

Stadt Reinfeld (Holstein)

Kreis Stormarn

## B e g r ü n d u n g

zum **Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Reinfeld (Holstein)**  
für das Gebiet zwischen der Bundesbahn, der Lübecker Chaussee (B 75),  
der Straße Am Zuschlag und der alten Feldstraße.



Es wird begrenzt:

- a) Im Westen durch die Südwestseite der Straße Am Zuschlag
- b) Im Süden durch die Nordseite der Lübecker Chaussee (B 75)
- c) Im Osten durch das Gewerbegebiet Klosterkoppel (B-Plan 24)
- d) Im Norden durch das Bundesbahngelände.

### 1. Rechtsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 umfaßt die Gebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne 3, 4 und 5, die bisher unbeplanten Grundstücke an der Straße Am Zuschlag, die Wendeanlage der Kolberger Straße mit der Zuwegung zum Notbrunnen und die Wendeanlage Körliner Straße mit der Zuwegung zur Parzelle 25/53 Flur 6, Gemarkung Neuhof, die zur Zeit noch im rechtskräftigen Bebauungsplan 24 liegen.

Die Bebauungspläne Nr. 3, 4 und 5 wurden durch den Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein mit dem Az.: IX 340 b - 313/04 - 15.65 am 1.04.1960 genehmigt und rechtskräftig am 28.06.1960.

Der Bebauungsplan Nr. 24 mit dem Az.: IV 81 d - 813/04 - 62.61 (24) am 29.07.1970 genehmigt und rechtskräftig am 30.08.1971.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 2.03.1977 die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 3, 4 und 5 einschließlich aller Änderungen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen.

Die Teilaufhebung für den Bebauungsplan Nr. 24 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- 1.1 - Die getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den gehobenen Wohnbedürfnissen und den Anforderungen des heutigen Planungsrechtes.
- 1.2 - Die verkehrsmäßige Erschließung muß durch die Errichtung von Wendeanlagen abgeschlossen werden, um Kraftfahrzeugen, auch Entsorgungsfahrzeugen (Müllwagen), Wendemöglichkeiten zu geben.

Die Stadt Reinfeld (Holstein) erfaßt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 folgende Gebiete:

(Sie sind nach ihrer Eigenart und zur besseren Übersicht in Quartiere eingeteilt)

- a) 5 Teilflächen als Gewerbegebiete. Sie befinden sich an der Holländerkoppel im Nordteil des Geltungsbereiches mit Anschluß an das Gewerbegebiet des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 24. Quartiere: B II, B III, B IV, C I und C II.
- b) 14 Teilflächen als Allgemeine Wohngebiete. Es sind die Quartiere: A I, A II, F, D I, D II, E I, E II, E III, B I, B IX, B VIII, B VII, B VI und B V. Also alle Teilflächen des Plangebietes, die nicht unter a) aufgeführt sind. Sie befinden sich zwischen dem im Norden gelegenen Gewerbegebiet und der südlich gelegenen Lübecker Chaussee (B 75).
- c) Das Bebauungsplangebiet weist folgende Flächen für Versorgungsanlagen auf:
  1. Eine Umformerstation auf der Parzelle 23/11 mit Zuwegung von der Holländerkoppel.
  2. Eine Umformerstation am Parkplatz (Parzelle 23/248) des Karlsberg.
  3. Einen Notbrunnen (gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Wassersicherungsgesetzes vom 24. August 1965 (BGBl. I Seite 125 - WassG -) im Bereich der alten Feldstraße östlich der Parzelle 23/263 mit Zuwegung über den Wandehammer der Kolberger Straße.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Reinfeld (Holstein) ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes 1976/1979 aufgestellt worden. Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

## 2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird zum größten Teil schon so genutzt, wie unter 1 a - c) beschrieben.

## 3. Städtebauliche Planung

### a) Verkehrsflächen

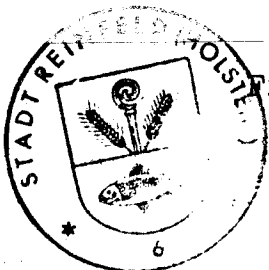
Die vorgenannten Gebiete sind über die vorhandenen Straßen und Zuwegungen erschlossen. Teilweise werden die Straßen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch Parkstreifen erweitert. Bei der Anordnung der Sichtflächen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung lediglich die Annäherungssichtweiten und die Haltesichtweiten eingetragen.

b) Bauliche Nutzung

1. Die Bauflächen der "Allgemeinen Wohngebiete" sind fast vollständig bebaut.  
Die neu festgesetzten Baugrenzen ermöglichen den Grundeigentümern Erweiterungsbauten und die Schließung der wenigen vorhandenen Baulücken.  
Als Bauweise ist festgesetzt:  
Für die Quartiere B IX, B VIII, B VII, D II und E III die offene Bauweise mit Einzelhäusern;  
die Zahl der Vollgeschosse als höchstzulässig eingeschossig.  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,25  
Für die Quartiere B IX, B VIII und B VII werden zum Gewerbegebiet hin passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
2. Für die Quartiere A II, F, D I, E II und B V die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern;  
die Zahl der Vollgeschosse als höchstzulässig eingeschossig.  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,25  
Für das Quartier B V wird, zum Gewerbegebiet hin, ein passiver Schallschutz erforderlich.
3. Für das Quartier B VI die offene Bauweise, wo nur Hausgruppen zulässig sind;  
die Zahl der Vollgeschosse als höchstzulässig zweigeschossig.  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,80  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,40  
Zum Gewerbegebiet hin werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
4. Für die Quartiere B I, A I und E I die offene Bauweise;  
die Zahl der Vollgeschosse als höchstzulässig zweigeschossig.  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,80  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,40  
Für alle Quartiere werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.  
B I : Zum Gewerbegebiet und zur Straße Am Zuschlag hin.  
A I : Zur Straße Am Zuschlag hin.  
E I : Zur Straße Am Zuschlag und zur Lübecker Chaussee hin.
5. Die Bauflächen für die Gewerbegebiete sind zum großen Teil bebaut. Es sind aber genügend Baulücken vorhanden, so daß Gewerbebetriebe zusätzlich angesiedelt werden können.  
Ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben.

die Zahl der Vollgeschosse als höchstzulässig zweigeschossig.

Firsthöhe maximal 12,00 m.



Für die Quartiere C II, B III und B IV an der Holländerkoppel werden die abweichende Bauweise, in der die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, jedoch Gebäudelängen über 50,0 m bis zu 70,0 m zulässig sind, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die Quartiere B II und C I an der Straße Am Zuschlag werden die offene Bauweise, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

c) Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich folgende Grünflächen:

1. Ein Kinderspielplatz an der Kolberger Straße. Er liegt innerhalb des Radius von 300 m gemäß DIN 18034.
2. Eine Parkanlage auf dem Dreieck des Südzipfels der alten Feldstraße/B 75.



d) Private Grünflächen

Eine Parkanlage als Trennstreifen zwischen den Gewerbegebieten südlich der Holländerkoppel und den " Allgemeinen Wohngebieten " nördlich der Kolberger Straße.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Aufbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung - Teil A - der Satzung sind Flächenabtretungen an die Stadt Reinfeld (Holstein) erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls dies nicht oder nur zu für die Stadt nicht vertretbaren Bedingungen möglich ist, werden Maßnahmen nach §§ 45 ff (Umlegung), §§ 80 ff (Grundregelung) oder §§ 85 ff (Enteignung) BBauG eingeleitet.

Die sich auf die einzelnen Grundstücke danach ergebenden Maßnahmen sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

5. Versorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Das Bebauungsgebiet ist an das Netz des Städtischen Wasserwerkes angeschlossen.

b) Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswag.

c) Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Oldesloe.

d) Die Fernsprekversorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch bereits vorhandene Entwässerungsanlagen der Stadt abgeleitet.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch bereits vorhandene Entwässerungsanlagen der Stadt zentral der Kläranlage der Stadt Reinfeld (Holstein) zugeführt.

g) Die Müllabfuhr

für den Hausmüll ist gemäß der Satzung geregelt und ist für das Plangebiet sichergestellt. Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße sind nach Größe und Anzahl mit der Stadt Reinfeld (Holstein) bzw. dem Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes zu schaffen.

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 Reinfeld (Holstein).

6. Öffentliche Einrichtungen

Grund- und Hauptschulen, Schule für lernbehinderte Kinder, Realschule, Kirchen, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen bestehen bereits größtenteils. Die Kosten für zusätzliche Einrichtungen und Anlagen wurden gemäß § 9 (8) BBauG wie folgt überschlägig ermittelt:

1. Verkehrsflächen

a) <u>Holländerkoppel</u>	(Ausbau von Parkflächen einschl. Grunderwerb)	DM 154.000,--
b) <u>Kolberger Straße</u>	(Wendeanlage und Zuwegung zum Notbrunnen einschl. Grunderwerb)	DM 155.000,--
c) <u>Körliner Straße</u>	(Wendeanlage, Zuwegung zur Parzelle 25/53 Flur 6 und Parkstreifen vor der Ein- mündung zur Straße Am Zu- schlag einschl. Grunderwerb)	DM 169.000,--
Verkehrsflächen insgesamt ca.		DM 478.000,-- =====

2. Öffentliche Grünflächen

a) <u>Kinderspielplatz</u> an der Kolberger Straße (Ausbau, Anpflanzungen und Geräte)	DM 24.000,--
b) <u>Parkanlage</u> an der B 75/Alte Feldstraße (Herrichtung und Bepflanzung)	DM 16.000,--
Für die Grünanlagen insgesamt ca.	DM 40.000,-- =====

Übertrag: DM 518.000,--

Übertrag: DM 518.000,--  
=====

3. Zusätzliche Straßenbeleuchtung für die Wendeanlage und die Parkflächen	DM 6.000,--
Insgesamt	ca. DM 524.000,-- =====

Da das Gebiet voll erschlossen ist, entstehen keine weiteren Kosten für Wasserversorgungsleitungen, Abwasserleitungen, Regenwasserleitungen und sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen.


Gemäß § 129 BBauG trägt die Stadt von den o.a. Erschließungskosten mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,  
das heißt ca. DM 52.000,--.  
=====

Die unter Pos. 1 - 3 ermittelten Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt auf der Grundlage der Satzungen der Stadt durch die Anlieger gedeckt.

Die erforderlichen Mittel werden voraussichtlich im Haushaltsjahr 1989 zur Verfügung gestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 11. JUNI 1986 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 22. SEP. 1987

  
(Sachse)  
Bürgermeister



Aufgrund der Verfügung der Plangenehmigungsbehörde vom 15. Dezember 1987 wurde die Begründung teilweise geändert und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11. Okt. 1989 in der abgeänderten Fassung erneut gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den  
13. Nov. 1989

  
Bürgermeister

