Die Buchen am Bahnübergang „Am Zuschlag“ bleiben dabei erhalten. Am Zuschlag läuft die Wand in den Hang hinein. Aus stadtgestalterischen Gründen soll diese Lärmschutzwand in dem dortigen Wäldchen errichtet werden, weshalb auch die Entwidmung gemäß Landeswaldgesetz mit einem entsprechenden Ausgleich erforderlich wird. In Zu-

sammenarbeit mit der Forstabteilung der Landwirtschaftskammer soll über einen Ablösebeitrag eine entsprechende Ersatzzahlung geleistet werden.

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 8 umfasst eine Fläche von rund 10,90 ha.

Überschlägige Flächenbilanz: Geltungsbereich: Bebauungsplan Nr. 8

Baugebiete	67.700 m ²
Straßen, Wege	12.500 m ²
Grünflächen/ Wasserflächen	7.000 m ²
Maßnahmenflächen	7.200 m ²
Wall	8.000 m ²
Wald und Gehölzflächen	10.200 m ²
Gesamt	112.600 m²

Überschlägige Flächenbilanz: Erschließungsgelände

Baugebiete	32.500 m ²	54,2 %
Straßen, Wege	8.600 m ²	14,3 %
Grünflächen	5.300 m ²	8,9 %
Maßnahmenflächen	1.250 m ²	2,0 %
Wall	6.350 m ²	10,6 %
Gehölzflächen	6.000 m ²	10,0 %
Gesamt	60.000 m²	100,0 %

Durchschnittliche Grundstücksgrößen auf dem Erschließungsgelände:

		Anzahl
Doppelhaushälften	330 m ²	18
Gartenhofhäuser	400 m ²	max. 33
Stadtvillen	ca. 720 m ²	max. 13
WE auf dem DAGMA- Gelände:		max. 129

3.1 Art der Nutzung

Alle Baugebiete sind aufgrund des vorhandenen, wie auch des angestrebten Gebietscharakters als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den bahnparallelen „WA+ Text-Gebieten“ sind aus Schallschutzgründen Festsetzungen zur Nutzung oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses getroffen. Es wird dazu auf Ziffer 6 „Immissionen“ verwiesen.

Das Amt Nordstormarn liegt künftig in einem Gebiet für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung/ Bauhof“. Zum Maß der Nutzung ist die Firsthöhe festgesetzt. Auf weitere Angaben wird hier bewusst verzichtet, da hier kein Festsetzungsbedarf besteht.

In der Vergangenheit wurden zur Errichtung der Werkshallen umfangreiche Abgrabungen vorgenommen. Damit wurde der ursprüngliche Geländeverlauf zerstört. Dieser Versatz im Gebiet soll künftig durch Auffüllungen, so weit wie möglich, beseitigt werden, um hier auch hinsichtlich des Geländeverlaufs eine harmonische Gebietsstruktur zu erhalten.

3.2 Maß der Nutzung

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Danach sind nur Gebäude (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) bis 50 Meter Länge zulässig.

Für das gesamte Plangebiet ist eine gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan enthalten, wonach Kabelleitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, da oberirdisch verlaufende Leitungen gestalterisch unverträglich und daher von der Stadt Reinfeld nicht gewünscht sind.

Bestehende Wohngebiete

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind bestandsorientiert vorgenommen. Entlang der „Schillerstraße“ sind, zur Absicherung der Villenstruktur, Baulinien festgesetzt. Die Baufenster für den baulichen Bestand sind immer grundstücksbezogen festgesetzt. Auch damit wird die vorhandene Baustruktur abgesichert, da ausgeschlossen wird, dass unverträglich große Gebäude z. B. über zwei Grundstücke entstehen.

Alle Baufenster sind so groß gefasst, dass auch eine Bebauung in zweiter Reihe zulässig wird. Bisher ist eine zweite Reihe auf einzelnen Grundstücken in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden (Solitärgebäude in der Mitte des Grundstückes, Anbau eines kompletten Gebäudes an das Vorderhaus, Ausbau von Nebengebäuden zu Wohnzwecken).

Die Grundflächenzahl von 0,25 ist den Grundstücken mit der höchsten Ausnutzung angepasst. Daraus ergibt sich für viele Gebäude mit noch niedrigerer Ausnutzung das Potenzial für den Neubau eines weiteren Wohngebäudes in zweiter Baureihe. (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hier aber nicht festgesetzt. Die Erschließung der 2. Baureihe kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, z. B. über Baulasten erfolgen.)

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Firsthöhe ergeben sich ebenfalls aus dem baulichen Bestand.

Erschließungsgelände

Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Anforderung an die Freiräumung des Geländes und der schwierigen Lage am Immobilienmarkt ist es ein Planungsziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend flexibel zu gestalten, ohne die städtebauliche Gestaltung zu vernachlässigen.

Im Gebiet ist die Errichtung Einzel-, Doppel-, Gartenhofhäusern und Mehrfamilienhäusern (Stadt villen) vorgesehen. Dazu wurde ein differenziertes städtebauliches Konzept entwickelt. Gleichzeitig werden für das Gebiet einheitliche Festsetzungen getroffen.

So beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) für alle neuen Baugrundstücke 0,3. Damit wird eine wirtschaftlich und städtebaulich vertretbare Ausnutzung der Baugrundstücke zugelassen. Sie bleibt aber deutlich unter der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenze von 0,4.

Die maximal zulässigen Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung an der Schillerstraße von 11,00 Metern (Hierzu wird auch auf die Anlage zur Begründung hinsichtlich der Höhenlage baulicher Anlagen verwiesen.) Diese wird auch in die Teile des Gebietes übernommen, die nicht von Schallschutzfestsetzungen betroffen sind. In den nördlichen Baugebieten WA- 2 bis WA- 6 beträgt die Firsthöhe nur 9,00 m. Es wird dazu auf die Ausführungen zum Schallschutz verwiesen.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt künftig über die Schillerstraße und die Voßfelder Straße. Alle neuen Straßen im Geltungsbereich sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Am Ende der Straße „Am Schiefen Kamp“ ist eine Wendeanlage von 22 m Durchmesser gemäß EAE 85/95 geplant. Dieser liegt größtenteils auf den Flächen des Amtes Nordstormarn aber auch auf einer privaten Zufahrt.

Die Zufahrt in das DAGMA- Gelände bleibt an der Schillerstraße unverändert erhalten. An der Voßfelder Straße wird diese verlegt. Damit werden verkehrsplanerische aber auch nachbarliche Belange berücksichtigt. Die Zufahrt von der Straße „Am Zuschlag“ wird künftig aufgegeben. Hier entsteht eine Lärmschutzwand, die auch parallel zur Straße nach Süden geführt wird.

Innerhalb des neuen Wohnquartiers ist eine Schleifenerschließung vorgesehen. Zwei Einhänge erschließen jeweils die Blockinnenbereiche. Die Straßenführung entlang des Lärmschutzwalles hat mehrere Vorteile: Schallschutz durch größeren Abstand zu

den Gleisen, sehr gute Erreichbarkeit des Walles für Pflege und Unterhaltung, Erschließung zahlreicher Parkplätze, Schaffung eines großzügig breiten und durchgrüntem Straßenraumes entlang des relativ hohen Lärmschutzwalles (vgl. Schnitt D-D).

Ein Unterbrechen der Straßen begleitenden Baum- und Parkflächen für Grundstückszufahrten ist zulässig. Die Zufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Im Westen erschließt ein rd. 50m langes GFL-Recht sechs Baugrundstücke. Dieser Weg kann von Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden, so dass die Anwohner an den Abfuhrtagen die Müllbehälter an den Müllsammelplatz bringen müssen.

In Einzelfällen sind im Plangebiet weitere Baugrundstücke in zweiter Reihe geplant, die von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden können. Hier wird aber bewusst auf die Festsetzung eines Müllsammelplatzes für einzelne Grundstücke verzichtet. Derartiges kann besser im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden.

Von großer Bedeutung auch für die Gebiete außerhalb des Bebauungsplanes ist die Fußwegführung. Es führt künftig ein Weg vom "Schiefen Kamp" durch das neue Wohngebiet, entlang von Grünanlagen bis zur Straße "Am Zuschlag". Dieses wird eine attraktive und sichere Verbindung zwischen den Wohngebieten und dem Bahnhof bzw. der Innenstadt. Die konkrete Wegführung durch die öffentlichen Grünflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Dabei werden die vorhandenen Bäume besonders berücksichtigt.

Als Option ist auch der Erhalt der Fußgängerquerung der Bahnlinie (Verbindungsweg zum Lokfelder Damm / Neuhöfer Teich) im Plan enthalten. Es könnte eine Unterquerung der Bahnlinie errichtet werden. Details dazu müssen jedoch im Rahmen gesonderter Fachplanungen festgelegt werden.

Im Plangebiet ist auch Geschosswohnungsbau in Form von „Stadt villen“ vorgesehen. Für diese Gebäude mit etwa 6 Wohneinheiten sind die privaten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet und den entsprechenden Baugebieten zugeordnet. Durch diese Planung werden gestalterisch unverträgliche und flächenintensive Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken vermieden.

Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird ansteigen. Nach dem Anhang 2 der EAE 85/95 berechnet sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times \text{Pkw-Bestand} \\ \text{Bei 1 Kfz/Haus: } &0,35 \times 129 = 45 \text{ MGS} \quad 60 / 45 = 1,3 \end{aligned}$$

Fazit: Alle 1,3 Minuten befährt durch die neuen Bauflächen ein zusätzliches Fahrzeug die Schillerstraße / Voßfelder Straße.

Beide Straßen sind mit einer Fahrbahnbreite von über 5,50 m sehr leistungsfähig.

Bei dieser Ermittlung ist von der maximalen, eher unwahrscheinlichen, Ausnutzung des neuen Wohnquartiers mit bis zu 13 Stadtvillen ausgegangen worden. Wahrscheinlich liegt die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten eher bei rd. 100.

Aus dem Bau von max. 129 Wohneinheiten ergibt sich ein Bedarf von 43 öffentlichen Parkplätzen. Diese können im Straßenraum nachgewiesen werden.

ÖPNV

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Lage am Bahnhof und zur Innenstadt hervorragend an den ÖPNV angebunden.

3.4 Grünordnung

Zum Bebauungsplan liegt Grünordnungsplan vor der im Bauamt der Stadt Reinfeld eingesehen werden kann. Im Folgenden wird eine Zusammenfassung/ Auszug abgedruckt:

Gemäß § 1a BauGB im Zusammenhang mit § 18 BNatSchG besteht die Anforderung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren abschließend bilanziert werden müssen. Das Bundesnaturschutzgesetz regelt die Eingriffsregelung im Verhältnis zum Baurecht folgendermaßen:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“.

In § 1 a BauGB Satz 3 letzter Satz heißt es:

„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Der o. g. Sachverhalt hat zur Folge, dass bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft das bereits bestehende Baurecht berücksichtigt werden muss. Eingriffe in Natur und Landschaft, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich daher nur aus der Differenz zwischen dem bereits geltenden Baurecht und der Planung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt (auf Basis eines rechtskräftigen Durchführungsplanes vom 10.01.1961 und dem BauGB/BauNVO) folgendes Baurecht nach § 30 bzw. § 34 BauGB vor:

- „DAGMA-Gelände“
 - GRZ 0,8 einschließlich Nebenanlagen,
 - 2 Geschosse (es können bis zu 4 Geschosse zugelassen werden),
 - Flach geneigte Dachflächen (10°),
 - Freiflächen (Rasen und Sträucher).
- Allgemeines Wohngebiet für die Siedlungsflächen an der „Schillerstraße“, „Voßfelder Straße“ und „Am Schiefen Kamp“:
 - Max. 2 Geschosse,
 - GRZ 0,25 (gemäß § 17 BauNVO).
- Gemeinbedarfsflächen (Verwaltung, Bauhof):
 - Flächen für den Gemeinbedarf.

In Bezug auf die Erweiterungsfläche des Materiallagerplatzes / Bauhofes liegt kein Baurecht nach § 34 BauGB vor. Bei einem Vergleich zwischen Bestand (Realsituation) und Planung ergeben sich u. a. folgende Flächenänderungen:

- Der Anteil an versiegelter Fläche einschl. des Bauhofes / Verwaltungsstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steigt von 35.150 qm auf 45.610.
- Der Anteil an „privaten Grün- und Freiflächen, Hausgärten“ von 22.170 qm wird sich auf 34.040 qm erhöhen.
- Nach Umsetzung der Planung wird es im Plangebiet fast keine Flächen mit Hochstaudenfluren und ruderalisierten Gärten mehr geben (- 3.720 qm).

Bei einem Vergleich zwischen Bestand (Planungsrecht) und Planung ergeben sich u. a. folgende Flächenänderungen:

- Bei einem Vergleich zwischen Bestand (Planungsrecht) und Planung wird sich der Anteil an versiegelter Fläche einschl. der Gemeinbedarfsfläche von 50.180 qm auf 45.620 qm verringern. Es kommt dadurch es zu einer planungsrechtlichen Entsiegelung von 4.570 qm.
- Bei einer Realisierung der Planung entstehen außerdem 14.190 qm Flächen für Anpflanzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Bei einer Realisierung der Planung erfolgen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Landschaftsbild“. Unter Berücksichtigung von § 1 a BauGB im Zusammenhang mit den festgesetzten „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Flächen für Maßnahmen“ („Pufferstreifen“ am umgewandelten Buchenwald) handelt es bei den Beeinträchtigungen auf dem „DAGMA-Gelände“ nicht um Eingriffe, die ausgeglichen werden müssen.

Bei einer Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche (Materiallagerplatz / Bauhof) erfolgen Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“, die zu kompensieren sind. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die Anpflanzung eines Knicks an dem neuen Siedlungsrand vermeiden werden (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme, Fläche für Anpflanzungen „Knick“). Bei einer Extensivierung der Weiden an der Voßfelderbek (4.850 qm, Maßnahmenfläche 3) und durch die Pflanzung eines Gehölzstreifens (Maßnahmenfläche 1) können alle Eingriffe kompensiert werden.

Bei einer Realisierung der Planung wird es zu einer deutlichen Verschiebung des avifaunistischen Artenspektrums - im Zusammenhang mit einer Verringerung der Bedeutung des Gebietes für die Avifauna - kommen (Vergleich zwischen Bestand / Realsituation und Planung). Vom Aussterben bedrohte Brutvogelarten, stark gefährdete Brutvogelarten, gefährdete Brutvogelarten in überdurchschnittlichen Bestandsgrößen oder Vorkommen einer Art der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Anhang I, die landesweit gefährdet ist, kommen im Geltungsbereich nicht vor und sind damit von den Planungen nicht betroffen.

Bei dem Bachschluchtwald, den Wiesen und den ruderalisierten Gärten rund um die Voßfelderbek handelt es sich um den wertvollsten avifaunistischen Lebensraum im Geltungsbereich (eine gefährdete Brutvogelart und eine allgemein hohe Anzahl von Brutvogelarten). Durch den Lärmschutzwall werden die ruderalisierten Gärten zum überwiegenden Teil zerstört. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation ist ein ausgleichbarer Eingriff nicht bilanzierbar. Außerdem werden im Zusammenhang mit dem bepflanzten Lärmschutzwall Habitatstrukturen geschaffen, die auch von gefährdeten Brutvogelarten besiedelt werden können.

Der vorhandene Baumbestand auf dem „DAGMA-Gelände“ kann, nach dem derzeitigen Planungsstand, zum überwiegenden Teil erhalten bleiben. Die besonders prägenden Bäume und die Bäume mit einer hohen Lebenserwartung befinden sich bei einer Realisierung der Planung in öffentlichen Grünflächen und werden dadurch langfristig gesichert. Während der Bauausführung sind umfangreiche Maßnahmen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes erforderlich.

Ein Teil der Bäume, die wahrscheinlich nicht erhalten werden können, fallen unter die Satzung der Stadt Reinfeld (Holstein) zum Schutz des Baumbestandes. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gepflanzt werden (Lärmschutzwall).

4. Immissionen

Zu der Planung liegt das Schalltechnische Gutachten Nr. 03-02-1, vom 11.02.2003, Ing.-Büro für Schallschutz Volker Ziegler, Mölln vor. Dieses liegt dem Bauamt der Stadt Reinfeld vor und kann dort eingesehen werden. Darin heißt es unter Ziffer 10:

10 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Reinfeld stellt den Bebauungsplan Nr. 8 zur Überplanung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma DAGMA an der Bahnstrecke Lübeck – Bad Oldesloe neu auf, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohngebietes zu schaffen. Das Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) wurde beauftragt, die auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche zu ermitteln und Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen erfolgen nach Schall 03, die Bewertung der Lärmpegel im Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005.

Bewertung für die Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr)

Bei Errichtung einer Lärmschutzwand-/ Wandkonstruktion mit einer Höhe von 7 m über Gleisniveau bzw. mit einer Absoluthöhe von 25 m ü. NN entlang der Bahnlinie wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 in den Außenwohnbereichen, im EG, im 1. OG und – soweit die Lärmbelastung nachts auch eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zulässt – im 2. OG eingehalten. Lediglich an den Fassaden der 1. Baureihe parallel zur Bahnlinie wird der Orientierungswert im 1. Obergeschoss geringfügig um 1 dB(A) überschritten.

Bewertung für die Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr)

Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) in Höhe des 1. OG in der 1. Baureihe bei Errichtung der beschriebenen Lärmschutzanlage um bis zu 9 dB(A) und in der 2. Baureihe um bis zu 6 dB(A) überschritten. Ab der 3. Baureihe betragen die Überschreitungen in Höhe des 1. OG weniger als 5 dB(A). Im 3. Vollgeschoss wird der Orientierungswert ab der 3. Baureihe um nicht mehr als 5 dB(A) an den Nordwestfassaden der Wohngebäude überschritten. Ab der 3. Baureihe kommt somit eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen in Betracht.

Mit Berücksichtigung des im Abschnitt 5 beschriebenen Abwägungsrahmens von 5 dB(A) ergeben sich ab der 2. Baureihe weit gehend unkritische Lärmbelastungen. Die Orientierungswertüberschreitungen lassen sich hier durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgleichen.

Problematischer ist die 1. Baureihe mit Orientierungswertüberschreitungen nachts um bis zu 9 dB(A). Um die Orientierungswertüberschreitung in der 1. Baureihe im 1. OG auf 5 dB(A) nachts zu beschränken, müsste die Lärmschutzanlage um weitere 2 m erhöht werden. Der hierfür erforderliche Aufwand steht nach unserer Einschätzung nicht im Verhältnis zu den erzielbaren Pegelminderungen und wird daher nicht weiter verfolgt.

Sofern auf die kritische 1. Baureihe nicht gänzlich verzichtet wird, sollte die Planung dahingehend überprüft werden, ob ein geschlossener Bebauungsriegel mit durchgehender Zweigeschossigkeit parallel zur Bahnlinie (ohne Unterbrechung durch die niedrigeren Gebäudeteile mit Garagen) realisiert werden kann. Hierdurch würden sich an den Schall abgewandten Gebäudeseiten durch die Eigenabschirmung geringere Lärmbelastungen ergeben. Die Längsausrichtung der Wohngebäude im rechten Winkel zur Bahnlinie wirkt sich im vorliegenden Konzept in Kombination mit den niedrigeren Gebäudeteilen (Garagen) schalltechnisch ungünstig aus. In jedem Fall sind Fenster von Schlafräumen an den Bahnlinien zugewandten Gebäudeseiten der 1. Baureihe auszuschließen und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Maßnahmen:

- *Errichtung einer Lärmschutzwand/-wandkonstruktion mit einer Höhe von 7 m über Gleisniveau bzw. mit einer Absoluthöhe von 25 m ü. NN entlang der Bahnlinie*
- *Beschränkung der beiden Baureihen, die der Bahnstrecke am nächsten liegen, auf 2 Vollgeschosse ohne ausbaubares Dachgeschoss bzw. auf 1 Vollgeschoss mit ausbaubarem Dachgeschoss. Ab der 3. Baureihe können 3 Vollgeschosse ohne ausbaubares Dachgeschoss bzw. 2 Vollgeschosse mit ausbaubarem Dachgeschoss vorgesehen werden.*
- *Überprüfung des vorliegenden Bebauungskonzeptes hinsichtlich der 1. Baureihe (s.o).*
- *Ausschluss von Schlafräumen an den der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten der 1. Baureihe*
- *Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereich IV mit erf. $R'_{w} = 40$ dB in der 1. Baureihe (mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlafräume), Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w} = 35$ dB in den 2. – 5. Baureihen (siehe Abschnitt 9)*

Die Empfehlungen des Gutachters sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierzu sind Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz, zur Grundrissgestaltung, zu den zulässigen Gebäudehöhen und zur Höhe der Schallschutzanlage eingearbeitet.

Um Reflektionen des neuen Schallschirmes in Richtung Innenstadt auszuschließen, wird die Schallschutzwand hochabsorbierend erstellt (Ziffer 4.4 der textlichen Festsetzungen). In Verbindung mit der Böschung des Erdwalles werden auf der Innenseite keine Pegelerhöhungen durch Reflektionen eintreten. Hier wird auch darauf hingewiesen, dass derzeitige Reflektionen an den DAGMA-Gebäuden künftig entfallen.

Das Ingenieurbüro IBS hat mit Schreiben vom 17.02.2004 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben:

Das Berechnungsmodell des Gutachtens Nr. 03-02-1 und die daraus abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen gehen von geschlossenen Gebäudeanordnungen in der ersten Bauzeile entlang der nordwestlichen Plangrenze parallel zur Bahnlinie aus. Im Hinblick auf die Einwendungen des Kreises Stormarn, dass im Bebauungsplan eine offene Bebauung festgesetzt ist (und im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt) wurden ergänzende Schienenverkehrslärmberechnungen mit freier Schallausbreitung im Plangebiet - also ohne Abschirmwirkung der Plangebietshäuser - vorgenommen.

Es ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen vom Schallschutzkonzept, dass bei Errichtung einer Wall-/ Wandkombination mit einer Höhe von 7 m über Gleisniveau bzw. 5 m über Baugrundniveau.

- in Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzung für den Plangebietsbereich „WA II + Text“ (ab einer Überschreitung des Orientierungswertes nachts um mehr als 5 dB(A)) den Ausschluss von Räumen oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses vorsieht, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen genutzt werden,
- in Ziffer 4 der textlichen Festsetzung für verbleibende Orientierungswertüberschreitungen nachts bis 5 dB(A) passiven Schallschutz mit dem Lärmpegelbereich III und für verbleibende Orientierungswertüberschreitungen im Plangebietsbereich „WA II + Text“ nachts um mehr als 5 dB(A) passiven Schallschutz mit dem Lärmpegelbereich IV - und ergänzenden Maßgaben zur Anordnung von Schlafräumen an den Bahn zugewandten Gebäudeseiten - vorsieht.

Legt man die Berechnungsergebnisse ohne die plangebietsinternen Abschirmwirkungen der geplanten Bebauungen zu Grunde, dann gelten die Festsetzungstexte unverändert. Allerdings ergeben sich geringfügige Verschiebungen bei den Grenzen der Lärmpegelbereiche IV und III. Außerdem ergibt sich eine Verschiebung der „WA II + Text“ - Grenze für ein Grundstück im nordöstlichen Plangebiet. Dies ist in der Anlage zum Schreiben des Büros IBS vom 17.02.2004 skizziert.

Bei der Abgrenzung des Lärmpegelbereiches IV werden dabei jetzt - auf der sicheren Seite liegend - die Plangebietsbereiche einbezogen, in denen in Höhe der jeweils obersten zulässigen Geschosse sich eine verbleibende Überschreitung des Orientierungswertes nachts um mehr als 5 dB(A) ergibt, auch wenn nach der Lärmpegelbereichsberechnung die Schutzstufe IV noch nicht erreicht ist.

Im Hinblick auf die Einwendung des Kreises Stormarn zur Maximierung des aktiven Schallschutzes wurden ergänzende Schienenverkehrslärberechnungen mit einer Wall-/ Wandkombination mit einer Höhe von 8 m über Gleisniveau vorgenommen. Mit folgendem Ergebnis:

Bei Erhöhung der Wall-/Wandkombination um 1 m auf 8 m ergeben sich weitere Pegelminderungen von 2 - 3 dB(A). Der Umfang der verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen und des festzusetzenden passiven Schallschutzes verringert sich dementsprechend. Gleichzeitig reduziert sich der festzusetzende Lärmpegelbereich IV auf die erste Bauzeile hinter dem Lärmschutzwall.

Der Schallschutzschirm wird jedoch nicht auf 8 m erhöht, da die Stadt Reinfeld die negativen stadtgesterischen Auswirkungen eines derartigen Bollwerkes höher bewertet als die Reduzierung der Schallimmissionen im Gebiet.

5. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die EON-Hanse GmbH erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Umgang mit der vorhandenen Erdleitung zu klären. Diese kann aufgehoben und in das zu errichtende Leitungsnetz integriert werden.

Wasserver- und -entsorgung

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird einem neuen Regenrückhaltebecken nördlich der Bahnlinie, südlich der Siedlung an der Eichbergstraße zugeführt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Klärwerk Reinfeld.

Müllentsorgung

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

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die Vereinigten Stadtwerke Bad Oldesloe erfolgen.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Reinfeld gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.8.1999 (Amtsblatt S-H Nr.37 S.484) „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h in Wohngebieten innerhalb von 2 h abzusichern. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

6. Hinweise

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Bereich der öffentlichen Wege vorgesehen. Diese erfolgen durch einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger.

6.1 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind bei der Planung auf Grundlage umfangreicher Untersuchungen berücksichtigt. Das wichtigste Gutachten liegt mit Datum vom 04.02.2003 vor (Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck: Reinfeld, Schillerstraße 22, ehem. DAGMA- Werk: Detailuntersuchungen hinsichtlich Altlasten).

Für die Untersuchung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Historische Erkundung Reinfeld, Schillerstraße 22, (DAGMA- Gelände) vom 22.01.02
- Untersuchungskonzept Detailuntersuchungen vom 25.10.02 (IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel)
- Stellungnahme des Kreis Stormarn zum Detailuntersuchungskonzept der IGB vom 08.11.02 (Kreis Stormarn, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz)
- Ergebnisse von 27 Sondierbohrungen und Aufgrabungen von 108 Schürfgruben vom Dezember 2002 (Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck)
- Analyseergebnisse von 24 Bodenproben vom Januar 2003 (chemisches Laboratorium Lübeck GmbH, Umweltlabor Entsorgungsbetriebe Lübeck)

In der o. g. Untersuchung des Baukontors Dümcke wird Folgendes festgestellt:

„6. Beurteilung

6.1 Allgemeines

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 27 Sondierbohrungen durchgeführt, die Freiflächen wurden durch Bagger- und Handschürfungen untersucht und es wurden insgesamt 24 chemische Analysen ausgewertet. Aus diesen Untersuchungen und aus den bereits bekannten Ergebnissen aus alten Untersuchungen (s. Abschnitt 3) ergibt sich, dass das untersuchte Gelände nur äußerst gering punktuell belastet ist. Flächige Belastungen sind nicht festgestellt worden. Unter der Voraussetzung, dass die geplante Wohnbebauung realisiert wird, die baulichen Anlagen zurückgebaut und in diesem Rahmen die festgestellten Belastungen entfernt werden, ergibt sich kein akuter Sanierungsbedarf.

6.2 Freiflächen

Die Untersuchung der Freiflächen (Rasenflächen, Parkplatzfläche, Flurstücke 660/39 u. 661/39) und des Waldes hat ergeben, dass alle Flächen unbelastet sind. Die auf der Anlage 219/02-6 dargestellten Analysenergebnisse zeigen, dass sowohl die Zuordnungsklasse Z 0 gemäß LAGA eingehalten wird als auch die jeweiligen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, die ebenfalls – soweit vorhanden – angegeben sind. Ebenfalls unbedenklich ist die in der Fläche 2 angetroffene Auffüllung mit Schlacke- und Ascheresten. Grundsätzlich ist das Auftreten solcher Auffüllungen auch an anderen Stellen möglich; diese Böden sind beim Antreffen zwecks einer Untersuchung zu separieren. Eventuell sind auch örtlich begrenzte, höher belastete Einlagerungen als die Angetroffene möglich.

Boden, der aus den Freiflächen abgetragen wird, sollte für den Aufbau des geplanten Lärmschutzwalles verwendet werden. Ansonsten kann er auf einer Bodenkippe abgelagert werden. Ebenso kann der Boden auf zukünftigen Grundstücken wiedereingebaut werden, wobei jedoch Fremdstoff durchsetzte Auffüllungen wie die hier angetroffene (Schlacke, Teerpappe) separiert und nicht auf Grundstücken (z.B. Gärten) wiederverwendet werden sollten.

Der Oberboden des gesamten Grundstücks stellt entsprechend den vorliegenden Analysen in Bezug auf Hautkontakt und/ oder Verschlucken keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit (spielende Kinder) dar.

6.3 Übrige Verdachtsflächen

Bei den untersuchten Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung als Verdachtsflächen ausgewiesen waren, wurde nur an einer Stelle eine Bodenbelastung festgestellt. Neben einem Schacht, der sich im Lageplan der historischen Erfassung am Ort des **Klärbeckens der Färberei** befindet, wurde eine punktuelle Verunreinigung durch **MKW** festgestellt. Da die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung keine Prüfwerte für MKW- Belastungen enthält, wird hier ersatzweise die LAWA- Liste 1994 als Bewertungsgrundlage herangezogen (LAWA = Länderarbeitsgemeinschaft Wasser). Der festgestellte MKW- Gehalt von 2.080 mg/kg TS liegt im Bereich des Maßnahmenschwellenwertes der LAWA- Liste; dieser Bereich erstreckt sich von 1.000 bis 5.000 mg/kg TS. Beim Überschreiten des Maßnahmenschwellenwertes sind in der Regel Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Obwohl sich die Verunreinigung unterhalb des hier festgestellten Grundwasserspiegels befindet, ist auf eine Untersuchung des Wassers verzichtet worden. Dies wird durch die sehr geringe Ausdehnung der Verunreinigung und die Bodenverhältnisse begründet: entsprechend den Bodenprofilen (s. Anlage 219/02-4) liegt der belastete

Bereich in der Auffüllung, die bei der Herstellung des Schachtes eingebracht worden ist. Die Oberkante des bindigen Bodens liegt in den benachbarten Sondierungen SB 19, SB 21 und SB 22 höher als in der Sondierung SB 20, in welcher die Verunreinigung festgestellt wurde, so dass der verunreinigte Bereich in einer „Wanne“ aus praktisch undurchlässigem Material eingeschlossen ist. Eine Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks ist nicht zu erwarten. Eine schädliche Bodenverunreinigung im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes liegt nach unserer Auffassung nicht vor.

Beim Rückbau der Anlagen ist der belastete Bereich auszuheben, gesondert zu lagern (Container) und gemäß der dann durchzuführenden Analyse ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Baugrube ist von der Wasserbehörde (Kreis Stormarn) abzunehmen. Nach Vorlage von Analysen der Baugrubensohle/-böschung kann die Baugrube bei Unterschreitung der Sanierungszielwerte verfüllt werden. Abschließend ist ein Bericht über die durchgeführte Sanierung und die ordnungsgemäße Entsorgung zu erstellen. Die Entsorgungskosten (inkl. Transport) werden bei Zugrundelegung einer LAGA-Zuordnungsklasse von > Z 2 ca. € 40,- / t (netto) betragen; hinzu kommt eine Deklarationsanalyse (Umfang vom Entsorgungsunternehmen abhängig). Die zu entsorgende Bodenmenge ist erfahrungsgemäß immer größer als die durch Eingrenzung erfasste, so dass hier eine Menge von 20 m³ (ca. 36 t) zu entsorgender Boden angenommen wird, für die mit Entsorgungskosten von € 1.440,- (netto) zu rechnen ist. Eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahme wird empfohlen, um die Massen zu minimieren.

Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen geht vom Untersuchungsgebiet keine Gefahr für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser bzw. die Allgemeinheit aus.

Bei der Errichtung eines Lärmschutzwalles nach Rückbau aller hier noch vorhandener Anlagen (Ölabscheider, Trafo usw.) entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist darauf zu achten, dass der aufgebrachte Boden die Zuordnungsklasse Z 0 gemäß LAGA einhält. Da der hier anstehende Boden der Zuordnungsklasse Z 0 entspricht, ist auch das aufzubringende Material entsprechend dieser Zuordnungsklasse zu wählen, so dass die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes gewährleistet ist.

Gegen eine Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen DAGMA- Werkes bestehen nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Bedenken.

7. Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Der Rückbau der Anlagen, insbesondere der Bereiche Erdtank Tankstelle, Heizöltank und Schacht mit festgestellter Verunreinigung sollten unter gutachtlicher Begleitung durchgeführt werden, um gesondert auszuhebende Bodenmassen gering zu halten

und auf mögliche bisher unbekannte Belastungen schnell reagieren zu können. Darüber hinaus ist für den genannten Bereich (Abschnitt 5.4) ein Bericht anzufertigen, in dem der Ausbau und die Schadstofffreiheit der Baugruben (Analysen), ferner die ordnungsgemäße Entsorgung des Materials für die Wasser-/Abfallbehörde dokumentiert wird.

8. Zusammenfassung

In Reinfeld, Schillerstraße 22, ist das ehemalige DAGMA- Werk auf Basis einer vorliegenden historischen Erfassung hinsichtlich Altlasten untersucht worden:

- Das Untersuchungsgebiet wird z. Z. für eine Wohnbebauung überplant.
- Untersucht wurden die durch die Historische Erfassung als Verdachtsflächen angegebenen Örtlichkeiten; darüber hinaus wurde der Oberboden der Freiflächen (Rasen, Wald) hinsichtlich einer möglichen Schadstoffbelastung überprüft. In der Vergangenheit bereits untersuchte Flächen (z.B. ehemalige Tankstelle) sind aufgrund damals festgestellter geringer Schadstoffkonzentrationen nicht näher untersucht worden.
- In den maximal 4,2 m tiefen Sondierungen sind unter einer oberflächigen Auffüllung Wechsellagerungen von Sand und Geschiebelehm-/mergel festgestellt worden.
- Grundwasser ist nur in einigen Sondierbohrungen als Stauwasser angetroffen worden. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel existiert nicht.
- Die Analysen der Oberbodenproben ergaben für alle Außenflächen die **Zuordnungsklasse Z 0** gemäß LAGA.
- Die Untersuchung des Bereichs Klärbecken Färberei ergab in einer Sondierbohrung **eine MKW- Belastung**, die im Zuge des Rückbaus auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen ist (ca. 20 m³).
- In den **übrigen Bereichen wurden keine Belastungen** festgestellt. Die Gehalte der untersuchten Stoffe liegen unterhalb der LAGA- Zuordnungsklasse Z 0. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- u. Altlastenverordnung sind ebenfalls unterschritten, so dass kein Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung vorliegt.
- Ausgehobener oder abgeschobener Boden kann in den geplanten Lärmschutzwahl entlang der Bahnlinie eingebaut bzw. für die Andeckung auf Grundstücken wiederverwendet werden. Bodenfremdes Material wie Teerpappereste (s. Abschnitt 5.1.2) sollte nicht auf Grundstücken eingebaut werden.
- Im Zuge des Rückbaus sind die Standorte der jetzt nicht untersuchten Stellen nach Entfernung der baulichen Anlagen (z.B. Erdtank der Tankstelle) gutachterlich zu untersuchen, um den Nachweis der Schadstofffreiheit zu führen (Abschlussbericht für die Behörde).

Gemäß den vorliegenden Kenntnissen geht von dem Grundstück bzw. den einzelnen Flurstücken keine Gefährdung für die Allgemeinheit aus. Schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht vorhanden. Gegen eine Nutzung als Wohngebiet bestehen keine Bedenken. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden. Ergänzend ist an dieser Stelle noch hinzuzufügen, dass ein auf dem Gelände vorhandener alter Erdtank einer Tankanlage im Frühjahr 2004 ordnungsgemäß entsorgt wird.

6.2 Hinweise zum Bahnbetrieb

Forderungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch den derzeitigen (2004) Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen usw.) sind auch für die Rechtsnachfolger der Liegenschaften auszuschließen.

Die Deutsche Bahn AG ist nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes verpflichtet, ihre dem Eisenbahnbetrieb dienenden Anlagen in einem betriebssicheren Zustand zu halten. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumpflanzungen so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichttraumprofil und bei elektrifizierten Strecken der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird. Für Neuanpflanzungen ist die Richtlinie „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr: 882 ff zu berücksichtigen. Die Richtlinien Landschaftspflege 882 ff und hier speziell 882.0001 Landschaftspflege, Ziele und Aufgaben, 882.0204 Anhang 01 Beispiele für Wuchsprofile und Pflanzschemata an Bahnkörpern und 882.0205 Bepflanzungen an Bahnstrecken, können bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe Tel.: 0721/938-1529 oder -3827/-5965 Fax 0721/938-3079 bezogen werden.

7. Kosten

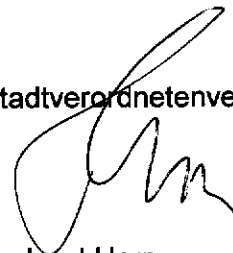
Aufgrund der Planung ergeben sich für die Stadt Reinfeld keine Planungskosten. Alle Kosten werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Reinfeld vom Vorhabenträger übernommen.

Die Kosten für die grünordnerischen Maßnahmen können dem Grünordnungsplan entnommen werden. Diese Kosten sind vom zukünftigen Investor zu tragen und werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

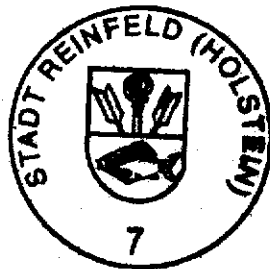
8. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17. Mai 2006 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), **23. 06. 06**



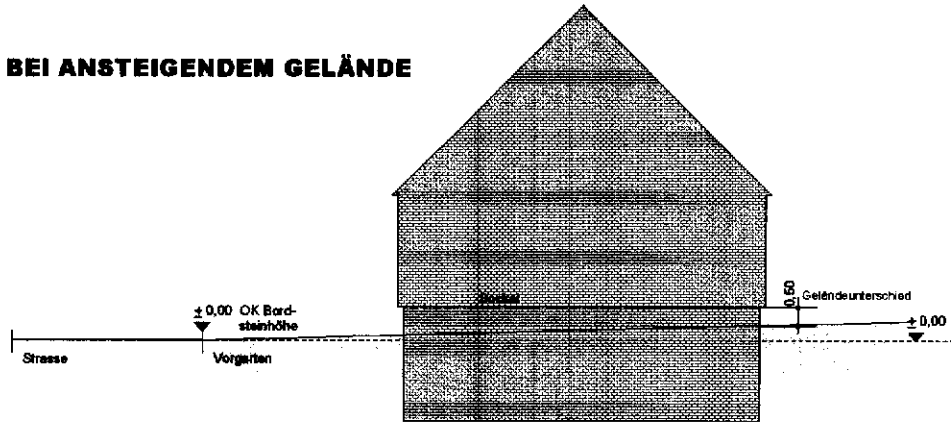
Gerhard Horn
- Bürgermeister -



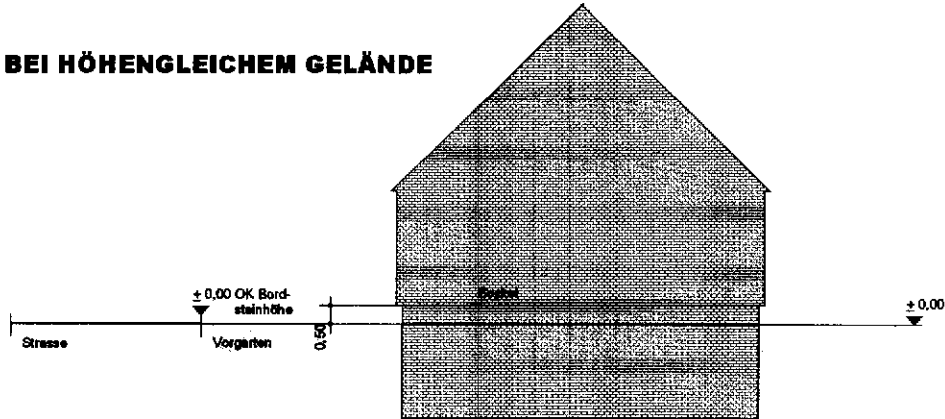
Anlage:

Beiblatt zu Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen „Höhenlage baulicher Anlagen“:
Schematische Zeichnungen

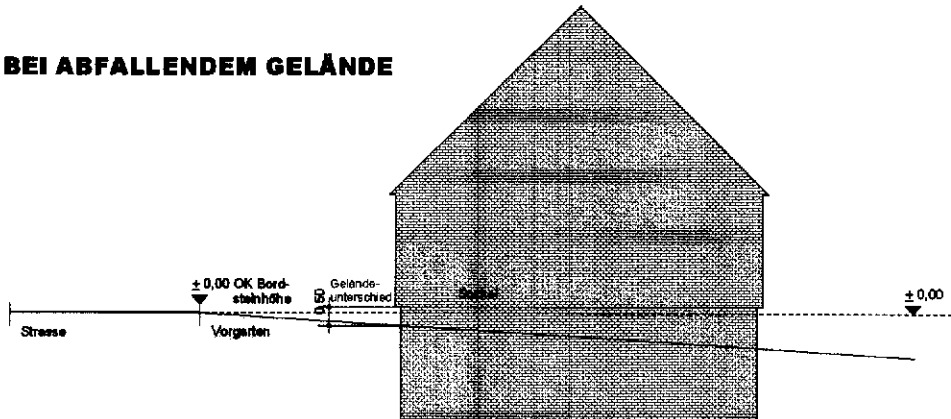
BEI ANSTIEGENDEM GELÄNDE



BEI HÖHENGLEICHEM GELÄNDE



BEI ABFALLENDEN GELÄNDE



HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

SCHEMA

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT UND DIPL.-ING. ANDREAS NAGEL
ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA STADTPLANER SRL
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL.: (04521)7917-0 FAX.: 791717