

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Verkehrserschließung
  - 4.3 Ruhender Verkehr
  - 4.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 4.5 Baugestalterische Festsetzungen
  - 4.6 Erholungsschutzstreifen nach dem Landesnaturschutzgesetz
  - 4.7 Lärmschutzfestsetzungen
  - 4.8 Altablagerung
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Finanzierung

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung**

## **der Stadt Reinfeld (Holstein)**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Für das Stadtgebiet von Reinfeld gilt noch der Flächennutzungsplan, der am 07.06.1962 vom Innenminister unter dem Aktenzeichen IX 810c-512.111-62.61 genehmigt worden ist und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind. Der größte Teil der Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt. In kleineren Bereichen bestehen mit dem alten Flächennutzungsplan jedoch keine Übereinstimmungen. Unter anderem wird die im noch geltenden Flächennutzungsplan im südlichen Planbereich vorgesehene „Ortsverkehrsstraße“ nicht dargestellt, weil sie nicht mehr Gegenstand der Städtebauplanung für Reinfeld ist. Aus diesem Grunde konnten die dafür vorgesehenen Areale als Grünflächen werden, wie sie sich in der Örtlichkeit tatsächlich präsentieren.

Auch die für den vorhandenen Kindergarten aufgenommene Fläche für den Gemeinbedarf ist im alten Flächennutzungsplan nicht dargestellt, hier wird insgesamt Wohnbaufläche ausgewiesen. Da ein Kindergarten als Anlage für soziale Zwecke auch in Wohnbaubereichen ohne Ausnahme zulässig ist, ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten von daher auch als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, auch wenn dieser nicht explizit Gemeinbedarfsflächen dafür ausweist. Es bleibt auch zu bedenken, dass die Flächennutzungsplandarstellungen nicht parzellenscharf sind und die Fläche für den Gemeinbedarf nur das eigentliche Kindergartengrundstück umfasst.

Als letztes stimmen die Abgrenzungen zwischen der Wohnbaufläche und der gemischten Baufläche nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wohl aber mit den Gegebenheiten in der Örtlichkeit überein. Da die vorhandene Bebauung und Nutzung städtebaurechtlich abgesichert werden soll, kann diese geringfügige Abweichung von den Ausweisungen des alten Flächennutzungsplanes hingenommen werden. Dies um so mehr, da die Stadt Reinfeld bereits die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen hat und sich erste Entwürfe dazu im Aufstellungsverfahren befinden. Die o.g. Abweichungen vom alten Flächennutzungsplan sind bei der Neuaufstellung berücksichtigt, so dass sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB Genüge getan wird.

Für den Geltungsbereich besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 19, der vom Innenminister am 04. August 1971 mit dem Az.: IV 81d-813/04-62.61 (19) genehmigt wurde und am 25. August 1971 in Kraft getreten ist. Diese 1. Änderung dazu umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19. Für dieses Gebiet tritt der B-Plan Nr. 19, nach Rechtskraft der 1. Änderung, außer Kraft, wobei er natürlich für die übrigen Bereiche wirksam bleibt.

### **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden und umfasst das Gebiet:

Mahlmannstraße, Waldweg, Wendehammer der Straße Neuhof, Südgrenze des Flurstückes. 4/4 am Neuhof, Neuhöfer Teich, Südgrenze der Flurstücke. 20/16, 19/4 und 19/6 an der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Eisenbahnstrecke Hamburg/Lübeck und südöstlich des Neuhöfer Teiches am Rande des Ortszentrums von Reinfeld.

### **3. Allgemeines Planungsziel**

Durch die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen sowohl der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert, als auch die Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung für die bestehenden Gebäude geschaffen werden. Zwar werden durch diese 1. Änderung die überbaubaren Flächen und die Grundflächenzahl gegenüber dem Ursprungsplan wesentlich zurück genommen, und es werden keine neuen Baufenster festgesetzt. Für die vorhandenen Gebäude und die Baulücke an der Straße Neuhof bleibt aber eine weitere Bebauung bzw. eine bauliche Erweiterung möglich, da diese baulichen Anlagen das Maß der baulichen Nutzung ohnehin nicht vollständig ausgeschöpft hatten.

Im Gegensatz zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird der vorhandene Kindergarten als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um diese Nutzung auch eindeutig festzuschreiben. Eigentümerin des Kindergartengrundstückes ist die Kirchengemeinde Klein Wesenberg. Der Kindergarten wird aber von der Kirchengemeinde Reinfeld betrieben, die sowohl für das Grundstück als auch für das Gebäude Nutzungsberechtigt ist.

Weiterhin wird das Grundstück an der Mahlmannstraße als Mischgebiet festgesetzt, weil das vorhandene Gebäude sich über die Grundstücksgrenze fortsetzt und als Einheit zu sehen ist, und dessen Fortsetzung mischgebietstypisch genutzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem vorhandenen Bestand angepasst und dementsprechend herunter gestuft, da auch die damals festgesetzten überbaubaren Flächen heutzutage nicht mehr zeitgemäß sind. Besonders der Bereich innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens wird aus Gründen des Naturschutzes baulich heruntergefahren.

### **4. Einzelheiten der Planung**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bebaubaren Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind, bis auf die Fläche des Kindergartens und des Mischgebietes an der Mahlmannstraße, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, weil die dort zulässigen Nutzungen einer typischen Wohnnutzung entsprechen.

Um einen kleinstädtischen, innerörtlichen Charakter zu erreichen, ist im Mischgebiet durch textliche Festsetzung die Errichtung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden. Gartenbaubetriebe passen sich wegen ihres erhöhten Freiflächenbedarfs nicht in den Bebauungszusammenhang ein. Eine Tankstelle ließe sich außerdem auf diesem kleinen Grundstück gar nicht realisieren. Auch aus verkehrstechnischer Sicht wäre sie an diesem Standort nicht umsetzbar.

Vergnügungsstätten kommen aus sozialverträglichen Gesichtspunkten an dieser Stelle nicht in Frage, da sich hier der Eingangsbereich zum Kindergarten befindet und sich unmittelbar das Stadtzentrum nördlich anschließt.

Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beruht auch auf dem vorhandenen Charakter, der erhalten werden soll. So würden nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zusätzlichen Verkehr in die als Stichstraße ausgebildete Erschließung bringen, der für die Bewohner nicht zumutbar wäre, denn die Straße Neuhof ist durch die Anbindung des Hochhauses ohnehin schon stark genug belastet.

Für den Ausschluss der Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind die gleichen Gründe wie für das Mischgebiet maßgebend.

Im Gegensatz zu den übrigen festgesetzten Baugrenzen sind im Eckbereich Neuhof/Mahlmannstraße (Bereich Mischgebiet) Baulinien festgesetzt worden, um hier die Stadteingangssituation städtebaulich zu fassen.

Um die Bebauung am Neuhöfer Teich, nordwestlich der Straße Neuhof, einzuschränken, wird eine differenzierte Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die hier max. 0,25 beträgt. Damit wird der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen berücksichtigt. Nordöstlich des Fußweges steigt sie bis max. 0,4 an, um der daran anschließenden dichteren Bebauung Rechnung zu tragen, an die sich dann der Zentrumsbereich anschließt. Südöstlich der Straße Neuhof wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt, da sich in diesem Bereich eine entsprechende Bebauung bereits manifestiert hat.

Die abweichende Bauweise wird zum einen für das Baufeld A festgesetzt, da diese Bebauung bereits existiert und eine Baulänge von über 50 m aufweist. Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Auch für das Eckgrundstück Mahlmannstraße / Neuhof, das als Mischgebiet festgesetzt ist, musste die abweichende Bauweise festgeschrieben werden, wobei hier eine einseitige Grenzbebauung vorgeschrieben ist, bei der für die übrigen Grenzen die Regelungen der offenen Bauweise gelten. Dies entspricht dem vorhandenen Baubestand.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die vollständig ausgebaute Stichstraße Neuhof erschlossen. Die Errichtung weiterer Erschließungsstraßen ist zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die vorhandene fußläufige Verbindung zum Neuhöfer Teich wird planungsrechtlich abgesichert.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

Die für das Baufeld A notwendigen privaten Stellplätze sind sowohl in einer Gemeinschaftstiefgarage als auch an der Straße Neuhof festgesetzt worden, da die überbaubaren Flächen nicht ausreichen. Für dieses Baufeld ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die eine Überschreitung für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 zulässt.

Die festgesetzte Stellplatzanlage des Kindergartens ist soweit wie möglich an die Straße Neuhof gelegt worden, um sowohl die Erreichbarkeit auf kurzem Wege herzustellen als auch wenig Fläche zu versiegeln.

Im Nordosten des Plangebietes ist die vorhandene Garage festgesetzt worden. Um diese Situation aufzunehmen, wurde der notwendige Stellplatz für das Mischgebiet in gleicher Tiefe festgesetzt.

Um die Grundstücke im rückwärtigen Bereich am Neuhöfer Teich nicht weiter zu versiegeln, ist textlich die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dort ausgeschlossen.

#### **4.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe fest schreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, so daß keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Im Unterschied zu dem bisher beplanten Bereich können sogar Eingriffe deutlich vermindert werden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um folgende Punkte:

- Absenkung der GRZ von ursprünglich 0,4 auf 0,15 bis 0,35 (lediglich das MI-Gebiet hat weiterhin die GRZ von 0,4). Hierdurch ergibt sich auch unter Berücksichtigung der Überschreitsregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine deutliche Verringerung der Überbauung und Versiegelung von Boden.
- Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen an Stelle von Verkehrsflächen bzw. Bauflächen. Hiermit kann der Erhalt vorhandener Grünflächen und –strukturen sowie ein stärker naturbetonter Übergangsbereich zum Neuhöfer Teich erreicht werden.
- Deutliche Verkleinerung der Baufenster. Hierdurch kann insbesondere ein größerer Abstand zwischen Baukörper und Neuhöfer Teich erreicht werden.
- Durch den Erhalt vorhandener Einzelbäume können wertvolle Grünstrukturen langfristig gesichert werden.
- Um die Grundstücke im rückwärtigen Bereich am Neuhöfer Teich nicht weiter zu versiegeln, ist textlich die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

#### **4.5 Baugestalterische Festsetzungen**

Baugestalterische Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Stadt Reinfeld eine Ortsgestaltungssatzung erlassen hat, die am 03.06.1999 in Kraft getreten ist. Diese Satzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bindend. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

#### **4.6 Erholungsschutzstreifen nach dem Landesnaturschutzgesetz**

Die Grundstücksflächen in der Tiefe von 50 m entlang der Uferlinien des Neuhöfer Teiches liegen in dem Erholungsschutzstreifen nach § 11 des Landesnaturschutzgesetzes. In diesem Bereich ist eine Bebauung nicht zugelassen.

Eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde liegt der Stadt bereits vor.

Erholungsschutzstreifen dienen der Erhaltung der Gewässer und Uferzonen. Innerhalb des Plangebietes sind viele Bereiche vorhanden, in denen bereits gebaut worden ist. Hier liegt vorhandene Bebauung innerhalb des Erholungsschutzstreifens, die Bestandsschutz genießt. Um diese seinerzeit rechtmäßig errichteten Gebäude betriebs- und bedarfsgerecht sanieren zu können, wurden hier etwas größere Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung des Erholungsschutzstreifens würde erhebliche Nachteile für die Grundstückseigentümer bringen. Andererseits sind die Nachteile für den Umweltschutz nicht so gravierend, da bereits Bebauung vorhanden ist. Auf die dafür notwendige Ausnahmegenehmigung für diesen Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3, Satz 1 Landesnaturschutzgesetz, wird hingewiesen.

#### **4.7 Lärmschutzfestsetzungen**

Zum Schutz der Bewohner des Plangebietes vor schädlichen Lärmemissionen, ausgehend vom Schienen- und Straßenverkehr, ist ein Schallschutzgutachten mit Datum vom Januar 1999 vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner erstellt worden. Dieses Gutachten wird als Anlage Bestandteil der Begründung. Auf die dortigen Aussagen wird verwiesen.

Im Gutachten wurden alle in Frage kommenden Emissionsquellen erfasst und bewertet. Hauptursache für Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen ist dabei der Bundesbahnverkehr auf der Schienenstrecke südöstlich außerhalb des Plangebietes. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Lärmpegelbereiche und entsprechend zugeordnete Immissionsschutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. So können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

Eine Untersuchung über den Kindergartenlärm ist aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten nicht notwendig und deshalb auch nicht in der Immissionschutzuntersuchung enthalten. Ein Kindergarten ist eine Anlage für soziale Zwecke und als solche gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung auch in einem Allgemeinen Wohngebiet ohne Ausnahme allgemein zulässig. Laut geltender Rechtsprechung muss ein Kindergarten in einem Allgemeinen Wohngebiet von den Lärmauswirkungen her von der Nachbarschaft geduldet werden. Für alle in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten muss untereinander mit Lärmschutzbeeinträchtigungen nicht gerechnet werden. Die Baunutzungsverordnung ist entsprechend so aufgebaut, dass die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten sich gemäß geltender Rechtsprechung untereinander nicht wesentlich stören. Gleiches gilt auch dann, wenn die Kindergartenfläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, wie dies im Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung, jetzt der Fall ist. (Vergleiche hierzu die Ausführungen im Kommentar von Fickert/Fieseler zur Baunutzungsverordnung)

Die vorgenannten Überlegungen machen deutlich, dass der Kindergarten im Wohngebiet rechtlich zulässig ist, egal ob er als Allgemeine Wohnbaufläche oder als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Der Nachbarschaft ist der Lärm eines Kindergartens regelmäßig zumutbar. Passive Schallschutzmaßnahmen brauchen deshalb für die angrenzenden Grundstücke auch nicht vorgesehen zu werden. Eine Erweiterung des Immissionsschutzgutachtens ist ebenfalls nicht notwendig.

#### **4.8 Altablagerung**

Im und außerhalb des Planbereiches liegt ein altlastenrelevantes Gebiet. Es handelt sich dabei um eine Altablagerung, die im Altlastenkataster des Kreises Stormarn unter der Nummer 261 geführt wird. Größe und Lage der Altablagerung sind dem Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn nicht bekannt. Die derzeit vorliegenden Planunterlagen weisen eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> für die Altablagerung aus.

Um die mögliche Ausdehnung und Bodenbelastung der Altablagerung feststellen zu können, hat die Stadt Reinfeld in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn, Fachbereich Umwelt, Fachdienst Boden- und Grundwasserschutz, ein Bodengutachten erstellen lassen, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. So konnte abgeklärt werden, ob eventuelle Beeinträchtigungen für das Kindergartengrundstück oder die angrenzenden Wohnbaubereiche durch die Altablagerung zu befürchten sind.

Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf altablagerungsbedingte Auffälligkeiten. Weder die Schichtenabfolge und –zusammensetzung des sondierten Untergrundes, noch die Zusammensetzung der Bodenluft lassen typische Besonderheiten erkennen. Die Altablagerung Nr. 261, die selbst außerhalb des Geltungsbereiches liegt, reicht demnach nicht bis an das Kindergartengrundstück heran, so dass die planerische Festsetzung der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche möglich ist

## 5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

<u>Nettobauland</u>		
Allgemeines Wohngebiet	7.345 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet	564 m <sup>2</sup>	
Flächen für den Gemeinbedarf	3.808 m <sup>2</sup>	
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>		
Straße Neuhof	1.156 m <sup>2</sup>	
Fußweg	484 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	4.632 m <sup>2</sup>	
Private Grünflächen	1.008 m <sup>2</sup>	
<u>Größe des Plangebietes insgesamt</u>	18.997 m <sup>2</sup>	ca. <b>1,9 ha</b>
	=====	

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bauleitplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Da keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen oder ähnliche Einrichtungen zur Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen hergestellt zu werden brauchen, wird hauptsächlich privatrechtlicher Grundstückskauf nötig werden, um neue Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits ordnungsgemäß durch die Stadtwerke Reinfeld (Holstein) ver- und entsorgt. Die noch möglichen Neu- bzw. Um- und Anbauten können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden.

Die Stadtwerke Reinfeld betreiben unmittelbar angrenzend an das Plangebiet am Waldweg eine Gas-Druck-Regelstation. Eine Gasversorgung für eventuelle Neu- oder Erweiterungsbauten des Plangebietes ist möglich.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdränagen, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Der Eingriff ist aber regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) vermeidbar. Deshalb wird eine Genehmigung der genannten Dränagesysteme von der zuständigen Fachbehörde nicht in Aussicht gestellt. Im Rahmen der Bauanträge sind die Wasserbehörden zu beteiligen. Auf den Umstand der Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung wird ausdrücklich hingewiesen. Über Ausnahmen dazu entscheidet die Wasserbehörde. Revisions-

dränagen sind zulässig, so weit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Auch sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung vorzulegen.

## **8. Finanzierung**

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes eventuell entstehenden Aufwendungen ergibt sich aus dem Investitionsplan, der Finanzplanung und dem Haushaltsplan der Stadt Reinfeld. Sollte es sich um Erschließungsmaßnahmen handeln, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Im Übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld am ..... gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den .....

.....  
Bürgermeister



# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 19** **1. ÄNDERUNG**

**DER**

### **STADT REINFELD** (HOLSTEIN)

**KREIS STORMARN**