

Begründung zur 5. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 25  
der Stadt Reinfeld

1. Rechtsgrundlagen

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt der vom Innenminister durch Erlaß vom 07.06.1962 unter dem AZ: IX 810 c - 512.111 - 62.61 genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde. Zu diesem Bauleitplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine 15. Änderung aufgestellt, die als unmittelbare Planungsgrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 dient. Auf den Erläuterungsbericht zu dieser 15. Änderung wird insbesondere hingewiesen.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 25, der vom Landrat des Kreises Stormarn am 18.07.1983 unter dem AZ: 61/3 - 62.061 (25) genehmigt worden ist, und zu dem bereits eine 1. und 2. Änderung rechtskräftig geworden sind. Eine 3. und 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 befinden sich z.Zt. ebenfalls in der Aufstellung. Ihre Plangebiete berühren den Bereich der 5. Änderung nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie seiner ersten zwei Änderungen bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht durch die Festsetzungen im Geltungsbereich der jetzigen 5. Änderung aufgehoben werden.

Für das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gilt außerdem die Satzung der Stadt Reinfeld zum Schutz von Bäumen mit Stand vom 24. Juni 1987, deren Festsetzungen von diesem Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ergibt sich aus dem vorausgehenden Übersichtsplan und wird wie folgt begrenzt:

Durch die südliche Grenze der südlich des Lindenweges gelegenen Grundstücke und durch die nordwestliche Grenze der nordwestlich des Bischofsteicher Weges gelegenen Grundstücke (Flurstücke 8/55 bis 8/60 und 8/67 sowie 60 teilweise) und durch die Verlängerung der südlichen

Grenze des Flurstückes 8/60 und durch die 5,0 m nach Westen versetzte Verlängerung der westlichen Grenze des Lindenweges.

Das Gebiet des Bebauungsplanes bildet die Südostecke des Schul- und Sportgeländes am Bischofsteicher Weg.

3. Planungsziel

In der Stadt Reinfeld und gerade auch in dem Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 besteht noch erheblicher Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen, was die Errichtung eines weiteren Kindergartens erforderlich macht. Durch die sich aus dem Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Masuch und Olbrisch ergebende neue Lage des zusätzlichen 4. Allwettersportplatzes, angrenzend an die bereits vorhandenen Sportplätze (siehe 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25), wird in der Süd-ostecke des Schul- bzw. Sportplatzgeländes eine größere Fläche frei, die sich zur Errichtung des Kindergartens besonders gut anbietet. Diese Fläche ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 zum Teil als Sport- zum anderen Teil als öffentliche Parkfläche festgesetzt, was bedeutet, daß diese Fläche für die Errichtung von Wohngebäuden sowieso nie zur Verfügung gestanden hat. Die Errichtung des Kindergartens an dieser Stelle bietet sich deshalb an, weil damit gleich ein Zusammenhang mit der später zu besuchenden Schule hergestellt ist. Außerdem liegt der Kindergarten hier verkehrstechnisch so günstig, daß eine Gefährdung der kleineren Kinder durch Fahrzeuge fast ausgeschlossen ist, da kaum öffentliche Straßen angrenzen. Ein weiteres Argument für die Ausweisung des Kindergartens an dieser Stelle ist die direkte Bedarfsdeckung an Ort und Stelle, so daß weite Wege für Kinder und Eltern vermieden werden können.

4. Einzelfragen der Planung

a. Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Der größte Teil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten aus den unter Ziffer 3 bereits genannten Gründen festgesetzt. Das Gelände wurde so großzügig bemessen, um zum einen die Errichtung des Gebäudes selbst und zum anderen aber auch die Herstellung von genügend Freiflächen zum Toben im Freien zu gewährleisten. Da noch nicht genau bekannt ist, wie das Gebäude des Kindergartens auf dem Grundstück plaziert werden soll, sind im Bebauungsplan die Baugrenzen großzügig festgesetzt worden.

Die Ausnutzungsziffern sowie die Zahl der Vollgeschosse und die offene Bauweise wurden so gewählt, daß bei der vorhandenen Grundstücksgröße die Errichtung eines platzmäßig optimalen Kindergartens ermöglicht wird. Es hat wenig Sinn, neue Kindergärten gleich wieder so eng zu konzipieren, daß sie den Anforderungen der Zukunft nicht gewachsen sind. Im übrigen sind die Ausnutzungsziffern der umgebenden Wohnbebauung ebenfalls relativ hoch.

#### b. Verkehrsplanung

Durch die Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 entfällt die vom bereits hergestellten Lindenweg ausgehende neue Erschließungsstraße auf das Schulgrundstück. Um das Kindergartengelände zu erschließen ist deshalb eine relativ kurze, neue Planstraße vom Lindenweg her festgesetzt, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll, um die Sicherheit der Kindergartenkinder noch zu erhöhen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist schon deshalb möglich, da nur eine geringe Anzahl von Kraftfahrzeugen diese Straße befahren wird, auch wenn sie die für die Schul- und Sportplatzflächen notwendigen Stellplatzanlagen ebenfalls mit erschließt. In diesem Zusammenhang muß auch auf die tageszeitlich unterschiedliche Nutzung der Stellplatzflächen zwischen Schul- und Sportplatznutzung hingewiesen werden.

Die Planungen der Verkehrsberuhigung entsprechen den Bestimmungen der EAE 85.

#### c. Ruhender Verkehr

Die für den Kindergarten erforderlichen Stellplätze sind vor Kopf des Wendehammers im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wurde eine Anzahl öffentlicher Parkplätze auf der anderen Seite des Wendehammers aufgenommen, da die meisten Kinder von ihren Eltern mit dem Auto gebracht bzw. abgeholt werden und so kurzfristig eine Menge Stellplatzflächen benötigt werden. In diesem Zusammenhang kann aber auch auf die Stellplatzanlage im Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, die eigentlich dem Sport- und Schulgelände zugeordnet ist, verwiesen werden. Eine kurzfristige Mitnutzung dieser Stellplätze ist sicherlich möglich.

Zusätzliche Parkplätze sind im Einengungsbereich der verkehrsberuhigten Zone zwischen den dort festgesetzten Bäumen vorgesehen.

#### d. Grünfestsetzungen

Zur Abschirmung der südöstlich und nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücke ist ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt worden, der gemäß textlicher Festsetzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen ist:

**LISTE DER IN DER STADT REINFELD HEIMISCHEN GEHÖLZE:**

<u>Fachbezeichnung</u>		<u>deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pub. carpathica	-	Holsteinische Moorbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Hedera helix	-	Efeu
Ilex aquifolium	-	Hülse
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa glauca	-	Blaugrüne Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rubus species	-	Brombeer-Wildarten
Salix alba	-	Weißweide
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide

<u>Fachbezeichnung</u>		<u>deutscher Name</u>
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix fragilis	-	Knackweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix repens	-	Kriechweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Holunder

Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulex europaeus	-	Stechginster
Ulmus glabra	-	Bergulme
Ulmus minor	-	Feldulme
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Auf die Verwendung von heimischen Pflanzen wird deshalb besonderer Wert gelegt, da durch sie auch die heimische Fauna gefördert wird. Nur in der Umgebung heimische Pflanzen werden von den dortigen Tieren besonders gut als Brutstätten oder Schutzflächen angenommen, so daß sich die Tierwelt in heimischen Pflanzen wesentlich besser entwickeln kann. Heimische Pflanzen fügen sich außerdem harmonisch in das Landschaftsbild ein. Außerdem ist es wichtig, die Pflanzen im Hinblick auf den vorhandenen Boden, die Licht- und Wasserverhältnisse standortgerecht auszuwählen, damit sie durch die richtigen Lebensbedingungen anwachsen und sich gut entwickeln können.

Es sind entlang des Straßenbereiches zu pflanzende Bäume, die zum Teil ebenfalls innerhalb eines breiteren Grünstreifens liegen, festgesetzt, um das negative Erscheinungsbild einer Straße und auch der angrenzenden Stellplatzanlage abzumildern.

Durch die vielen Grünfestsetzungen erhält der Kindergarten den Anschein einer Lage im Grünen, womit er ebenfalls erhöhten Nutzungswert für Kinder aufweist.

#### e. Lärmschutzfestsetzungen

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 auf dem jetzt überplanten Gelände vorgesehene Lärmschutzwall entfällt. Es wird ein neuer Lärmschutzwall im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 südwestlich außerhalb des Planbereiches errichtet, der sich aus dem vom Ingenieurbüro Masuch und Olbrisch aufgestellten Lärmschutzgutachten über die Sportplatzanlagen ergibt. Die Kindergartenfläche ist dadurch gegenüber den Sportplatzflächen lärmschutztechnisch gut geschützt. Einzelheiten über die Lärmschutzanlagen können dem Gutachten entnommen werden, das bei der Stadt Reinfeld eingesehen werden kann.

#### 5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten	7.850 qm	0,785 ha
----------------------------------	----------	----------

Grünstreifen	400 qm	0,040 ha
Verkehrsflächen	<u>800 qm</u>	<u>0,080 ha</u>
Größe des Plangebietes insgesamt	9.050 qm	0,905 ha

6. Bodenordnende Maßnahmen

Da das Gelände im Eigentum der Stadt Reinfeld steht, werden bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist noch nicht erschlossen. Eine Anbindung des Kindergartengeländes über die neue Planstraße an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Lindenweg ist jedoch unproblematisch möglich.

Lediglich die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens für die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 berücksichtigt. Dort stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Unabhängig hiervon ist ein Regenrückhaltebecken auf dem Gelände eines Kindergartens aus Gefahren Gesichtspunkten heraus auch nicht möglich.

Für die Wasserversorgung ist in der Planstraße eine Versorgungsleitung DN 100 PE 10 mit Einbindung in die vorhandene Leitung im Lindenweg vorzusehen und am Ende der Leitung ist ein Unterflurhydrant für Feuerlöschzwecke einzubauen.

Die Kapazitäten der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen reichen aus. Vor Baubeginn werden entsprechende Absprachen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern getroffen werden.

8. Finanzierung

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen durch den Straßenbau und durch die Errichtung des Kindergartens ergibt sich aus der Haushaltsplanung und der Finanzplanung nach § 83 der Gemeindeordnung.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 des BauGB abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht wird auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt.

Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld hat die Begründung in ihrer Sitzung am 08.04.1992 gebilligt.  
Reinfeld, den

#### INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
  - a. Gemeinbedarfsfläche Kindergarten
  - b. Verkehrsplanung
  - c. Ruhender Verkehr
  - d. Grünfestsetzungen
  - e. Lärmschutzfestsetzungen
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Ver- und Entsorgung

8. Finanzierung

Planverfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Reinfeld.

Nachstehend wird der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens dargestellt:

12.09.90	Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25
12.12.90	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
07.02.91	Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung)
26.03.91	Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
13.11.91	Entwurfsbeschuß und Auslegungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld
30.12.91 - 03.02.92	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
08.04.92	Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
08.04.92	Satzungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld gemäß § 10 BauGB



08.04.92

Billigung der Begründung

19.06.96

Neue bestätigende Abwägung durch die Stadtver-  
ordnetenversammlung der Stadt Reinfeld