

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13

- 13. Änderung -

der Stadt Reinfeld (Holstein)

Gliederung

- A) Planverfahren zur Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
- B) Bebauungsplan Nr. 13 - 13. Änderung -
 - 1.) Plangebiet
 - 2.) Bestandsbeschreibung
 - 3.) Planungsgrundlage
 - 4.) Ziel und Zweck der 13. Änderung des B-Planes Nr. 13
 - 5.) Erschließung
 - 6.) Bodenordnende Maßnahmen

B) Bebauungsplan Nr. 13 - 13. Änderung -

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen der Carl-Harz-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Bahnhofstraße und Neuhöfer Straße, ausgenommen die Flurstücke 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/7, 13/52, 13/45, 14/28 und 13/44 teilweise und die übrigen an der Neuhöfer Straße gelegenen und die an der Paul-von-Schoenaich-Straße gelegenen Grundstücke sowie die Flurstücke 104/5, 104/1, 442/102, 160/1, 100/3, 100/5, 60/6, 60/4, 51/5, 48/5, 32/6, 35/3, 32/5, 133/3, 137/4, 136/3, 139/5, 137/2, 139/7, 6/110, 6/66, 6/57 und 6/43 und das Gebiet der am Kirchsteig liegenden Grundstücke, ausgenommen das Flurstück 154/2, und das Gebiet der südlich der Bahnhofstraße gelegenen Flurstücke 25/6, 23/4, 372/24, 20/4, 20/6, 20/15, 20/14, 20/16, 19/4, 19/6 sowie das an der Ahrensböcker Straße gelegene Flurstück 6/86.

2. Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind die Flächen zum großen Teil als Kerngebiet ausgewiesen. In diesem Gebiet befinden sich in den Erdgeschossen hauptsächlich kleine Läden und Büros. Die Obergeschosse werden als Büro oder Wohnungen benutzt. Außerdem gibt es einige Speiselokale und ein Kino. Direkt neben dem Marktplatz befindet sich die Kirche mit dem Friedhof. Lediglich im Osten des Plangebietes ist ein kleiner Anteil an gemischten Bauflächen vorhanden.

3. Planungsgrundlage

Aufgrund der Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung sowie dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, mit Änderungen, der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde dieser Plan entwickelt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der Anfrage zur Einrichtung einer Spielhalle in der Paul-von-Schoenaich-Straße wurde am 02.05.1991 die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen.

Das Ziel der 13. Änderung ist, im Geltungsbereich keine Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ist, zuzulassen.

Der Ausschluß derart differenzierter Nutzungsmöglichkeiten bedarf gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung einer Rechtfertigung durch

besondere städtebauliche Gründe.

Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer negativen Entwicklung vorzubeugen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um einen Attraktivitätsverlust des innerstädtischen Bereiches der Stadt Reinfeld (Holstein) zu vermeiden. Die Ausbreitung bzw. Ansiedlung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge würde die derzeitige Nutzungsstruktur negativ beeinflussen, da sich durch solche Betriebe in der Regel ein höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als beispielsweise durch einen Einzelhandelsbetrieb, was den Betreibern wiederum ermöglicht, einen höheren Mietzins zu zahlen und damit anderen Nutzern (z.B. Textilgeschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Haushaltswarengeschäfte), die nicht in der Lage sind, einen erhöhten Mietzins aufzubringen, zu verdrängen. Es entsteht ein Mißverhältnis der Wettbewerbschancen.

Eine Umorientierung der Betreiber der Einzelhandelsbetriebe in andere Bereiche ist zu befürchten, was zu einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild des Ortskerns führen würde. Da Spielhallen für die Passanten keinen Anreiz zum Verweilen bieten, sondern eher einen Störfaktor im Erscheinungsbild darstellen, würden solche Betriebe hier zur Verödung führen. In Einzelfällen ist sogar mit einem verminderten Lagewert von Immobilien zu rechnen. Der gewünschte Ortskern wird beeinträchtigt, da die Nutzungsvielfalt und Leistungsfähigkeit dieses Zentrums verlorengehen würde. Dies wiederum würde die Versorgungslage der Bevölkerung durch Schwinden des Ladenangebotes verschlechtern. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt einen Verlust für das Zentrum dar.

Hinzu kommt, daß die im B-Plangebiet liegenden Wohnungen insbesondere vor nächtlicher Ruhestörung geschützt werden sollen.

Da Spielhallen sowie die anderen obengenannten Betriebe überwiegend in der Freizeitphase des Tages, also abends und an Wochenenden, benutzt werden, verursachen die an- und abfahrenden Besucher Störungen in den Ruhezeiten der Anwohner.

Ein weiterer Aspekt für den Ausschluß der obengenannten Betriebe, speziell im Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße, ist der vorhandene Kirchenbau mit Friedhofsanlage. Hierbei handelt es sich um eine schutzbedürftige Anlage, die zu solchen Gewerbebetrieben wie Diskotheken, Spielhallen sowie ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ist, in einem gewissen "moralischen" Abstand zu liegen haben.

Eine Ansiedlung von Spielhallen ist in Reinfeld (Holstein) in den anderen Mischgebieten sowie in den Gewerbegebieten möglich.

5. Erschließung

Erschließungsanlagen werden durch die B-Planänderung nicht berührt. Die Gesamterschließung einschließlich Ver- und Entsorgungsleitung ist durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 13 und seiner Änderung gesichert.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 15. Sep. 1993 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 23. Sep. 1993


(Bubolz)
Bürgermeister

