

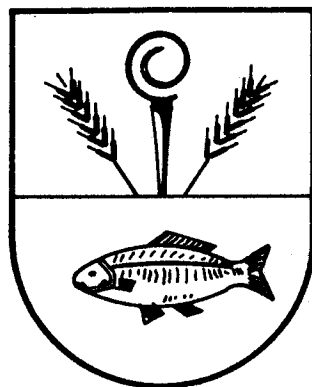
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 A

DER

STADT REINFELD (HOLSTEIN)

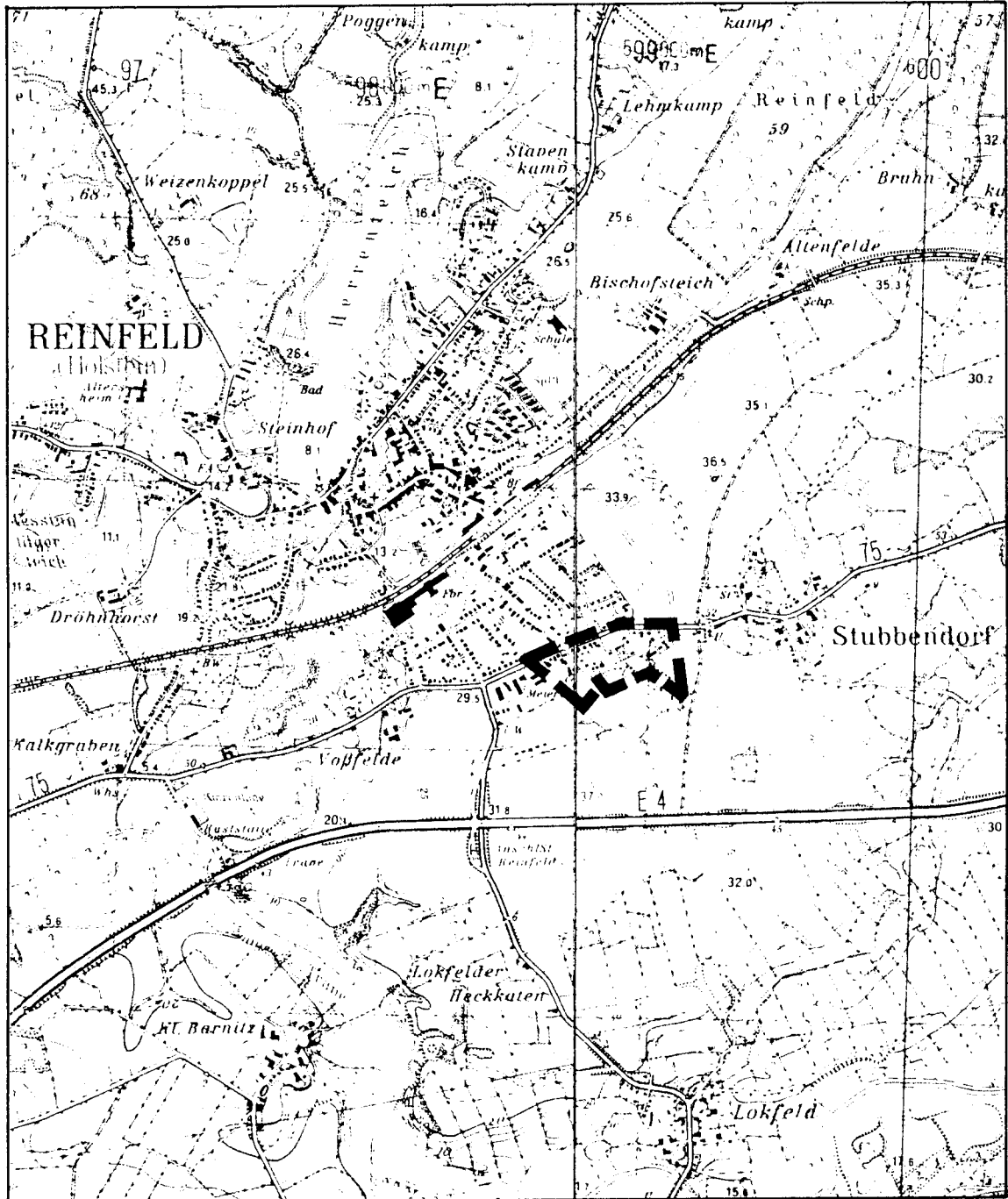


STADT REINFELD (HOLSTEIN) BEBAUUNGSPLAN NR. 15 A

- KRÖGERKOPPEL -

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:25 000



E N T W U R F

STADT REINFELD
Kreis Stormarn

BEBAUUNGSPLAN NR: 15 A

BEGRÜNDUNG

Stand vom 6.11.1985

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
Bebauungsplan Nr. 15 A	
I RECHTSGRUNDLAGE	1
II PLANGEBIET	2
Lage und derzeitige Nutzung	2
III STÄDTEBAULICHE PLANUNG	3
a) Art der Flächennutzung und deren Flächengröße	3
b) Bauliche Nutzung und Bauweise	3
c) Stellplätze und Garagen	4
d) Verkehrs- und Parkflächen	4
e) Immissionsschutz	5
IV VER- UND ENTSORGUNG	7
a) Versorgungseinrichtungen	7
b) Entsorgungseinrichtungen	8
V ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	9
VI BODENORDNENDE MASSNAHMEN	9

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

I RECHTSGRUNDLAGE

Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist das Bundesbaugesetz (i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 und vom 24. Juni 1985 u. vom 18. Februar 1986).

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.8.1974 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 beschlossen und diesen Beschluß am 21.6.1976 modifiziert.

Daran anschließend wurde das Verfahren bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluß im Jahre 1978 mit der anschließenden Auslegung durchgeführt. Im Rahmen dieser Auslegung wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht, über die nicht mehr entschieden wurde, da zwischenzeitlich die 4. und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soweit vorangekommen waren, daß die sich hieraus ergebenden Änderungen bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 15 mitberücksichtigt werden sollten. Die 6. Änderung weist für den Bereich zwischen der Krögerkoppel und dem Autobahnzubringer Gewerbegebiet aus, während in dem bisherigen F-Plan hier landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen war. Diese Ausweisung machte eine Ergänzung des B-Plans Nr. 15 erforderlich. Für diese Ergänzung wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 30.5.1984 die erneute Bürgerbeteiligung beschlossen und ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluß gefaßt. Bei der Bürgeranhörung stellten sich Schwierigkeiten heraus, die dazu führten, daß eine Trennung des B-Plans in zwei Teilflächen vorgenommen wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dann in ihrer Sitzung am 28.11.1984 für den Bebauungsplan Nr. 15 A (das bisherige bebaute Gebiet) einen erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluß gefaßt.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein), der mit Erlaß vom 7. Juni 1962 - Az. IX 34 f 312/2.15.65 - vom Herrn

Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde sowie die 4. und 6. Änderung, die mit Erlaß vom 8. Dezember 1981 sowie vom 6. Mai 1981 - Az. IX 810 C - 512.111 - 62.61 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

II PLANGEBIET

Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsgebiet ist insgesamt ca. 7,51 ha groß. Es wird umschlossen im Norden durch die B 75, im Süden durch die hinteren Grundstücksgrenzen der südlich der Krögerkoppel liegenden Grundstücke, im Osten durch den BAB-Zubringer sowie im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 9 (östliche Grenze des Gewerbegebietes Duräumat).

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Straße "Krögerkoppel", die zum Teil beidseitig bebaut ist.

III STÄDTEBAULICHE PLANUNG

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengröße

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 15 A wie folgt genutzt werden und weist Flächengrößen aus für:

Netto-Bauland

im Mischgebiet (Mi) 6,13 ha

Gemeindebedarfsflächen

Bauhof 0,80 ha

Öffentliche Verkehrsflächen

Krögerkoppel 0,51 ha

Grünflächen

Flächen mit Bindung für Bepflanzung 0,07 ha

Größe des Plangebietes insgesamt: 7,51 ha
=====

Zahl der Wohneinheiten z.Z. 37 WE

b) Bauliche Nutzung und Bauweise

Mischgebiet

Das im Bebauungsplan vorhandene Gebiet zur baulichen Nutzung ist als Mischgebiet ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, die eine maximale Firsthöhe von 12,00 m nicht überschreitet.

Um mögliche und geplante Erweiterungen einiger baulichen Anlagen nicht auszuschließen, wurde von der Möglichkeit des § 17 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung

Gebrauch gemacht, eine Überschreitung der Grundflächenzahl zuzulassen, wenn es hierdurch nicht zu einer Überschreitung der Geschosflächenzahl kommt. Die Erhöhung darf 15 % der Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Im ausgewiesenen Mischgebiet befinden sich an der B 75 zwei Tankstellen und eine Bäckerei sowie an der Straße "Krögerkoppel" ein Handwerksbetrieb und eine Tierarztpraxis (Tierklinik).

c) Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen für das Plangebiet sollen jeweils auf den Baugrundstücken errichtet werden.

d) Verkehrs- und Parkflächen

Der Anschluß der Straße "Krögerkoppel" an die B 75 im Nordosten des Plangebietes wurde aufgehoben und hat einen Wendeplatz mit 18,00 m Durchmesser erhalten. Eine Fußwegverbindung ist erhalten geblieben.

Damit ein Parken in der Wendefläche ausgeschlossen wird, wurden in Verbindung mit dem Wendeplatz 4 Parkplätze erstellt.

Die Wendeanlage liegt in einer als Straßenbegleitgrün festgesetzten begrünten Fläche.

e) Immissionsschutz

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

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 75, im Osten an den Autobahnzubringer und im Süden an die neuen Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 15 B.

Zur Beurteilung der Schalleinwirkungen auf den B-Plan Nr. 15 A sind u.a. im Lärmschutzgutachten für die Bebauungspläne 15 A und 15 B Aussagen getroffen worden:

ea) Schallemissionen vom Gewerbegebiet

Der Lärm aus dem Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 15 B überschreitet nicht die Richtwerte in den angrenzenden Gebieten, so daß gegen ihn keine besonderen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen werden müssen.

eb) Schallemissionen von B 75 und Autobahnzubringer

Nach einem Schreiben vom Straßenbauamt Lübeck vom 26.3.85 ist auf der B 75 mit einem durchschnittlichen Verkehr (DTV) von ca. 7.000 Kfz/24 h zu rechnen. Für den Autobahnzubringer werden in dem Schreiben keine Angaben gemacht; aufgrund von Verkehrszählungen im Jahre 1969 und einer Prognose für 1990 aus dem Verkehrsgutachten der Stadt Reinfeld wird für den Autobahnzubringer mit einem DTV-Wert von 6.500 Kfz/24 h gerechnet.

Der Verkehrslärm überschreitet nachts die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 für ein Mischgebiet, jedoch liegen die Überschreitungen (vom Kreuzungsbereich und den Häusern direkt an der B 75 abgesehen) unter 10 dB(A). Aktiver Lärmschutz, z.B. in Form von Wällen und Wänden, erscheint im vorliegenden Fall nicht möglich.

Es bleibt die Möglichkeit, passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern selbst vorzunehmen.

Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan die Bereiche nahe den Hauptverkehrsstraßen als Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gekennzeichnet.

Danach sind für die gemäß § 9 Abs. Nr. 24 BBauG in der Planzeichnung festgesetzten Flächen an der B 75 -Lübecker Chaussee- entsprechend dem Lärmpegelbereich die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, T 6, einzuhalten.

- a) Für den Bereich des Mischgebietes, in einem 70,00 m Abstand von der Kreuzung B 75/Autobahnzubringer wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Hier sind folgende Mindestwerte des bewertenden Schalldämmmaßes einzuhalten:

Für Außenwände $R_w = 45$ dB. Für Fenster $R_w' = 40$ dB.

- b) In einem Abstand von 45,00 m zur B 75 gilt innerhalb des Mischgebietes - mit Ausnahme des Bereiches (7a) - Der Lärmpegelbereich III.

Hier sind folgende Werte einzuhalten:

Für Außenwände $R_w = 40$ dB. Für Fenster $R_w' = 35$ dB.

ec) Überlagerung Verkehrslärm/Gewerbelärm

An der Grenze zwischen Misch- und Gewerbegebiet überwiegt - mit Ausnahme nahe des Autobahnzubringers - der Gewerbelärm, so daß der Verkehrslärm vernachlässigt werden kann.

Nahe B 75 und Autobahnzubringer ist der Verkehrslärm so stark, daß demgegenüber der Gewerbelärm vernachlässigt werden kann.

Das Ergebnis der Überlagerung ist demzufolge bereits in den unter a) und b) getroffenen Aussagen eingearbeitet worden.

IV VER- UND ENTSORGUNG

a) Versorgungseinrichtungen

aa) Wasserversorgung

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

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 (Holstein) von der Schleswig vorgenommen.

Die Verkabelung hat in den Verkehrsflächen unterirdisch zu erfolgen.

Im südlichen Bereich wird das Plangebiet von einer elektrischen Freileitung überspannt, die einen bestimmten Sicherheitsabstand beansprucht.

Beidseitig der Leitung ist in dem in der Planzeichnung festgesetzten Ausschwingbereich die Einschränkung der Bebaubarkeit zu beachten.

Innerhalb des Ausschwingbereiches gilt - textlich unter Teil B festgesetzt -:

Von der 11.000-Volt-Freileitung ist mit allen Gebäuden ein Mindestabstand von 4,00 m von den Leiterseilen - auch unter Berücksichtigung des Ausschwingens der Leiterseile bei Wind - einzuhalten. Außerdem hat der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Es ist mit diesen Einrichtungen ebenfalls der Mindestabstand von 4,00 m von den Leiterseilen einzuhalten.

Bauvorhaben im Bereich der 11 kV-Leitung bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der Schleswag. Dies ist als Hinweis in der Zeichenerklärung unter dem Abschnitt "Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen" aufgeführt.

b) Entsorgungseinrichtungen

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über eine Schmutzwasserkanalisation zum städtischen Klärwerk.

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.

Die Planung und die Berohrung der öffentlichen Verkehrsflächen wird von der Stadt Reinfeld (Holstein) 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-Laubenburg", 2070 Ahrensburg, vom 18. Dezember 1972 geregelt und kann für das gesamte Plangebiet als sichergestellt betrachtet werden.

c) Feuerlösch-einrichtungen

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

V ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für den Bebauungsplan Nr. 15 A sind Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG nicht erforderlich.

VI BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es ist vorgesehen, soweit erforderlich, eine freiwillige Neugliederung der Grundstücke zu erreichen. Sollte dies nicht möglich sein, muß von der Möglichkeit der §§ 45 ff des BBauG Gebrauch gemacht werden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 10. Dezember 1986 gebilligt. Aufgrund der Verfügung der Plangenehmigungsbehörde vom 10. Dezember 1987 wurde die Begründung teilweise geändert und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 11.05.1988 in dieser abgeänderten Fassung erneut gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 15. Juli 1988

Weidemann
(Weidemann)
Bürgermeister

