



(Kreis Stormarn Der Landrat 23840 Bad Oldesloe

Prokom
Stadtplaner und Ingenieure
Elisabeth-Hasselhoff-Str. 1
23564 Lübeck

Fachdienst Planung und Verkehr



Erreichbar: Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr,
Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Verein-
barung



Aktenzeichen: 52/104

Datum: 16. Dezember 2022

Stadt Reinbek

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 und 45. Änderung des Flächennutzungsplans

Schreiben des Planungsbüros vom 15.11.2022, eingegangen am 16.11.2022

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme des Kreises Stormarn als Träger öffentlicher Belange

zum Planstand 11.10.2022

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt den Erhalt des bestehenden Gebietscharakters und die zukünftige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung in dem bestehenden Quartier, das eine Fläche von 15,4 ha umfasst und bisher dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die parallele 45. Änderung des Flächennutzungsplans.

Bei dieser Planung ist folgendes zu beachten:

1. Städtebau

Grundsätzliche städtebauliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

Die Bebauungsplanung hat zum Ziel, das Plangebiet gebietsverträglich zu verdichten. Die bauliche Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht dabei den Zielen des FNP.

2. Naturschutz

Der B-Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bereits bestehenden Wohngebietes sicherstellen und entsprechende Nachverdichtungen zulassen. Hierzu bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.



Eine Artenschutzprüfung sollte auf Grundlage der Biotoptypenkartierung sowie einer gezielten Ansprache markanter Gehölzbestände erfolgen.

3. Festsetzungen, Planzeichnung

Ziffer 2.2.1 (B-Plan)

Der getroffene untere Bezugspunkt „gewachsene Geländeoberfläche“ ist im Hinblick auf das festgesetzte Höchstmaß der baulichen Anlagen nicht hinreichend bestimmt.

Ziffer 8.7 (B-Plan)

Die Textfestsetzungen in grünordnerischen Belangen sind grundsätzlich auf ihre bodenrechtliche Relevanz und städtebauliche Begründbarkeit zu überprüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Regelungen über Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, Verbote der Verwendung von Bio- und Pestiziden und Regelungen über die Mahd oder Pflanzzeiträume keine Festsetzungen beinhalten, mit denen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt wird.

Anmerkungen (B-Plan):

Bäume im Bestand sind grundsätzlich zu erhalten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek sind zu beachten. Es wird empfohlen, die betroffenen Bäume zu erfassen und nachrichtlich darzustellen.

Redaktionelles (B-Plan)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der zitierte Gesetzesbezug zur LBauO M-V ist nicht stimmig. Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 6. Dezember 2021.

4. Wasserwirtschaft

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

Positiv zu bewerten sind jedoch die Festsetzungen zur Errichtung von Gründächern auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Bei der Planung sind jedoch die „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ noch nicht berücksichtigt worden. Es fehlt ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, der nachweist, dass die Anforderungen des A-RW-1 erfüllt sind, bzw. mit welchen Maßnahmen diese erfüllt werden sollen. Aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen kann die Oberflächenentwässerung nicht als gesichert angesehen werden.

Zudem wird bei hoch anstehendem Grundwasser empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand z.B. mittels Drainage ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 WHG).

5. Bodenschutz

Auf dem Plangebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche Prahlsdorfer Weg 27 (Taxiunternehmen und Betriebshof mit Eigenverbrauchstankstelle 1954-1984). Um mögliche Gefahren für



Schutzgüter bei empfindlicher Nutzung zu prüfen, ist gemäß dem Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein vor der Baumaßnahme die Untersuchung der Fläche durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) erforderlich. Es ist gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß Baugesetzbuch (im Sinne des Bodenschutzrechts) auf dem Gelände zu gewährleisten sowie eine mögliche Grundwassergefährdung zu prüfen.

Der Sachverständige hat das Konzept und die notwendigen Schritte im Vorwege mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises abzustimmen. Nach Beendigung der Untersuchung bescheinigt der Sachverständige in einem schriftlichen Bericht das gesunde Wohnen und Arbeiten nach Baugesetzbuch (im Sinne des Bodenschutzrechts) für das Baugebiet oder benennt erforderliche Maßnahmen, um dies zu gewährleisten.

Ausgehobenes auffälliges Bodenmaterial ist gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zurzeit LAGA M20) zu prüfen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten.

Auf die Notwendigkeit angemessenen Arbeitsschutzes wird hingewiesen.

Weiter liegen im Plangebiet auf der Schönningstedter Straße 57 51, 45 und Kampstraße 12 weitere Flächen, die als Archivflächen erfasst sind. Außerdem gehören Kampstraße 9, 11 13, 10 und 12 zu den Flächen einer Altablagerung, die ebenfalls als Archivfläche erfasst sind. Eine Bewertung dieser Tätigkeit hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einem Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung und auch der aktuellen Planung nicht ausgegangen wird. Sollte jedoch eine neue Nutzung des Grundstücks geplant sein oder neue Erkenntnisse oder Bewertungsgrundlagen vorliegen, so ist diese Einstufung nach Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein durch einen anerkannten Altlastensachverständigen nach §18 BBodSchG erneut zu überprüfen. Hierzu ist im Vorwege der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises zu beteiligen.

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zurzeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

In der Kampstraße 8 liegt eine bisher ungeprüfte Fläche (Tischlerei) vor. Zur Klärung, ob ein Altlastenverdacht vorliegt, ist die Fläche durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) zu bewerten und ein eventueller Untersuchungsbedarf festzustellen. Der Sachverständige hat die notwendigen Schritte im Vorwege mit dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises abzustimmen. Hierzu sind auch Altunterlagen wie z.B. Bauakten zu recherchieren. In einer schriftlichen Stellungnahme beschreibt der Sachverständige die Ergebnisse und die ggf. notwendigen Maßnahmen. Im Ergebnis kann eine orientierende Untersuchung hinsichtlich des Altlastenverdachts notwendig werden, um gesundes Wohnen und Arbeiten nach Baugesetzbuch (im Sinne des Bodenschutzrechts) zu gewährleisten.

Im Auftrag

██████████