

BEGRÜNDUNG zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der STADT REINBEK

GEBIET: "KLEINGEWERBEGEBIET SCHOLTZSTRASSE",
GEWERBEGEBIET AM "HERRENGRABEN",
WESTLICH DER "KLAUS-GROTH-STRASSE".

Änderungsbereich: Gewerbegebiet nördlich bzw. nordöstlich "Klinauweg",
westlich des Baugebietes "Schützenstraße"
und der "Klaus-Groth-Straße",
südlich des neuen Bebauungsplanes Nr. 50,
östlich des Bebauungsplanes Nr. 36 und damit des
Gewerbegebietes an der "Hermann-Körner-Straße"



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG

Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

für die Begründung
zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 16
der Stadt Reinbek
(Kreis Stormarn)

1.	Lage des Baugebietes	Seite	3
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite	3
3.	Gründe für die Aufstellung der 3. Änderung	Seite	4
4.	Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes	Seite	5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite	6
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	6
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	6
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	7
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	8
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	8
11.	Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes	Seite	8
12.	Hinweise / Sonstiges	Seite	8
13.	Beschluß über die Begründung	Seite	9
14.	Arbeitsvermerke	Seite	9

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Reinbek liegt im Westen der Stadt Reinbek. Er ist Bestandteil des Gewerbegebietes Reinbek. Dieses Gebiet wird durch entsprechende Bebauungspläne der westlich angrenzenden Stadt Glinde bis an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende K80 herangeführt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird begrenzt

im Norden durch das Gewerbegebiet des neuen Bebauungsplanes Nr. 50 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Osten durch Wohnbauflächen nördlich der "Scholtzstraße" und östlich der "Klaus-Groth-Straße",

im Süden durch Gewerbegebiete nördlich der "Hauptstraße" und

im Westen durch gewerblich genutzte Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 36

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt einen Bereich von ca. 6,08 ha.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek.

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde genehmigt mit Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein am **26.11.1965**. Zwischenzeitlich wurden bereits zwei Änderungen durchgeführt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarten, die durch das Vermessungsbüro Jörg Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),

- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVDBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde von der Stadtvertretung Reinbek beschlossen am

3. Gründe zur Aufstellung der 3. Änderung

Die Stadt Reinbek stellt für das nördlich angrenzende Gebiet den Bebauungsplan Nr. 50 auf (Gebiet: "Steinerei", nördlich des gemeinsamen Gewerbegebietes Reinbek-Glinde sowie nördlich des sogenannten Kleingewerbegebietes B 16).

Durch die Aufstellung der Änderung soll eine Anpassung der alten Planung an die Inhalte des neuen Bebauungsplanes erfolgen. Dies bezieht sich sowohl auf die Festsetzung planübergreifender Baugrenzen als auch auf eine Vereinheitlichung der getroffenen textlichen Festsetzungen für diesen Gesamtbereich.

Gleichzeitig wird dem Ergebnis der zwischenzeitlich vorgenommenen Schallschutzuntersuchung Rechnung getragen, in dem die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW" tags/nachts in dB(A) im Rahmen der Gliederung des Gewerbebetriebes nach Art der Betriebe und Anlagen nach § 1 (4) 2 BauNVO festgesetzt werden.

4. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 übernimmt die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und gleicht das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nördlich der "Scholtzstraße" an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 36 nunmehr mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 an (bisher 0,4/0,8).

Die Bereiche südlich der "Scholtzstraße" werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf die bisher zulässigen Werte abgestellt. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse nicht mehr festgesetzt, weil die aus dem neuen, nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 übernommenen textlichen Festsetzungen für eine Höhenbestimmung städtebaulich ausreichend erscheinen. Aufgrund der Bestimmungen der BauNVO 1990 wird generell eine Grundflächenzahl von 0,7 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die bisher festgesetzte "offene Bauweise" (anlässlich der 2. Änderung) bzw. nicht festgesetzte Bauweise wird nunmehr in eine "abweichende Bauweise - a -" geändert. Dabei wird durch textliche Festsetzung festgelegt, daß die Grenzabstände der "offenen Bauweise" einzuhalten, Baulängen über 50 m jedoch zulässig sind.

Zusätzlich wird am nördlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes zur freien Landschaft hin für den zur Hälfte innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Knick ein Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen übernimmt der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich soweit sie für diesen Geltungsbereich städtebaulich angemessen erscheinen, die des angrenzenden neuen Baugebietes (Bebauungsplan Nr. 50). Dies soll eine Gleichbehandlung innerhalb des Gesamtgebietes erzielen helfen und eine aufeinander abgestimmte Gestaltung sicherstellen.

Nach Mitteilung der Deutschen Bundespost wird der nördliche Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 von einer "Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr" überquert. Der entsprechende Schutzbereich wurde nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximal zulässige Bauhöhe innerhalb des Schutzbereiches eine Höhe zwischen 85 m und 86 m über NN nicht überschreiten.

Der vom Schutzbereich betroffene Bereich weist jedoch Geländehöhen von etwa 45 m bis 47 m über NN auf. Die Bauhöhen werden durch textliche Festsetzungen auf max. 18 m über Straßenhöhe begrenzt. Somit wird die Richtfunkverbindung nicht beeinträchtigt. Besondere Einschränkungen sind nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind bereits vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist bereits vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen zur Realisierung der 3. Änderung sind nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Weil es sich bei dem Bereich der Änderung um ein bereits länger bestehendes Gewerbegebiet handelt, sind Festsetzungen von zusätzlichen Anpflanzgeboten im Interesse der Gestaltung des Gebietes in größerem Umfang weder sinnvoll noch durchsetzbar. Der Bebauungsplan setzt daher innerhalb seines Änderungsbereiches lediglich bereits vorhandene und aufgrund ihrer Qualität und/oder Lage erhaltenswerte Knickbestände in der Planzeichnung nach § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten fest. Zusätzlich werden jedoch auch für die an den Bereich des neuen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 50 anschließenden Bereiche Anreize zur Dach- und Fassadenbegrünung gegeben. Durch den Teil B - Text - dürfen bei Durchführung entsprechender Maßnahmen die festgesetzten Geschoßflächenzahlen überschritten werden.

Außerdem trifft der Bebauungsplan für den Änderungsbereich Festsetzungen für die Nutzung und die Gestaltung der sogenannten Vorgartenbereiche.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 50 und die Lage der Gewerbegebiete im Gemeindegebiet und zu angrenzenden Gebieten macht die Überprüfung ggf. notwendiger Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei war unter anderem zu überprüfen, ob unzulässige Lärmbelastigungen vom Bereich des neuen Gewerbegebietes auf angrenzende Bereiche ausgehen, andererseits, ob die innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete bereits zulässigen Lärmemissionen zulässige Begrenzungen insgesamt überschreiten.

Hierzu hat die Stadt Reinbek eine entsprechende Untersuchung durch die "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 'Masuch und Olbrisch", 2000 Oststeinbek, Gewerbering 1, vornehmen lassen. Die Auswertung des Gutachtens kommt zu dem Ergebnis, daß zur Begrenzung der gewerblichen Lärmemissionen zugunsten der Nachbarbereiche und der zulässigen Wohnungen innerhalb des Plangeltungsbereiches planübergreifende Lärmbegrenzungen erforderlich sind. Insoweit wurde die Untersuchung auf die unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne ausgedehnt. Eine Änderung der südlich an den Bebauungsplan Nr. 50 angrenzenden Bebauungspläne wird danach erforderlich. Dabei werden auch hier Einschränkungen der zulässigen Lärmwerte durch Festsetzungen in der Planzeichnung (-Teil A-) vorgenommen.

Für die bereits festgesetzten Gewerbegebiete sind nach dem Ergebnis des Gutachtens Einschränkungen der zulässigen "flächenbezogenen Schalleistungspegel" erforderlich. Dies erfolgt innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nach § 1 (4) BauNVO durch die Festsetzung "eingeschränkter Gewerbegebiete" (GEE). Die entsprechende Begrenzung wird durch ein entsprechendes Planzeichen für maximal zulässige Schalleistungspegel "tags" und "nachts" festgesetzt.

Das Gutachten wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

"Diese Festsetzungen können für dieses Plangebiet getroffen werden, weil im Stadtgebiet Reinbek Gewerbegebietsflächen vorhanden sind, in denen alle nach § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen und anlagen zulässig sind (B-Plan Nr. 9 Gewerbegebiet Reinbek-Glinde-Schönningstedt und B-Plan Nr. 52 der Stadt Reinbek)."



Befehlt gemäß Erlaß
Innenministers des Landes
Schleswig-Holstein
12.09.1991
IV 810 c - 512.113 - 62.60 (16)
und vom 18.03.1992
Az: IV 810 - 512.113 - 32.60 (15)

Reinbek, den 25.9.1992.

Bürgermeister

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Für den Bereich der Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Erschließungskosten.

11. Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist bereits überwiegend bebaut. Bei zusätzlichen Bauten sind die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplanes zu beachten.

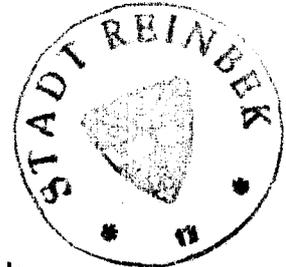
12. Hinweise / Sonstiges

- a) Die Stadt Reinbek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) In der Stadt Reinbek besteht zur Zeit eine "Baumschutzsatzung".
- c) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Stadt-
vertretung Reinbek am 29.11.1990.

Reinbek, den 4.3.1991



Stadt Reinbek

Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
Büro für Bauleitplanung
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel. 0451 / 89 19 32

Aufgestellt am: 01.11.1988
zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am: 06.04.1990

Lübeck, den 20.12.90

Planverfasser