

# Begründung

## zum Bebauungsplanes Nr. 15 C, 1. vereinfachte Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein) (Kreis Stormarn)

für das gemeinsame Gewerbegebiet Reinfeld / Stubbendorf an der Straße „Im Weddern“

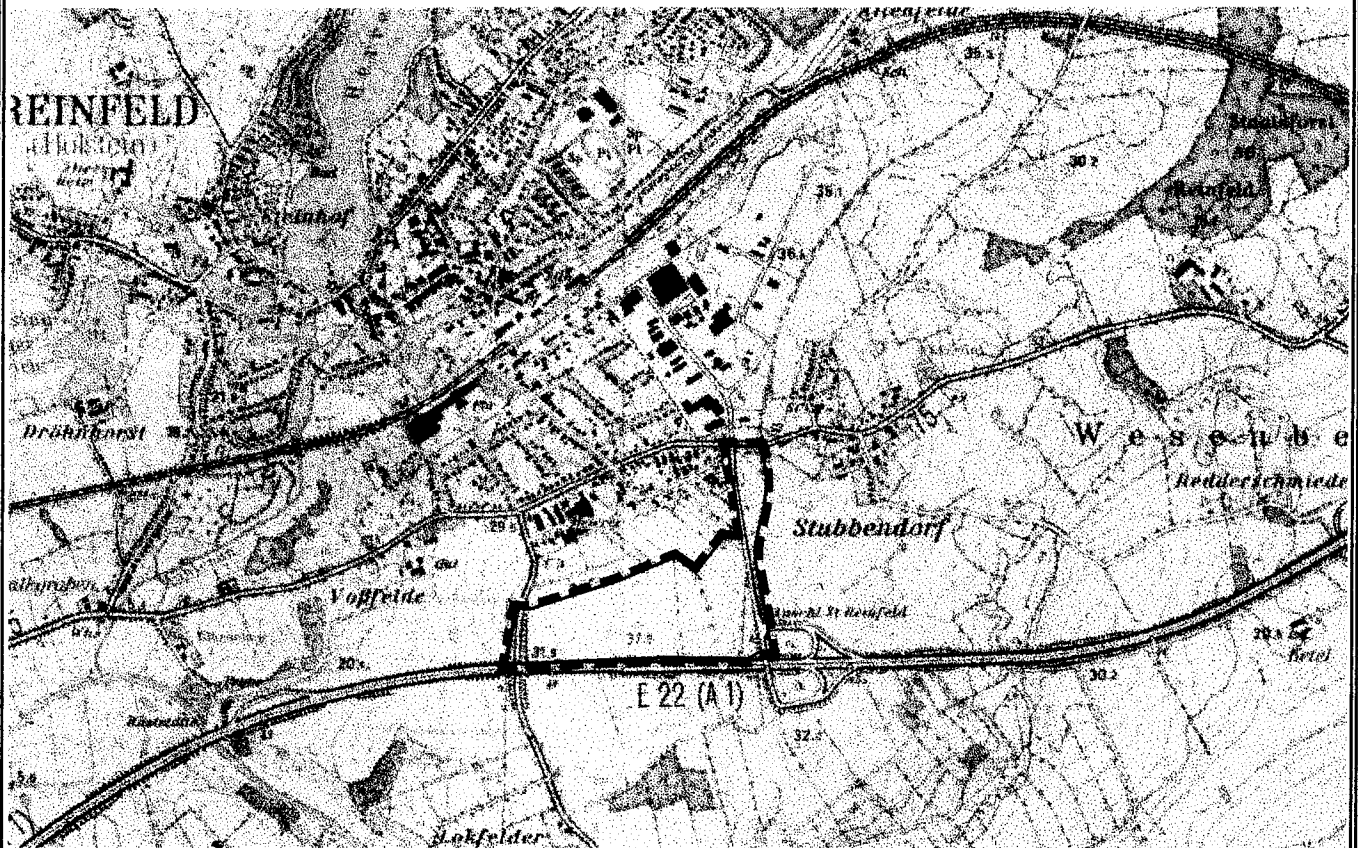
Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 15 C,  
der wie folgt begrenzt wird:

im Süden durch die BAB A 1, im Westen durch die „Lokfelder Chaussee“ (L 85),

im Norden durch das Kleingartengelände „Weddernkoppel“

und das Gewerbegebiet „An der Autobahn“,

im Osten durch die Grenze zwischen dem Stadtgebiet der Stadt Reinfeld (Holstein)  
und der Gemeinde Wesenberg, Ortsteil Stubbendorf



Übersichtsplan 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN  
- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck  
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 \* Fax: 0451 / 8 79 87-22  
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

# Satzung

.....3..Ausfertigung

**Inhaltsverzeichnis**  
**der Begründung**  
**zum Bebauungsplanes Nr. 15 C,**  
**1. vereinfachte Änderung**  
**der Stadt Reinfeld (Holstein)**  
**(Kreis Stormarn)**

|     |  |       |   |
|-----|--|-------|---|
| 1.  | Grundlagen der 1. vereinfachten Änderung .....                                 | Seite | 3 |
| 1.1 | Gesetzliche Grundlagen .....   | Seite | 3 |
| 1.2 | Kartengrundlage .....  | Seite | 3 |
| 1.3 | Bisherige Planung .....  | Seite | 3 |
| 2.  | Gründe zur Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung .....                     | Seite | 3 |
| 3.  | Inhalt der 1. vereinfachten Änderung .....                                     | Seite | 4 |
| 4.  | Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung .....                           | Seite | 5 |
| 5.  | Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur<br>Gestaltung des Baugebietes..... | Seite | 5 |
| 6.  | Beschluss über die Begründung.....   | Seite | 6 |
|     | Arbeitsvermerke / Stand der Begründung.....                                    | Seite | 6 |

## **1. GRUNDLAGEN DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 C**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C der Stadt Reinfeld (Holstein) gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG<
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVObI. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47),

sowie

- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

### **1.2 Kartengrundlage**

Der Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die Änderung gestalterischer Festsetzungen nach § 92 LBO und ist lediglich textlich gefasst. Eine zeichnerische Darstellung entfällt.

### **1.3 Bisherige Planung**

Der Bebauungsplan 15 C der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde am 21. November 2000 als Satzung beschlossen. Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungsplan am 25. Januar 2001 rechtsverbindlich.

## **2. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**

Mit Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Reinfeld (Holstein) vom 22. August 2002 wurde die Aufstellung einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Planungsziel ist die Anpassung der gestalterischen Festsetzungen nach § 92 LBO bezüglich Werbeanlagen und Einfriedungen an die Bedürfnisse der angesiedelten und noch anzusiedelnden Betriebe.

Die bisher getroffenen diesbezüglichen textlichen Festsetzungen wurden teilweise sehr restriktiv, teilweise jedoch nicht einschränkend genug gefasst. Die sehr engen Einschränkungen erfolgten im Interesse der Gestaltung des Landschaftsbildes und des Baugebietes sowie der Einwirkungen auf das benachbarte Kleingartengelände und auf die daran anschließende benachbarte und geplante Wohnbebauung im Norden des Plangeltungsbereichs. Ebenso sollten Beeinträchtigungen der Autobahn BAB 1 ausgeschlossen werden.

Zwischenzeitlich sind die Erschließungsarbeiten des Baugebietes abgeschlossen. Bei der Vergabe der Grundstücke an Großbetriebe hat sich herausgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen für Werbeanlagen sowie auch für Einfriedungen abweichend sind und somit textliche Änderungen erforderlich werden.

Die Stadtvertretung hat diese Wünsche zum Anlass genommen, die bisher getroffenen textlichen Festsetzungen zu überprüfen. Dabei wurde eine Abwägung bezüglich möglicher Einschränkungen der bisherigen Zielvorstellungen der Stadt bezüglich der o.g. Auswirkungen und den Vorstellungen der Betriebe vorgenommen. Damit folgt die Stadt dem Ergebnis der Abstimmung mit der Gemeinde Wesenberg, die innerhalb ihres angrenzenden (gemeinsamen) Gewerbegebietes gleiche entsprechende Festsetzungen vornimmt.

### **3. INHALT DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C beinhaltet lediglich gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO. Die bisherigen Festsetzungen bezüglich „Werbung“ und „Einfriedungen“ werden neu gefasst.

Die bisherige Zielsetzung, eine Beeinträchtigung auf das nördlich angrenzende Kleingartengelände und auf die daran anschließende benachbarte und geplante Bebauung sowie der Sicherheit des Verkehrs auf der BAB A1 durch Einschränkungen der Werbeanlagen möglichst auszuschließen, wird weitestgehend weiter verfolgt. Es werden jedoch für Großbetriebe im Bereich zwischen der BAB A1 und der hierzu parallel verlaufenden südlichen Erschließungsstraße mit einer Grundstücksgröße von mindestens 3.0 ha Ausnahmen ausdrücklich zugelassen.

Die Begrenzung des für die Ausnahmen festgesetzten Bereichs erfolgt, um Einwirkungen höherer Leucht-Werbeanlagen auf die nördlich angrenzenden Gebiete weitmöglichst auszuschließen bzw. zu begrenzen. Dabei wird zusätzlich festgesetzt, dass nach Norden, also in Richtung des Kleingartengeländes und der Wohnbebauung, abstrahlende beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen sind.

Bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A1 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen so zu gestalten sind, dass eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Ebenfalls geändert werden die unter Ziffer 1.2 des Teiles B -Text- getroffenen Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen und durch die Art der zulässigen Gestaltung ergänzt. Die bisher mit 0,70 m Höhe festgesetzte Begrenzung der Höhe von Einfriedungen im Straßenraum werden nunmehr mit 2,00 m festgesetzt (mit Ausnahme der von „Sichtflächen“ betroffenen Flächenanteile). Aus Gründen der Gestaltung werden dabei geschlossene Mauern und Wände sowie Sichtschutzwände als Einfriedungen ausgeschlossen.

#### **4. VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHRLICHE ER-SCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES**

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich nicht.

#### **5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES**

Durch die vorliegende Änderung des Bauleitplanes können sich Auswirkungen ergeben, die Ergänzungen bisheriger landschaftspflegerischer Festsetzungen erforderlich machen oder zusätzliche Ausgleichsforderungen begründen. Das Büro Trüper, Gondesen und Partner hat die Änderungen geprüft und kommt zu folgender Landschaftsplanerischer Stellungnahme:

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes sind auf die im Grünordnungsplan dargestellte Eingriffs-/Ausgleichssituation zu beziehen.

Nach den bisherigen Festsetzungen waren eingeschossige Gebäude einschließlich Werbeanlagen auf eine Höhe von max. 8,00 m über Fahrbahn beschränkt. Mehrgeschossige Gebäude waren in den zentralen Bereichen des B-Planes bis 11,00 m Firsthöhe zulässig, eine Höhenbeschränkung für die Werbeanlagen war nicht vorgesehen.

Ebenso waren keine Einschränkungen der Höhe für Pylonen, Masten, Türme etc. festgesetzt. Durch Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Höhen einschließlich Werbeanlagen auf 8,00 m bei eingeschossigen Gebäuden, auf 15,00 m bei mehrgeschossigen Gebäuden und auf 25,00 m bei Masten, Pylonen, Türmen etc. begrenzt.

In der Gegenüberstellung der Festsetzungen ist festzustellen, dass in der ursprünglichen Bebauungsplanfassung höhere und größere Werbeanlagen an Gebäuden und Pylonen etc. möglich waren als jetzt mit den restriktiven Festsetzungen der 1. Änderung dieses Planes. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind bei der jetzt vorgesehenen Lösung nicht nachteiliger zu bewerten, zumal die Pylonen, Masten etc. nur zwischen der südlichen Erschließungsstraße und BAB A 1 auf Grundstücke von mehr als 30.000 m<sup>2</sup> zulässig sind.

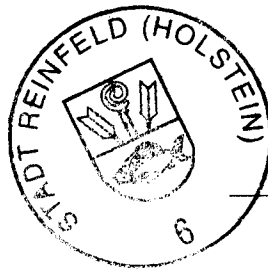
Da die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft in sich ausgeglichen war, ist bei unveränderter Eingriffsintensität mit keinen höheren Kompensationserfordernissen zu rechnen, d.h. die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nach wie vor ausgeglichen, zusätzliche Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz sind nicht erforderlich.

6. **BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Reinfeld (Holstein) am ...~~2.6.02~~ 24.07.03..... ~~2002~~ gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den ..... 24.07.03 .....

**STADT REINFELD (HOLSTEIN)**  
- Der Bürgermeister -



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Anderssen", is written over a horizontal line.

- Unterschrift -

**ARBEITSVERMERKE**

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN**

- Büro für Bauleitplanung -  
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck  
Tel.: 0451/87 9 87-0  
Telefax: 0451/87 9 87-22

e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:  
Zuletzt geändert (Stand):

09.04.2002  
04.07.2002  
09.07.2002  
07.08.2002  
04.09.2002  
26.02.2003

Lübeck, den .....

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jürgen Anderssen", is written over a horizontal line.  
Planverfasser