

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Stadt Reinfeld (Holstein)

1. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) ist vom Minister für Arbeit, Vertriebene und Soziales des Landes Schleswig-Holstein durch Erlaß vom 07.06.1962 unter dem AZ.: IX 810 c - 512.111-62.61 genehmigt worden und stellt in seiner rechtswirksamen 6. Änderung den Planbereich als Sondergebiet "Heilpädagogisches Kinderheim" dar.

Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren aufgestellt werden soll.

Durch diese 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfüllt.

Vorläufer dieser Planungen ist der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Reinfeld, der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 27.01.1972 unter dem Aktenzeichen IV 81 d – 813/04-62 61 (11) genehmigt worden ist und zu dem bereits eine 1. Änderung aufgestellt wurde. Die Festsetzungen dieser zwei Bebauungspläne bleiben rechtskräftig, soweit sie den Geltungsbereich der jetzigen 3. Änderung nicht betreffen.

Die bisherigen Planungen der 3. Änderung sahen sowohl einen Neubau als auch einen Anbau für das Kinderheim Sonnenschein vor, der eine zeitgemäße Unterbringung von Heranwachsenden im ausbildungspflichtigen Alter zum Ziel hatte. Diese Planungen sind bis zum Satzungsbeschluß, der im September 1996 gefaßt wurde, verfolgt worden.

Danach haben sich grundlegende Änderungen ergeben, so daß diese Planungen nicht mehr realisierbar waren.

Weiterhin gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld, in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Gebiet des ehemaligen Kinderheimes Sonnenschein (Bolande 26-34), gelegen zwischen der Straße Bolande, dem Pommernweg und dem Forstweg.

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige "Kinderheim Sonnenschein" einer gemeinnützigen Stiftung, in dem verhaltensauffällige schwererziehbare Jugendliche und Kinder untergebracht waren. Das Gelände ist straßenbegleitend mit mehreren wohnhausähnlich genutzten Gebäuden und den für ein Kinderheim nötigen Nebenanlagen, Verwaltungsgebäuden und Stellplätzen bebaut.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes, erreichbar über den Pommernweg, liegt das ehemalige Wohnheim mit Nebengebäuden. Der übrige, rückwärtige Grundstücksteil hat einen parkähnlichen Charakter und wurde als Freifläche für die Kinder des Heimes genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an Wohnbebauung an. Südwestlich, südlich der Straße Bolande, liegt ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, der Mastschweinehaltung betreibt. Westlich und nördlich geht das Plangebiet in die freie Landschaft über, die im Norden landwirtschaftlich und nordwestlich vom Plangebiet forstwirtschaftlich genutzt wird.

3. Planungsziel

Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Kinderheimes sollen als Wohngebäude umgenutzt werden. Desweiteren sollen die Freiflächen an der Straße Bolande und die im Westen vorhandenen Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden, da der Betrieb des Kinderheimes eingestellt wurde und somit Flächen zur Verfügung stehen, die sich für eine Wohnbebauung anbieten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und soll in Zukunft planerisch durch die Erschließung über den Pommernweg in nördliche Richtung fortgesetzt werden. Um sich die Möglichkeit einer Verbreiterung offenzuhalten, wird der Querschnitt um 1,00 m breiter festgesetzt.

4. Einzelheiten der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 teilt das Gelände des ehemaligen Kinderheimes in drei unterschiedliche Nutzungsbereiche auf. Die Gebäude an der Straße Bolande mit den Hausnummern 28 und 30 sind als eingeschossiges Allgemeines Wohngebiet und die rückwärtig am Pommernweg gelegenen größeren Gebäude als zweigeschossiges Sondergebiet; der gesamte westliche Bereich des Grundstückes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Durch die 3. Änderung soll die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Vorgesehen sind innerhalb des Plangebietes sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, deren Wohneinheiten für die Einzelhäuser auf zwei und für die Doppelhaushälften auf eine begrenzt wird. Dieses erfolgt aus Gründen der aufgelockerten Bebauung, die innerhalb der Nachbarbebauung auch vorhanden ist. Das Gebäude des ehemaligen Kinderheimes wird zur Zeit umgebaut und soll mehrere Wohnungen aufnehmen.

Die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan derart erweitert, daß alle vorhandenen Gebäude, die zum Teil außerhalb der Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, sich innerhalb der Bauflächen befinden.

Dabei wird textlich festgesetzt, daß sowohl Nebenanlagen als auch genehmigungsfreie Vorhaben innerhalb der Baugrenzen zu realisieren sind.

Die übrigen Baufelder werden großzügig ausgelegt, wobei eine geringe Grundflächenzahl die Ausnutzung zugunsten einer nicht zu massiven Bebauung einschränkt.

Weiterhin werden durch eine Erschließungsstraße, die am Ende eine Wendeanlage erhält, die rückwärtigen Bauflächen angeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine Grundflächenzahl von 0,2 und 0,23 festgesetzt, um zu verhindern, daß an der Grenze zur offenen Landschaft eine zu massive Bebauung entstehen kann. Weiterhin wurde, entsprechend der umliegenden Bebauung eine 1-Geschossigkeit festgesetzt.

Die Ausnahme bildet das Grundstück des ehemaligen Kinderheimes, für das eine maximale Firsthöhe festgesetzt wurde, um den geplanten Umbau realisieren zu können. Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 13,00 m bleibt aber trotzdem unter der bestehenden Firsthöhe.

4.2 Öffentliche Grünfläche

An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird ein Spielplatz festgesetzt, der eine ausreichende Größe aufweist, um die Unterversorgung auch in den angrenzenden Bereichen an der Bolande mit abzudecken.

Die Erschließung des Spielplatzes erfolgt von der Planstraße aus und wird derart gestaltet, daß sie auch die Erschließungsfunktion des nordwestlichsten Grundstückes übernehmen kann.

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen. Da durch die Vergrößerung der Bauflächen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 eine zusätzliche Versiegelung durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist, sind in diesem Bebauungsplan entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Um eine fachgerechte und landschaftspflegerisch einwandfreie Entscheidung über die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen treffen zu können, wurde von der Landschaftsarchitektin Frau Mareile Ehlers im Januar 1995 ein landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet, der durch das Ing.-Büro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Segeberg im Juni 1999 geändert wurde, dessen landschaftspflegerische Maßnahmen, soweit sie bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Der landschaftspflegerische Beitrag wird Bestandteil dieser Begründung. Daher wird auf dessen Aussagen verwiesen.

Wichtigster landschaftspflegerischer, aber auch städtebaulicher Gesichtspunkt bei der Überplanung des Grundstückes ist die Erhaltung des wertvollen, raumbildenden und ortsteilprägenden Großbaumbestandes auf dem gesamten Grundstück und des parkähnlichen Charakters für den östlich gelegenen Grundstücksteil. Daher sind alle erhaltenswerten Großbaumbestände aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 stellt eine wesentliche Verbesserung im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 dar, der auf die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück keine Rücksicht nahm.

Die erweiterten Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß die vorhandenen Großbaumbestände erhalten und nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

4.4 Lärmschutzfestsetzungen

Im Süden wird das Plangebiet durch die Landesstraße 84, das ist die Straße Bolande, begrenzt, wobei die Ortsdurchfahrtsgrenze weiter westlich liegt. Dies bedeutet, daß das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Reinfeld angesiedelt ist.

Die Landesstraße 84 wird allerdings von erheblichen Verkehrsmengen frequentiert. Aus diesem Grunde wurde durch das Ing.-Büro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe im Dezember 1994 ein Gutachten erarbeitet, welches im April 1999 modifiziert wurde, das die Auswirkungen dieses Verkehrslärms auf die Bebauung des Grundstückes des ehemaligen "Kinderheimes Sonnenschein" ermittelt. Dieses Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche und passiven Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie garantieren - trotz des Verkehrsaufkommens - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebäuden.

4.5 Überlegungen hinsichtlich der Immissionsbelastung durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb

Südwestlich außerhalb des Plangebietes, südlich der Straße Bolande, liegt der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb des Herrn Hans Schacht, der Schweinemast im Flüssigmistverfahren betreibt und zur Zeit 680 Mastschweine hält, was umgerechnet 81,6 Großvieheinheiten entspricht. Der vorhandene Flüssigmist kann auf dem Hofgrundstück für einen Zeitraum von 6 bis 7 Monaten gelagert werden.

Von diesem landwirtschaftlichen Betrieb gehen Emissionen aus, die bei der Bauleitplanung zumindest Eingang in die Planungsüberlegungen finden müssen. Grundlage der Beurteilung der Stallanlage und der von ihr ausgehenden Emissionen sowie die Bemessung eines erforderlichen Mindestabstandes zwischen dem landwirtschaftlichen Hof und nichtlandwirtschaftlicher Wohnbebauung sind die Bewertungskriterien der VDI-Richtlinie 3471.

Auf dieser Grundlage hat die Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, Hamburg mit Datum vom 05.03.1999 unter der Auftragsnummer: 99UP011/Pu eine Immissionsschutzstellungnahme erarbeitet, die zur Feststellung des Emissionsstatus dieser Schweinemastanlage und ihrer Auswirkungen auf die kurzfristig zu realisierende Neubebauung diente. Dieses Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Die Geruchsmissionen wurden gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) als flächenbezogene Kenngrößen ermittelt.

Die Berechnungen ergaben, daß auf fast allen Beurteilungsflächen im Untersuchungsgebiet der Immissionswert für Wohngebiete eingehalten wird.

Lediglich auf einer Fläche wird er überschritten.

Nach Abstimmung mit dem Stattdlichen Umweltamt Itzehoe, Außenstelle Lübeck, wurde diese Überschreitung als derart geringfügig eingestuft, daß sie unberücksichtigt bleiben kann.

Demnach steht einer Wohnbebauung auf der gesamten Fläche aus Geruchsmissionsgründen nichts entgegen.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland

Allgemeines Wohngebiet 1,45 ha

Öffentliche Verkehrsfläche

Planstraße 0,10 ha

Vorhandene Straße 0,07 ha

Gehweg 0,01 ha

Grünflächen

Sukzessionsflächen 0,03 ha

Biotop 0,05 ha

Spielplatz 0,03 ha

Größe des Plangebietes insgesamt:

1,74 ha

=====

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Mit dem zukünftigen Erschließungsträger, vermutlich dem Eigentümer des Geländes, wird die Stadt Reinfeld einen Erschließungsvertrag abschließen, in dem auch die spätere eigentumsrechtliche Übertragung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie des Spielplatzes an die Stadt Reinfeld geregelt sein wird.

Die Stadt geht deshalb davon aus, daß bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig werden.

Der Erschließungsvertrag wird auch Aussagen hinsichtlich der Kostenregelung enthalten. Die Stadt Reinfeld wird dabei den 10 %igen Kostenanteil der Erschließungskosten gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches übernehmen. Die entsprechende Umlegung der restlichen Kosten bleibt Sache des Erschließungsträgers.

Die Finanzierung des 10 %igen Kostenanteils der Stadt ist aus dem Haushaltsplan bzw. der Finanzplanung der Stadt Reinfeld ersichtlich.

Die Stadt behält sich vor, zur Deckung weiterer Kosten Abgaben nach dem Ortsrecht zu erheben.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgungseinrichtungen

7.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Reinfeld (Holstein).

Die Planung wird von den Stadtwerken in Zusammenarbeit mit der Stadt aufgestellt und überwacht. Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Sollten die jetzigen Kapazitäten im Bereich der Wasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert sein, wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes ein entsprechender Ausbau/Ergänzung der technischen Anlagen erfolgen.

7.1.2 Elektrische Versorgung

Das Bebauungsplangebiet wird mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswig) versorgt.

7.1.3 Gasversorgung

Über die vorhandene Gasniederdruckleitung der Stadtwerke Bad Oldesloe kann auch eine Gasversorgung erfolgen.

7.1.4 Wärmeversorgung

Der Bau- und Betrieb einer Wärmeversorgung mittels einer zentralen Lösung wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.

7.2 Entsorgungsanlagen

7.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zum Klärwerk der Stadtwerke Reinfeld.

Sollten die jetzigen Kapazitäten im Bereich der Wasserentsorgung nicht ausreichend dimensioniert sein, wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes ein entsprechender Ausbau/Ergänzung der technischen Anlagen erfolgen. Errichtung, Betrieb und Unterhalt der Schmutzwasserkanalisation werden gemäß Satzung geregelt.

7.2.2 Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung auf den Grundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Regenwasserkanalisation in den öffentlichen Verkehrsflächen. Auch hier werden die Errichtung, der Betrieb und der Unterhalt gemäß Satzung geregelt.

7.2.3 Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung geregelt.

7.2.4 Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen sind, soweit sie nicht bereits vorhanden sind, in Abstimmung zwischen den Stadtwerken Reinfeld (Holstein) und der Feuerwehr, vorgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) hat die Begründung am 06.11.2002 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Öffentliche Grünfläche
 - 4.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.4 Lärmschutzfestsetzungen
 - 4.5 Überlegungen hinsichtlich der Immissionsbelastung durch den angrenzenden landwirtschaftl. Betrieb
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Ver- und Entsorgung