

STADT REINFELD

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER STADT REINFELD

Der Geltungsbereich umfaßt: Stavenkamp (geplante) Osttangen,
Bischofsteicher Weg, Abgrenzung
Schulgelände und B-Plan 18
(Birkenweg/Erlengrund)

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gem. §§ 8 ff BBauG aufgestellt.
Er wird aus dem Flächennutzungsplan und der im Verfahren
befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ent-
wickelt.

Der Aufstellungsbeschluß für diesen B-Plan wurde von der
Stadtverordnetenversammlung am 25.03.1971 gefaßt und am
30. Mai 1979 ergänzt.
Als Kartengrundlage diente für den gegenwärtigen recht-
lichen Nachweis eine Katasterkarte (M 1:1000) des Kataster-
amtes Bad Oldesloe. Der topografische Nachweis wurde durch
öffentlich bestellte Vermessungsingenieure beigebracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

im Nordosten durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Osttangente zwischen Stavenkamp und Bahnlinie Hamburg-Lübeck;

im Südosten durch die Straßenbegrenzungslinie der Straße Bischofsteicher Weg, der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie des Flurstückes 45/1 (teilw.), der südlichen Grenze des Flurstückes 8/63 (teilw.), der Südostgrenze des Flurstückes 8/19, 8/348, 8/355, 8/143 (teilw.);

im Südwesten durch die Südwestgrenze des Flurstückes 8/355, die Südostgrenze des Flurstückes 8/359, der Südwestgrenze dieses Flurstückes und des Flurstückes 8/360;

im Nordwesten durch die Nordwestgrenze des Flurstückes 8/360, quer über die Schützenstraße hinweg, durch die Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 11/36, die Nordgrenze der Flurstücke 11/102 und 11/103; die Südgrenzen der Flurstücke 10/35, 10/18, 10/10/34 (Erlengrund); die Südostgrenze der Flurstücke 3/13, 3/12, 3/11, 3/10, 3/9, 3/8; durch die Nordostgrenze der Flurstücke 3/7, 3/6, 3/2, 3/37 (Birkenweg); 3/28, 3/36 und über die Straße Stavenkamp hinweg durch dessen Nordwestgrenze bis gegenüber der Einmündung der Osttangente, diese einschließend.

Das Plangebiet der o.a. Grenze umfaßt eine Fläche von 30 ha.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Plan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung bis zur Osttangente und deren genaue Lage festzulegen. Gleichzeitig sollte mit der Aufstellung dieses Planes die Zugänglichkeit der Schul- und Sportanlagen, Lage und Zugang einer Schwimmhalle sowie künftige Verwendung der erhaltenswerten Bauten des alten Hofes nordwestlich des Bischofsteicher Weges geklärt werden.

4. Städtebauliche Planung

a) E r s c h l i e ß u n g

Die äußere Erschließung erfolgt über die Osttangente, welche die Landesstraße 71 mit der Bundesstraße 75 verbindet und in ihrer Verlängerung die direkte Zufahrt zur BAB Hamburg-Lübeck (A 1) ermöglicht.

Für die nordöstlichen Teile Reinfelds wird die Osttangente daher als Autobahnzubringer fungieren.

Der i n n e r e Erschließung des Bebauungsplanes geht von drei Zeilen aus:

- o Der Bischofsteicher Weg wird dort an die Osttangente anschließen, wo sie mit dem Gelände in gleicher Höhe liegen muß, um über die Bahn führen zu können. Er wird daher von seiner bisherigen Führung etwas abgelenkt nach Nordwesten "verkröpft".
- o Die Schul- und Sportfläche wird einen zweiten öffentlichen Straßenanschluß von Nordosten erhalten, um die Parkplatzzonen zu verteilen und das Gelände im Inneren damit nicht zu sehr zu belasten.
- o Das neue Wohngebiet wird am Stavenkamp und am Bischofsteicher Weg je nur einen Anschluß einer querlaufenden geschwungenen Sammelstraße mit max. 5 % Neigung erhalten.

Die weitere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Kombination zweier größerer Straßenschleifen mit einigen kurzen Stichstraßen und sechs bügelförmigen Einbahnstraßen.

Um die Wohnqualität zu erhöhen und die Verkehrssicherheit zu verbessern sind die Planstraßen B, C und D als verkehrsberuhigte Zonen vorgesehen.

Die Planstraßen B werden als Langsamfahrstraßen und die Planstraße C und D als niveaugleiche gestaltete Mischflächen angelegt. Hierbei werden die Empfehlungen aus der Veröffentlichung des Bundesministers für Raumordnung Bauwesen und Städtebau in der Schriftenreihe Städtebauliche Forschung - Verkehrsberuhigung, beachtet.

Einige öffentliche bzw. private Wohnwege ergänzen die innere Erschließung.

Im Plangebiet sind zwei Bushaltestellen vorgesehen und zwar:

- o vor dem Eingang zur Allee des kleinen lokalen "Zentrums" am Bischofsteicher Weg und
- o in der Nähe des westlichen Teiches mit Verbindung zu den internen Grünzügen.

b) B a u l i c h e N u t z u n g

Der frühere Hof "Bischofsteich" ist in Teilen wiederverwendungsfähig. Er wird als Wohngebiet und in ergänzter Form als kleines Zentrum mit einigen Läden genutzt werden können.

Um diesen zentralen Punkt herum, der zugleich an der höchsten Stelle des Geländes liegt, werden die maximal dreigeschossigen Bauten so angeordnet, daß sie das Ensemble des Hofes nicht räumlich erdrücken, und daß sie etwaige Verkehrsräusche mit ihrer Ostseite auffangen. In diesem WA-Gebiet werden als Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) BauNVO) zugelassen.

In dem übrigen WA-Gebiet sind neben den zulässigen Einrichtungen (§ 4 (2) BauNVO) wie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen usw. (§ 4 (3) BauNVO) auszuschließen.

Damit soll dieses mit relativ hoher Wohndichte ausgewiesene Gebiet vor weitergehenden Störungen verschont werden. Hinzu kommt, daß für solche Einrichtungen ausreichende Flächen in anderen Gebieten der Stadt Reinfeld vorhanden sind.

Durch den Ausschluß von Einrichtungen wie Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, wie sie ausnahmsweise in reinen Wohngebieten zugelassen werden können (§ 3 (3) BauNVO), soll zum einen die verstärkte Beruhigung der als WR-Gebiete ausgewiesenen Bereiche erreicht, zum anderen aus städtebaulichen Gründen die Bildung eines kleinen Zentrums und damit die Konzentration solcher Einrichtungen auf das ^{ca} für im Plan vorgesehene Gebiet gelenkt und gefördert werden.

Der Ausschluß von Nebenanlagen wie Gartenlauben und Schuppen (§ 14 (1) BauNVO) in den WR-Gebieten soll die Freiflächen sichern und eine möglichst starke ungestörte Durchgrünung des Plangebietes ermöglichen. Dies trägt ganz erheblich zur Erhöhung des Wohnwertes bei.

Das Wohnprogramm für das Plangebiet enthält:

- 35% Einfamilien-Einzel- u. Doppelhäuser,
- 19% Einfamilien-Reihenhäuser,
- 26% Gartenhofhäuser und Einfamilienhäuser
in geschlossener Bauweise
- 20% Mehrfamilienhauswohnungen.

Bei ca. 330 Wohn- bzw. Hauseinheiten wird das Gebiet
ca. 1.060 zusätzliche Einwohner aufnehmen.

c) Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet der o.a. Grenze umfaßt eine Fläche von
ca. 30 ha.

Im Geltungsbereich werden folgende Nutzungen aus-
gewiesen:

	ha
a) öffentliches Grün	0,81
b) Straßen, Wege Osttangente u. Bischofsteicher Weg	3,46 1,77
c) WA-Gebiet	4,93
d) WR-Gebiet	11,36
e) Schul- u. Sportgelände	7,67

d) Grünplanung, Wasserflächen

Im Südbereich des neuen Wohngebietes sind mehrere Reihen
ansehnlicher Bäume zu erhalten.

Wallhecken sind an der Grenze des Schulgrundstückes und
an der Straße "Stavenkamp" als bedeutende Landschafts-
elementen zu berücksichtigen.

Grünflächen lockern die Bebauung auf. Ein Grünzug gliedert als langer Streifen das Wohngebiet in SW- nach NO-Richtung in zwei Gebietsteile auf, knüpft an den Erlengrund an und mündet in eine schmale Fußgängerbrücke die das Wohn- und Stadtgebiet mit dem nordwestlichen Waldrand des Staatsforstes Reinfeld (Landschaftschutzgebiet) verbindet.

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Teiche sind zu erhalten und zu schützen.

Der im Nordwesten gelegene größere Teich soll als öffentliche Wasserfläche dienen, während der im Südosten gelegene kleinere Teich in die Gartenanlage der Reihenhausbebauung einbezogen wird, jedoch einseitig auch an öffentliche Grünfläche grenzt.

e) I m m i s s i o n s s c h u t z

Das Wohngebiet muß vor Verkehrsgeräuschen der Osttangente und des Stavenkamps sowie vor Lärmbelästigung durch die Sportanlagen geschützt werden. Es wird daher entlang der Osttangente und des Stavenkamps sowie an den Sportflächen ein Schutzwall vorgesehen, durch den ein Überschreiten der Planungsrichtpegel entsprechend der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz Städtebau" (Ausgabe Mai 1977) verhindert wird, soweit dies im Hinblick auf die Einmündungsbereiche der Verbindungsstraße möglich ist.

Die zulässigen dB(A)-Werte werden in den einzelnen Gebieten am Rande der Straßen im wesentlichen eingehalten. Gegen die Beeinträchtigung der Lärmbelästigung durch die Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck ist eine geschlossene Randbebauung sowie passiver Schallschutz an den beeinträchtigten Gebäuden vorgesehen.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen für Flächen, die sich in Privatbesitz befinden und für öffentliche Zwecke oder für die Neugestaltung von Grundstücken benötigt werden, (§§ 45 ff) sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden.

Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff BBauG Anwendung.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen finden, soweit erforderlich, Maßnahmen gem. §§ 24 ff BBauG Anwendung.

6. Vorgesehene Ent- und Versorgungsmaßnahmen

a) W a s s e r v e r s o r g u n g

Das Bebauungsplangebiet wird an das ausreichend bemessene und versorgte Netz der Stadt Reinfeld angeschlossen. Eine Druckerhöhungsanlage ist erforderlich.

b) E l e k t r i z i t ä t s v e r s o r g u n g

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch die Schleswag AG. Die das Gelände kreuzende 11-KV-Freileitung wird im Zuge des Ausbaues des B-Plangebietes verlegt.

Für das geplante Wohngebiet sind vier Transformatorstationen vorgesehen.

c) G a s v e r s o r g u n g

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Oldesloe. Eine evtl. erforderliche Gasdruckreglerstation kann auf öffentlichen Flächen errichtet werden.

d) F e r n s p r e c h v e r s o r g u n g

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

e) Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form überwiegend unterirdischer Verrohrungen gesammelt und zentral abgeführt. Innerhalb öffentlicher Grünanlagen sind offene Muldengräben sinnvoll.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und in das Klärwerk der Stadt Reinfeld geleitet.

g) Müllabfuhr

Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäß besonderer Satzung geregelt. Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße an den befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Größe und Anzahl mit der Stadt Reinfeld bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke bereitzustellen und ständig zu unterhalten.

h) Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk und der örtlichen Feuerwehr sowie der Stadt.

7. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die bei Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebietes der Stadt Reinfeld voraussichtlich entstehen werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Reinfeld 25 werden der Stadt Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

A. Kosten des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG)

a) Grunderwerb usw.		860.000,-- DM
b) Straßenbau	ca.	3.300.000,-- DM
c) Straßenentwässerung	ca.	700.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	ca.	300.000,-- DM
e) Lärmschutzwall	ca.	100.000,-- DM
f) Park-u. Grünflächen	ca.	150.000,-- DM
g) Kinderspielplätze	ca.	200.000,-- DM
Summe		<u>5.610.000,-- DM</u>

B. Kosten für sonstigen Erschließungsaufwand

h) Schmutzwasserkanalisation	ca.	1.200.000,-- DM
i) Regenwasserkanalisation	ca.	700.000,-- DM
j) Wasserversorgung	ca.	600.000,-- DM
Summe		<u>2.500.000,-- DM</u>
		<u>8.110.000,-- DM</u>
		=====

c. Kosten der Osttangente

Entwässerung u. Beleuchtung 1.800.000,-- DM

Die ermittelten Kosten zu A) für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. §§ 127 ff BBauG werden abzüglich der 10%igen Kostenbeteiligung (§ 129 BBauG) der Stadt in Höhe von ca. 561.000,-- DM auf der Grundlage der Satzung der Stadt durch die Anlieger gedeckt.

Der 10%ige Kostenanteil der Stadt Reinfeld wird durch Bereitstellung der Mittel im Haushalt gedeckt.

Die anfallenden Kosten zu B) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Kosten zu C) (Osttangente) sollen über GVG finanziert werden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 17.09.1980 gebilligt.

Aufgrund der teilweisen Vorweggenehmigung vom 16. Juni 1981 durch die Plangenehmigungsbehörde wurde die Begründung teilweise geändert und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld

(Holstein) am 26. August 1981 in dieser abgeänderten Fassung erneut gebilligt.

Die Änderung der Begründung in der vorliegenden Fassung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 9. Februar 1983 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 10. Juni 1983.

(Sachse)
Bürgermeister

