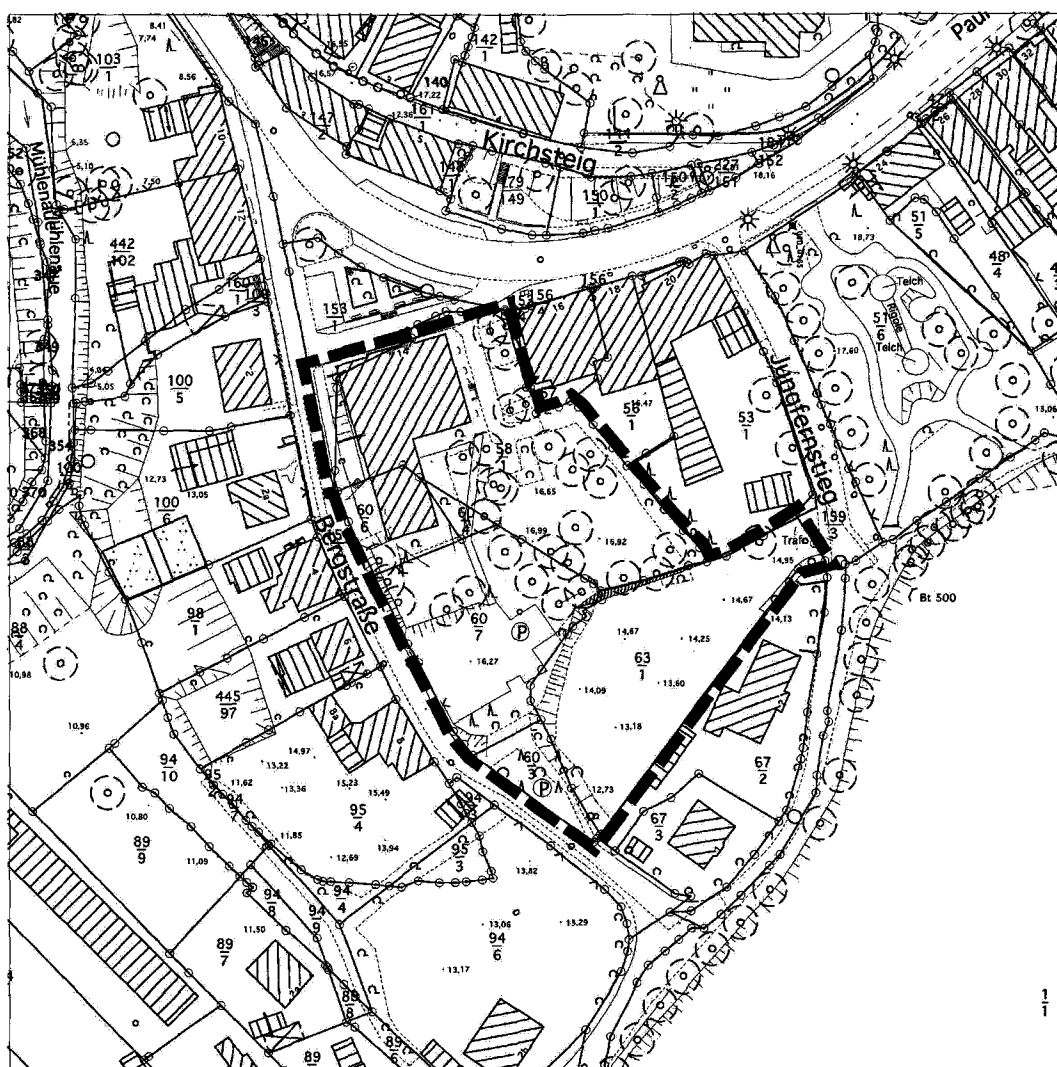


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“ 3. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein)

für das Gebiet:

zwischen Rathausvorplatz, Bergstraße, Jungfernstieg und Wohnbebauung am Neuhöfer Teich



Endgültige Fassung

30.10.2013

**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. Art der baulichen Nutzung.....	5
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3.3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
3.4. Öffentliche Parkplatzanlage .....	6
3.5. Lärmimmissionen.....	7
3.6. Bodenordnung.....	7
3.7. Ver- und Entsorgung.....	7
3.7.1. Wasserversorgung.....	7
3.7.2. Schmutzwasserentsorgung.....	7
3.7.3. Oberflächenentwässerung und Grundwasser .....	7
3.7.4. Stromversorgung .....	8
3.7.5. Gasversorgung.....	8
3.7.6. Abfallentsorgung .....	8
3.7.7. Brandschutz.....	8
3.7.8. Telekommunikation.....	8
3.8. Nachsorgender Bodenschutz.....	8
3.9. Vorsorgender Bodenschutz .....	8
3.10. Städtebauliche Daten.....	9
<b>4. Kosten .....</b>	<b>9</b>

Anlage: Schallschutzuntersuchung zur geplanten Park- und Stellplatzanlage Rathaus in der Stadt Reinfeld (Holstein), Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, Juli 2012

## I. Allgemeine Grundlagen

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

Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Reinfeld (Holstein) hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 die Aufstellung der 3. 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 3. Änderung liegen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanV)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Holst+Helten, Lübeck.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,48 ha.

Die 3. 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 zusammenfassenden 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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 werden einige **Änderungen** in der Planzeichnung (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen. Die sonstigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 3. 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 3. Änderung ist durch den seit 17.12.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 überplant.

Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ fest.

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

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

## **2. Anlass und Ziele**

Anlass für die 3. Änderung ist das Ziel der Stadt, hinter dem Rathaus in zentraler Lage eine öffentliche Parkplatzanlage zu errichten. Die öffentliche Parkplatzanlage soll neben der Allgemeinheit auch als Stellplatz für die Mitarbeiter und Besucher des Rathauses dienen. Mit der Schaffung einer öffentlichen Parkplatzanlage hinter dem Rathaus soll die Parkplatzsituation in der Innenstadt verbessert werden. Hiervon sollen vor allem die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte profitieren. Schon im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39 war hinter Rathaus im Mischgebiet Nr. 5 eine Parkmöglichkeit für die Besucher und Mitarbeiter des Rathauses sowie für die Nutzer des Mischgebietes angedacht worden. Die genaue Lage konnte zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht festgesetzt werden, da noch keine Detailplanungen vorlagen

Die Detailplanungen für die öffentliche Parkplatzanlage wurden nun erarbeitet und das Baugenehmigungsverfahren von der Stadt Reinfeld eingeleitet. Der Kreis Stormarn hat jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Parkplatzanlage darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung einer öffentlich gewidmeten Parkplatzanlage eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig sei. Der Anforderung soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 entsprochen werden.

Ein weiterer Anlass für die 3. Änderung ist die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für die Innenstadt. Sie sieht eine veränderte Bebauungsmöglichkeit hinter dem Rathaus vor. So ist z. B. entgegen dem alten Rahmenplan kein direkter Anbau an das denkmalgeschützte Rathaus mehr vorgesehen. Ein Neubau muss nun einen größeren Abstand zum Rathaus einhalten.

Ziel der 3. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer öffentlichen Parkplatzanlage sowie für die bauliche Nachverdichtung hinter dem Rathaus zu schaffen.

## **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 Achsenswerpunkt 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.

Mit der 3. Änderung wird die unterzentrale Funktion Reinfelds gestärkt.

Die 3. Änderung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **3.1.2. Flächennutzungsplan**

Die wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Reinfeld (Holstein) stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche dar. Die festgesetzte öffentliche Parkplatzanlage, die auch durch die Besucher und Mitarbeiter des Rathauses genutzt werden soll, ist als Konkretisierung der Gemeinbedarfsfläche zu sehen.

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

Wie auch schon der Ursprungsplan Nr. 39 setzt auch die 3. Änderung für den Bereich hinter dem Rathaus ein Mischgebiet fest. Dennoch muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, da nach wie vor Anlagen der öffentlichen Verwaltung, hier das Rathaus, in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich zulässig sind. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten, da Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für einen engeren Planbereich zulässig sind, wenn sie durch den Übergang auf die konkretere und rechtsverbindliche Ebene des Bebauungsplans gerechtfertigt sind.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich müssen jedoch unberührt bleiben, d. h. dass die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes widersprechen dürfen. Da die Festsetzung „Mischgebiet“ der Grundkonzeption (Unterbringung von Gemeinbedarfseinrichtungen) des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

### **3.2. Lage des Gebietes und Bestand**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich im westlichen Innenstadtbereich zwischen der Paul-von-Schoenaich-Straße und dem Neuhöfer Teich. Im Osten wird er vom Jungfernstieg und im Westen von der Bergstraße begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs schließen unmittelbar zwei Einfamilienhäuser an. Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut.

### **3.3. Bebauung**

#### **3.3.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird die Mischgebietsfestsetzung (MI 9) aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 übernommen. Wie auch schon als Ziel im Ursprungsplan vorgesehen, sollen in dem Mischgebiet neben der Rathausnutzung auch Büro- und Wohnnutzungen entstehen können.

### 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

### 3.3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Das Baufenster hinter dem Rathaus wird an die neuen Planungen des fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplans angepasst. Zwischen dem denkmalgeschützten Rathaus und dem Baufenster verbleibt nun ein Abstand von 18 Metern. Das Rathaus soll als Solitärgebäude die Umgebung und das Ortsbild prägen.

## 3.4. Öffentliche Parkplatzanlage

Für die Unterbringung der geplanten öffentlichen Parkplatzanlage soll eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt werden. Die öffentliche Parkplatzanlage soll von den Besuchern und den Mitarbeitern des Rathauses genutzt werden. Daneben sollen für die Besucher und Nutzer der Innenstadt ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Hiervon sollen vor allem die Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt profitieren. Die öffentliche Parkplatzanlage ist somit als Baustein zur Aufwertung der Innenstadt zu sehen. Die Parkplatzsituation wird dadurch verbessert.

Insgesamt sollen 42 Parkplätze, davon 2 Behindertenstellplätze, entstehen. Damit eine Durchgrünung der Parkplatzanlage gewährleistet wird, sollen entsprechend der textlichen Festsetzung 6.4 pro sechs Parkplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist.

Geplant ist eine Anbindung der öffentlichen Parkplatzanlage an die Paul-von-Schoenaich-Straße und an den Jungfernstieg. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geklärt zu welchen Straßen die Zu- und Abfahrten ausgerichtet.



Abbildung 1: Ausbauplanung der öffentlichen Parkplatzanlage, Ing.-Büro Dänekamp+Partner, Stand: Mai 2013

### **3.5. Lärmimmissionen**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die öffentliche Parkplatzanlage wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Park- und Stellplatzanlage soll im Anschluss an die Baugenehmigung als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Damit unterliegt sie vorrangig dem Beurteilungsverfahren der *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)*. Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass auch mit den auf der sicheren Seite liegenden Prognoseansätzen der Frequentierung die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* an den umgebenden vorhandenen Wohngebäuden sowie an den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 39 für Neubebauungen eingehalten werden.

Ergänzend wird auf die höchstrichterliche Rechtsprechung hingewiesen, nach der Geräusche, die durch das Parken von Nutzern einer bestimmten Anlage oder Einrichtung (Kunden, Arbeitnehmer, Besucher) auf einem öffentlichen Parkplatz bzw. im öffentlichen Straßenraum entstehen und der Anlage bzw. Einrichtung zugerechnet werden können, wie Betriebs-/Anlagenlärm und nicht wie Verkehrslärm zu beurteilen sind.

Da im vorliegenden Fall 14 Stellplätze dem Rathaus vorbehalten werden sollen und sich das Rathaus in unmittelbarer Nähe zur Park- und Stellplatzanlage befindet, wird mit Bezug auf diese Rechtsprechung zusätzlich auf das Beurteilungsverfahren der für Betriebs-/Anlagenlärm maßgebenden *TA Lärm* eingegangen.

Selbst bei Betrachtung der Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* sind am Tag weiterhin keine Immissionskonflikte zu erwarten. Nur bei nächtlicher Inanspruchnahme der Park- und Stellplatzanlage zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr durch die Nutzer des Rathauses sind Immissionsrichtwert- bzw. Spitzenpegelüberschreitungen nicht auszuschließen.

Weitere Details sind der Schallschutzuntersuchung in der Anlage zu entnehmen.

### **3.6. Bodenordnung**

Maßnahmen der Stadt zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Eine Vereinigungsbaulast liegt vor.

### **3.7. Ver- und Entsorgung**

#### **3.7.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Reinfeld.

#### **3.7.2. Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das Entwässerungsnetz der Stadtwerke Reinfeld.

#### **3.7.3. Oberflächenentwässerung und Grundwasser**

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist in das vorhandene Entwäs-

serungssystem 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.

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

#### **3.7.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein-Netz AG.

#### **3.7.5. Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung erfolgt über das Netz der Vereinigten Stadtwerke.

#### **3.7.6. Abfallentsorgung**

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

#### **3.7.7. 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 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.

#### **3.7.8. Telekommunikation**

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

### **3.8. Nachsorgender Bodenschutz**

Es liegen zu dem von der 3. Änderung des B-Planes vom 17.12.2010 betroffenen Grundstück keine Eintragungen zu Altlasten, Altstandorten oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

### **3.9. Vorsorgender Bodenschutz**

Bei der Verwertung von Boden ist die DIN 19731 zu beachten. Angelieferter Boden, der in eine durchwurzelbare Bodenschicht eingebaut werden soll, muss die vorsorgenden Prüfwerte der BBodSchV unterschreiten. Für die Verwertung von Boden unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht oder im Rahmen eines technischen Bauwer-



kes ist die LAGA TR Boden anzuwenden

### 3.10. Städtebauliche Daten

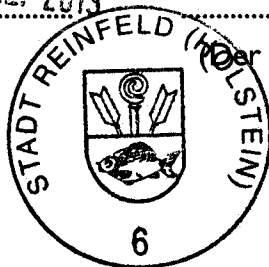
	Fläche in ha
Mischgebiet	0,29
Öffentliche Straßenverkehrsfl. Zweckbestimmung Öffentlicher Park- platz	0,18
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,01
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,48</b>

### 4. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Reinfeld Kosten in Höhe von 383.000 Euro für den Bau der öffentlichen Park-  
platzanlage.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 30.10.2013 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 30. Dez. 2013  
 .....  
 (Der Bürgermeister)



*[Handwritten signature]*