

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DIE

17. ÄNDERUNG

DES

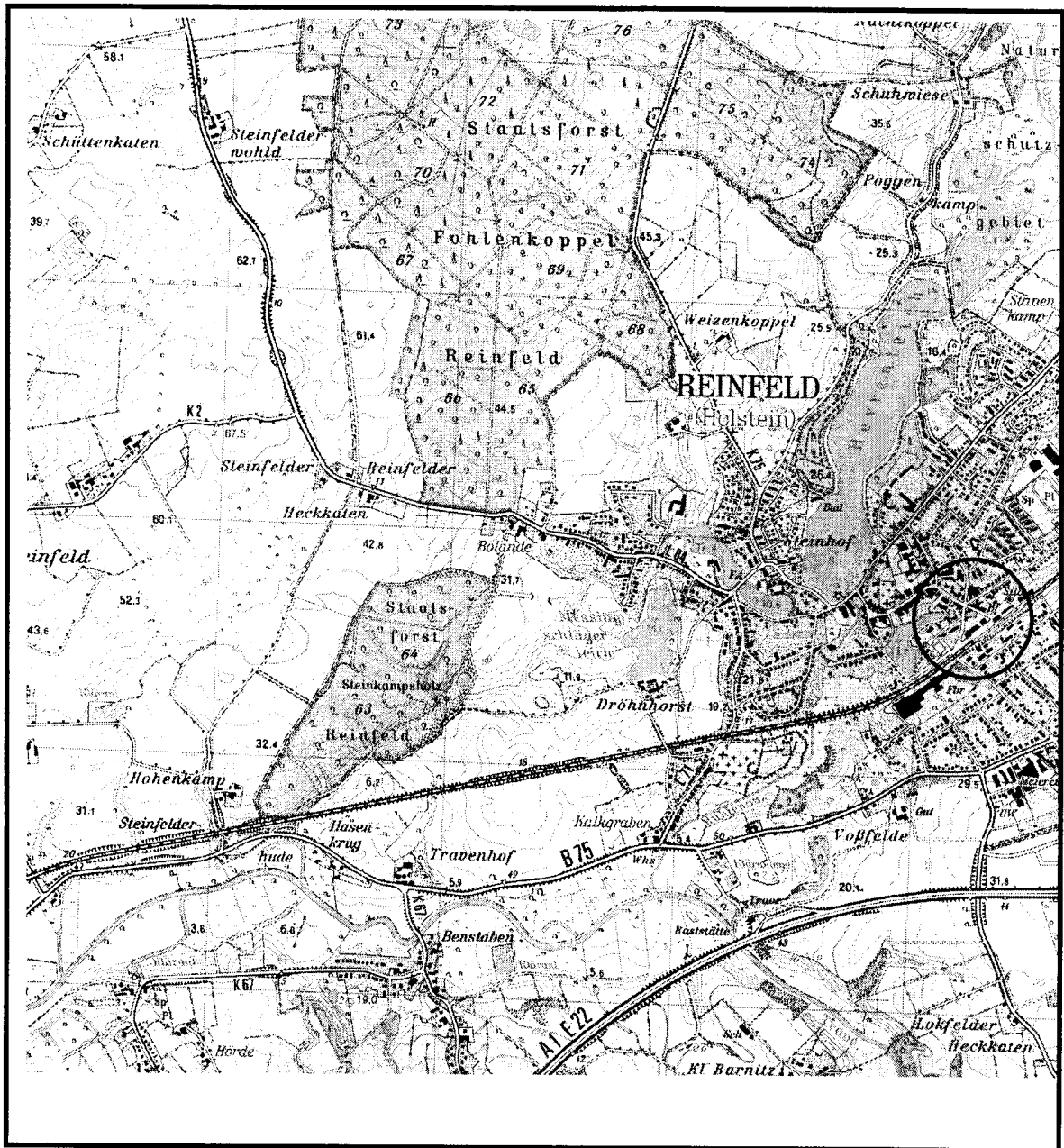
BEBAUUNGSPLANES NR. 13

„RAIFFEISENPASSAGE - BAHNHOFSTRASSE“

DER

STADT REINFELD (HOLSTEIN)

KREIS STORMARN



**Satzung über die 17. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 13
„Raiffeisenpassage-Bahnhofstraße“
der Stadt Reinfeld (Holstein)
Kreis Stormarn**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)



§3(2)



4a(3)



§10



Gosch - Schreyer - Partne

Ingenieurgesellschaft mb

Stand: 28.03.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	1
2. Beschleunigtes Planverfahren	1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
4. Allgemeines Planungsziel	2
5. Einzelheiten der Planung	2
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
5.2 Erschließung u. ruhender Verkehr, Fußweg	3
5.3 Erhaltenswerte Gebäude	3
5.4 Landschaftspflegerische Überlegungen	3
6. Ver- und Entsorgung	3
7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung	4

1. Planungsgrundlagen

Für das Stadtgebiet von Reinfeld gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005, zu dem zwischenzeitlich 6 Änderungen erstellt worden sind. Der gültige Flächennutzungsplan weist für den von der Planung betroffenen Bereich eine gemischte Baufläche aus. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Genüge getan. Eine Änderung der Flächennutzungsplanung ist nicht notwendig.

Für ein wesentlich größeres Gebiet in der Innenstadt von Reinfeld wurde in den 60er Jahren der Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt. Zu ihm sind zwischenzeitlich 16 Änderungen erarbeitet aber nur zum Teil rechtskräftig geworden. Insbesondere die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, die 1981 rechtskräftig geworden ist, ist als unmittelbare Planungsgrundlage für den jetzigen Plangebietsbereich heranzuziehen. Sie tritt für die Grundstücke des Plangebietes nach Rechtskraft der 17. Änderung vollständig außer Kraft.

Außerdem befinden sich die betroffenen Flächen in der Erweiterung des Reinfelder Sanierungsgebietes. Der im Zusammenhang mit der Stadtsanierung aufgestellte städtebauliche Rahmenplan wird zurzeit ergänzt. Diese städtebaulichen Planungsüberlegungen werden bei der Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 berücksichtigt.

Die Stadt Reinfeld hat einen festgestellten Landschaftsplan, der den gesamten Innenstadtbereich selbstverständlich als Baufläche darstellt. Landschaftspflegerische Überlegungen stehen dieser 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 daher grundsätzlich nicht entgegen.

2. Beschleunigtes Planverfahren

Bei der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 handelt es sich um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Bebauung verdichtet und eine Baulücke geschlossen. Die im § 13a BauGB aufgeführten zulässigen Maximalgrößen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Außerdem wird kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben zugelassen. Da alle Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Erstellung eines Umweltberichtes möglich und wurde am 23.08.2011 auch so beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planunterlagen in der Öffentlichkeit wird daher abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgt zusammen mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage des Plangebietes der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten von der südöstlichen Grenze des Grundstückes Bahnhofstraße 1 – 3 (Flurstück 17/34 der Flur 3 Gemarkung Reinfeld), im Norden und Nordosten von den südlichen bzw. südwestlichen Grenzen der Flurstücke 17/45 und 17/47 der Flur 3 Gemarkung Reinfeld, im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 1 – 1c (Flurstück 17/39, Flur 3 Gemarkung Reinfeld) und Bahnhofstraße 9 (Flurstück 17/40, Flur 3 Gemarkung Reinfeld) und im Süden von der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Reinfeld nordöstlich der Bahnhofstraße und westlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie südlich der Raiffeisenpassage. Es ist von einer typischen innerstädtischen Mischnutzung in größeren Bauwerken umgeben. Im Plangebiet selbst sind zwei ältere Villengebäude vorhanden, die zurzeit von Anwälten und Notaren bzw. als Wohnraum genutzt werden.

Es sei kurz darauf hingewiesen, dass sich im Nordosten angrenzend an das Plangebiet zunächst eine Tiefgarage mit darauf befindlichem oberirdischem Parkdeck befindet, bevor sich das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 5 dort anschließt. Die Katasterunterlagen vermitteln den Eindruck, dass hier ein sehr großes, mit Grenzbebauung versehenes, oberirdisches Gebäude vorhanden ist. Dies ist nicht der Fall, denn bei der im Südwesten dargestellten Bebauung handelt es sich um eine Tiefgarage mit oberirdischem Parkdeck.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1.580 m².

4. Allgemeines Planungsziel

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll eine verdichtete Bebauung der beiden Plangebietsgrundstücke mit städtischem Charakter ermöglicht und die Anbindung der Raiffeisenpassage an die Bahnhofstraße verbessert werden. Dazu ist die Änderung der Bauweise, der Baugrenzen sowie der Grund- und Geschossflächenzahlen notwendig.

Durch die jetzige Bebauungsplanänderung wird eine Neuordnung der Bebauung im Geltungsbereich so vorgenommen, dass ein eingeschossiger Verbindungsbau zwischen den vorhandenen Gebäuden Bahnhofstraße 5 und Friedrich-Ebert-Straße 1 – 1c ermöglicht und die Stellplatzfrage auf dem Grundstück Bahnhofstraße 5 geklärt werden kann. Auch die Zufahrtmöglichkeiten für die Grundstücke Bahnhofstraße 5 und 7 werden dadurch planerisch geregelt.

Auslöser dieser Bebauungsplanänderung war eine Anfrage eines Grundstückseigentümers zur Errichtung des oben bereits genannten Verbindungsbaukörpers zur Friedrich-Ebert-Straße hin. Diese Baumaßnahme ist im geltenden Bebauungsplanrecht zurzeit nicht umsetzbar. Der Grundstückseigentümer hat daher die Änderung der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beantragt.

Geplant ist die Errichtung eines Ärztehauses als Anbau an das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 1 – 1c. Im Altbau Bahnhofstraße 5 soll eine Umnutzung der vorhandenen Räume als Arztpraxis erfolgen. Als Zwischenbau soll ein neuer, eingeschossiger Flachbau dienen, in dem für alle Praxen die Wartebereiche eingerichtet werden sollen. Zwei in Reinfeld angesiedelte Arztpraxen werden dann in den Neubau bzw. in den umgestalteten Altbau umsiedeln. Die Stadt Reinfeld ist zur Attraktivitätssteigerung der unmittelbaren Innenstadt an der Durchführung dieser geplanten Baumaßnahmen interessiert und hat deshalb aus städtebaulichen Planungsüberlegungen der Bebauungsplanänderung zugestimmt.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits in der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 festgesetzt, wird die Art der baulichen Nutzung wieder als Mischgebiet ausgewiesen. Damit wird der typischen innerstädtischen Gemengelage der Stadt Reinfeld Rechnung

getragen. Die geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen können eingerichtet bzw. erhalten bleiben. Im Gebäude Bahnhofstraße 5 sollen Arztpraxen untergebracht werden. Im Haus Bahnhofstraße 7 ist bereits eine Anwaltspraxis vorhanden.

Durch die Mischgebietsausweisung werden alle in der Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten mit Ausnahme der Tankstellen und Vergnügungsstätten zugelassen. Diese sollen schon deshalb nicht errichtet werden, um die Wohnruhe der vorhandenen Wohnnutzung in der Innenstadt nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Vergnügungsstätten werden gerade am Feierabend und an den Wochenenden frequentiert, und würden daher zu einer erheblichen Wohnruhestörung führen. Die Stadt hat bereits in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den gesamten innerstädtischen Bereich Diskotheken, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

In der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, die zurzeit rechtskräftiges Baurecht für die betroffenen Grundstücke darstellt, ist ein verpflichtend geschlossener, zweigeschossiger Anbau an das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 1 a – c bereits vorgeschrieben. Dieser Gebäudekörper wurde wieder aufgegriffen. Eine andere Regelung ist auch schon deshalb ausgeschlossen, da der Baukörper Friedrich-Ebert-Straße 1 a – c bereits an der Grundstücksgrenze errichtet ist. Die Einhaltung von Grenzabständen ist faktisch also gar nicht mehr möglich.

Zur Ermöglichung der vorgesehenen Neubauten auf dem Grundstück Bahnhofstraße 5 ist daher eine Ergänzung des Baufeldes durch Baugrenzen sowie die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig. Dabei sind Grenzabstände nach der offenen Bauweise einzuhalten. Lediglich nach Osten zum Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 1 – 1c sowie entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Westen ist eine geschlossene Bebauung zugelassen, da hier ein unmittelbarer Anbau an das bestehende Gebäude und entlang des Weges erfolgen soll. Außerdem werden Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Da aber Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten sind, ist ausreichender Nachbarschutz auch bei einer abweichenden Bauweise gewährleistet.

Die Baugrenzen für das Grundstück Bahnhofstraße 7 wurden so gefasst, dass sie den vorhandenen Bestand rechtlich absichern. Sie entsprechen damit den Regelungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

Entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort wurde eine Zweigeschossigkeit zugelassen und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,55 bzw. 0,60 erhöht. Die GRZ von 0,60 entspricht dabei dem Maximalwert des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Die Regelung einer Geschossflächenzahl ist nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 1990 bei der Festlegung von maximalen Vollgeschosshöhen nicht mehr notwendig und wird daher auch nicht mehr vorgenommen.

Damit sich die Auswirkungen der neuen Städtebauplanung auf das bereits rechtskräftige Maß, das die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 vorgibt, beschränken bzw. damit keine zusätzlichen Auswirkungen für das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 1 a – c zu befürchten sein werden, soll der mittlere Teil des neuen Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 5 (der Anbau an die alte Villa und auch der neu geplante Verbindungsteil zum zweigeschossigen Anbau an das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 1 a – c) nur in eingeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Damit ist eine bessere Belichtung der östlich des Grundstückes Bahnhofstraße 5 gelegenen Grundstücke gewährleistet. Zudem sprechen auch gestalterische und städtebauliche Gründe dafür, in diesem Bereich die Geschossigkeit einzuschränken, um den Altbau an der Bahnhofstraße nicht „zu erdrücken“.

5.2 Erschließung u. ruhender Verkehr, Fußweg

Die Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplatzbereichen für beide Grundstücke Bahnhofstraße 5 und 7 wird verbindlich festgelegt, um zu verhindern, dass nebeneinander zwei Einfahrtbereiche über den Gehweg der Bahnhofstraße auf die Grundstücke führen. Da die Ein- und Ausfahrtbereiche zusammengefasst werden, ist auch eine gemeinsame Zufahrt zu den hinter liegenden Stellplatzbereichen vorgesehen, so dass jeweils auf dem anderen Grundstück Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Nachbargrundstücke eingerichtet werden müssen. So kann ein 4,50 m breiter Zufahrtbereich sowohl zu den hinter liegenden Stellplätzen als auch zur Tiefgarageneinfahrt auf dem Grundstück Bahnhofstraße 5 eingerichtet werden, der eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung, z.B. auch Begegnungsverkehr, zulässt.

Ein Teil der notwendigen Stellplätze ist im Nordosten hinter dem Grundstück Bahnhofstraße 7 vorgesehen.

Da die oberirdisch unterzubringende Anzahl von Stellplätzen allerdings für das Ärztehaus Bahnhofstraße 5 nicht ausreichend ist, wird unter dem Neubau und dem zukünftigen Verbindungsbau zwischen Altbau und Neubau eine Tiefgarage mit ca. 6 zu-

sätzlichen Stellplätzen errichtet werden, die entsprechend im Bebauungsplan flächenmäßig ausgewiesen worden ist.

An der Nordwestseite des Gebäudes Bahnhofstraße 5 verläuft ein Fußweg von der Bahnhofstraße bis zur Raiffeisenpassage. Er ist im Bebauungsplan in der vorhandenen Breite als Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit dargestellt, da er erhalten bleiben soll und so eine rechtliche Absicherung erfährt.

5.3 Erhaltenswerte Gebäude

Die stadtbildprägenden erhaltenswerten alten Gebäude Bahnhofstraße 5 und 7 müssen nicht mehr, wie noch in der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 geschehen, im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Stadt Reinfeld hat zwischenzeitlich eine Erhaltungssatzung erlassen, die den Bestand der alten Villen ohne Festschreibung im Bebauungsplan ausreichend rechtlich absichert. Da die Gebäude das Stadtbild von Reinfeld prägen, ist es sehr wünschenswert, dass sie auch in Zukunft erhalten bleiben. Bei den jetzigen Umbaumaßnahmen ist auch lediglich eine interne Umbaumaßnahme zu Arztpraxen für das Gebäude Bahnhofstraße 5 vorgesehen. Die äußere Erscheinung des Gebäudes bleibt entsprechend erhalten. Dafür sorgt auch die nur maximale eingeschossigkeit des rückwärtigen Anbaues.

5.4 Landschaftspflegerische Überlegungen

Da das Plangebiet mitten in der Innenstadt von Reinfeld liegt, werden keine landschaftspflegerischen Festsetzungen aufgenommen. Es besteht kein Zusammenhang mit der freien Landschaft. Lediglich zwei neu anzupflanzende Bäume werden festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung, Löschwasserbedarf

Die vorhandenen Gebäude sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Ein Anschluss der vorgesehenen Neubebauung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne Probleme möglich. Der Bauherr wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen. Eine Veränderung der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nicht vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser muss jeweils auf dem eigenen Grundstück so abgeleitet werden, dass ein Abfließen auf das Nachbargrundstück ausgeschlossen ist. Dies ist durch rechtliche Vorgaben verbindlich geregelt. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist daher dazu nicht notwendig.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist bereits ausreichend gewährleistet. Das gilt auch für die Zukunft. Änderungen sind nicht notwendig. Die Freiwillige Feuerwehr Reinfelds hat keine Bedenken gegen die Planungen erhoben.

7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf privatrechtlichen Grunderwerb verwiesen.

Die Planungskosten und sonstigen Finanzierungskosten zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden der Stadt Reinfeld vom Grundstückseigentümer von der Hand gehalten. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist abgeschlossen worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld hat die Begründung in der Sitzung am 25.04.2012 beschlossen.

Reinfeld (Holstein) den 14.05.12


Bürgermeister

