

Stellungnahme

als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Reinfeld
Planungsstand: 20.03.2017

Mit den vorgelegten Unterlagen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des bestehenden Alten- und Pflegeheims, die Errichtung eines Neubaus mit betreuten Wohneinheiten sowie die Errichtung von 5 Wohnhäusern mit nicht betreuten Wohnungen geschaffen werden (Mehrgenerationenquartier). Die Entwicklung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen, wobei für den Neubau des Pflegeheims bereits eine Baugenehmigung vorliegt.

Bei weiterer Planbearbeitung sind die nachfolgend aufgeführten Anregungen und Bedenken entsprechend zu berücksichtigen:

1. Städtebau:

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Aufgrund der Ergebnisse für Reinfeld aus der „Bevölkerungs- und Haushaltsprognose“ sowie der „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel im Kreis Stormarn“ wird insbesondere seitens des Kreises dieses Projekt vom Grundsatz her begrüßt.

2. Wasserwirtschaft:

Gegen den B-Plan 22, der Stadt Reinfeld werden keine Einwände aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhoben.

Was fehlt, ist die Aussage zum Grundwasserschutz. Bauwillige sollten darauf hingewiesen werden, daß das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden.

Die Erschließerin/Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen, über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde.

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

3. Verkehr:

3.1

Für das Ein- und Ausparken in Senkrechtaufstellung ist gem. RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) eine Fahrgassenbreite von 6,00 m erforderlich. Das im B-Plan vorgesehene G-F-L-Recht hat eine Breite von 5,75. Zudem sind die Stellplätze mit einer verkürzten Länge von 5,50 m vorgesehen. Es sind daher mehrere Rangiervorgänge für das Ein- und Ausparken zu erwarten.

Sämtliche im städtebaulichen Konzept dargestellten Parkplätze verfügen lediglich über die Mindestbreite von 2,50 m. Behindertengerechte Stellplätze sind nicht erkennbar. Es wird

empfohlen, unter Berücksichtigung des zu erwartenden Klientels, das Stellplatzkonzept bezüglich der Stellplatzlängen und -breiten zu überdenken.

3.2

Die Breite der Verkehrsflächen sollte in der Planzeichnung vermaßt werden.

3.3

Zur Konkretisierung der Planzeichnung wird die Darstellung von Straßenquerschnitten einschließlich der Vermaßung empfohlen.

3.4

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen der Gebäude C in den im städtebaulichen Konzept dargestellten Gehweg hineinragen.

4.Landschaftspflege.

Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bauleitplan sind aus Sicht der UNB folgende Aspekte zu berücksichtigen:

4.1

Untersuchungsbedarf Fauna/Artenschutz:

Zum Abriss und Neubau des Pflegeheims wurden bereits faunistische und artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Im Hinblick auf die Auswirkungen des B-Planes auf die Lebensräume der Pflanzen- und Tierwelt sind aus Sicht der UNB ergänzende Analysen und Untersuchungen erforderlich. Bei den Amphibien erscheint eine Potenzialanalyse ausreichend. Da hier Untersuchungen im Gewässerbereich aufwendig sind und die Wahrscheinlichkeit des Auftretens verschiedener Amphibienarten hoch ist, sollten auf der Grundlage der Potenzialanalyse entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen werden. Insbesondere sollte das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes während der Bauphase sowie im Baugebiet die Verwendung spezieller Schachtabdeckungen geprüft werden. Als Puffer und Landlebensraum ist insb. die natürliche Ufervegetation am Schwarzen Teich sowie an der Piepenbek zu erhalten.

Im Hinblick auf die Betroffenheit von Haselmäusen wird ebenfalls eine Potenzialanalyse als ausreichend betrachtet. Hier werden Eingriffe vermieden durch den Erhalt von Randstrukturen (Knick sowie Strauchbewuchs am Schwarzen Teich).

Bei den Artengruppen Fledermäuse und Vögel sind vertiefende Untersuchungen angemessen, da Eingriffe in Gehölzstrukturen in nicht unerheblichem Umfang zu erwarten sind. Insbesondere der Obstbaumbereich ist spalten- und höhlenreich. Aus Sicht der UNB ist der Bereich unbedingt erhaltenswert. Sofern dort Eingriffe unvermeidbar sind, sollten Detailuntersuchungen durchgeführt werden, um ggf. notwendige Artenschutzmaßnahmen in Quantität und Qualität genau bestimmen zu können. Dies gilt auch für andere Gehölzbestände, die aufgrund des Vorkommens von Höhlen/Spalten potenzielle Lebensräume für Vogel/Fledermäuse darstellen.

4.2

Eingriffsregelung:

Landschaftsbild:

Dem Einfügen der Gebäude in die Landschaft sollte besonderen Wert beigemessen werden. Schnittdarstellungen zum Eingriff in die Topografie an verschiedenen Gebäudeseiten sowie

insbesondere in den Bereichen der rückwärtigen Erschließung an den Gebäuden im Süden und Osten wären wünschenswert. Wichtig sind detaillierte Regelungen zur Höhenlage und zulässigen Bodenbewegungen. Kritisch wird aufgrund der Hanglage die geplante rückwärtige Erschließung der Gebäude im Süden und Osten des Sondergebietes gesehen.

Eingriffe in den Naturhaushalt:

Aufgrund des sensiblen Standortes sind Eingriffe in den Naturhaushalt soweit möglich zu minimieren. Hierzu gehören neben Baumschutzmaßnahmen u.a. auch eine Minimierung der Versiegelungsrate durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie eine naturnahe Regenwasserbehandlung (Verzicht auf technische Anlagen, Zuleitung unbelasteten Oberflächenwassers in Feuchtbiotop).

4.3

Rechtliche Bindungen:

a) Gewässerschutzstreifen

Zum Gewässerschutzstreifen ist § 35 Abs. 2 LNatSchG maßgebend. Mögliche Ausnahmetatbestände sind in § 35 Abs. 4 benannt. Die dortige Nr. 4 beinhaltet eine Ausnahmemöglichkeit für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (...). Nach den Erläuterungen im Gesetzgebungsverfahren soll eine Abweichung vom Bauverbot im Rahmen von Bauleitplänen z.B. dann ermöglicht werden, wenn im Einzelfall ein Uferstreifen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung und keine ökologische Bedeutung hat. Es muss also stets eine konkrete Einzelfallprüfung erfolgen. Für den B-Plan muss daher von der Stadt im Bauleitplanverfahren eine Ausnahme beantragt werden, in dessen Begründung die o.g. Aspekte erläutert werden und zugleich dargelegt wird, dass die Funktionsfähigkeit des Schutzstreifens trotz heranrückender Bebauung noch gegeben ist.

b) Knickschutz

Die Knickstruktur am Westrand des Grundstücks ist unvollständig dargestellt. In der Örtlichkeit reicht der Knick im Süden bis etwa in Höhe der Flurstücksgrenzen zwischen den westlich angrenzenden Flurstücken 10/66 und 10/67. Dies ist im Bestandsplan des grünordnerischen Fachbeitrages und der Planzeichnung des B-Planes entsprechend anzupassen.

4.4

Zur Anlage: koordinierter Lageplan, Bauteil Pflege

Im Hinblick auf die Neuanlage von Wegen sind entsprechende Knickabstände einzuhalten. Die bisher vorgesehene Wegführung reicht zum Teil zu dicht an den Knickbestand heran ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit der uNB abzustimmen. Auch im Hinblick auf den zur Erhaltung vorgesehenen Baumbestand sollte die zukünftige Wegführung auf den erforderlichen Wurzelschutz der Bäume gemäß städtischer Baumschutzsatzung abgestimmt werden.

4.5

Zum Lageplan städtebauliches Konzept

Die Wegekonzepte sind in der Ausführungsplanung grundsätzlich auf die Anforderungen des Baum- und Knickschutzes (s.o.) sowie die Festsetzungen des B-Planes abzustimmen. So sind z.B. innerhalb der Maßnahmenflächen keine baulichen Anlagen und keine Wegführungen zulässig.

4.6

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Der B-Plan setzt einige Bäume zur Erhaltung fest, deren Kronentraufe direkt an die Baugrenze heranreicht. Zudem sollen Terrassen zugelassen werden, die teilweise auch in Kronentraufbereiche von Bäumen reichen. Aus Sicht der uNB wird daher eine Umweltbaubegleitung unter Hinzuziehung eines Baumgutachters für erforderlich gehalten. Zudem sollte zur Umsetzung und Funktionskontrolle von Artenschutzmaßnahmen ein fachkundiger Biologe hinzugezogen werden.

5.Emissionen/Immissionen/Trinkwasserversorgung:

Bezüglich des o.g. B-Plans bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

5.1

Bezüglich der Konzeptionierung des Altenpflegeheims bittet das Gesundheitsamt die Auflagen und Vorschläge der Stellungnahme des Bauverfahrens BA 02152-2016-41 vom 23.08.2016 (Neubau und Teilabriss des Bestandes des Alten- und Pflegeheims) zu berücksichtigen.

Bezüglich der Wohnbereiche des betreuten Wohnens sind ebenfalls die o.g. Auflagen und Vorschläge mit zu berücksichtigen.

Es wird darum gebeten den Fachdienst 41 (u.a. Heimaufsicht) des Kreises mit zu beteiligen.

5.2

Die gesamte Trinkwasserversorgung ist gemäß den DIN- und VDI-Normen auszuführen (DIN 1988-100-600, VDI 6023, DVGW Arb.Blätter usw.)

Wird die Warmwasserversorgung über einen zentralen Warmwassererzeuger durchgeführt, sind die Maßgaben des DVGW Arb.Blatt W 551 zu beachten. Die Speichertemperatur ist mit Temperaturen $> 60^{\circ}\text{C}$ zu fahren. Zirkulationsleitungen sind bis an die Warmwasserentnahmestellen zu führen. Ein hydraulischer Druckabgleich ist durchzuführen. Zusätzlich Probenahmehähne am Warmwasserspeicher sind zu setzen; inklusive der Zirkulationsleitung.

Die Warmwassertemperatur hat an den Entnahmestellen mindestens 55°C zu betragen. Soll ein Verbrühungsschutz durchgeführt werden, ist dieser unmittelbar an den Entnahmestellen zu gewährleisten (Verbrühungsschutzarmaturen).

Befinden sich Dusch- oder Wannenanlagen im Versorgungssystem sind jährliche Legionellenbeprobungen gem. des o.g. DVGW-Arb.Blattes durchzuführen. Ein akkreditiertes Probenahmelabor ist zu bestellen. Die Probenahmestellen werden gem. der UBA-Empfehlung vom Betreiber nach einer bestimmten Strategie bestimmt, in einem Probenahmeplan festgelegt und mit dem Gesundheitsamt abgesprochen.

Von einer Zentralisierung der Warmwasserversorgung wird abgeraten. Jedes Haus muss seine eigene Warmwassererzeugeranlage haben.

6.Brandschutz:

Gegen die Realisierung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen sind als Zu- bzw. Umfahrten so auszuführen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sind. Zusätzlich zu den Zu- und Umfahrten sind ausreichend Bewegungsflächen vorzusehen. Die Bewegungsflächen

dürfen die Zu- bzw. Umfahrten nicht beeinträchtigen. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Es wird empfohlen mindestens eine Löschwasserentnahmestelle (z.B. Unterflurhydrant) an geeigneter Stelle auf dem Grundstück vorzusehen.

7.Sonstiges:

Da die derzeitige Planzeichnung missverständlich ist, sollten für den Teilbereich, für den die offene Bauweise gilt, ebenfalls noch einmal die Gebäudehöhe und die Geschoßigkeit festgesetzt bzw. bezeichnet werden.