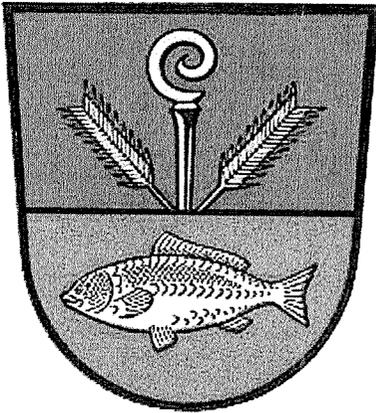


STADT REINFELD

(KREIS STORMARN)



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 B **ZWISCHEN KRÖGERKOPPEL, AUTOBAHNZUBRINGER UND KLEINGARTENGELÄNDE**

BEGRÜNDUNG

STADT REINFELD (HOLSTEIN)

AUFSTELLUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 B

für das Gebiet zwischen Krögerkoppel, Autobahnzubringer und Kleingartengelände

AUFTRAGGEBER:

Stadt Reinfeld
Paul-von-Schoenaich-Str. 14
23858 Reinfeld

AUFTRAGNEHMER:



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Dorle Danne

§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 3 (2)		
TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.3	Umstellung auf die BauNVO 2013 von BauNVO 1990	10
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	10
5	Natur und Landschaft	13
6	Eingriffsregelung	13
7	Umweltprüfung	13
8	Umweltbericht	14
8.1	Einleitung	14
8.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	17
8.3	Zusätzliche Angaben	22
9	Verkehrliche Erschließung	23
10	Ver- und Entsorgung	23
11	Altlasten und Altablagerungen	23
12	Denkmalschutz	24
13	Kosten	24

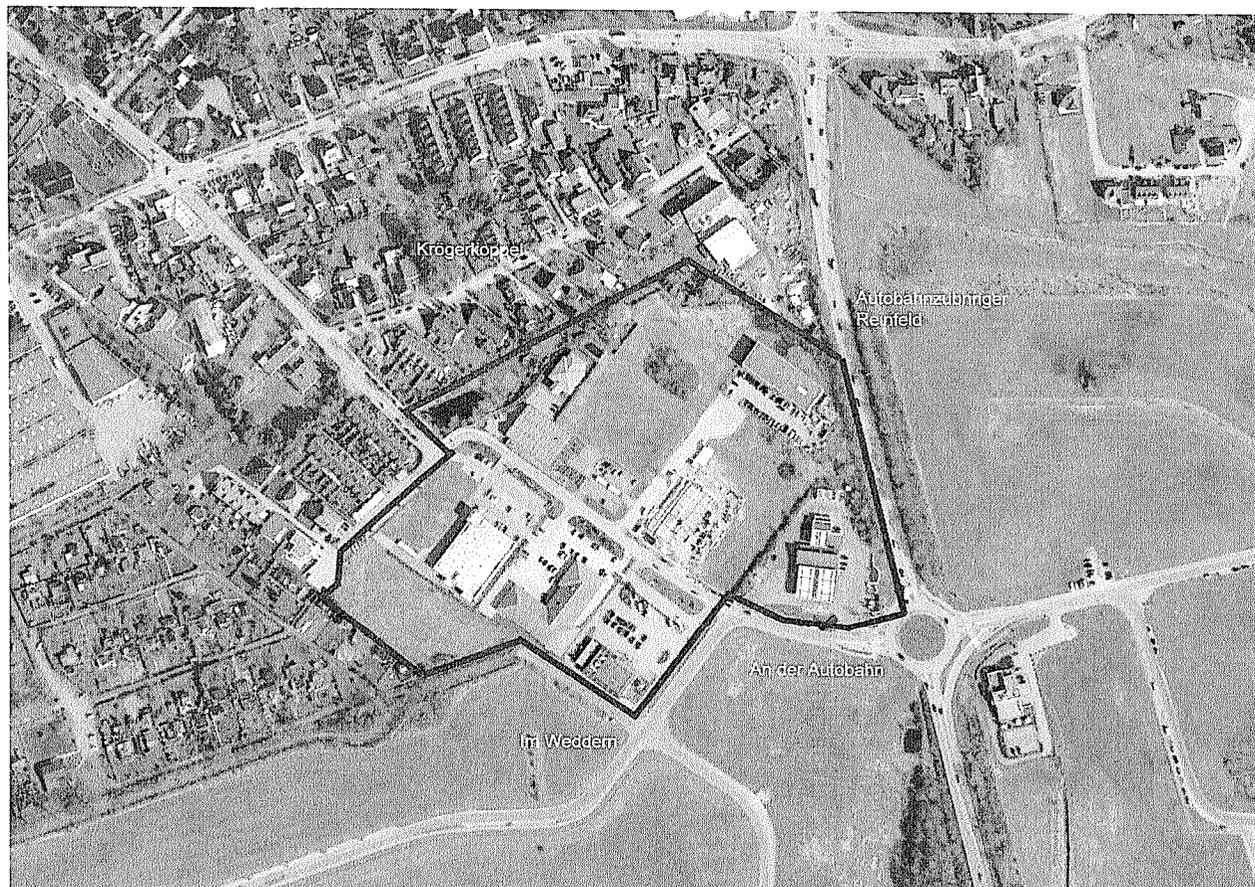
1 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES

Das Plangebiet ist ca. 5,71 ha groß und liegt im südlichen Stadtgebiet von Reinfeld (Holstein). Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die gemischt genutzte Bebauung an der Krögerkoppel, überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 15 A,
- im Norden durch den Bauhof,
- im Osten durch den Autobahnzubringer Reinfeld mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Stadtgrenze,
- im Süden durch die Straße "An der Autobahn" und "Im Weddern" sowie
- im Südwesten durch eine Kleingartensiedlung und die Straße "Krögerkoppel" mit angrenzenden gemischt genutzten Gebäuden.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird gewerblich genutzt. Die Straße "An der Autobahn" durchläuft das Plangebiet zentral von Ost nach West. Im Plangebiet finden sich einige Gehölzstrukturen, die größtenteils im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 B angepflanzt wurden.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich



2 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Am 08.08.2013 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B gefasst.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 B wurde ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Unter den baurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen u.a. Spielhallen, Tanzpaläste, Tanzbars, Discotheken und Swingerclubs.

Der Bauausschuss beriet zuvor über eine Bauvoranfrage für den Neubau eines FKK-Sauna-Clubs mit Wellness-Hotel auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 B. Laut Betriebsbeschreibung sollen in dem Gebäude u.a. kostenpflichtige Erotikdienstleistungen angeboten werden. Eine solche Nutzung kann sich gebietsunverträglich auswirken z.B. durch hohes Verkehrsaufkommen, Ruhestörungen, stadtbildstörende Werbung oder die Verdrängung der Hauptnutzungen.

Diese Gefahr sieht die Stadt Reinfeld an dieser Stelle im Stadtgebiet, in der Nähe der Mischbebauung an der Krögerkoppel, als gegeben. Sie möchte daher steuernd eingreifen, in dem verschiedene Arten von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B ausgeschlossen werden. Im Gegenzug sollen diese Nutzungen jedoch an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zugelassen werden. Hierfür wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 15 C geändert, der direkt an der Autobahn gelegene Flächen ausweist, in denen Vergnügungsstätten allgemein zugelassen werden sollen. Auf diese Weise kann der Konflikt mit anderen schutzwürdigen Nutzungen minimiert werden.

Der Ausschluss von Nutzungen im Rahmen der 5. Änderung betrifft Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen. Für Spielhallen wird eine Ausnahme gewährt, da bereits einige Spielhallen bzw. ähnliche Gewerbe im Plangebiet vorhanden sind.

Aufgrund der zuvor genannten Gefahren werden jedoch auch Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung ausgeschlossen. Ferner werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist wie z.B. Sexshops und Erotikfachmärkte. Diese Betriebe wie auch der FKK-Sauna-Club mit kostenpflichtigen Erotikdienstleistungen gelten trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung laut Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe. Ohne Ausschluss wären sie im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist somit die Steuerung der Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.).

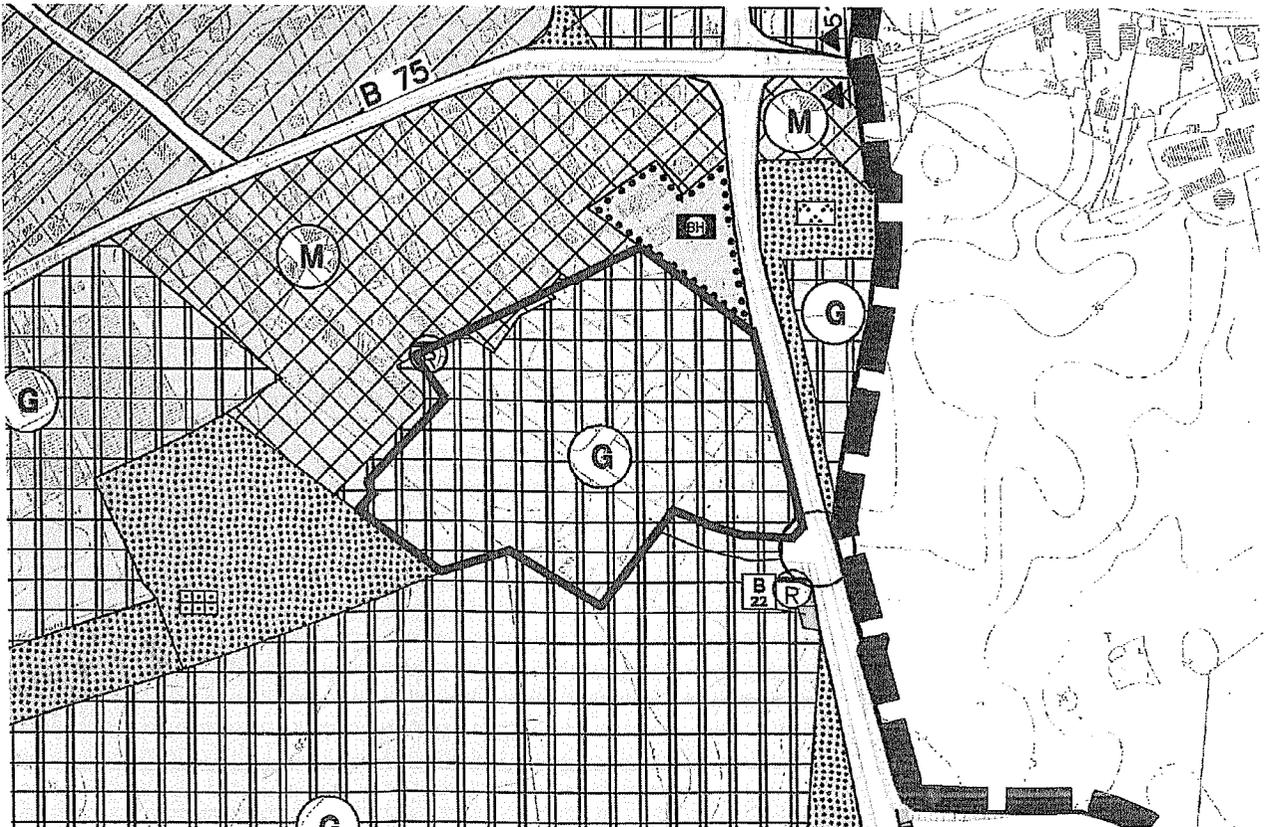
3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet fast ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Ausschnitt (Plangebiet ist rot eingerahmt) aus dem Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 2 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.2 Verbindliche Bauleitplanung

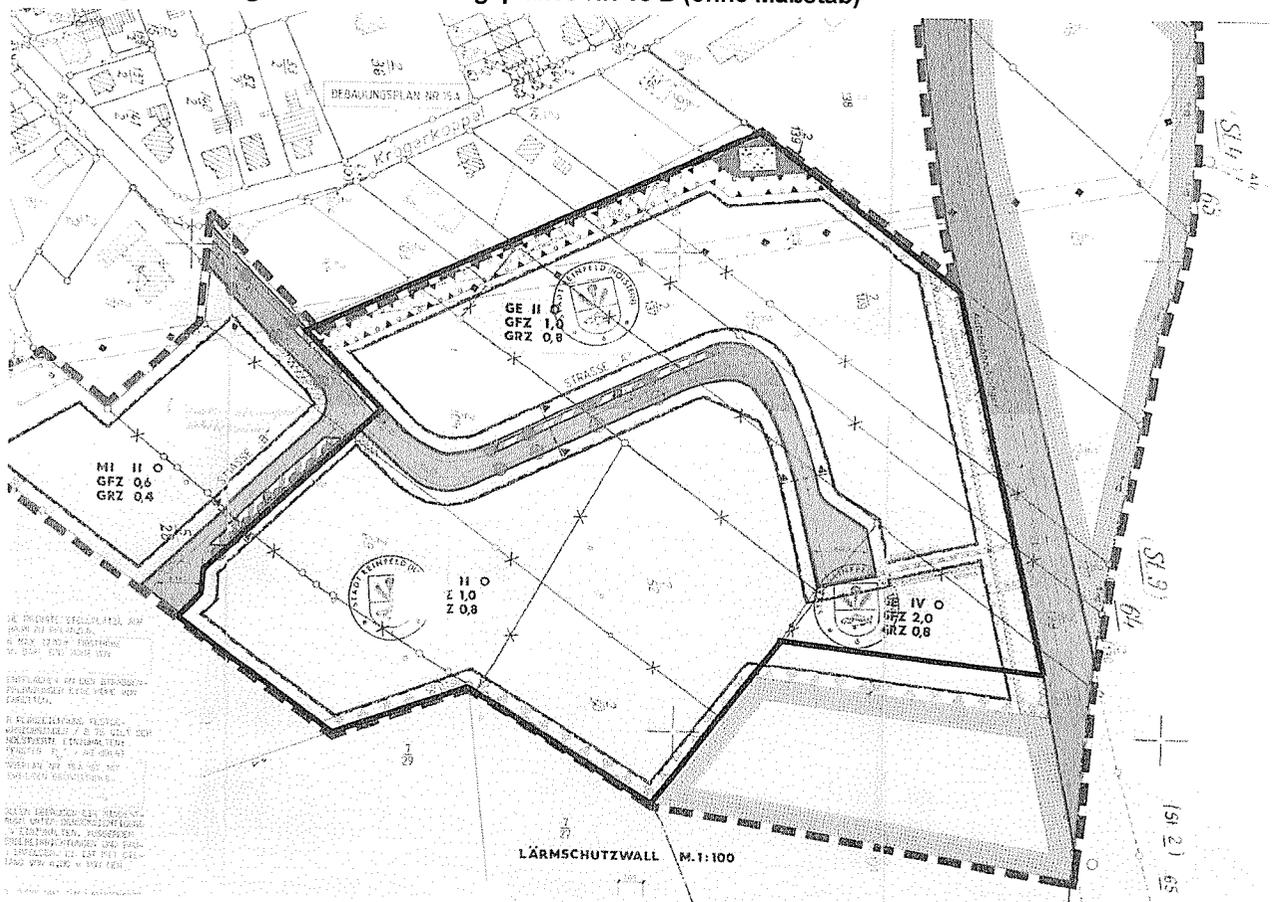
Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 15 B wurde im November 1991 rechtskräftig und weist für den Geltungsberiech ein Gewerbegebiet aus.

Festgesetzt wurden zudem:

- eine Grundflächenzahl von 0,8,
- eine Geschossflächenzahl von 2,0 für das südöstliche Gebiet und 1,0 für den restlichen Bereich,
- maximal 4 zulässige Vollgeschosse auf dem östlichen Areal und 2 auf dem Restlichen sowie
- eine offene Bauweise.

Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 B lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen (das Plangebiet der 5. Änderung ist rot eingerahmt).

Abbildung 3 - Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 15 B (ohne Maßstab)



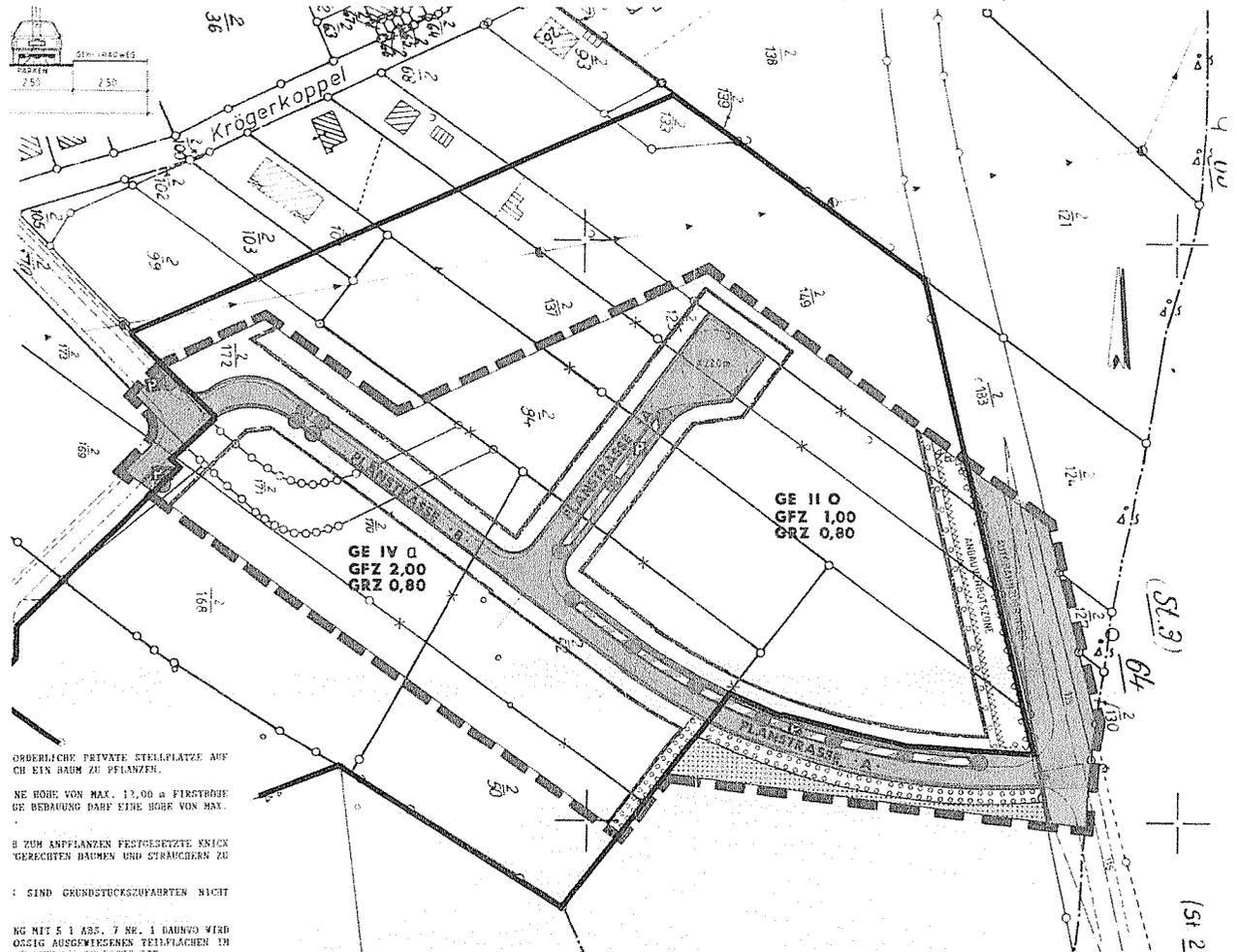
Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 B wurde im September 1993 rechtskräftig und weist für den Geltungsberiech ebenfalls ein Gewerbegebiet aus.

Festgesetzt wurden zudem:

- eine Grundflächenzahl von 0,8,
- eine Geschossflächenzahl von 2,0 für das südwestliche Gebiet und 1,0 für den nordöstlichen Bereich,
- maximal 4 zulässige Vollgeschosse im südwestlichen Gebiet und 2 im Restlichen sowie
- eine offene Bauweise für das südwestliche Areal und eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der Baukörper) für das Nordöstliche.

Ein Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen (das Plangebiet der 5. Änderung ist rot eingerahmt).

Abbildung 4 - Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B (ohne Maßstab)



Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 15 B wurde im Juli 1999 rechtskräftig und weist für den Geltungsbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Regenklärbecken) sowie ein Gewerbegebiet für den südöstlichen Teil und ein Mischgebiet für den nordöstlichen Teil aus.

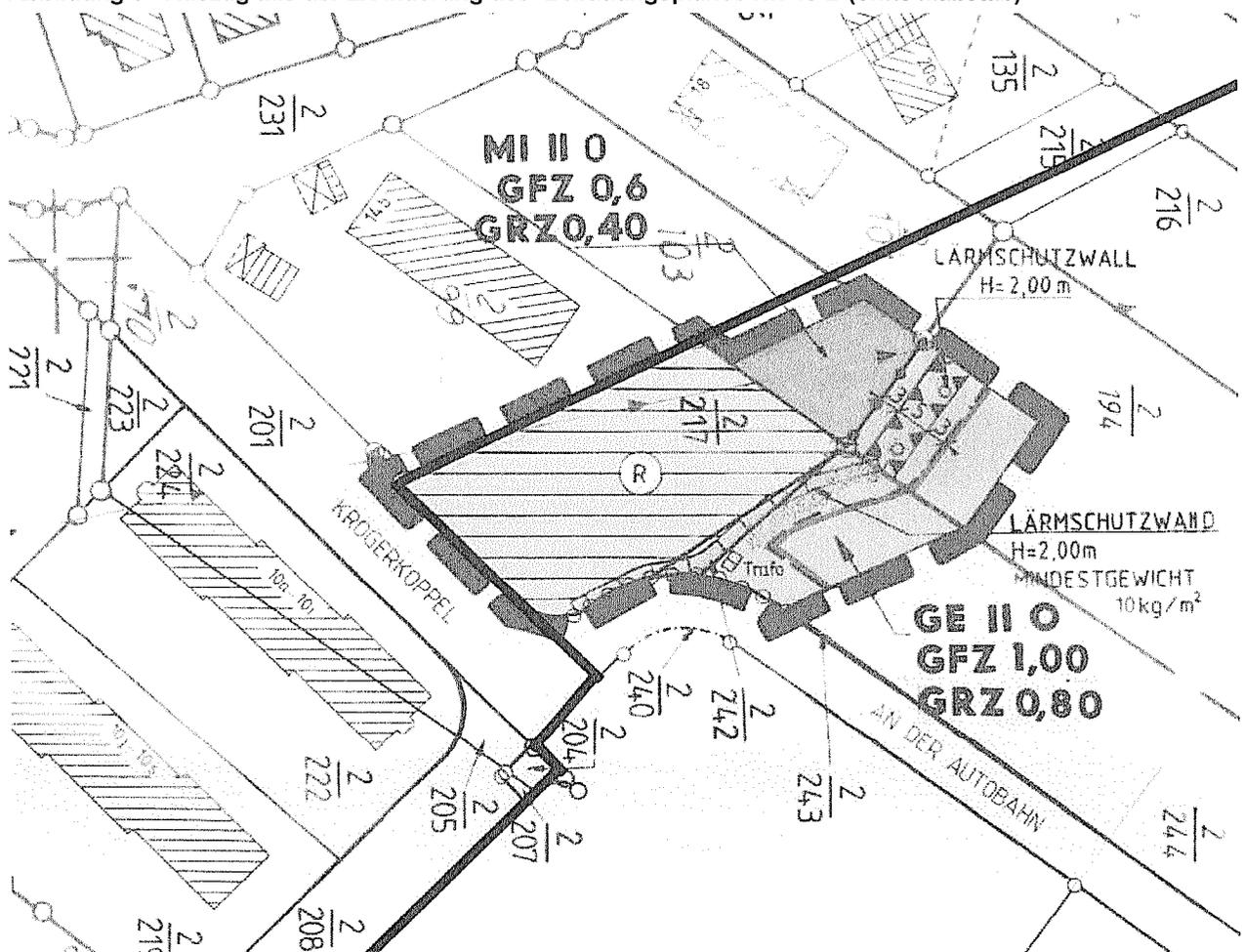
Die zuvor genannten Festsetzungen aus der 1. Änderung wurden für das Gewerbegebiet der 2. Änderung und Ergänzung übernommen. Für den Teilbereich des Mischgebietes wurden zudem festgesetzt:

- eine Grundflächenzahl von 0,4,
- eine Geschossflächenzahl von 0,6,
- maximal 2 zulässige Vollgeschosse sowie
- die offene Bauweise.

Ein Ausschnitt aus der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 B lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen (das Plangebiet der 5. Änderung ist rot eingerahmt).

Bei der 4. Änderung handelt es sich um eine textliche Änderung. Die 3. Änderung wurde nicht fortgeführt und ist somit nicht rechtskräftig.

Abbildung 5 - Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B (ohne Maßstab)



3.3 Umstellung auf die BauNVO 2013 von BauNVO 1990

Seit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B galt für den gesamten Geltungsbereich die BauNVO 1990. Mit der BauGB-Novelle 2013 wurde auch die BauNVO angepasst. Mit dem bereits am 20. Juni 2013 in Kraft getretenen "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" (BGBl. I, Seite 1548) sind zahlreiche Änderungen im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung verbunden.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung gilt fortan die BauNVO 2013. Für die im Geltungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete und für das Mischgebiet sind hier zwei wesentliche Änderungen zur BauNVO 1990 zu nennen.

Nach der Neuregelung in § 14 Abs. 3 BauNVO gelten baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen („KWK-Anlagen“) innerhalb von Gebäuden, die nicht bereits nach den §§ 2 – 13 BauNVO zulässig sind, auch dann als zulässige Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend ins öffentliche Netz eingespeist wird. Anders als bei sonstigen Nebenanlagen wird hierdurch auf das Merkmal der sog. funktionellen Unterordnung verzichtet, an der baulichen bzw. räumlich-gegenständlichen Unterordnung allerdings weiterhin festgehalten.

Interessanter für die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Änderung des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. In der Neufassung ist vorgesehen, dass die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl) „aus städtebaulichen Gründen“ überschritten werden können. Es wird also nicht mehr wie im bisherigen Recht verlangt, dass „besondere Gründe die Überschreitung erfordern“.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B wird jedoch das gültige Maß der baulichen Nutzung beibehalten. Das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich ist im Kapitel zuvor beschrieben. Die Möglichkeit, die GFZ aus städtebaulichen Gründen zu überschreiten, wird hier jedoch nicht genutzt. Für die GRZ ist eine Obergrenze festgesetzt.

4 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B erfolgt in rein textlicher Form. Bestandteil der Satzung ist außerdem ein Übersichtsplan, in dem der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt ist.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ist es gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO möglich, dass einzelne Ausnahmen, der in den Baugebieten allgemein zulässigen Anlagen, ausgeschlossen werden. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann dieser Ausschluss auch nur bestimmte Arten der ausnahmsweise zulässigen Anlagen umfassen.

Vergnügungsstätten waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 B und dessen Änderungen bisher ausnahmsweise zulässig und sollen nun gemäß dem Planungsziel ausgeschlossen werden.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe soweit sie sich ausschließlich auf den Verkauf von Waren beschränken gelten trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung laut Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten und sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Zur Steuerung dieser Anlagen ist der eingeschränkte Ausschluss von Vergnügungsstätten somit nicht ausreichend. Daher werden neben Vergnügungsstätten auch die zuvor aufgezählten Betriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauGB ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe mit Sexdarbietungen und entsprechende Einzelhandelsbetriebe prägen (z. B. durch stadtbildstörende Werbung) in starkem Maße die Umgebung und haben so negative Auswirkungen auf angrenzende Gebietstypen, wie hier auf das Mischgebiet an der Krögerkoppel. Sie können zur Verdrängung ansässiger Gewerbebetriebe führen und das Wohnen zum Beispiel durch Schallimmissionen und verstärktes Verkehrsaufkommen im Abend- und Nachtzeitraum beeinträchtigen.

Die Stadt geht nicht davon aus, dass der Ausschluss einzelner Ausnahmen die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes berührt, da sie im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen bestimmt wird.

Im Plangeltungsbereich der 5. Änderungen bestehen bereits Spielhallen. Da die Gemeinde die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht einschränken möchte, sollen Spielhallen und ähnliche Gewerbebetriebe im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung weiterhin ausnahmsweise zulässig sein.

Aufgrund der beschriebenen Zielsetzung werden folgende textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B aufgenommen:

- *Im gesamten Plangeltungsbereich sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)*
- *Im gesamten Plangeltungsbereich sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden auch entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)*
- *Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 B und die Festsetzungen der rechtskräftigen 1., 2. und 4. Änderung bleiben unberührt.*

Gemäß BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Gemäß der neuen textlichen Festsetzungen sind nur noch **Spielhallen bzw. ähnliche Unternehmen** anstatt aller Vergnügungsstätten zulässig.

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Betriebe, die aufgrund ihrer besonderen Auswirkungen gegenüber dem allgemeinen Oberbegriff Gewerbebetriebe abgegrenzt werden. Sie dienen der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem gesellschaftlichen Beisammensein oder der Bedienung der Spielleidenschaft.

Unter diesen Begriff fallen z.B.:

- Spielcasinos sowie Spiel- und Automatenhallen oder Internet-Cafés, wenn ihr Schwerpunkt darin besteht, den Kunden das Spielen am Computer zu ermöglichen (bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig),
- Varietés,
- Diskotheken und Tanzbars,
- Lichtspielhäuser (insb. Multiplex-Kinos),
- Wettbüros, wenn sie nicht nur Wettannahmestellen darstellen.

Der Begriff "Vergnügungsstätte" im Sinne der BauNVO bezieht sich damit auf Einrichtungen, von denen auf Grund der Art der angebotenen Freizeitgestaltung, z. B. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums oder weil sie eine hohe verkehrserzeugende Wirkung haben, negative Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen können.

Darüber hinaus sind die nicht zu den Vergnügungsstätten zählenden, sondern als Gewerbebetriebe geltenden Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (soweit sie sich ausschließlich auf den Verkauf von Waren beschränken), ausgeschlossen, sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Vorführ- und Geschäftsräume, die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen.

Die Gewerbeordnung bestimmt inhaltlich die Gewerbefreiheit nach dem Grundgesetz, beschränkt sie aber auch. § 33 a der Gewerbeordnung (GewO) behandelt die Erlaubnispflicht von Gewerbebetrieben, die "gewerbsmäßig Schaustellungen von Personen in [ihren] Geschäftsräumen veranstalten oder für deren Veranstaltung [ihre] Geschäftsräume zur Verfügung stellen". Dies gilt nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter. Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen können zwar auch zu den Vergnügungsstätten zählen, es gibt dafür jedoch keine entsprechende Rechtsprechung.

Unter den Ausschluss fallen somit u.a:

- Bordelle (das organisierte Angebot von Prostitution in einem Gebäude),
- bordellartige Betriebe (ebenfalls konzentrierte Prostitution in einer baulichen Anlage):
 - wie z. B. Anbahnungsgaststätten, Clubs, Massageinstituten, Saunen, Salons usw. mit kostenpflichtigen Erotikdienstleistungen,
- Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen (Betriebe, in denen sich Personen für den Sexualtrieb zur Schau stellen)
 - wie z.B. Stripteaselokale, Nachtbars mit Tabledance oder Ähnlichem, Peep-shows, Sex-Life-Shows,
- Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Charakter, soweit sie sich ausschließlich auf den Verkauf von Waren beschränken
 - wie. z.B. Erotikfachmärkte, Sexshops, Eroscenter und Sex-Videotheken.
- Durch den gleichzeitigen Ausschluss von Vergnügungsstätten sind auch Kombinationen unzulässig
 - wie z.B. Erotikfachmärkte mit Sex-Shop, Verleih und Verkauf von Sex-DVD sowie Sex-Kinos und Videokabinen (Kombination von Vergnügungsstätte, erotischen Dienstleistungen und Einzelhandel).

5 NATUR UND LANDSCHAFT

Auf die Belange von Natur und Landschaft wirkt sich die 5. Änderung nicht aus. Alle diesbezüglichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B werden keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die über die bisher bereits zulässigen Eingriffe hinausgehen würden.

6 EINGRIFFSREGELUNG

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Kapitel 8 dieser Begründung verwiesen.

7 UMWELTPRÜFUNG

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes¹ sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

¹ Der Umweltbericht wurde vom Landschaftsarchitekturbüro ZUMHOLZ aus Norderstedt erstellt.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

8.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 15 B umfasst nur die umweltrelevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan Nr.15 B sowie der rechtskräftigen 2. und 4. B-Planänderungen; die 3. Änderung des B-Planes Nr.15 B ist nicht rechtskräftig.

Die Stadt Reinfeld hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden).

8.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Reinfeld plant im südlichen Stadtgebiet von Reinfeld (Holstein) den dort rechtskräftigen B-Plan Nr.15 B ein fünftes Mal zu ändern um bestimmte Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes auszuschließen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 B wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr.15 B gab es nur den Ausschluss von Einzelhandel, alle anderen Nutzungen in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind zulässig. Bordelle zählen als Gewerbebetriebe und sind ohne Einschränkungen zulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Unter den baurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen u.a. Spielhallen, Tanzpaläste, Tanzbars, Discotheken und Swingerclubs.

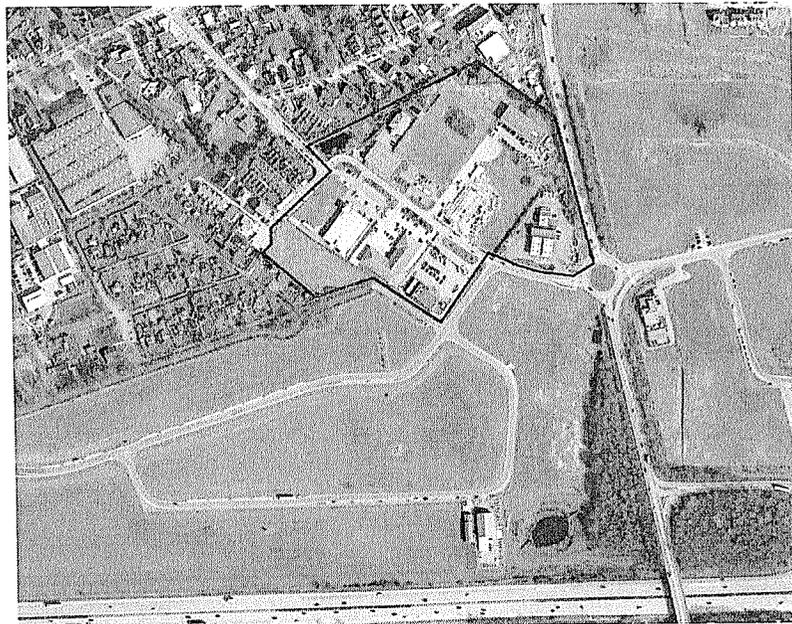
Der Bauausschuss beriet zuvor über eine Bauvoranfrage für den Neubau eines FKK-Sauna-Clubs mit Wellness-Hotel auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 B. Laut Betriebsbeschreibung sollen in dem Gebäude u.a. kostenpflichtige Erotikdienstleistungen angeboten werden. Eine solche Nutzung kann sich gebietsunverträglich auswirken z.B. durch hohes Verkehrsaufkommen, Ruhestörungen, stadtbildstörende Werbung oder die Verdrängung der Hauptnutzungen.

Diese Gefahr sieht die Stadt Reinfeld an dieser Stelle im Stadtgebiet, in der Nähe der Mischbebauung an der Krögerkoppel als gegeben. Sie möchte daher steuernd eingreifen, in dem verschiedene Arten von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B ausgeschlossen werden. Im Gegenzug sollen diese Nutzungen jedoch an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zugelassen werden. Hierfür wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 15 C geändert, der direkt an der Autobahn gelegene Flächen ausweist, in denen Vergnügungsstätten allgemein zugelassen werden sollen. Auf diese Weise kann der Konflikt mit anderen schutzwürdigen Nutzungen minimiert werden.

Der Ausschluss von Nutzungen im Rahmen der 5. Änderung betrifft Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen. Für Spielhallen wird eine Ausnahme gewährt, da bereits einige Spielhallen bzw. ähnliche Gewerbe im Plangebiet vorhanden sind.

Aufgrund der zuvor genannten Gefahren werden jedoch auch Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung ausgeschlossen. Ferner werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist wie z.B. Sexshops und Erotikfachmärkte. Diese Betriebe wie auch der FKK-Sauna-Club mit kostenpflichtigen Erotikdienstleistungen gelten trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung laut Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe. Ohne Ausschluss wären sie im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist somit die Steuerung der Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.).



Luftbild mit Geltungsbereich

Das ca. 5,71 ha große Plangebiet ist teilweise bebaut und wird gewerblich genutzt.

Die Straße "An der Autobahn" durchläuft das Plangebiet zentral von Ost nach West. Im Plangebiet finden sich einige Gehölzstrukturen, die größtenteils im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 B angepflanzt wurden. Im nordöstlichen Randbereich befinden sich Knickstrukturen und im Westen ein Regenrückhaltebecken.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B erfolgt in rein textlicher Form.

Sämtliche städtebaulichen Maßnahmen und Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 15 B sowie der rechtskräftigen B-Planänderungen werden in die 5. Änderung des B-Planes übernommen; durch die 5. Änderung werden ausschließlich bestimmte Nutzungen von Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops etc. im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Aufgrund der beschriebenen Zielsetzung werden folgende textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B aufgenommen:

- Im gesamten Plangeltungsbereich sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
- Im gesamten Plangeltungsbereich sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden auch entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 B und die Festsetzungen der rechtskräftigen 1., 2. und 4. Änderung bleiben unberührt.

Es bleiben im Plangebiet weiterhin Gewerbe- und Verkehrsflächen, sowie eine kleine private Grünfläche im Nordwesten festgesetzt; dazu bestehen Anpflanzfestsetzungen für Bäume im Bereich der Verkehrsflächen und Gehölzflächen im Randbereich der Gewerbeflächen.

8.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

UMWELTZIELE ÜBERGEORDNETER FACHGESETZE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

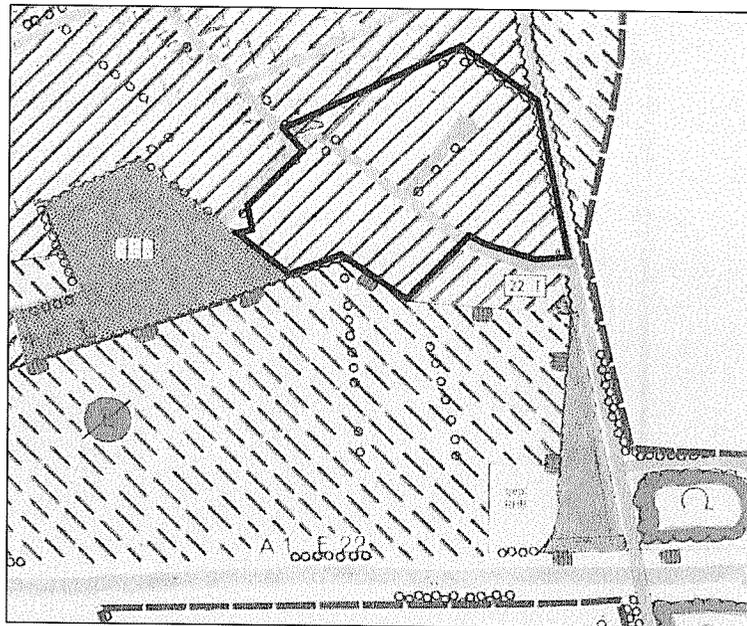
UMWELTZIELE ÜBERGEORDNETER PLÄNE

Der Regionalplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Reinfeld-Lübeck innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 (LRP) stellt dar, dass der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegt, darüber hinaus trifft der LRP für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und kleinflächig als gemischte Baufläche und Verkehrsfläche dargestellt.

Der festgestellte Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich ausschließlich die vorhandenen Nutzungen (Verkehrsfläche und Bauflächen) sowie wenige Einzelbäume, das im Westen vorhandene Regenrückhaltebecken sowie im Nordosten randliche Knickstrukturen dar.



Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 B (1991 rechtskräftig geworden) sowie den rechtskräftigen Änderungen des B-Planes Nr.15 B ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet und Verkehrsfläche, sowie kleinflächig im Nordwesten als private Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind festgesetzt:

- Straßenbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen.
- Private Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl (textlich).
- Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz angrenzender Flächen vor Gewerbelärm (Lärmschutzwand und – wand).
- Flächenhafte Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern (u.a. Knicks) teilweise entlang der Randbereiche des Geltungsbereiches.

Die Stadt Reinfeld besitzt eine Baumschutzsatzung, die in der Fassung des Nachtrags vom 14.10.2008 gültig ist. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 120 cm, wobei jedoch einige Baumarten ausgenommen sind. Darüber hinaus sind, ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang, Ersatzanpflanzungen und Bäume, die in Bebauungsplänen als „zu erhalten“ oder „anzupflanzen“ festgesetzt sind, geschützt.

8.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird gewerblich genutzt.

Die Straße "An der Autobahn" durchläuft das Plangebiet zentral von Ost nach West. Im Plangebiet finden sich einige Gehölzstrukturen, die größtenteils im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 B angepflanzt wurden und gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind.

Im nordöstlichen Randbereich befinden sich Knickstrukturen sowie Gehölzflächen und im Westen ein Regenrückhaltebecken. Das Plangebiet ist gemäß dem rechtskräftigen B-Plan Nr.15 B sowie der 1. Änderung des B-Planes durch die festgesetzten Gewerbe- und Verkehrsflächen als überwiegend (d.h. mehr als 80 %) versiegelt einzustufen. Da das Gewerbegebiet noch nicht vollständig bebaut ist, liegt der Versiegelungsgrad real jedoch niedriger (weniger als 70 %).

SCHUTZGUT MENSCH

Beeinträchtigung durch Lärm

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes unmittelbar am Autobahnzubringer und der Nähe zur Autobahn A 1 (ca. 300 m Luftlinie) sowie dem Betrieb im Gewerbegebiet besteht eine Vorbelastung durch Lärm.

Im rechtskräftigen B-Plan wurden deshalb Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Die Festsetzungen zum Schallschutz bleiben unberührt.

Bewertung

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B, sind keine Lärmerhöhungen und damit auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet dient weder derzeit noch zukünftig der Erholungsnutzung.

Bewertung

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten

SCHUTZGUT BODEN

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist baulich genutzt und gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes als überwiegend versiegelt einzustufen. Die überlagernden Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen bleiben bestehen, sodass der Boden in diesen Bereichen weiterhin unversiegelt bleibt.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Reinfeld (Holstein) sind Altlasten und Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren gewerblichen/industriellen Nutzungen liegen zurzeit nicht vor.

Bewertung

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von entsprechenden Einzel-

handelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten, da sich an den getroffenen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Versiegelungen nichts ändert.

SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Das Plangebiet ist derzeit bzw. durch die Festsetzungen der rechtskräftigen B-Pläne überwiegend versiegelt. Die klimatische Funktion (Frischluftproduktion und Ausgleichsfunktion) des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gering.

Bewertung

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten, da sich an den getroffenen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Versiegelungen nichts ändert.

SCHUTZGUT WASSER

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit Ausnahme eines Regenrückhaltebeckens an der westlichen Plangebietsgrenze nicht vorhanden, die **Grundwasserneubildung** ist innerhalb des Gebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark beeinträchtigt.

Bewertung

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten, da sich an den getroffenen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Versiegelungen nichts ändert.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/ ARTENSCHUTZ/ BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Lebensräume für **Tiere** und **Pflanzen** beschränken sich im Plangebiet im Wesentlichen auf die randlichen Gehölzflächen und die wenigen einzelnen Bäume.

Im rechtskräftigen B-Plan wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen getroffen:

- Straßenbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen.
- Private Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl (textlich).
- Flächenhafte Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern (u.a. Knicks, bepflanzter Lärmschutzwall) teilweise entlang der Randbereiche des Geltungsbereiches.

Die Stadt Reinfeld besitzt eine Baumschutzsatzung, die in der Fassung des Nachtrags vom 14.10.2008 gültig ist. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 120 cm, wobei

jedoch einige Baumarten ausgenommen sind. Darüber hinaus sind, ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang, Ersatzanpflanzungen und Bäume, die in Bebauungsplänen als „zu erhalten“ oder „anzupflanzen“ festgesetzt sind, geschützt.

Die Grün-Festsetzungen bleiben durch die 5. Änderung des B-Planes unberührt.

Vögel

Im Geltungsbereich ist mit dem Vorkommen von ungefährdeten europäischen Vogelarten zu rechnen (insbesondere gehölbewohnende Frei- und Höhlenbrüter im Zusammenhang mit den vorhandenen linearen teilweise naturnahen Gehölzstrukturen).

Alle Vogelarten sind nach § 10 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine Bedeutung des Planungsgebietes für gefährdete europäische Vogelarten liegen nicht vor und werden für unwahrscheinlich gehalten.

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten und der heimischen Fledermausarten führen könnten (Gehölzpflege- und fällarbeiten), außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) ist bei Beachtung des Zeitfensters für Baumentnahmen nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine Bedeutung des Planungsgebietes für sonstige besonders geschützte Arten (hier insbesondere potenziell im Plangebiet vorhandene Fledermäuse im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen) liegen nicht vor.

Da das Plangebiet derzeit noch nicht vollständig bebaut ist und noch offene Grünland-/ Rasenflächen vorhanden sind, kann das Gebiet Fledermäusen z.B. der typischen „Dorffledermaus“ Breitflügelfledermaus potenziell als Nahrungshabitat dienen. Diese sucht in einem Umfeld von ca. 1,0 – 1,5 km um die Quartiere ihre Nahrung. In dieser Distanz gibt es ausreichend Ausweich-Nahrungshabitate.

Amphibien

Aufgrund des vorhandenen Regenrückhaltebeckens sind zentrale Lebensstätten von Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien wie Moorfrosch oder Kammmolch) nicht auszuschließen. Neben den europäisch geschützten Arten können potenziell weitere Amphibienarten wie Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch oder Grasfrosch vorkommen.

Die randlichen Strauchflächen können den Amphibien als Sommerlebensraum dienen. Das Regenrückhaltebecken wird mit seinen umgebenden Gehölzbereichen erhalten, sodass keine Beeinträchtigung potenziell vorhandener, z.T. europarechtlich geschützter, Amphibienarten zu erwarten ist.

Bewertung

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von entsprechenden Einzelhan-

delsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B ist,

- da die Grün-Festsetzungen durch die 5. Änderung des B-Planes unberührt bleiben und
- bei einer Bebauung der bisher noch nicht bebauten Gewerbeflächen für die möglicherweise betroffenen Nahrungshabitate von Fledermäusen ausreichend Ausweich-Nahrungshabitate in erreichbarer Entfernung vorhanden sind,

keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das **Orts- und Landschaftsbild** des Plangebietes wird überwiegend durch die nahezu flächendeckend vorhandene, bzw. durch die rechtskräftigen B-Pläne mögliche, Gewerbebebauung geprägt.

Als vegetationsbestimmte Orts- und Landschaftsbildelemente sind die überwiegend randlich vorhandenen Gehölzstreifen (z.T. Knicks) sowie die Straßenbäume zu werten.

Bewertung

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B ist, da die Grün-Festsetzungen durch die 5. Änderung des B-Planes unberührt bleiben, keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gemäß obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich das Plangebiet gemäß der über die Festsetzungen geregelten Zulässigkeiten entwickeln, wobei Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind. Unter den baurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen u.a. Spielhallen, Tanzpaläste, Tanzbars, Discotheken und Swingerclubs.

Da sich einige dieser Arten von Vergnügungsstätten sowie die ebenfalls bisher im Gebiet zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe etc. gebietsunverträglich auswirken können, z.B. durch hohes Verkehrsaufkommen, Ruhestörungen, stadtbildstörende Werbung oder die Verdrängung der Hauptnutzungen, sollen diese mit der 5. Änderung des B-Planes im Geltungsbereich des B-Planes Nr.15 B ausgeschlossen werden.

Da diese Nutzungen im Gegenzug jedoch an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zugelassen werden sollen, kann der Konflikt mit anderen schutzwürdigen Nutzungen minimiert werden.

Bei Durchführung der Planung sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr.15 B keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Durch den Ausschluss bestimmter Arten von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben etc. im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B sind, da die Grün-Festsetzungen durch die 5. Änderung des B-Planes unberührt bleiben, keine erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Plangebiet zu erwarten, sodass weder Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung noch zum Ausgleich getroffen werden müssen.

8.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da es sich bei der 5. Änderung ausschließlich um eine textliche Änderung des B-Planes Nr.15 B mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen handelt und im Gegenzug diese Nutzungen an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zugelassen werden.

8.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

Da erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die B-Planänderung nicht zu erwarten sind, werden Maßnahmen zu deren Überwachung nicht erforderlich.

8.3.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Reinfeld plant im südlichen Stadtgebiet von Reinfeld (Holstein) den dort rechtskräftigen B-Plan Nr.15 B ein fünftes Mal zu ändern um bestimmte Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes auszuschließen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 B wurde ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr.15 B gab es nur den Ausschluss von Einzelhandel, alle anderen Nutzungen in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind zulässig. Bordelle zählen als Gewerbebetriebe und sind ohne Einschränkungen zulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Unter den baurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen u.a. Spielhallen, Tanzpaläste, Tanzbars, Discotheken und Swingerclubs.

Der Ausschluss von Nutzungen im Rahmen der 5. Änderung betrifft Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen) sowie Bordelle, bordellartige Betriebe sowie von entsprechenden Räumen und Einzelhandelsbetrieben. Im Gegenzug sollen diese Nutzungen jedoch an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zugelassen werden.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Steuerung der Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.).

Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 B ist,

- da die Grün-Festsetzungen durch die 5. Änderung des B-Planes unberührt bleiben und
- bei einer Bebauung der bisher noch nicht bebauten Gewerbeflächen für die möglicherweise betroffenen Nahrungshabitate von Fledermäusen ausreichend Ausweich-Nahrungshabitate in erreichbarer Entfernung vorhanden sind,

keine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten.

Der Umweltzustand wird, bei Beachtung der Festsetzungen, durch die B-Planänderung nicht erheblich beeinträchtigt.

9 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die hauptverkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Straße "An der Autobahn". Die bestehende verkehrliche Erschließung wird durch die 5. Änderung nicht berührt.

Die nächsten Bushaltestellen „Am Zuschlag“ und "Grootkoppel" befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) an der Straße "Am Zuschlag" Ecke "Körliner Straße" und an der "Feldstraße". Sie werden von den im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien Nr. 8133, 8134, 8170, 8171 und 8130 bedient.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich nicht auf die Ver- und Entsorgung aus. Diese wird über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sichergestellt, die nach Bedarf grundstücks- bzw. vorhabenbezogen erweitert werden müssen.

11 ALTLASTEN UND ALTABLAGERUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Reinfeld (Holstein) sind Altlasten und Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren gewerblichen/industriellen Nutzungen liegen zurzeit nicht vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Kreis Stormarn (Abfall, Boden- und Grundwasserschutz) umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

12 DENKMALSCHUTZ

Es konnten keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

13 KOSTEN

Aus der Umsetzung der Bebauungsplanänderung fallen der Stadt Reinfeld keine Erschließungskosten an.

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung Reinfeld (Holstein) in ihrer Sitzung am 20.05.2015 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 22. JULI 2015


Bürgermeister

