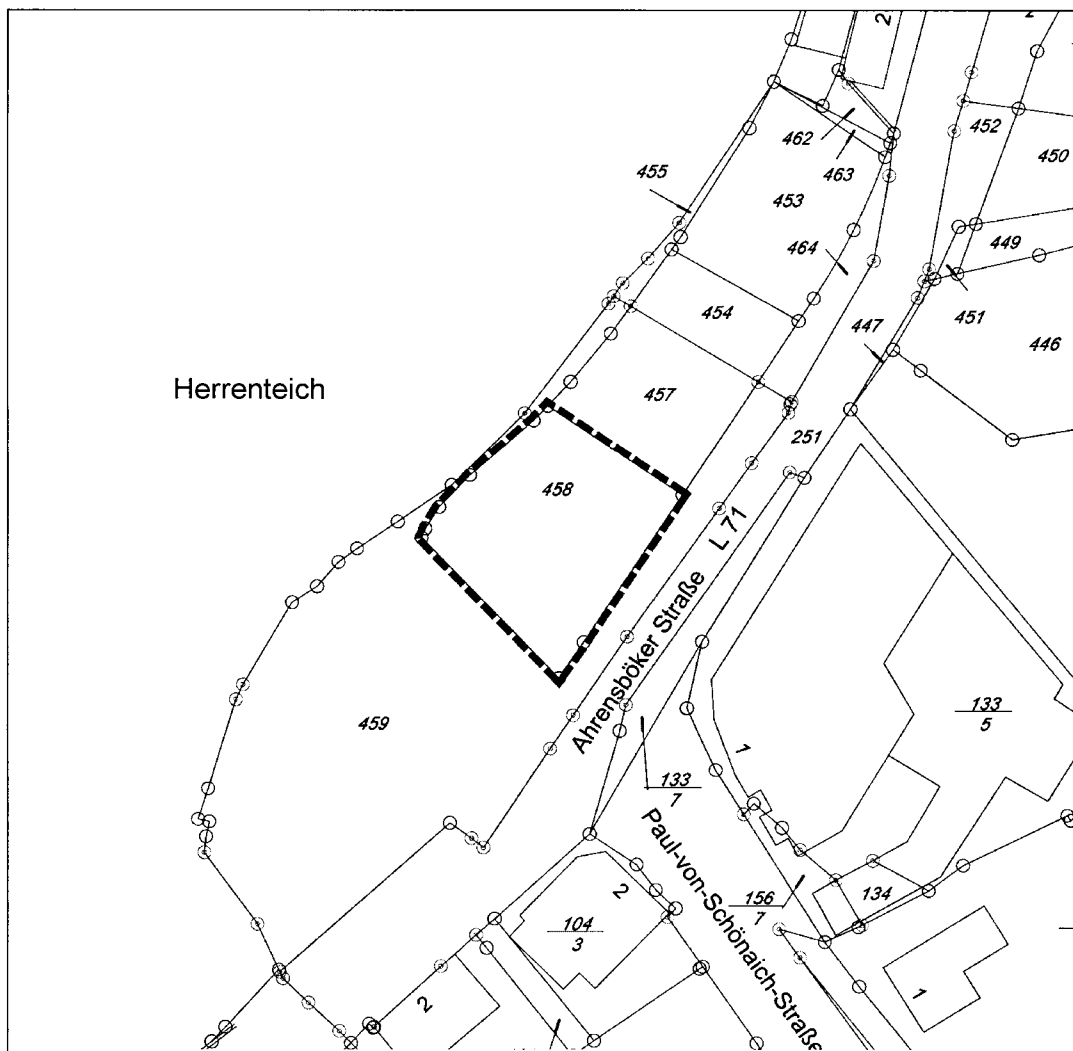


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“ 2. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein)

für das Gebiet:

zwischen dem Südostufer des Herrenteichs, der Grünfläche am Herrenteich und der Ahrensböcker Straße



Endgültige Fassung  
27.02.2013

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum · Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	3
1.2. Bestehendes Planungsrecht.....	4
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	4
<b>2. Anlass und Ziele.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>4</b>
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	4
3.1.1. Regionalplanung.....	4
3.1.2. Flächennutzungsplan.....	5
3.2. Lage des Gebietes und Bestand .....	5
3.3. Bebauung .....	5
3.3.1. Vorhaben .....	5
3.3.2. Art der baulichen Nutzung.....	5
3.3.3. Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
3.4. Verkehr.....	6
3.4.1. MIV – Motorisierter Individualverkehr .....	6
3.4.2. Ruhender Verkehr.....	6
3.5. Lärmimmissionen.....	7
3.6. Altlasten.....	7
3.7. Bodenordnung.....	7
3.8. Ver- und Entsorgung.....	7
3.8.1. Wasserversorgung.....	7
3.8.2. Schmutzwasserentsorgung.....	7
3.8.3. Oberflächenentwässerung und Grundwasser .....	7
3.8.4. Stromversorgung .....	8
3.8.5. Gasversorgung.....	8
3.8.6. Abfallentsorgung .....	8
3.8.7. Brandschutz.....	8
3.8.8. Telekommunikation.....	8
3.9. Städtebauliche Daten.....	8
<b>4. Kosten .....</b>	<b>8</b>

## I. Allgemeine Grundlagen

### I.1. Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Reinfeld (Holstein) hat in seiner Sitzung am 30.07.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch beschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 ist am 17.12.2010 in Kraft getreten.

Der 2. Änderung liegen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke diente ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Schleswig-Holstein mit Stand Juli 2012.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,05 ha.

Die 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 werden lediglich geringe **Änderungen** und **Ergänzungen** gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommen. Sie erfolgen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B). Die sonstigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 2.

Änderung unverändert. In der vorliegenden **Begründung** wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

### **1.2. Bestehendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch den seit 17.12.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 überplant.

Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Firsthöhe von 7 Metern sowie eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

### **1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

## **2. Anlass und Ziele**

Anlass für den Bebauungsplan ist der konkrete Wunsch eines Vorhabenträgers am Herrenteich, nordöstlich der neugestalteten Grünfläche, ein Neubauvorhaben mit einer Gastronomienutzung zu errichten. Der Standort ist auf Grund seiner direkten Lage am Herrenteich und der Grünfläche für die Ansiedlung einer Gastronomie prädestiniert. Hinzu kommt, dass der Rundwanderweg um den Herrenteich direkt am Grundstück verläuft. Der Bereich wird durch eine gastronomische Nutzung aufgewertet und Reinfeld als Freizeit- und Erholungsstandort gestärkt. Der Neubau bildet den Abschluss der neu geschaffenen und attraktiven öffentlichen Freiflächen am Herrenteich bestehend aus der Seepromenade und der neugestalteten Grünfläche.

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39 wurde dieser Standort als prädestiniert für eine Gastronomienutzung angesehen. Aus diesem Grund wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Mit der 2. Änderung werden die damals getroffenen Festsetzungen an das nun vorliegende konkrete Vorhaben angepasst.

## **3. Städtebauliche Begründung**

### **3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **3.1.1. Regionalplanung**

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I im Ordnungsraum um Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld dar. Ihr wird als äußerer Achschwerpunkt bei der Entwicklung eine besondere Bedeutung zuerkannt.

Der Regionalplan weist Reinfeld die Funktion eines Unterzentrums zu. Reinfeld hat somit eine Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich und bildet als zentraler Ort einen Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung.

Weiterhin ist die Stadt Reinfeld (Holstein) gemäß dem Regionalplan für den Planungs-

raum I als Erholungsort anerkannt. Mit der 2. Änderung wird die Rolle Reinfelds als Erholungs- und Tourismusort gestärkt.

Die 2. Änderung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 3.1.2. Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Reinfeld (Holstein) stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine **Wohnbaufläche** dar. Der Bebauungsplan Nr. 39 hat durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Darstellung Wohnbaufläche fortentwickelt und konkretisiert. Die Festsetzung wird im Rahmen der 2. Änderung übernommen.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird nicht widersprochen.

### 3.2. Lage des Gebietes und Bestand

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im westlichen Innenstadtbereich zwischen der Ahrensböcker Straße (L 71) und dem Herrenteich. Südwestlich wird er durch die neugestaltete Grünfläche am Herrenteich und nordwestlich durch den Rundwanderweg begrenzt. Nordöstlich schließen Wohnbauflächen an, die derzeit bebaut werden. Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut.

### 3.3. Bebauung

#### 3.3.1. Vorhaben

In dem Neubauvorhaben ist eine Gastronomienutzung vorgesehen. Es wird ein zweigeschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach entstehen. Zum Herrenteich und zur Grünfläche sind Außengastronomieflächen vorgesehen. Diese sollen vom öffentlichen Rundwanderweg direkt zugänglich sein.

Vor dem Gebäude an der Ahrensböckerstraße sind fünf Stellplätze vorgesehen, die für einen wirtschaftlichen und erfolgreichen Betrieb einer Gastronomienutzung notwendig und sinnvoll sind.

#### 3.3.2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Mischgebietsfestsetzung (MI 9) aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 übernommen, um eine Gastronomienutzung zu ermöglichen, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dient. Der Standort ist wie oben dargestellt für eine Gastronomienutzung prädestiniert.

#### 3.3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Geschossigkeit** sowie die **Firsthöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird geringfügig auf 0,5 erhöht. So wird die Errichtung einer ausreichend großen Außengastronomiefläche und die Unterbringung der Stellplätze ermöglicht. Die restlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus der Ursprungsplanung, wie Firsthöhe von 7 m und die Zweigeschossigkeit, bleiben unverändert.

### **3.3.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Das Baufenster wird gegenüber der Ursprungsplanung um 90° Grad gedreht und nach Nordwesten verschoben, so dass zwischen dem neuen Baufenster und der Ahrensböcker Straße die fünf notwendigen Stellplätze entstehen können. Die Ausdehnung (12 m x 15 m) und die Grundfläche des Baufensters (180 qm) bleiben unverändert.

Durch die direkte Lage am Herrenteich, am Rundwanderweg und der Grünfläche hat der Standort für eine Gastronomienutzung einen erheblichen Lagevorteil. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich um einen besonderen Standort. Er bildet die Verknüpfung zwischen der wohnbaulichen Nutzung entlang des Herrenteichs und den neu entstandenen öffentlichen Freiflächen am Herrenteich, bestehend aus der Seepromenade und der neugestalteten Grünfläche.

An diesem Standort ist ein attraktives Angebot an ausreichenden Außengastronomieflächen sinnvoll. Diese sind als Teil der Hauptnutzung nicht mehr innerhalb des Baufensters unterzubringen, da es vollständig durch den Gebäudekörper eingenommen wird. Mit der 2. Änderung soll deswegen eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu sechs Meter durch Außengastronomieflächen ermöglicht werden.

Zudem wird im Rahmen der 2. Änderung eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Fläche mit Balkonen um bis zu zwei Meter auf max. der Hälfte je Gebäudeseite zugelassen. Dies ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Außerdem kann der Balkon sinnvoll für eine Außengastronomie genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 39 sieht sonst eine Überschreitungsmöglichkeit für Balkone von 1,50 m vor.

## **3.4. Verkehr**

### **3.4.1. MIV – Motorisierter Individualverkehr**

Der Plangeltungsbereich ist ausreichend an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet wird durch die Landesstraße 71 (Ahrensböcker Straße) erschlossen, die zugleich auch die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr gewährleistet. Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein plant den Ausbau der Landesstraße 71. Die Ausbaupläne des Landesbetriebes werden durch die 2. Änderung nicht beeinträchtigt.

### **3.4.2. Ruhender Verkehr**

Zwischen der Ahrensböcker Straße und dem Gebäudekörper sind fünf Stellplätze geplant. Diese sind für einen wirtschaftlichen Betrieb einer Gastronomienutzung notwendig und sinnvoll.

Im Vorfeld wurden diese Stellplätze mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck abgestimmt. Mit Schreiben vom 10. 07. 2012 wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Weiterhin wurde eine Abstimmung mit dem Fachdienst Straßenverkehr des Kreises Stormarn durchgeführt; auch hier wurden keine verkehrsrechtlichen Bedenken geäußert, sofern die derzeit gültigen Planungsrichtlinien Anwendung finden. Eine planerische Festsetzung der Stellplatzflächen wird nicht für erforderlich gesehen; dies würde die Flexibilität hinsichtlich der tatsäch-

lichen Anordnung unnötig einschränken.

### **3.5. Lärmimmissionen**

Die im Bebauungsplan Nr. 39 getroffenen Festsetzungen für das Mischgebiet 9 haben für den Geltungsbereich der 2. Änderung weiterhin Bestand.

Für die Außengastronomiefläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Somit soll eine mögliche Beeinträchtigung der nordöstlich angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

### **3.6. Altlasten**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde von der Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich auf einer *westlich angrenzenden* Fläche ehemals eine Druckerei bestand. Eine historische Recherche sowie die darauf aufbauende Entnahme und Analyse einer Oberbodenmischprobe haben jedoch dazu geführt, dass der Verdacht aufgehoben werden konnte. Für das jetzt überplante Flurstück 458 selbst gibt es keine Altstandort-Kennzeichnung, weshalb hinsichtlich nachsorgendem Bodenschutz kein Handlungsbedarf gesehen wird und keine Bedenken bestehen hinsichtlich der geplanten Gastronomienutzung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Untergrunduntersuchungen im Umfeld Auffüllungen mit Beimengungen von Fremdstoffen belegen. Sollte Baggergut im Rahmen der Baumaßnahme anfallen, ist bei einer Verwertung außerhalb der Grundstücksfläche deshalb die LAGA TR Boden zu beachten. Die Verwertung ist abfallrechtlich ordnungsgemäß vorzunehmen.

### **3.7. Bodenordnung**

Maßnahmen der Stadt zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

### **3.8. Ver- und Entsorgung**

#### **3.8.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Reinfeld.

#### **3.8.2. Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das Entwässerungsnetz der Stadtwerke Reinfeld.

#### **3.8.3. Oberflächenentwässerung und Grundwasser**

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist in das vorhandene Entwässerungssystem einzuleiten, da in Reinfeld auf Grundlage einer gemeindlichen Satzung (Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Reinfeld (Holstein)) ein Anschlusszwang besteht. In Einzelfällen kann jedoch gem. § 8 Abs. 4 der Abwassersatzung bei Nachweis der Versickerungsfähigkeit (Bodengutachten) auf dem eigenen Grundstück eine Ausnahmegenehmigung von der Abwassersatzung erteilt werden.

Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung

herzugeben.

### 3.8.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse.

### 3.8.5. Gasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt über das Netz der Vereinigten Stadtwerke.

### 3.8.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn (AWS) sichergestellt.

### 3.8.7. Brandschutz

Der Brandschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Reinfeld gewährleistet. Das Rettungszentrum befindet sich nördlich des Geltungsbereiches in der Ahrensböcker Straße 69.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 IV -334 - 166-701.400 -in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### 3.8.8. Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch das bestehende Netz der Deutschen Telekom AG oder anderer Anbieter sichergestellt.

### 3.9. Städtebauliche Daten

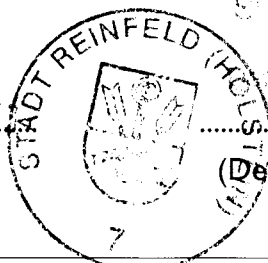
	Fläche in ha
Mischgebiet	0,05
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,05</b>

## 4. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Reinfeld (Holstein) keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 27.02.2013 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 10. April 2013



(Der Bürgermeister)