

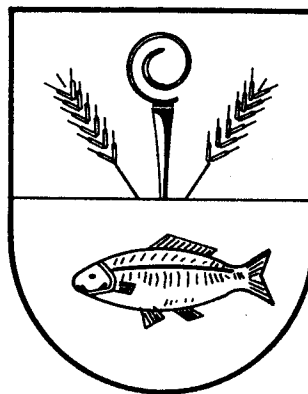
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 **NEUAUFSTELLUNG**

DER

STADT REINFELD (HOLSTEIN)



STADT REINFELD (HOLSTEIN)

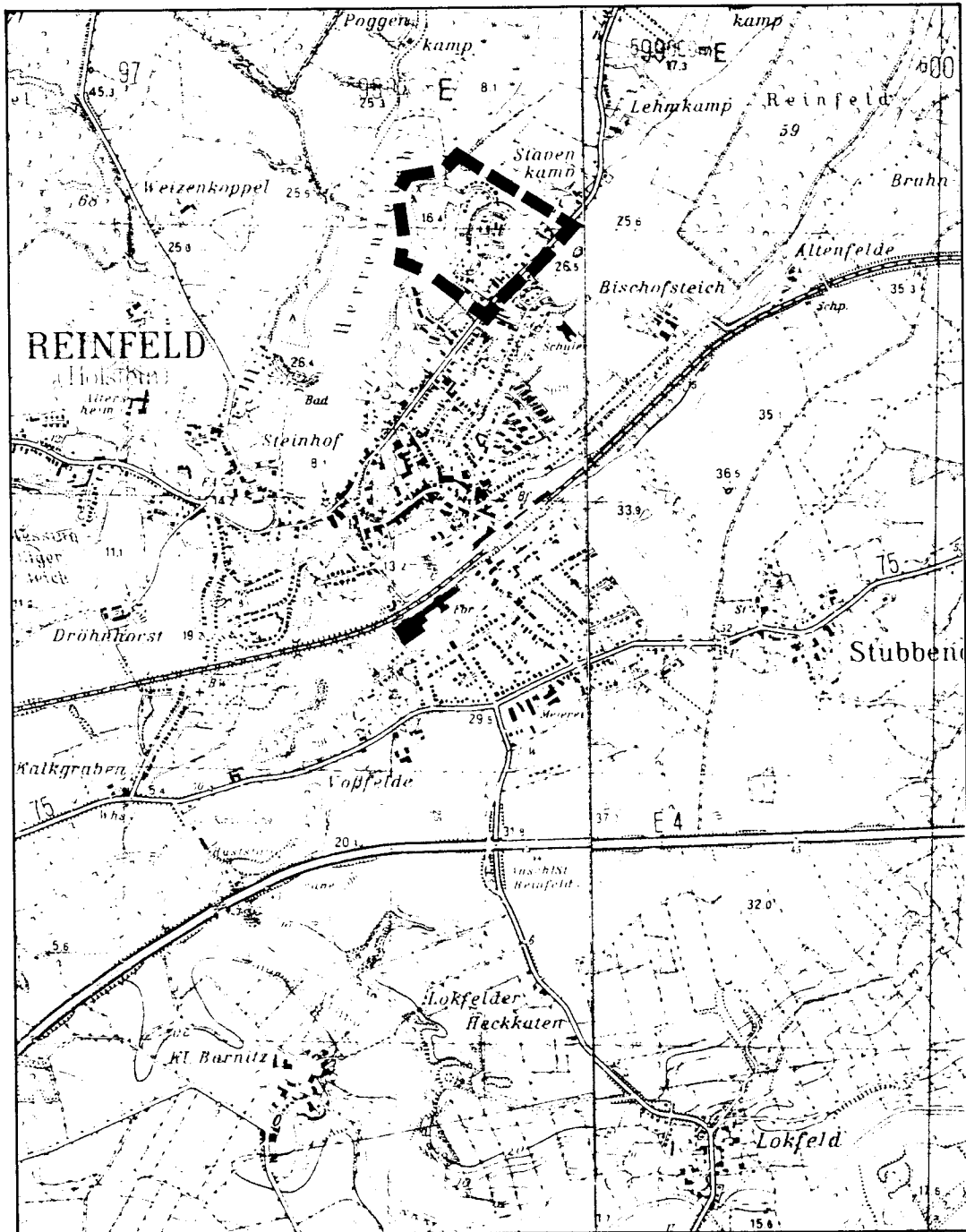
BEBAUUNGSPLAN NEUAUFSTELLUNG

NR. 10

- AM HERRENTEICH -

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:25 000



G l i e d e r u n g

A Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 10 Neuaufstellung - Am Herrenteich -

B Bebauungsplan Nr. 10

1. Rechtsgrundlage
2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung
des Plangebietes
3. Städtebauliche Planung
4. Immissionsschutz
5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen
6. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen
7. Überschlägige Ermittlung der Erschließungs-
kosten

A Planverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10
- Am Herrenteich -

30.05.84	Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) über die Aufstellung, die Darlegung und Anhörung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
20.09.84	Darlegung und Anhörung (§ 2 Abs. 5 BBauG)
05.02.86	Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
20.05.86 - 20.06.86	Öffentliche Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG)
10.12.86	Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
02.02.87 - 03.03.87	Erneute öffentliche Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG)
03.06.87	Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
24.08.87 - 25.09.87	Erneute öffentliche Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG)
22.12.87 + 28.01.88	Eingeschränkte Beteiligung
11.05.88	Satzungsbeschluß
29.03.89 + 03.04.89	Eingeschränkte Beteiligung
11.10.89	Ergänzender Satzungsbeschluß
13.12.89	Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
15.03.90 - 17.04.90	Erneute öffentliche Auslegung
12.09.90	Ergänzender Satzungsbeschluß
14.03.91 + 24.04.91	Eingeschränkte Beteiligung
19.06.91	Ergänzender Satzungsbeschluß

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 in der z.Zt. geltenden Fassung neu aufgestellt worden.

Der Beschluß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.05.1984 gefaßt.

Der Bebauungsplan wurde zum überwiegenden Teil aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) entwickelt, der mit Erlaß vom 07.06.1962 - Az.: IX 810c-512.111-62.61 - genehmigt wurde.

Die Festsetzung des "Allgemeinen Wohngebietes" an der Straße "Stavenkamp" entspricht nicht dem verbindlichen Flächennutzungsplan. Die Änderung wird bei der Neuaufstellung oder der nächsten Änderung des F-Planes berücksichtigt.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 10 "Am Herrenteich" befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Reinfeld (Holstein), westlich der Landesstraße 71 nach Ahrensböök.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- a) im Norden durch die Flurstücke 30/2, 30/1 u. 31/2 der Flur 4 Gemarkung Neuhof,
- b) im Osten durch die Straße "Stavenkamp" und "Elschenbek",

- c) im Süden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Herrenhusen",
- d) im Westen durch den Herrenteich.

3. Städtebauliche Planung

- a) Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes wie folgt genutzt werden und weist Flächengrößen auf für:

Netto-Bauland

im Reinen Wohngebiet (WR)	80.701 m ²	8,070 ha
im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	18.957 m ²	1,896 ha
im Sondergebiet (SO)	2.742 m ²	0,274 ha

Öffentliche Verkehrsflächen

Heilsauring	9.081 m ²	
Lilienweg	2.242 m ²	
Seerosenweg/Zum See	2.936 m ²	
Irisweg	370 m ²	
Wohnweg A	413 m ²	
Sonnentauweg	263 m ²	
Sonstige Wege	6.022 m ²	
	-----	-----
	21.327 m ²	2,133 ha

<u>Grünflächen</u>	33.839 qm	3,384 ha
<u>Flächen für die Forstwirtschaft</u>	21.921 qm	2,192 ha
<u>Absetzbecken</u>	750 qm	0,075 ha
		<u>18,024 ha</u>

b) Bauliche Nutzung

Mit Ausnahme der Bebauung an den Straßen "Elschenbek" und "Stavenkamp" und dem Sondergebiet "Schützenhalle" ist für den gesamten B-Planbereich "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die Festsetzung des "Allgemeinen Wohngebietes" an der Straße "Stavenkamp" erfolgte aufgrund der dort vorhandenen Handwerksbetriebe. Die Festsetzung entspricht nicht dem wirksamen F-Plan. Die Änderung wird bei der Neuaufstellung oder der nächsten Änderung des F-Planes berücksichtigt.

Da es sich im Plangebiet um weitgehend bebaute Grundstücke handelt, wurden die Festsetzungen der GFZ, überwiegend gegenüber dem z. Zt. rechtskräftigen B-Plan nicht verändert.

Für die Bebauung südöstlich des Wohnweges A ist nunmehr eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Aus dem Grunde wurde die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,4 erhöht.

Für die Reihenhauszeile, für die bisher Flachdach (FD) festgesetzt war, wird, um einen Dachgeschoß-

ausbau zu ermöglichen, die GFZ von bisher 0,6 auf 0,7 erhöht und ein Satteldach bis max. 35° Dachneigung zugelassen. Um eine Verschattung der benachbarten Gartenhofhäuser zu vermeiden, ist die Firstrichtung des Satteldaches festgesetzt. Die GFZ im Bereich der III-geschossigen Bebauung wird erhöht, um ebenfalls einen Dachgeschoßausbau zu ermöglichen. Für die Gartenhofhäuser, die bisher ebenfalls eine FD-Festsetzung hatten, wird eine Dachneigung vorgesehen. Diese darf jedoch maximal 10° betragen.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wurde unterschiedlich, entsprechend der vorhandenen Bebauung, auf I, II bzw. III festgesetzt. Dies geschieht aufgrund des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich der rechtskräftigen Änderungen.

Auf dem geplanten Grundstück 1 befindet sich eine Hofanlage. Das vorhandene Wohngebäude, umgeben von altem Baumbestand, ist gerade am Ortsrand prägend für das Landschaftsbild und soll erhalten bleiben.

Die ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf (Katastrophenschutzeinrichtung) ist eine vorhandene Einrichtung des Katastrophenschutzes in der Zuständigkeit des Kreises Stormarn, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen wird.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft außerhalb des Plangeltungsbereiches eine Gas-Hochdruckleitung der Stadtwerke Lübeck. Sie wurde entsprechend den Angaben des Versorgungsunternehmens einschließlich der er-

forderlichen Schutzabstände in den Bebauungsplan eingetragen. Die von den Schutzabständen betroffenen Bereiche der Baugrundstücke werden als "von der Bebauung freizuhalten Flächen" gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 10 BBauG festgesetzt und teilweise mit einem Pflanzgebot belegt.

c. Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen für das Plangebiet sind jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken zu errichten. Dies ist bei der Größe der einzelnen Baugrundstücke durchaus möglich.

Für die Gartenhof- und Reihenhäuser sind zum einen mehrere Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, auf denen Gemeinschaftsstellplätze und -garagen errichtet werden können. Dies ist für die Grundstücke sinnvoll und gedacht, die durch die Wohnwege umständlich zu erreichen oder wegen ihrer Größe zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen zu klein sind.

Viele Grundstücke der Gartenhof- und Reihenhäuser sind aber durchaus von öffentlichen Verkehrswegen gut zugänglich und auch der Grundstücksgröße nach ausreichend, um direkt auf dem eigenen Grundstück die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Deshalb wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach neben der Errich-

tung der Stellplätze auf den Gemeinschaftsanlagen auch der Bau von Stellplätzen und Garagen auf den eigenen Grundstücken der Gartenhof- und Reihenhäuser zulässig ist. Diese weitere Zulässigkeit von Stellplatzfläche ist auch schon deshalb sinnvoll, weil so die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen für Zweitwagen geschaffen wird. Außerdem liegen manche Gartenhofgrundstücke weit von den festgesetzten Gemeinschaftsstellflächen entfernt, so daß es sinnvoller erscheint, die notwendigen Stellplätze auf eigenem Grundstück unterzubringen.

d) Verkehrs- und Parkflächen

Alle Straßen im Bebauungsplangebiet sind Wohnstraßen und dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Öffentliche Parkplätze sind z. Zt. in ausreichender Zahl vorhanden.

e) Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Landschaft

Innerhalb des Gebietes des B-Planes Nr. 10 - Neuaufstellung - befinden sich im westlichen Bereich zwischen den bebauten Grundstücken und dem Herrenteich Waldflächen und ein Erlenbruch mit Feuchtbiotop. Diese Flächen werden nach ihrem tatsächlichen Bestand gemäß § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz als Wald festgesetzt, da sie mit Forstpflanzen bestockt sind. Die übrigen Flächen, die nicht unter die Bindung des Landeswaldgesetzes fallen, sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt, um den Erhalt der gesamten Landschaft entlang des Herrenteiches zu sichern.

Ein vorhandener Wanderweg wird, zur Entlastung des Erlenbruchs, in Teilbereichen nicht mehr ausgewiesen. Ebenfalls wird die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Baufläche nicht mehr festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung der Waldfläche ist es erforderlich, eine Waldschutzzone gemäß Landeswaldgesetz auszuweisen, die in diesem Fall, nach Absprache mit der zuständigen Forstbehörde, nur 20 m zu betragen braucht, um die Baumöglichkeiten auf den betroffenen Grundstücken nicht zu sehr einzuschränken.

Um trotzdem den geforderten Brandschutz in der 30 m-Zone des Landeswaldgesetzes (= die normale, gesetzliche Waldschutzzone) zu sichern, werden

mit der Forstbehörde abgestimmte textliche Festsetzungen für die betroffenen Grundstücke in den B-Plan aufgenommen. Durch diesen Kompromiß werden sowohl den Bauansprüchen der Grundstückseigentümer als auch den forstlichen Forderungen nach Brandschutz Rechnung getragen.

Für die öffentliche Grünfläche am Herrenteich wird die Stadt Reinfeld in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftspflegebehörde ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept erarbeiten. Hierbei ist insbesondere der Gedanke der Gestaltung einer Ersatzfläche für die Uferbefestigung in der Badeanstalt im Auge zu behalten.

Bei weiteren Bepflanzungsmaßnahmen in der Parkanlage werden heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Die vorhandene Stichstraße "Zum See" wird planerisch aufgehoben, da von einer Bauabsicht entlang dieser Straße zugunsten der Parkfestsetzung abgesehen wurde. Die Straße hat damit ihre Bedeutung verloren und würde die öffentliche Grünflächenentwicklung nur stören.

Die Zufahrtsmöglichkeit zum Absetzbecken und dem Katastrophenschutzbunker werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geringer Breite gesichert.

Der Baumbestand auf dem Hofgrundstück (1 + 2)
sowie die straßenbegleitenden Bäume sind als zu
erhalten festgesetzt. Teilweise werden sie durch
ein Pflanzgebot ergänzt.

f) Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze werden in vorhandener Anzahl
und Größe wie im rechtskräftigen B-Plan beibehal-
ten.

4. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1
Abs. 6 BBauG die allgemeinen Anforderungen an gesun-
de Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 grenzt im Südwesten an die
Landesstraße 71. Zur Beurteilung der Schalleinwirkun-
gen aus dem Verkehr auf dieser Straße auf das Bebau-
ungsgebiet wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, in
dem folgende Aussagen getroffen werden:

Laut einem Schreiben des Straßenbauamtes Lübeck
vom 10. Juli 1984 ist auf der Landesstraße 71 mit
einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge
von ca. DTV = 2.500 Kfz/24 h zu rechnen. Der da-
raus resultierende Verkehrslärm überschreitet die
Planungsrichtpegel nach DIN 18005 für ein Allge-

meines Wohngebiet in den Nachtstunden sogar um mehr als 10 dB (A), d.h., es sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aktive Schallschutzvorrichtungen wie Wälle und Mauern sind nur schwer realisierbar, da das Gelände bereits bebaut ist.

Es bleibt die Möglichkeit, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorzunehmen. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan die Bereiche nahe der Landesstraße 71 als Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gekennzeichnet.

Danach sind für die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BBauG in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, entsprechend dem Lärmpegelbereich, die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, T 6, einzuhalten.

Für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete wird in einer Breite von mindestens 50 m neben der Landesstraße 71 der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Hier sind folgende Mindestwerte des bewerteten Schalldämmmaßes einzuhalten:

Für Außenwände: $R_W = 40$ dB

Für Fenster: $R_W = 35$ dB.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Alle öffentlichen Flächen sind im Eigentum der Stadt Reinfeld (Holstein), so daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

6. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Versorgungseinrichtungen

aa) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserwerks der Stadt Reinfeld.

Die Planung wird von dem Städtischen Wasserwerk in Zusammenarbeit mit der Stadt aufgestellt und überwacht. Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

ab) Elektrische Versorgung

Das Bebauungsplangebiet wird z.Zt. mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswig) versorgt. Die Planung der Stromversorgungen für das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Stadt Reinfeld von der Schleswig vorgenommen.

Die Verkabelung hat in den Verkehrsflächen unterirdisch zu erfolgen.

b) Entsorgungsanlagen

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über eine Schmutzwasserkanalisation mit Pumpwerk zum Städtischen Klärwerk.

Die Planung und die Berohrung der öffentlichen Verkehrsflächen wird von der Stadt in Auftrag gegeben.

Einrichtung, Betrieb und Unterhalt werden gemäß Satzung geregelt.

bb) Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über eine Regenwasserkanalisation in den Herrenteich.

Hier ist die Zwischenschaltung eines Absetzbeckens auf dem Flurstück 26/124, nördlich der Straße "Zum See" vorgesehen.

Die Planung und die Berohrung der öffentlichen Verkehrsflächen wird von der Stadt Reinfeld in Auftrag gegeben.

Einrichtung, Betrieb und Unterhalt werden gemäß der Satzung geregelt.

bc) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäß Satzung des "Müllbeseitigungsverbandes Stormarn-Lauenburg", 2070 Ahrensburg, vom 18. Dezember 1972 geregelt und kann für das gesamte Plangebiet als sichergestellt betrachtet werden.

c) Feuerlöscheinrichtungen

Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk, der Stadt Reinfeld und der Feuerwehr sind vorgesehen.

7. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die Herstellungskosten des Absetzbeckens belaufen sich auf 50.000,-- DM.

=====

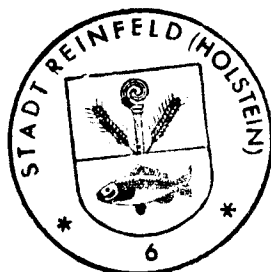
Es handelt sich um Erschließungskosten gem. § 128 i.V. mit § 40 BBauG. Die Stadt hat gem. § 129 BBauG 10 % der Kosten zu tragen. Dies entspricht einer Summe von 5.000,-- DM.


Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Die Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 10 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der
Stadt Reinfeld (Holstein) am 11.05.88 sowie ergänzend
am 11.10.89, 12.09.90 und 19.06.91 gebilligt.

Reinfeld, den

21. Juli 1992




.....
Bürgermeister