

# **Inhaltsverzeichnis**

1.    Rechtsgrundlagen
  
2.    Geltungsbereich
  
4.    Einzelheiten der Planung
  - 4.1    Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2    Verkehrsplanung
  - 4.3    Immissionsschutzmaßnahmen
  - 4.4    Naturschutz und Landschaftspflege
  
5.    Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
  
6.    Ver- und Entsorgung

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25, 7. Änderung der Stadt Reinfeld**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 25, 7. Änderung der Stadt Reinfeld wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld, der am 07.06.1962 vom Innenministerium unter dem Aktenzeichen IX 810 c - 512.111 - 62.61 genehmigt worden ist, entwickelt. Auch die in Frage kommenden Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden berücksichtigt. Die Flächennutzungsplanung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, so daß mit der vorgenommenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird.

Darüber hinaus resultiert diese Änderung aus dem seit 17.03.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25.

Weitere städtebauliche Planungsvorgaben existieren für dieses Plangebiet nicht.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25, 7. Änderung kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Nordosten durch die Mittelachse der Kastanienallee,  
im Südosten durch die Mittelachse des Bischofsteicher Weges,  
im Südwesten durch die Zuwegung zur Grünanlage und der Grünanlage selbst  
und im Nordwesten durch die Zuwegung der Grünanlage zur Stichstraße, die im weiteren Verlauf in nördlicher Richtung auf die Kastanienallee führt.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Reinfeld nordwestlich der Bahnstrecke. Es wird umgeben sowohl von Geschosswohnungsbauten als auch von Reihenhäusern. Das Plangebiet selbst liegt in einem mäßig hängigen Gelände, das nach Südosten hin abfällt. Zur Zeit stellt sich das Gebiet als ungenutztes Grünland dar, welches aber schon durch eine Stichstraße erschlossen ist.

### **3. Allgemeines Planungsziel**

Da in der Stadt Reinfeld noch erheblicher Nachfragebedarf nach mit Reihenhäusern bebaubaren Grundstücken besteht und entsprechende Grundstücksflächen nur noch im begrenzten Umfang zur Verfügung stehen, soll durch die jetzige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 die Möglichkeit geschaffen werden, hier Reihenhäuser zu errichten.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine starke Verdichtung des Gebietes vorsieht, soll diese Änderung außerdem eine Auflockerung der Bebauung und eine Herunterzonung auf zwei Vollgeschosse eine adäquate Bebauung sichern. Dieser städtebaulichen Planungsintention folgen die im nachfolgenden erläuterten Festsetzungen.

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

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da das gesamte Baugebiet überwiegend Wohnnutzung aufweist, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sowohl die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als auch als offene Bauweise wird der umliegenden Bebauung gerecht. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze entspricht der Struktur der Stadt Reinfeld.

Um in diesem Plangebiet keinen Geschosswohnungsbau zu erhalten, werden Hausgruppen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Intention, die Bebauung aufzulockern. Weiterhin wird dem Bedarf an familienfreundlicher Bebauung Rechnung getragen. Die GRZ von 0,4 schöpft die Grenze nach § 17 BauNVO voll aus. Damit wird dem § 1 (5) Nr.1 u. Satz 3 BauGB vollends Rechnung getragen. Dieses ist für die sehr kleinen Grundstücke durchaus berechtigt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Spielplatz ausgewiesen, um für die Kinder, innerhalb des Plangebietes, gefahrlose Spielmöglichkeiten zu bieten.

Der Standort des Spielplatzes ist so gewählt worden, um einerseits die dort befindlichen Bäume optimal zu schützen und andererseits einen gefahrlosen Bereich zu schaffen, der sowohl abseits der Erschließungsstraßen gelegen als auch durch gute Erreichbarkeit gekennzeichnet ist.

##### **4.2 Verkehrsplanung**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Stichstraße von der Kastanienallee her mit einem für Lastkraftwagen und dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammer am Ende erschlossen. Für eine ordnungsgemässe Müllentsorgung ist ein zentraler Müllstandplatz im Nordosten des Wendehammers / südlich der Hausgruppe A für das Plangebiet vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll durch Wege, die mit einem Geh- und Leitungsrecht belegt sind, erschlossen werden. Öffentliche Wegeverbindungen würden die Kosten der Erschließung nur unnötig in die Höhe treiben. Hier kann auf eine privatrechtliche Regelung zurückgegriffen werden.

Die für die Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze werden so angeordnet, daß die Wohnruhe innerhalb des Gebietes gesichert wird. Dieses wird dadurch erreicht, daß der Verkehr weitestgehend im Bereich der Kastanienallee abgefangen wird.

An der Kastanienallee sind bereits Parkplätze festgesetzt, um auch dem Besucherverkehr die Möglichkeit zu bieten, ihre Fahrzeuge im Nahbereich des Plangebietes abstellen zu können.

#### **4.3 Immissionsschutzmaßnahmen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 sind textliche Festsetzungen getroffen worden, die die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufnehmen. Diese Festsetzungen werden in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit übernommen.

Aufgrund der neu erstellten schalltechnischen Untersuchung vom November 1997 können die geltenden Orientierungswerte für WA - Gebietseinstufungen des Bebauungsplangebietes gemäss BauNVO nicht überall eingehalten werden. Grund hierfür ist die im Südosten des Plangebietes ca. 95 m entfernt liegende Bahnstrecke Hamburg - Lübeck; insbesondere der Nachtpegel des Güterverkehrs der Bahn.

Gemäss den Berechnungsergebnissen werden hierfür Schallschutzgüten für die Aussenbauteile bis zum Lärmpegelbereich IV in unmittelbarer Nähe der Strassen Kastanienallee / Bischofsteicher Weg erforderlich (Immissionsorte A - C, lt. Gutachten). Es ist daher empfehlenswert, bei Neubauten besonders die Schlafräume und die nutzbaren Aussenbereiche ( z.B. Terrasse, Balkon) auf den der Schallquelle abgewandten / südwestlichen Hausseiten vorzusehen.

Durch die geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage im Norden des Plangebietes wird der Verkehr der Kastanienallee nur geringfügig im Beurteilungspegel beeinflusst. Der Orientierungswert wird um 1 dB(A) überschritten. Für die umliegende, vorhandene Wohnbebauung ausserhalb des Plangebietes entstehen durch die Gemeinschaftsstellplatzanlage einschliesslich der Zuwegung keine schädlichen Lärmbelastungen.

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil dieser Begründung.

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

Da der Bebauungsplan Nr. 25 rechtskräftig ist und auch keine weiteren Flächen durch

diese Änderung versiegelt werden, ist ein Ausgleich im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

Selbstverständlich werden die vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes als zu erhalten gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Als weitere grünordnerische Maßnahmen werden innerhalb der Stellplätze Neuanpflanzungen von Bäumen und um die Stellplatzanlage herum eine Heckenanpflanzung festgesetzt.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht notwendig.

Finanzierungskosten kommen zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes auf die Stadt Reinfeld nicht zu, da öffentliche Erschließungsflächen nicht hergestellt zu werden brauchen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Die heizungstechnische Versorgung erfolgt über eine Nahwärme, dessen Standort sich außerhalb des Bebauungsplanes befindet. Diese Art der Versorgung ist bereits vertraglich geregelt.

Hinsichtlich einer ordnungsgemässen Müllentsorgung wird auf Ziffer 4.2 dieser Begründung verwiesen.

Die Schmutzwasserbeseitigung durch das Klärwerk ist gewährleistet, da durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes die möglichen Abwassermengen gegenüber der Ursprungsplanung verringert werden.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers ist vor Baubeginn im einzelnen im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.

Die Stadtvertretung der Stadt Reinfeld hat die Begründung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Reinfeld, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister