

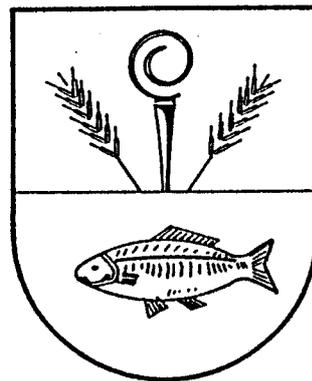
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 A

DER

STADT REINFELD (HOLSTEIN)

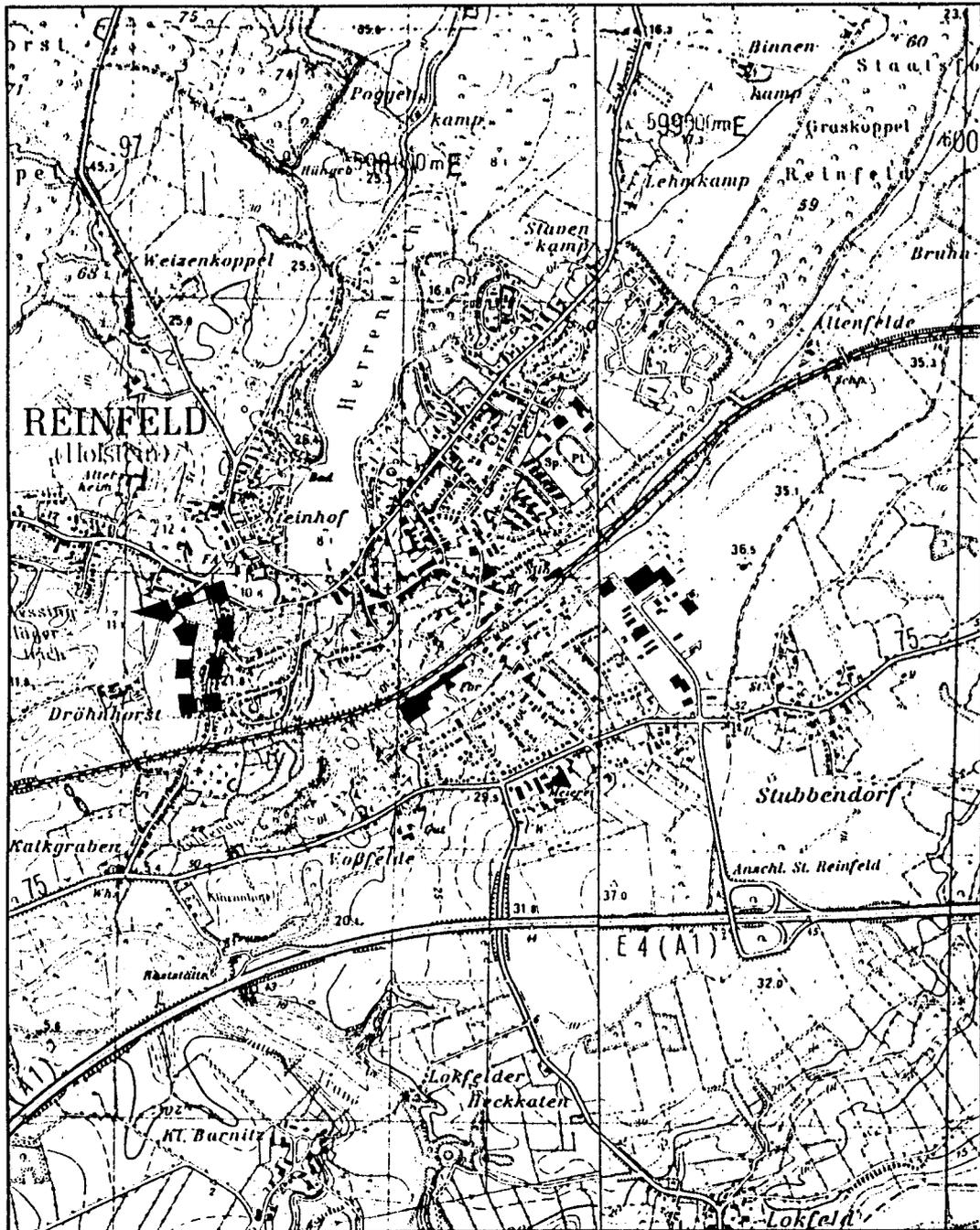


STADT REINFELD (HOLSTEIN)

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 A

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25 000



INHALTSVERZEICHNIS

=====

Teil A - Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 A
der Stadt Reinfeld (Holstein)

Teil B - Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 A der Stadt Reinfeld
(Holstein)

1. Rechtsgrundlagen

2. Geltungsbereich

3. Planungsziel

4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

5. Einzelfragen der Planung

6. Altablagerungen

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Ver- und Entsorgung

9. Finanzierung

B E G R Ü N D U N G
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 27 A
der
STADT REINFELD

Teil A - Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 A der Stadt
Reinfeld

- | | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25.03.1987 | Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 A. |
| 08.04.1987 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. |
| 26.11.1987 | Darlegung und Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) |
| 29.03.1988 | Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 15.03.1989 | Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld über die eingegangenen Bedenken und Anregungen. |
| 15.03.1989 | Entwurfsbeschuß und Auslegungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld. |
| 29.03.1989 | Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 10.04. - 12.05.1989 | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. |
| 11.10.1989 | Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld über die eingegangenen Bedenken und Anregungen. |
| 11.10.1989 | Satzungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld gem. § 10 BauGB. |
| 28.02. u. 20.06.1990 | Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld. |
| 09.08.1990 | Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. |
| 20.08. - 20.09.1990 | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. |
| 12.12.1990 | Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld über die eingegangenen Bedenken und Anregungen. |
| 12.12.1990 | Satzungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld gem. § 10 BauGB. |

Teil B - Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 A der Stadt Reinfeld

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 27 A der Stadt Reinfeld wird zum überwiegen- den Teil gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vom Innenminister durch Erlaß vom 07.06.1962, Az: IX 810c - 512.111 - 62.61 genehmigten Flächen- nutzungsplan der Stadt Reinfeld entwickelt.

Lediglich die Festsetzungen einer Teilfläche im nordöstlichen B-Planbereich entsprechen nicht den Darstellungen des rechtwirk- samen F-Planes. Für dieses Gebiet wird, im Zusammenhang mit den Planungen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 21, eine 13. Änderung des F-Planes im Parallelverfahren gemäß BauGB aufgestellt, so daß auch für dieses Gebiet die Forderungen des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt werden.

Für das Plangebiet besteht sonst noch kein Bauleitplan. Es handelt sich um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 A gilt aber die Satzung der Stadt Reinfeld zum Schutz von Bäumen mit Stand vom 24. Juni 1987, deren Bestimmungen von diesem Bebauungsplan nicht berührt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 A wird wie folgt be- grenzt:

Hamburger Straße, Klosterberg bis zum Grundstück Klosterberg 20, südliche Grenze des Grundstückes Klosterberg 20, westliche Grenzen der Grundstücke Klosterberg 2-20 und Flurstück 27/75, südliche und westliche Grenze des Flurstückes 144/10, südwestliche und nördliche Grenze des Flurstückes 145/2 und nördliche Grenze Flurstück 145/7 (Verbindung von der Drönhorst zur Hamburger Straße).

3. Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A soll vorwiegend die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Hamburger Straße geregelt werden. Hier sind große tiefe Grundstücke vorhanden, die z.Zt. gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden. Für sie ist eine Erschließung als Wohngebiete entsprechend geplant.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Straße Klosterberg werden Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Bebauung planungsrechtlich geregelt. Hier sind keine weiteren zusätzlichen Wohnbauten geplant.

4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Netto Bauland

Im allgemeinen Wohngebiet	15.750 m ²
Im reinen Wohngebiet	10.790 m ²

Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraße, verkehrsberuhigter Bereich	1.040 m ²
Weg an der Straße Klosterberg	760 m ²

Größe des Plangebietes insgesamt	<u>28.340 m²</u>	<u>2,834 ha</u>
----------------------------------	-----------------------------	-----------------

5. Einzelfragen der Planung

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeitigen Nutzung werden die Grundstücke und Gebäude entlang der Straßen Hamburger Str. und Klosterberg als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist auch deshalb sinnvoll, da hier eine etwas höhere Lärmbelastung gegenüber den Grundstücken im rückwärtigen Bereich zu verzeichnen ist. Diese Lärmbelastung ist jedoch nicht gravierend, so daß eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet möglich ist. Außerdem sind entlang dieser Straßen auch Nutzungen erwünscht, die über eine reine Wohnnutzung hinausgehen und in einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO zulässig sind, wie z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Gaststätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Gerade derartige Nutzungen sind auch für die hinterliegenden reinen Wohngebiete sehr attraktiv.

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Hamburger Straße, die der Wohnbebauung neu zugeführt werden, werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen Geschoßwohnungsbauten geschaffen werden, die durch ihre rückwärtige Lage eine optimale Wohnruhe bieten, die nicht durch anderweitige Nutzungen gestört werden soll.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahlen sind möglichst gering gehalten, um entsprechend der überwiegenden Wohnnutzung die Grundstücke nicht zu massiv bebauen zu lassen. Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Stadtkern von Reinfeld, eine intensive Nutzung ist daher nicht erwünscht. Aus diesem Grunde wurden auch die Baugrenzen so gewählt, daß nur kleinere Gebäudeeinheiten für den Wohnungsbau entstehen können.

Die mit 0,8 höchste Geschoßflächenzahl im reinen Wohngebiet hinter den Grundstücken Hamburger Str. 18 - 22 wurde so hoch festgesetzt, um eine Bebauung mit Geschoßwohnungsbauten zu ermöglichen, für die in Reinfeld noch ein großer Bedarf besteht.

Die Grundflächenzahl wurde so ermittelt, daß die Geschoßflächenzahl nur durch den Ausbau des Dachgeschosses zu erzielen ist, um die Höhenentwicklung der Gebäude auf einem, für eine Kleinstadt vernünftigen Maß zu halten. Die Erhöhung der Gebäude um ein zusätzliches nicht ausgebautes Dachgeschoß soll unterbunden werden.

Im gesamten Plangebiet gilt entsprechend des kleinstädtischen Charakters von Reinfeld die offene Bauweise. Gebäudekörper über 50 m Länge sind nicht erwünscht und entsprechen auch nicht der bereits vorhandenen Bebauung.

Um dem einzelnen Grundstückseigentümer möglichst weitgehende Gestaltungsfreiheit zu lassen, sind im gesamten Plangebiet nur Baugrenzen, keine Baulinien festgesetzt. Der restriktive Eingriff durch Baulinien in die Planungsfreiheit der Bauherren ist in diesem Plangebiet nicht notwendig, da keine städtebaulichen Grundlinien oder Grundideen vorgeschrieben und auch keine raumbildenden Kanten zu schaffen sind.

b. Verkehrliche Planung

Die verkehrsberuhigte Planstraße im nördlichen Plangebiet dient zur Erschließung der inneren Bebauung und hat Anschluß an die Hamburger Straße und über eine Fußwegverbindung auch an die Drönhorst. Sie wird verkehrsberuhigt angelegt, da bei der relativ geringen Anzahl der zu erwartenden Wohngebäude im rückwärtigen Bereich tatsächlich nur der Ziel- und Quellverkehr diese Erschließungsstraße benutzen soll. Die Straßenfläche soll gleichzeitig den Kindern des Wohngebietes als Spiel- und den Erwachsenen als Kommunikationsfläche dienen. Diese Mehrfachnutzung kann nur durch die Anlegung einer verkehrsberuhigten Zone erreicht werden.

Der Wendehammer der Planstraße ist so bemessen, daß Müllfahrzeuge bei einmaligem Zurücksetzen gefahrlos wenden können. Dieses kurze Rückwärtsfahren ist sowohl nach § 16 Ziffer 1 der Unfallverhütungsvorschriften "Müllbeseitigung" vom 01.10.1979 als auch nach den zeichnerischen und textlichen Ausführungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zulässig. Die oben beschriebene Wendemöglichkeit ist auch trotz der vorgesehenen Pflanzinsel im südlichen Teil des Wendehammers möglich, weshalb aus gestalterischen und verkehrsberuhigenden Gründen nicht auf diese Pflanzinsel verzichtet werden soll. Auch nach einem evtl. Wegfall der Pflanzinsel könnte nicht ohne Zurücksetzen gewendet werden.

Durch die neue Planstraße wird auch ein Grundstück erschlossen, daß im nördlich angrenzenden Bebauungsplan liegt. Außerdem wird eine fußläufige Verbindung nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes angelegt, um eine gute Wegeverbindung zur Innenstadt von Reinfeld für Fußgänger und Schulkinder zu schaffen.

Durch die Anlage von verkehrsberuhigten Zonen wird die Wohnsituation im inneren Planbereich erheblich gegenüber herkömmlichen Straßen verbessert. Die Planung dieser Verkehrsberuhigung entspricht den Bestimmungen der EAE 85.

Die Einhaltung und Sicherstellung der Sichtdreiecke an den Einmündungen wird durch die Höhenbegrenzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 garantiert.

Die Erschließung des reinen Wohngebietes im mittleren Teil des Bebauungsplangebietes hinter den Grundstücken Hamburger Straße 18 - 22 wird als sogenanntes Pfeifenstielgrundstück erfolgen. Es werden keine öffentlichen Verkehrsflächen errichtet. Bei dem geschlossenen Charakter dieses Baugebietes, das durch den Bau von Mietwohnungen entstehen wird, ist es wenig sinnvoll eine öffentliche Straße herzustellen, die lediglich von den wenigen Mietern genutzt werden wird.

Alle übrigen Straßen außerhalb des Plangebietes (Hamburger Straße und Klosterberg) bleiben in ihrem jetzigen Ausbauzustand bestehen.

c. Ruhender Verkehr

Da in den meisten Bereichen des Plangebietes durch die ausgewiesene Grundflächenzahl die Baugrenzen und vor allen Dingen die Grundstücksflächen nie voll für die Bebauung ausgenutzt werden können, sind auf den Grundstücken selbst in der Regel Flächen genug für die Errichtung der Stellplätze vorhanden. Die Stellplätze werden deshalb nicht gesondert festgesetzt, um den Bauherren weitestgehende Planungsfreiheit zu lassen. Durch eine Festsetzung der Stellplätze im Bebauungsplan könnten sich hinterher bei der Verwirklichung der Planung Schwierigkeiten ergeben, wenn sich dann herausstellt, daß die Stellplätze nicht zweckentsprechend festgesetzt wurden.

Lediglich in dem reinen Wohngebiet in der Mitte des Plangebietes, wurden Garagen- oder Stellplatzanlagen festgesetzt, da hier eine größere Anzahl von Stellplätzen für die Mietwohnungen erforderlich werden, die zentral an einer Stelle zusammengefaßt werden müssen, um Beeinträchtigungen für die Wohnruhe zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen kann die von ihnen ausgehende Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch die Standortfestlegung so gering wie möglich gehalten werden. Die Gemeinschaftsgaragen sind in zumutbarer Entfernung festgesetzt und werden den einzelnen Mietwohnungen zugeordnet.

Die Anzahl der Parkplätze ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmung ausreichend. Entlang der Hamburger Straße und dem Klosterberg wird in Längsaufstellung geparkt, so daß hier die Parkplätze direkt den entsprechenden Baugebieten zugeordnet sind. Im Bereich der verkehrsberuhigten Planstraße werden Parkplätze in dem großen Wendehammer angelegt. Auch sie sind auf kurzem Wege zu erreichen.

d. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Grünbestände innerhalb des Plangebietes wurden vor der Planaufstellung gesichtet, wobei sich herausgestellt hat, daß im Geltungsbereich des B-Planes keine erhaltenswerten, und damit festzusetzenden, Einzelobjekte, (wie z.B. Einzelbäume) vorhanden sind.

Ein am Rande des nordwestlichen Plangebietes vorhandener Knick wird zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft hin als zu erhalten festgesetzt, zumal hier die zukünftige Bebauung dicht an die angrenzenden freien Flächen herantrifft. Um diese grüne Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft dort fortzusetzen, wo die Baugrenzen ebenfalls dichter an die landwirtschaftlichen Flächen heranrücken, wird im Bereich der neuen Geschosswohnungsbauten ein neu zu errichtender Knick festgeschrieben, der negative Einwirkungen aus der Wohnbebauung auf die freie Natur vermindern und vermeiden wird.

Im südwestlichen Randgebiet des B-Planes wurde auf die Neufestsetzung eines Knicks oder die Aufnahme eines Pflanzgebotes

für die Hausgärten verzichtet, da hier die großen, gut begrünten Gärten auch so einen natürlichen Übergang zur freien, landwirtschaftlich genutzten Landschaft darstellen. Die Durchsetzung eines Pflanzgebotes, die zum großen Teil nicht mit den vorhandenen Bepflanzungen der Gärten übereinstimmen würde, wäre auch rechtlich kaum durchzusetzen. In diesem Gebiet ist außerdem die Bebauung weiter von der freien Natur abgerückt als im Nordwesten.

e. Lärmschutzmaßnahmen

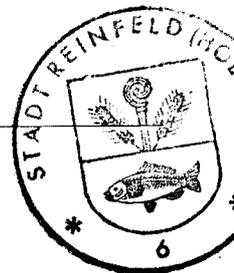
Der Geltungsbereich dieses B-Planes wird im Osten von der Landesstraße 71 begrenzt, die mit ca. 3500 Kfz/24 h relativ stark belastet ist. Um die angrenzende Wohnbebauung entsprechend der Nutzungsfestsetzung des B-Planes vor Immissionen zu schützen, wurde ein Lärmschutzgutachten unter Berücksichtigung des o. g. Wertes erstellt.

Dieses Lärmschutzgutachten vom 27. Februar 1989, das von der Arbeitsgruppe Immissionsschutz in Bad Oldesloe erarbeitet wurde, wird Bestandteil dieser Begründung. Aufgrund dieser lärmtechnischen Berechnungen ergibt sich für die Gebäude entlang der Landesstraße 71, der Lärmpegelbereich III, der in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzt und durch die Textziffer Nr. 4 inhaltlich konkretisiert wird. Durch die dort angeführten Lärmschutzmaßnahmen wird die, den Nutzungsfestsetzungen entsprechende Wohnruhe in den straßenangrenzenden Gebäuden gewährleistet.

f. Kinderspielplatz

Für das Plangebiet wird die Errichtung eines Kinderspielplatzes für schulpflichtige Kinder im Sinne des Kinderspielplatzgesetzes erforderlich. Dieser Kinderspielplatz wird südlich der Straße Dröhnhorst im Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanes

Nr. 21, 1. Änderung und Ergänzung, der Stadt Reinfeld festgesetzt. An dieser Stelle kann der großzügig bemessene Kinderspielplatz sowohl von den Kindern der Bewohner dieses Bebauungsplanes als auch von denen aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung und Ergänzung, genutzt werden. Es kann so eine kostengünstige und doch kindergerechte Anlage geschaffen werden, da sie größere Wohnbereiche abdeckt. Die Planstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, daß eine Gefährdung der Kinder dort sehr gering ist.



6. Altablagerungen

Der nordwestliche Planbereich grenzt direkt an die Altablagerung, die im Untersuchungsprogramm "Abfall - Altablagerungen" des Kreises Stormarn vom September 1985 unter der laufenden Nr. 14 erfaßt ist, an.

Im nordöstlichen Randbereich der Altablagerung wurden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben ergeben, daß der Boden, die Bodenluft und das Grundwasser nicht über das natürliche Maß hinaus belastet sind.

Die Auswertung der Untersuchungen ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Altablagerung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bauleitplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern durch Erschließungsträger geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung,

Grenzregelung und Enteignung in Betracht. Das Planungsziel soll aber vorzugsweise im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Die Stadt geht davon aus, daß sich zur Verwirklichung der neuen Bebauung im rückwärtigen Bereich Erschließungsträger finden werden, denen die Stadt Reinfeld die Erschließung der Baugebiete übertragen wird.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist, vor allen Dingen im rückwärtigen Bereich, noch nicht vollständig erschlossen. Soweit notwendig, erfolgt die Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen der Stadt Reinfeld sowie durch die Schlesweg AG und die Stadtwerke Bad Oldesloe. Die schadlose Beseitigung von Oberflächenwasser ist im Erlaubnisverfahren vor jeweiligen Baubeginn nachzuweisen.

Die Einleitung des im Planbereich anfallenden Regenwassers erfolgt in den "Hausgraben", wobei die Einleitungsstelle außerhalb des Plangebietes liegt. Die Festsetzung eines Regenwasserabsetzbeckens im B-Plan ist deshalb nicht sinnvoll, da dieses Rückhaltebecken so anzuordnen ist, daß ein direkter Zulauf zum "Hausgraben", unter Aufnahme allen anfallenden Oberflächenwassers des Plangebietes gegeben ist. Deshalb ist die Lage nur außerhalb des B-Plangebietes möglich.

Die Kapazität des Reinfelder Klärwerkes erlaubt noch eine gegenüber dem gesamten Stadtgebiet relativ geringe neue Bebauung. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Rechtzeitig vor Beginn irgendwelcher Erschließungsmaßnahmen werden die Planungen mit den zuständigen Erschließungs- bzw. Versorgungsträgern abgestimmt.

9. Finanzierung

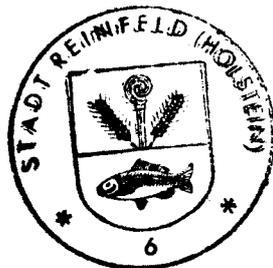
Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen durch die Erschließung der rückwärtigen Gebiete wird so weit wie möglich in den abzuschließenden Erschließungsverträgen geregelt, wobei sich Einzelheiten aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung nach § 83 der Gemeindeordnung ergeben werden.

Soweit die Erschließung nicht vertraglich geregelt ist, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 des BauGB abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht 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 am 11.10.89/ 12.12.90 gebilligt.

Reinfeld, den 11. Sep. 1991




Bürgermeister