

STADT REINFELD

(KREIS STORMARN)



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 C

GEWERBEGEBIET BARNITZER STRASSE / IM WEDDERN

BEGRÜNDUNG

Stadt Reinfeld (Holstein)
Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C
"Gewerbegebiet Barnitzer Straße / Im Weddern"

für den Bereich östlich der „Lokfelder Straße“, südlich des Kleingartengeländes und des Gewerbegebietes „An der Autobahn“, sowie südlich der Lübecker Chaussee, westlich der Gemeindegebietsgrenze zu Wesenberg, nördlich der Bundesautobahn A 1 - jedoch ausschließlich einer 3 ha großen Teilfläche im östlichen Ringbereich zwischen „Barnitzer Straße“ und „Im Weddern“.

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
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	8
5	Natur und Landschaft	13
6	Eingriffsregelung	13
7	Umweltprüfung	13
8	Umweltbericht	14
9	Verkehrliche Erschließung	24
10	Ver- und Entsorgung	24
11	Altlasten und Altablagerungen	24
12	Denkmalschutz	25
13	Flächenbilanz	25
14	Kosten	25

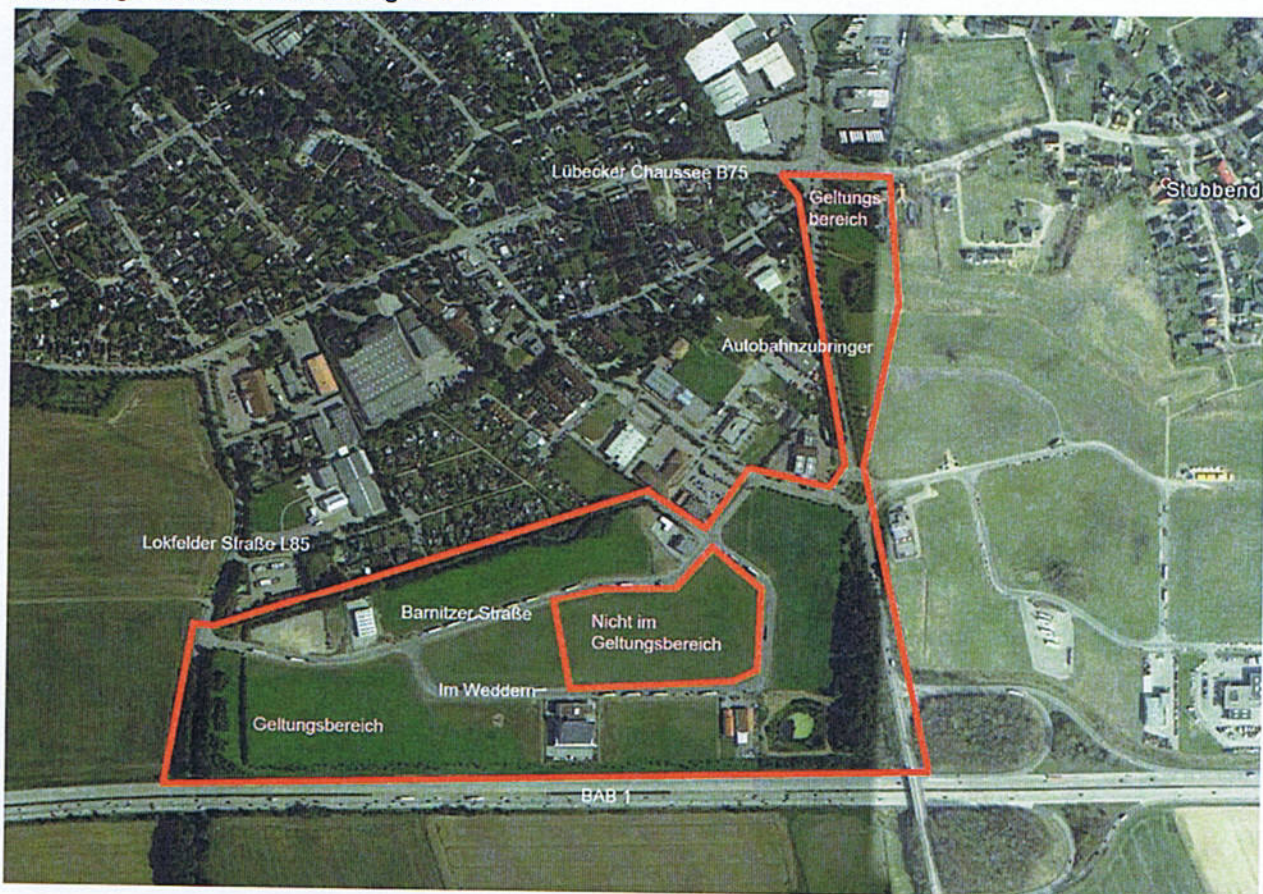
1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das Plangebiet ist ca. 22,70 ha groß und liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Reinfeld (Holstein). Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C wird begrenzt:

- im Norden durch das Kleingartengelände "Weddernkoppel" und das Gewerbegebiet "An der Autobahn",
- im Osten durch die Stadtgrenze der Stadt Reinfeld (Holst.) zum Gemeindegebiet von Wesenberg, einschließlich eines Bereiches südlich der Lübecker Chaussee (B75),
- im Süden durch die Bundesautobahn A1 mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und
- im Westen durch die Lokfelder Straße (L85), ebenfalls mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet ist bereits teilweise gewerblich bebaut.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich



2 Planungsanlass und Planungsziele

Am 11.11.2013 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C gefasst.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 C wurden Vergnügungsstätten ausdrücklich ausgeschlossen. Unter den baurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen u.a. Spielhallen, Tanzpaläste, Tanzbars, Discotheken und Swingerclubs.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung sollen nunmehr Vergnügungsstätten in der Teilfläche A (Siehe nachfolgende Abbildung 2) allgemein zugelassen werden. Die Stadt Reinfeld möchte steuernd eingreifen, um Vergnügungsstätten an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Allgemein zulässig sind insbesondere "kerngebietstypische Vergnügungsstätten" zurzeit nur in dem durch den Bebauungsplan Nr. 37 ausgewiesenen Kerngebiet auf dem Grundstück des Baumaterialienhändlers in Bahnhofsnähe sowie im Gewerbegebiet "Grootkoppel" (Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24). Ausnahmsweise sind sie auch im Plangebiet des B-Plans 9 "Weddernkoppel" zulässig.

In der an die Autobahn angrenzenden Teilfläche A zwischen den Straßen "Im Weddern/ Barnitzer Straße" werden die Auswirkungen einer solchen Nutzung wie z.B. hohes Verkehrsaufkommen, Ruhestörungen, stadtbildstörende Werbung oder die Verdrängung der Hauptnutzungen als gering bzw. gebietsverträglich eingeschätzt.

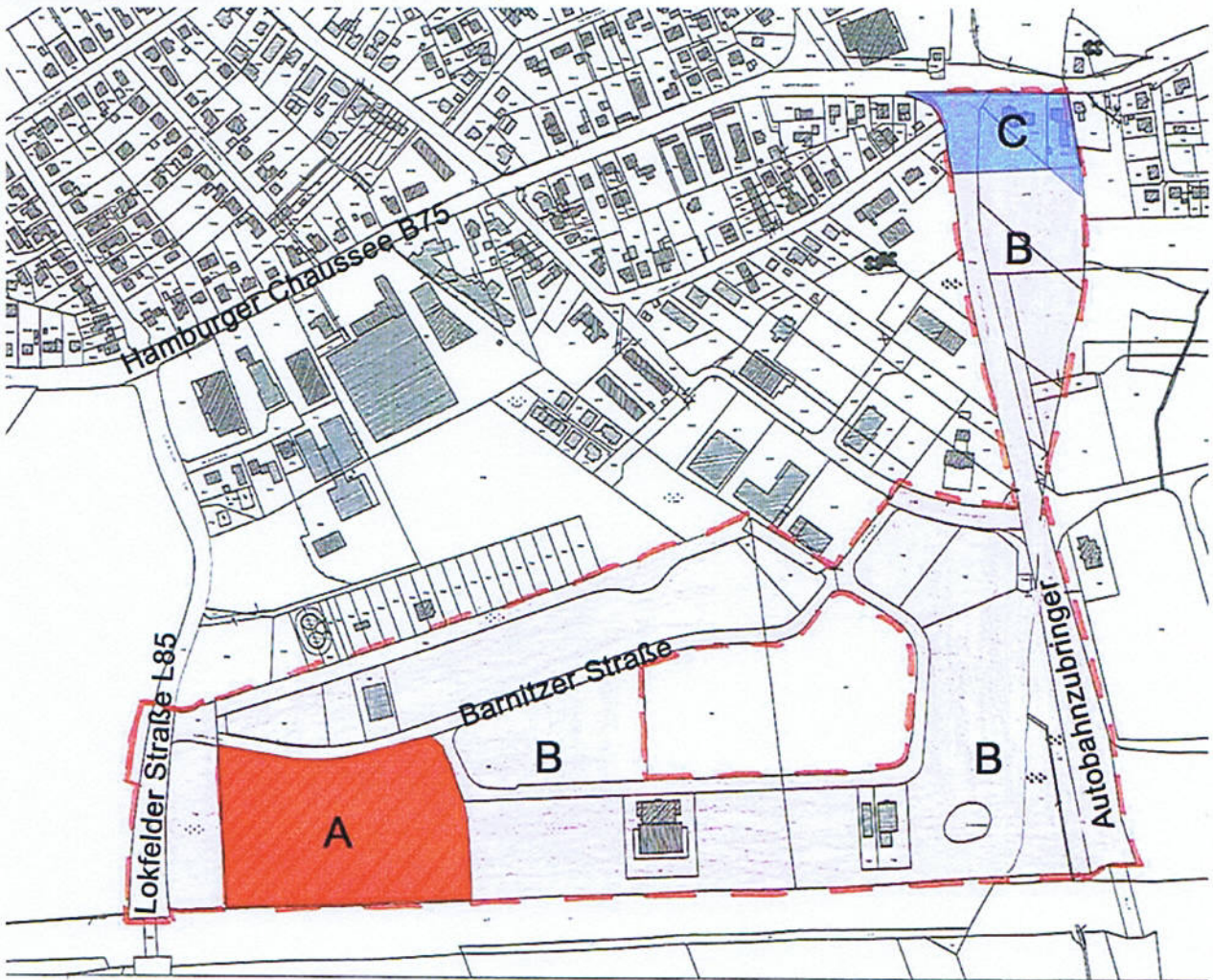
In den Teilbereichen B und C möchte die Stadt diese Nutzung hingegen weiterhin ausdrücklich ausschließen.

Bordelle und bordellartige Betriebe gelten trotz der vergleichbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen (Absatz zuvor) laut Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe. Ohne Ausschluss wären sie in den Teilflächen B und C somit allgemein zulässig. Daher werden in den Teilbereichen B und C zukünftig ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- 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,
- ferner Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist wie z.B. Sexshops und Erotikfachmärkte.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist somit die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 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.).

Abbildung 2 - Übersichtsplan (ohne Maßstab)



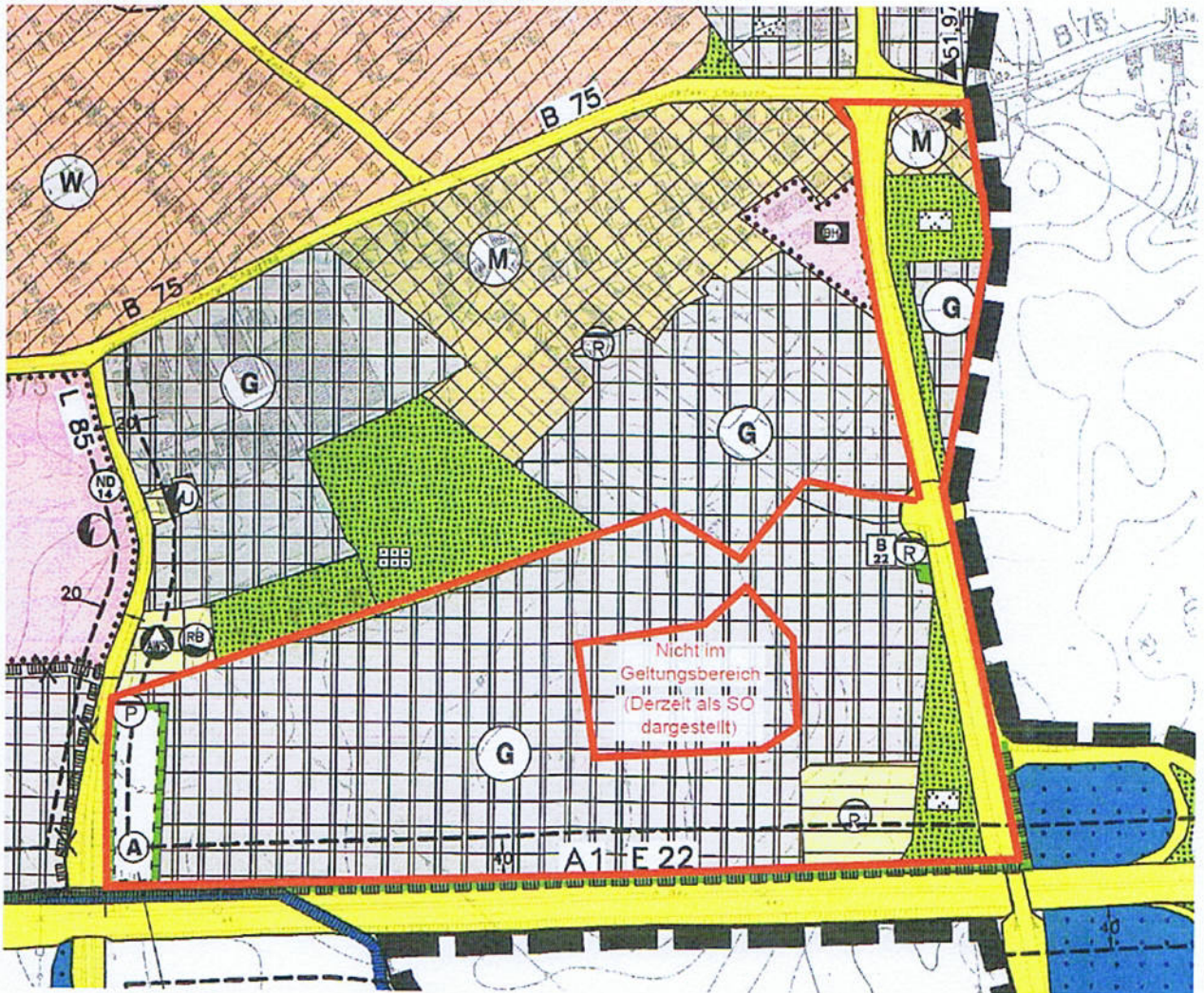
3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden wurde zudem eine gemischte Baufläche mit angrenzender Grünfläche ausgewiesen. Eine weitere Grünfläche befindet sich an der südöstlichen Plangebietsgrenze, östlich angrenzend an eine Fläche für die Regenwasserentsorgung. Der Autobahnzubringer wurde seiner Nutzung entsprechend als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Am westlichen Rand befindet sich Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, dargestellt als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 15 C wurde im Januar 2001 rechtskräftig.

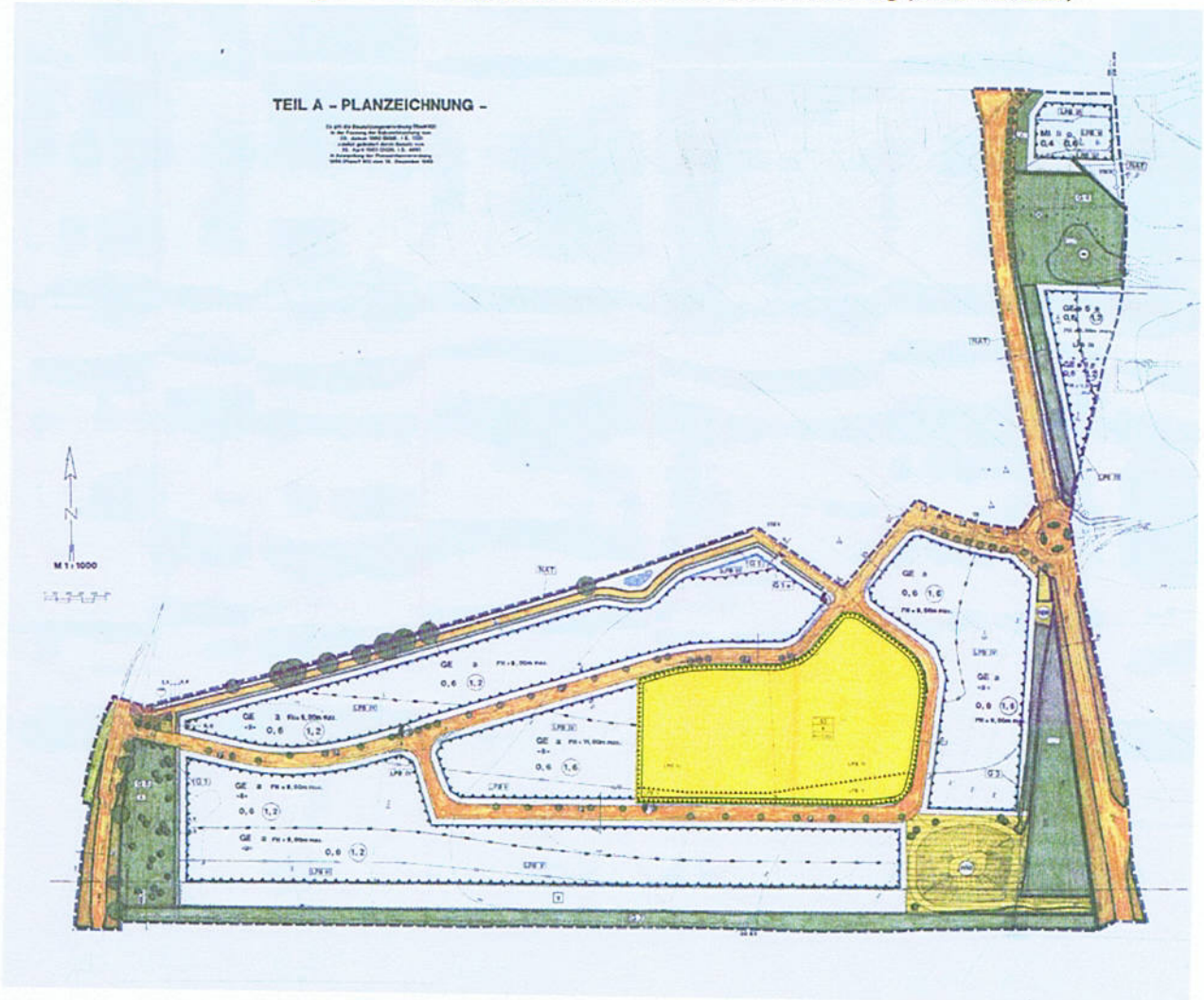
Im Bebauungsplan wurden als Art der baulichen Nutzung folgende Flächen festgesetzt:

- Ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im nördlichen Bereich, südlich der "Lübecker Chaussee" sowie
- ein uneingeschränktes Gewerbegebiet zwischen "Lokfelder Straße" und dem Autobahzubringer.
- Die Nutzungen dieser Gewerbegebiete und des Mischgebietes wurden dahingehend eingeschränkt, dass bestimmte Arten von Einzelhandel, Tankstellen, „Autohöfe“ (LKW Raststätten) und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. In Teilgebieten wurden auch Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen oder nur eingeschränkt zugelassen.

Bei den Verfahren zur 1. und 3. Änderung handelte es sich um textliche Änderungen. Die 2. Änderung wurde nicht fortgeführt und ist somit nicht rechtskräftig. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C wurde zwischen der "Barnitzer Straße" und "Im Weddern" ein Sondergebiet festgesetzt, dass sich nicht im Geltungsbereich der 5. Änderung befindet.

Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 C lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 4 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15 C incl. der 4. Änderung (ohne Maßstab)



4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C erfolgt in rein textlicher Form. Bestandteil der Satzung ist außerdem ein Übersichtsplan, in dem der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Teilflächen A, B und C dargestellt sind (siehe Abbildung 2). Die Flächen A und B umfassen bestehende Gewerbegebiete, die Fläche C kennzeichnet das bestehende Mischgebiet.

Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen, die im Baugebiet nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden bzw. allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Den Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen regelt u.a. § 1 Abs. 5 BauNVO. Diese Ausschlüsse bzw. Zulässigkeiten können sich

gem. § 1 Abs. 8 BauNVO auch auf Teile des Baugebietes beschränken. Diese Teile sind im Übersichtsplan mit A, B und C gekennzeichnet. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann zudem gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind. Dies betrifft zum Beispiel die als Gewerbebetrieb zählenden Bordelle.

Vergnügungsstätten waren im gesamten Plangebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen und sollen nun gemäß dem Planungsziel an geeigneter Stelle allgemein zulässig sein. Diese Betriebe prägen (z. B. durch stadtbildstörende Werbung) in starkem Maße die Umgebung und haben so negative Auswirkungen auf bestimmte Gebietstypen. Sie können zur Verdrängung ansässiger Gewerbebetriebe (z. B. Handwerksbetriebe) führen und das Wohnen zum Beispiel durch Schallimmissionen und verstärktes Verkehrsaufkommen beeinträchtigen. Vergnügungsstätten stellen zudem wirtschaftlich sehr attraktive Nutzungen dar. Je mehr Vergnügungsstätten z.B. Spielhallen etc. in leerstehende Gewerbebestände drängen würden (oder gar noch existierende Betriebe vertreiben) desto weniger Platz bleibt für die gewünschten Handwerks- und Gewerbebetriebe. In der Folge wären ungünstige Entwicklungen des Mietpreisniveaus im Plangebiet zu erwarten, da z.B. Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/Bodenpreise zu zahlen (Trading-down-Effekt). Dies würde besonders kleinere Betriebe treffen.

Daher möchte die Stadt hier steuernd eingreifen und Vergnügungsstätten an dieser geeigneten Stelle im Teilbereich A zulassen, während sie im restlichen Plangebiet (Teilbereich B und C) weiterhin ausgeschlossen bleiben bzw. an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeschlossen werden (vgl. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 B). Die Lage der Fläche A, direkt an der Autobahn mit angrenzenden Gewerbebetrieben ohne andere schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft bietet sich für die Errichtung von Vergnügungsstätten an, während die Stadt bei den Teilflächen B und C die genannten negativen Auswirkungen auf das angrenzende Kleingartengelände "Weddernkoppel" oder das in der Nähe befindliche Mischgebiet an der "Krögerkoppel" südlich der Lübecker Chaussee befürchtet.

Der Ausschluss von Tankstellen und „Autohöfen“ (LKW Raststätten) wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 C für alle drei Teilgebiete A, B, C in modifizierter Form (ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten) übernommen. Somit wird die textliche Festsetzung 2.6 umformuliert:

- 1.1 *Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und „Autohöfe“ (LKW - Raststätten) unzulässig sind. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)*

Für die drei Teilgebiete wird diese Festsetzung um den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und entsprechend ausgerichteten Einzelhandel, wie nachfolgend erläutert, ergänzt.

4.1 Teilfläche A - Zulassen

Die Teilfläche A umfasst das Gewerbegebiet, in dem aus den zuvor genannten Gründen Vergnügungsstätten zugelassen werden sollen. Daher wird die textliche Festsetzung 2.6 um folgende Festsetzung ergänzt:

- 1.2 *Innerhalb der im Übersichtsplan gekennzeichneten Fläche "A" sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)*

Gemäß BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind in diesem Gewerbegebiet der Teilfläche A:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandel (Ausschluss Text 2.1 des B-Plans 15 C), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- gemäß der vorangegangenen Festsetzung nun auch Vergnügungsstätten.

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; dies ist aber nur in einem im Bebauungsplan Nr. 15 C gekennzeichneten Teilbereich ("GE =s=") zulässig, sofern schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche zur von der BAB A1 und dem BAB-Zubringer abgewandten Gebäudeseite hin orientiert werden (Textziffer 2.8 des B-Plans 15 C),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nun allgemein zulässigen 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,
- Varietés,
- Diskotheken und Tanzbars,
- Lichtspielhäuser (insb. Multiplex-Kinos),
- Wettbüros, wenn sie nicht nur Wettannahmestellen darstellen,
- Internet-Cafés, wenn ihr Schwerpunkt darin besteht, den Kunden das Spielen am Computer zu ermöglichen.

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 Sex-Shops zulässig, die sich ausschließlich auf den Warenverkauf beschränken sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. Stundenhotels, Seitensprunghotels o.ä. fallen unter den Begriff „Hotel“ und sind daher ebenfalls als „Gewerbe aller Art“ zulässig.

Die Stadt geht nicht davon aus, dass das allgemeine Zulassen von einzelnen Ausnahmen die Zweckbestimmung des gesamten Gewerbegebietes berührt, da es sich hier um einen kleinen begrenzten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 C handelt. Aus demselben Grund sieht Sie auch nicht die Gefahr, einer Störung des Bodenpreisgefüges durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen (diese sind grundsätzlich in der Lage, höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen).

4.2 Teilfläche B - Ausschluss

Die Teilfläche B umfasst, wie auch die Teilfläche A, Gewerbegebiete. Die im vorherigen Kapitel (Teilfläche A) beschriebene Nutzung regelt der § 8 der BauNVO. Im Gegensatz zur Teilfläche A werden hier entsprechend dem Planungsziel und aus den unter Kapitel "4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen" beschriebenen Gründen Vergnügungsstätten weiterhin ausgeschlossen. 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 Ausschluss von Vergnügungsstätten somit nicht ausreichend. Daher werden neben Vergnügungsstätten auch die zuvor aufgezählten Betriebe in der Teilfläche B gemäß § 1 Abs. 9 BauGB ausgeschlossen.

Aufgrund der beschriebenen Zielsetzung wird die textliche Festsetzung 2.6 um folgende Festsetzungen für die Teilfläche B ergänzt:

- 1.3 *Innerhalb der im Übersichtsplan gekennzeichneten Fläche "B" sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 2b BauGB und § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)*
- 1.4 *Innerhalb der im Übersichtsplan gekennzeichneten Fläche "B" sind Bordelle und 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. Ausgeschlossen werden auch entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)*

In der Rechtsprechung existieren Abweichungen zwischen dem gewerberechtlichen und planungsrechtlichen Spielhallenbegriff. Unter Vergnügungsstätten gemäß dieser und der nachfolgenden Festsetzung fallen ebenso Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

Die Gewerbeordnung bestimmt inhaltlich die Gewerbefreiheit nach dem Grundgesetz, beschränkt sie aber auch. § 33 i behandelt die Erlaubnispflicht von Spielhallen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33c GewO (Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit) oder des § 33d GewO (Andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit) dient. § 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.

Zum Begriff der Vergnügungsstätten wird auf das Kapitel "4.1 Teilfläche A - Zulassen" verwiesen. Unter den Ausschluss von Anlagen nach § 33 a GewO fallen 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, Massageinstitute, 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).

4.3 Teilfläche C - Ausschluss

Die Teilfläche C umfasst das einzige Mischgebiet im Geltungsbereich. Auch hier sollten gemäß den genannten Zielen Vergnügungsstätten weiterhin unzulässig sein. Zudem sollen die gleichen Nutzungen wie in der Teilfläche B ausgeschlossen werden.

Gemäß BauNVO und den getroffenen Festsetzungen dient dieses Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der beschriebenen Zielsetzung wird die textliche Festsetzung 2.6 um folgende Festsetzungen für die Teilfläche C ergänzt:

- 1.5 *Innerhalb der im Übersichtsplan gekennzeichneten Fläche "C" sind Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)*
- 1.6 *Innerhalb der im Übersichtsplan gekennzeichneten Fläche "C" sind Bordelle und 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. Ausgeschlossen werden auch entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)*

Zum Begriff der Vergnügungsstätten wird auf das Kapitel "4.1 Teilfläche A - Zulassen" verwiesen. Die Betriebe gemäß § 33 a GewO wurden im Kapitel "4.2 Teilfläche B - Ausschluss" erklärt.

Die Stadt geht nicht davon aus, dass der Ausschluss einzelner Ausnahmen (Vergnügungsstätten) in den Teilflächen B und C die Zweckbestimmungen der Gewerbegebiete bzw. des Mischgebietes berühren, da sie im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen bestimmt werden und da Vergnügungsstätten bereits im Bebauungsplan Nr. 15 C ausgeschlossen wurden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 C und die Festsetzungen der rechtskräftigen 1., 3. und 4. Änderung bleiben unberührt.

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 C 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 besonderer 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 C umfasst nur die umweltrelevanten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan Nr.15 C sowie der rechtskräftigen 1. und 3. B-Planänderungen; die 2. Änderung des B-Planes Nr.15 C ist nicht rechtskräftig. Der Bereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 C befindet sich nicht im Geltungsbereich der 5. B-Planänderung.

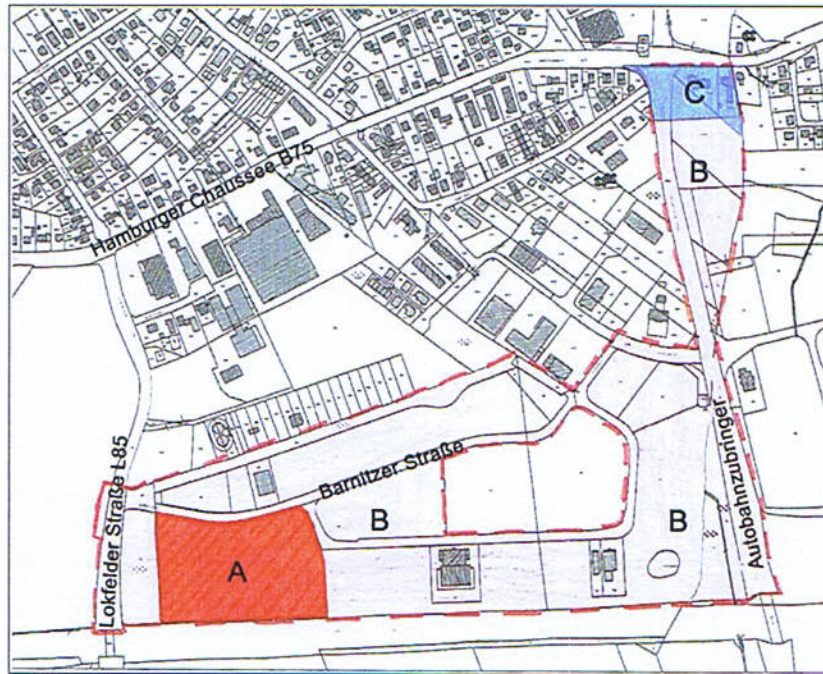
Die Stadt Reinfeld hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 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 C ein fünftes Mal zu ändern um in einer Teilfläche (Teilfläche A) des B-Planungsbereiches eine allgemeine Zulassung von Vergnügungsstätten herbeizuführen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 C wurden Vergnügungsstätten ausdrücklich ausgeschlossen. Unter den baurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen Spielhallen, Tanzparks, Tanzbars, Discotheken und Swingerclubs.

In Geltungsbereich der 5. Änderung sollen nunmehr Vergnügungsstätten in der Teilfläche A (siehe nachfolgende Abbildung aller Teilflächen) allgemein zugelassen werden.



Übersichtsplan zu den Teilflächen

Die Stadt Reinfeld möchte steuernd eingreifen, um Vergnügungsstätten an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Allgemein zulässig sind insbesondere "kernebietstypische Vergnügungsstätten" zurzeit nur in dem durch den Bebauungsplan Nr. 37 ausgewiesenen Kerngebiet auf dem Grundstück des Baumaterialienhändlers in Bahnhofsnähe sowie im Gewerbegebiet "Grootkoppel" (Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24). Ausnahmsweise sind sie auch im Plangebiet des B-Plans 9 "Weddernkoppel" zulässig.

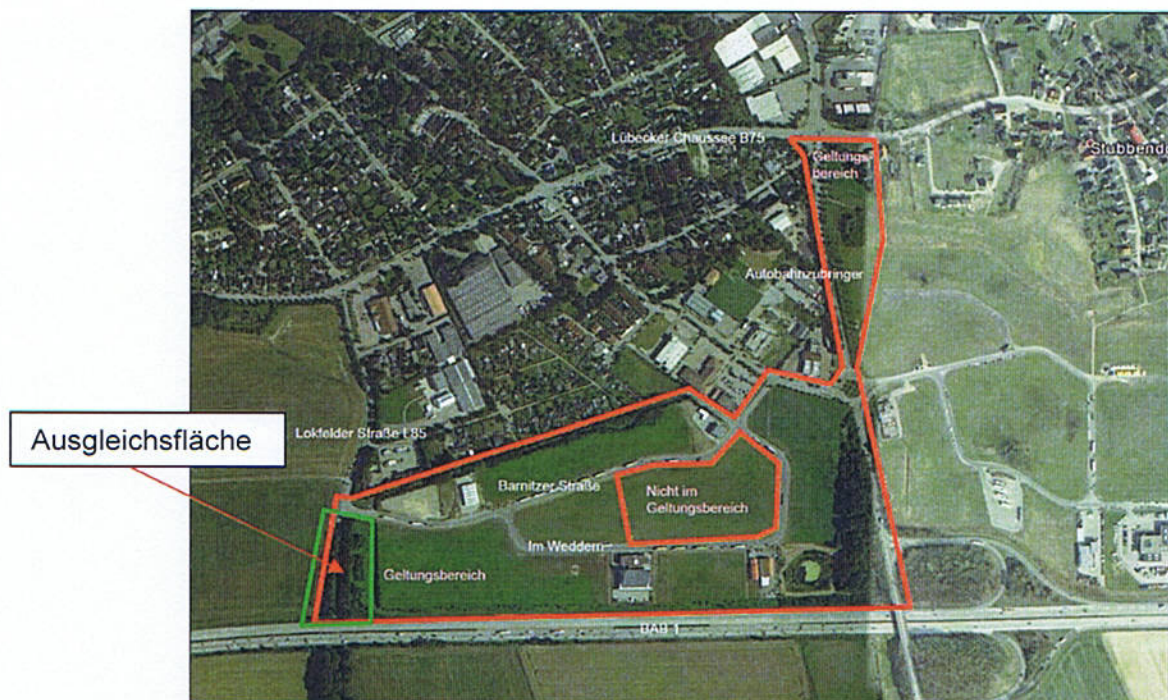
In der an die Autobahn angrenzenden Teilfläche A zwischen den Straßen "Im Weddern/ Barnitzer Straße" werden die Auswirkungen einer solchen Nutzung wie z.B. hohes Verkehrsaufkommen, Ruhestörungen, stadtbildstörende Werbung oder die Verdrängung der Hauptnutzungen als gering bzw. gebietsverträglich eingeschätzt.

In den Teilbereichen B und C möchte die Stadt diese Nutzung hingegen weiterhin ausdrücklich ausschließen.

Bordelle und bordellartige Betriebe gelten trotz der vergleichbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen (Absatz zuvor) laut Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe. Ohne Ausschluss wären sie in den Teilflächen B und C somit allgemein zulässig. Daher werden in den Teilbereichen B und C zukünftig ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- 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,
- ferner Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist wie z.B. Sexshops und Erotikfachmärkte.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist somit die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 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. 22,7 ha große Plangebiet ist bereits teilweise gewerblich bebaut und wird in den übrigen Bereichen überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Westen befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche), die entsprechend den Festsetzungen im B-Plan Nr. 15 C teilweise durch Laubgehölze (Sträucher) flächig und zusätzlich durch Einzelbäume bepflanzt, sowie auf den übrigen Flächen der Sukzession überlassen wurde. Als Abgrenzung zu der östlich angrenzenden Gewerbefläche wurde gemäß B-Planfestsetzung ein Knick gepflanzt.

Im Norden wird das Plangebiet durch das Kleingartengelände "Weddernkoppel" und das Gewerbegebiet "An der Autobahn" und im Süden durch die Bundesautobahn A 1 begrenzt.

Im Westen bildet die Lokfelder Straße (L85) und im Osten der Autobahnzubringer sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen die Gebietsgrenze. Eine ca. 3 ha große Teilfläche im östlichen Ringbereich zwischen „Barnitzer Straße“ und „Im Weddern“, die im rechtskräftigen B-Plan als Sondergebiet dargestellt ist, wird vom Geltungsbereich ausgenommen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

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

Bestimmte Arten von Einzelhandel, Tankstellen, „Autohöfe“ (LKW Raststätten) und Vergnügungsstätten waren gemäß textlicher Festsetzung in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sollen nun gemäß dem Planungsziel im Teilbereich A allgemein zulässig sein und in den Teilbereichen B und C weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Bordelle und bordellartige Betriebe (die als Gewerbebetriebe gelten) sowie bestimmte Arten von Einzelhandel (Sexshops, Erotikfachmärkte etc.) werden in den Teilbereichen B und C zukünftig ebenfalls ausgeschlossen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 C sowie der rechtskräftigen Änderung bleiben unberührt.

Damit bleiben im Plangebiet auch die umweltrelevanten Festsetzungen mehrerer öffentlicher Grünflächen (G 1 bis G 5) zum Anpflanzen von Gehölzen, sowie die textlichen Grünfestsetzungen auf den Verkehrs- und Gewerbeflächen (Anpflanzgebote für Bäume, Hecken und Fassadenbegrünungen) und die passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen.

8.2 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 C 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 sowie als gemischte Baufläche, öffentliche Grünfläche, Fläche für die Regenwasserentsorgung, Straßenverkehrsfläche und als Maßnahmenfläche (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) dargestellt.

Der festgestellte Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich außer den vorhandenen Verkehrs- und Bauflächen überwiegend die geplanten Nutzungen (Bauflächen) sowie Gehölzreihen und -gruppen, Knicks, eine Grün- und eine Ausgleichsfläche sowie ein Regenrückhaltebecken dar.

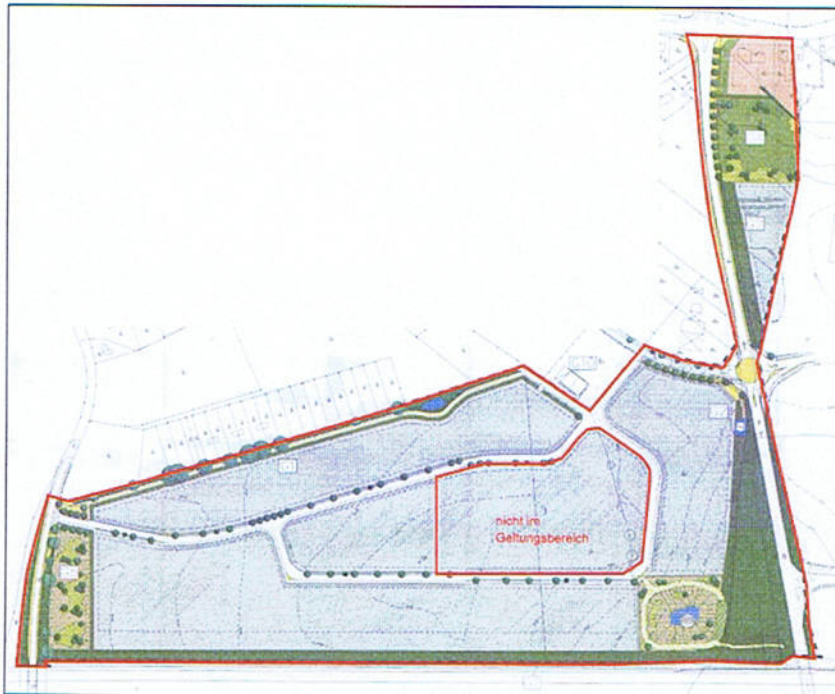


(Auszug LP)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 C (2001 rechtskräftig geworden) sowie den rechtskräftigen Änderungen des B-Planes Nr.15 C ist der Änderungsbereich überwiegend als Ge-

werbegebiet sowie kleinflächig als Mischgebiet, Verkehrsfläche, Versorgungsfläche und auf mehreren Flächen im Süden, Osten und Westen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ergänzend werden Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume dargestellt.

Zum B-Plan Nr.15 C wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt.



(Auszug GOP)

Darüber hinaus sind festgesetzt:

- Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete entlang der Verkehrsflächen,
- Anpflanzgebote für Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen, Fassadenbegrünung,
- Flächenhafte Anpflanzgebote von Bäumen, Sträuchern, Knicks im Bereich der öffentlichen Grünflächen,
- Passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche).

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.

8.3 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet ist derzeit real teilweise unbebaut, ist aber planungsrechtlich als gewerblich bebauter Bereich einzustufen, da der zu ändernde B-Plan für diesen Bereich überwiegend Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,6 festsetzt.

Aufgrund der zulässigen Überschreitung der GRZ ist der Bereich als zu 80 % versiegelt einzustufen. Real wird das Gebiet teilweise noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Parallel zur Autobahn sind im 15 m breiten Grünstreifen die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume gepflanzt worden.

SCHUTZGUT MENSCH

Beeinträchtigung durch Lärm

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes unmittelbar am Autobahnzubringer und dem unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A 1 besteht eine Vorbelastung durch Lärm.

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

Bewertung

Durch die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden, sind für diesen begrenzten Teil des B-Plangebietes Nr.15 C möglicherweise Lärmerhöhungen zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Bereiches sowie seiner Lage unmittelbar an der Autobahn sind keine erheblichen Beeinträchtigungen stöempfindlicher Nutzungen (Wohn- und Mischgebiete) durch Lärm zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet dient weder derzeit noch zukünftig der Erholungsnutzung.

Bewertung

Durch die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu erwarten. Durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Einzelhandelsbetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist wie z.B. Sexshops und Erotikfachmärkte in den Teilbereichen B und C werden mögliche Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung vermieden.

SCHUTZGUT BODEN

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als baulich genutzt und gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes als überwiegend versiegelt einzustufen. Die Festsetzung einer Grünfläche zum Anpflanzen von Gehölzen bleibt bestehen, sodass der Boden in diesem Bereich 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 die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden, 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 sowie der Nähe zur Autobahn gering.

Bewertung

Durch die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten, da sich an den getroffenen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Versiegelungen sowie der Nähe zur Autobahn 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 nur in Form von Regenrückhaltebecken vorhanden, die **Grundwasserneubildung** ist innerhalb des Gebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark beeinträchtigt.

Bewertung

Durch die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden, 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** setzen sich im Plangebiet real aus den vorhandenen Grünlandflächen, den teilweise mit Gehölzen bepflanzten öffentlichen Grünflächen (incl. der westlichen Ausgleichsfläche) und den bereits gepflanzten Straßenbäumen zusammen.

Gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 15 C sind die Grünlandflächen jedoch als 80 % versiegelte Gewerbeflächen und damit nur untergeordnet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu bewerten.

Im rechtskräftigen B-Plan wurden folgende umweltrelevante Festsetzungen (textlich und/ oder zeichnerisch) getroffen:

- Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete entlang der Verkehrsflächen,
- Anpflanzgebote für Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen, Fassadenbegrünung,
- Flächenhafte Anpflanzgebote von Bäumen, Sträuchern, Knicks im Bereich der öffentlichen Grünflächen,
- Passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche).

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 Höhlenbrütern).

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.

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 bebaut ist und offene Grünlandflächen 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.

Bewertung

Durch die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten,

- 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.

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist real durch die vorhandenen Grünlandflächen, die bereits gebauten Verkehrsflächen und wenige Gewerbeflächen sowie die randlichen Gehölzstrukturen noch landschaftlich geprägt; planungsrechtlich ist das Änderungsgebiet durch die gemäß dem rechtskräftigen B-Plan nahezu flächendeckend mögliche Gewerbebebauung als überwiegend baulich geprägt zu bewerten.

Bewertung

Durch die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden, 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 gem. 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 Plangebiet ausdrücklich ausgeschlossen waren.

Die Stadt Reinfeld möchte steuernd eingreifen, um Vergnügungsstätten an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Allgemein zulässig sind insbesondere "kernebietstypische Vergnügungsstätten" zurzeit nur in dem durch den Bebauungsplan Nr. 37 ausgewiesenen Kerngebiet auf dem Grundstück des Baumaterialienhändlers in Bahnhofsnähe sowie im Gewerbegebiet "Grootkoppel" (Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24). Ausnahmsweise sind sie auch im Plangebiet des B-Planes 9 „Weddernkoppel“ zulässig.

In dem an die Autobahn angrenzenden Geltungsbereich zwischen den Straßen "Im Weddern/ Barnitzer Straße" werden die Auswirkungen einer solchen Nutzung wie z.B. hohes Verkehrsaufkommen, Ruhestörungen, stadtbildstörende Werbung oder die Verdrängung der Hauptnutzungen als gering bzw. gebietsverträglich eingeschätzt.

Ziel der Planänderung ist somit die allgemeine Zulassung von Vergnügungsstätten sowie von Sexshops, Bordellen und anderen Gewerbebetrieben sexuellen Charakters im Teilbereich A des Plangebietes während dies in den Teilbereichen B und C ausgeschlossen wird bzw. weiterhin ausgeschlossen bleibt.

Bei Durchführung der Planung sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr.15 C, da die umweltrelevanten Festsetzungen (Versiegelungsgrad, Schallschutz, Grünflächen und Pflanzgebote) durch die B-Planänderung nicht berührt werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes zu erwarten.

8.3.2 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 die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden, sind, da die umweltrelevanten Festsetzungen (Versiegelungsgrad, Schallschutz, Grünflächen und Pflanzgebote) 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.

8.3.3 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 C mit einer allgemeinen Zulassung von Vergnügungsstätten im Teilbereich A handelt und Vergnügungsstätten an dieser geeigneten Stelle des Plangebietes zugelassen werden, während sie im restlichen Plangebiet ausgeschlossen bleiben bzw. an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeschlossen (vgl. 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 B) werden.

Die Lage des Teilbereiches A, direkt an der Autobahn mit angrenzenden Gewerbebetrieben ohne andere schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft, bietet sich für die Errichtung von Vergnügungsstätten an.

8.4 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.

8.4.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Reinfeld plant im südlichen Stadtgebiet von Reinfeld (Holstein) den dort rechtskräftigen B-Plan Nr.15 C ein fünftes Mal zu ändern, um bestimmte Nutzungen, die bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, in einem Teilbereich (A) des B-Planes allgemein zuzulassen und Bordelle und bordellartige Betriebe sowie bestimmte Arten von Einzelhandel (mit sexuellem Charakter) in den anderen Teilbereichen (B + C) auszuschließen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 C wurden Vergnügungsstätten ausdrücklich ausgeschlossen. Unter den baurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen Spielhallen, Tanzparks, Tanzbars, Discotheken und Swingerclubs.

Die Stadt Reinfeld möchte steuernd eingreifen, um Vergnügungsstätten an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. In einem Teilbereich der 5. Änderung des B-Planes, der Teilfläche A im unmittelbar nördlichen Anschluss an die BAB 1, sollen nunmehr Vergnügungsstätten allgemein zugelassen werden.

In dem an die Autobahn angrenzenden Geltungsbereich zwischen den Straßen "Im Weddern/Barnitzer Straße" werden die Auswirkungen einer solchen Nutzung wie z.B. hohes Verkehrsaufkommen, Ruhestörungen, stadtbildstörende Werbung oder die Verdrängung der Hauptnutzungen als gering bzw. gebietsverträglich eingeschätzt.

Bordelle und bordellartige Betriebe, die nicht als Vergnügungsstätten sondern als Gewerbebetriebe gelten, sowie Einzelhandelsbetriebe (mit Ausrichtung „Sex“) werden in den Teilbereichen B und C zukünftig ausgeschlossen.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist somit die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 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 die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten, die in diesem Gebiet bisher ausdrücklich ausgeschlossen waren, nun gemäß dem Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.15 C im Teilbereich A allgemein zugelassen werden und Bordelle, bordellartige Betriebe und bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben in den Teilbereichen B und C ausgeschlossen werden, ist,

- da die umweltrelevanten Festsetzungen (Versiegelungsgrad, Schallschutz, Grünflächen und Pflanzgebote) durch die 5. Änderung des B-Planes unberührt bleiben und
- bei einer Bebauung der bisher noch nicht bebauten Gewerbefläche 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 umweltrelevanten Festsetzungen, durch die B-Planänderung nicht erheblich beeinträchtigt.

9 Verkehrliche Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließung wird durch die 5. Änderung nicht berührt.

Die nächsten Bushaltestellen sind u.a. „Lokfelder Heckkaten (Nord)“ und "Reinfeld, Grootkoppel". Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m gemessen ab Mitte Plangebiet an der "Lokfelder Straße" bzw. an der "Feldstraße". Sie werden von den im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Buslinien Nr. 8130, 8133 und 8134 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 Grund-

wasserschutz) 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 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Bebauungsplan Nr. 15 C, 5. Änderung verzeichneten Teilflächen zusammengestellt.


Bezeichnung	Fläche in ha
Fläche A	2,84
Fläche B	19,05
Fläche C	0,81
Räumlicher Geltungsbereich	22,70

14 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), den22....JULI. 2015


.....
Bürgermeister

