

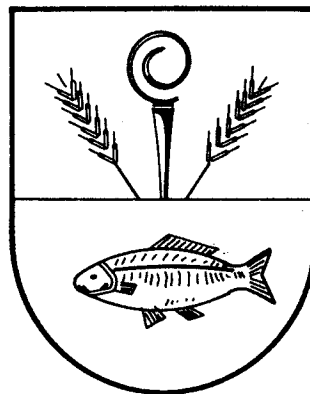
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 B

DER

STADT REINFELD (HOLSTEIN)



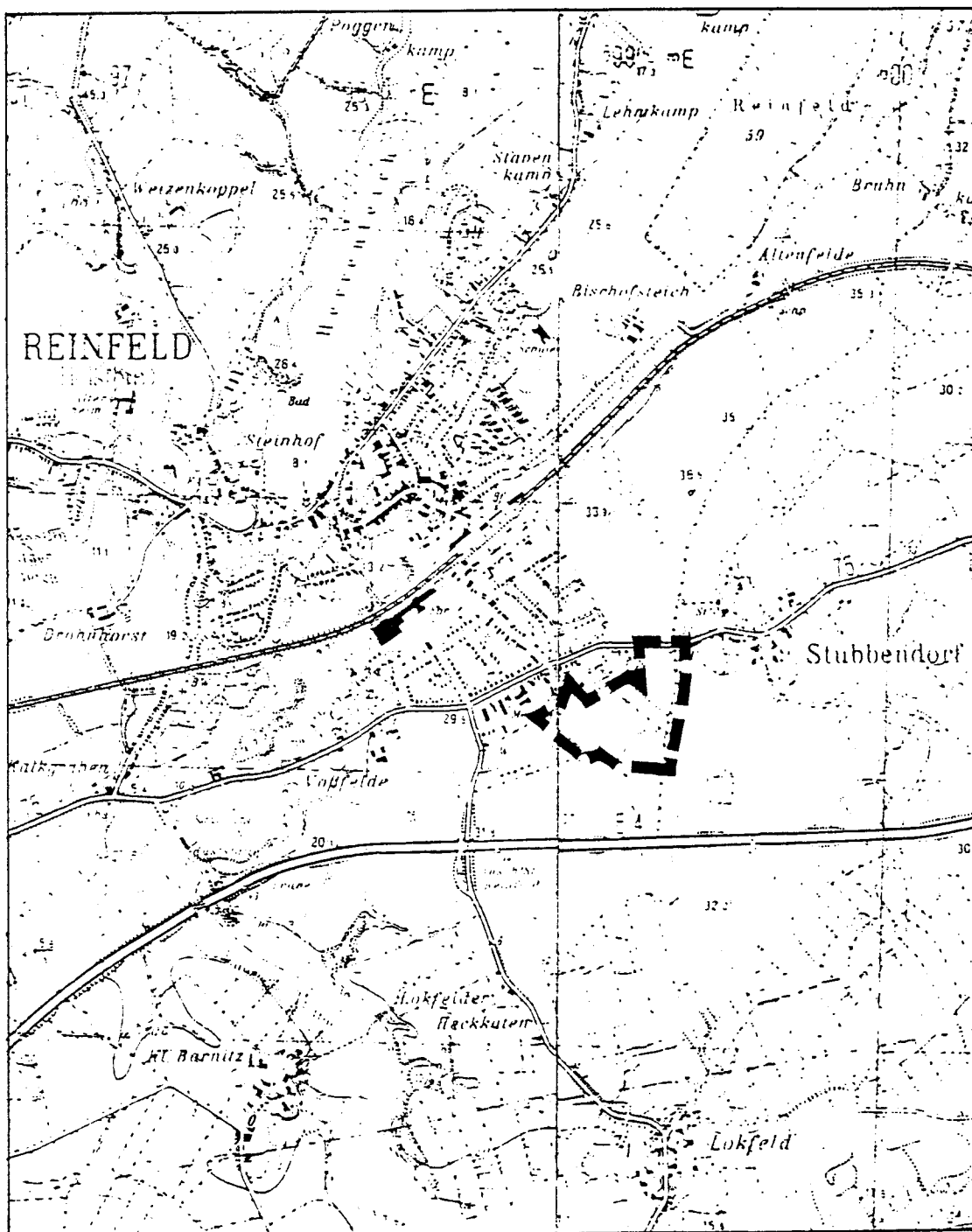
STADT REINFELD (HOLSTEIN)

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 B

- SÜDLICH KRÖGERKOPPEL, WESTLICH UND TEILWEISE ÖSTLICH AUTOBAHNZUBRINGER -

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:25 000



G l i e d e r u n g

- A Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 B - südlich Krögerkoppel, westlich und teilweise östlich Autobahnzubringer -

- B Bebauungsplan Nr. 15 B
 - 1. Rechtsgrundlage
 - 2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes
 - 3. Städtebauliche Planung
 - 4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen
 - 5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen
 - 6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

A Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 15B - südlich Krögerkoppel, westlich und teilweise
östlich Autobahnzubringer -

- 21.08.1974
und - Aufstellungsbeschluß
02.06.1976
- 22.03.1977 - Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses
- 28.03.1977 - Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange
- 09.02.1978 - Bürgeranhörung
- 27.09.1978 - Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
- 03.10.1978 - Bekanntgabe der Auslegung
- 16.10.1978
bis - Öffentliche Auslegung
16.11.1978
- 30.05.1984 - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbe-
schluß
- 06.08.1984 - Bürgeranhörung
- 06.02.1985 - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbe-
schluß
- 12.02.1985 - Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

- 14.02.1985 - Stormarner Tageblatt
- 15.02.1985 - Lübecker Nachrichten

- 25.02.1985 - Öffentliche Auslegung
- bis
- 26.03.1985

- 06.11.1985 - Beschluß über Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluß

- 10.12.1986 - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

- 19.01.1987 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

- 21.01.1987 - Stormarner Tageblatt
- 22.01.1987 - Lübecker Nachrichten

- 02.02.1987 - Öffentliche Auslegung
- bis
- 03.03.1987

- 09.09.1987 - Beschluß über Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluß

- 19.05.1988 - Verfügung vom Landrat des Kreises Stormarn mit der Geltendmachung der Verletzung einer Rechtsvorschrift
- 14.12.1988 - Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die geltend gemachte Verletzung einer Rechtsvorschrift sowie erneuter Auslegungsbeschluß
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung
- 11.01.1989/14.06.1989 - Stormarner Tageblatt
12.01.1989/15.06.1989 - Lübecker Nachrichten
- 11.10.1989 - Beschluß über Anregungen und Bedenken und ergänzenden Satzungsbeschluß
- 11.10.1989 - Billigung der Begründung
- 28.02.1990 - Beschluß zur Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung
- 06.03.1990 - Eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 09.03.1990 - Anhörung der betroffenen Bürger
- 12.12.1990 - Beschluß über Anregungen und Bedenken und ergänzender Satzungsbeschluß
- 12.12.1990 - Billigung der Begründung
- 13.03.1991 - Bestätigende Abwägung der Stadtverordnetenversammlung

B Bebauungsplan Nr. 15 B

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18. August 1976) entworfen worden. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 21.08.1974 gefaßt unter dem Gesichtspunkt der Neuordnung des Plangebietes nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der baulichen Struktur des vorhandenen Baugebietes. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.06.1976 ergänzt. Außerdem dient der Bebauungsplan Nr. 15 B der Absicherung der Verkehrsplanung im Hinblick auf den Autobahnzubringer.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld, der mit Erlaß vom 7. Juni 1962 - Az. IX 34 f 312/2.15.65 - vom Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde sowie der 4. und 6. Änderung, die mit Erlaß vom 8. Dezember 1981 sowie vom 6. Mai 1981 - Az. IX 810C - 512.111 - 62.61 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet ist insgesamt ca. 11,15 ha groß und befindet sich im Südosten der Stadt Reinfeld (Holstein) südlich der B 75.

Das Gebiet ist begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 3/1, 2/71, 2/70, 2/99, 2/103, 2/101, - 2/137, 2/125, 2/149 teilweise - , 2/93, 2/138 und der Lübecker Chaussee (B 75).
- im Osten durch die Gemeindegrenze zu Stubbendorf.
- im Südosten durch die Flurstücke 2/131 teilweise, 7/27, 7/29 und 5/31 der Gemarkung Neuhof, Flur 7.

Im Bereich des B-Planes Nr. 15 B liegt der Autobahn-zubringer zur Bundesautobahn Hamburg - Lübeck. Das übrige Plangebiet weist z. Zt. landwirtschaftlich genutzte Flächen auf.

3. Städtebauliche Planung

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengröße

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungs-
planes Nr. 15 wie folgt genutzt werden und weist
Flächengrößen aus für:

Netto-Bauland

Im Gewerbegebiet (Ge)	5,48 ha
Im Mischgebiet (Mi)	1,58 ha

Öffentliche Verkehrsfläche

Autobahnzubringer vorh.	0,92 ha.
Straße "A" gepl.	0,50 ha
Zubringer Kleingartengelände ("Straße B") gepl.	0,15 ha

Flächen für die Landwirtschaft

Weide- und Ackerflächen	2,53 ha
-------------------------	---------

b) Bauliche Nutzung

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschloßflächenzahl (GFZ) von 0,6 ausgewiesen. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, die eine maximale Firsthöhe von 12 m nicht überschreitet. Die Ausweisung entspricht den Festsetzungen des B-Plan Nr. 15 a, der im Norden an diesen Bebauungsplan angrenzt, so daß eine Gleichbehandlung der Baugebiete gewährleistet ist.

Auf ca. 5,48 ha Gewerbegebietsfläche sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Fläche nördlich der Planstraße A eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 bei maximal 2-geschossiger Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Auch hier wird die maximale Firsthöhe auf 12 m begrenzt.

Für die südlich der Planstraße A gelegenen Flächen wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Die zulässige maximale Geschossigkeit wird auf 4-Geschosse ausgewiesen, mit der textlichen Festsetzung, daß das dritte und vierte Geschoß nur

als Hotelnutzung zulässig ist. Eine horizontale Gliederung des Plangebietes bedarf gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO besonderer städtebaulicher Gründe. Der Kommentar zur BauNVO Buch von Boeddinghaus/Dieckmann, führt hierzu auf Seite 75 unter der Randnummer 84 jedoch aus, daß "Dieses Erfordernis ... keine besondere Erschwernis enthält. Entgegen der früher durchweg vertretenen Auffassung ist davon auszugehen, daß es sich nicht um besonders gewichtige Gründe handeln muß. Es reicht aus, wenn es spezielle, d.h. auf konkrete Besonderheiten des Einzelfalles abstellende städtebauliche Gründe ... gibt." Derartige Gründe liegen in Reinfeld vor.

Wie in dieser Begründung vorher bereits ausgeführt, sollen alle Gewerbegebiete in der Stadt Reinfeld hinsichtlich der Ausnutzungsziffern und der Geschossigkeit gleich behandelt werden. Da in anderen Gebieten ebenfalls eine Zweigeschossigkeit mit den entsprechenden Ausnutzungsziffern festgesetzt wurde, ist dies im Bebauungsplan Nr. 15 B ebenfalls so übernommen worden. Die Zweigeschossigkeit wurde auch deshalb festgesetzt, da das Gewerbegebiet auf der einen Seite von Wohngebäuden und auf der anderen Seite von der freien Landschaft begrenzt wird. Eine extreme Höhenentwicklung mußte aus diesen Gründen verhindert werden, weshalb keine gesamte Viergeschossigkeit für das Gewerbegebiet bei Gewerbenutzung festgesetzt wurde. Es ist außerdem davon auszugehen, daß die Gebäude für produzierendes Gewerbe ohnehin auch bei Zweigeschossigkeit etwas höher ausfallen, da hallenartige Gebäudebereiche sicherlich mit errichtet werden. Ein viergeschossiges Bürohaus ist wegen der oben genannten Lage des Gewerbegebietes städtebaulich nicht gewollt, deshalb wurde die Viergeschossigkeit nur auf die Hotelnutzung beschränkt.

Aus städtebaulichen Gründen, die in dem vorhandenen Bedarf für ein Hotel in der Stadt Reinfeld und in der zentralen Lage zur Autobahn zu sehen sind, soll in diesem Bereich eine gewerbliche Anlage für gesundheitliche und sportliche Zwecke in Verbindung mit Hotel- und Restaurationsbetrieb, zugelassen werden. Eine in dem Fall dann viergeschossige Anlage wirkt sich trotzdem nicht störend auf die Umgebung aus, da die Firsthöhe auf 15,50 m begrenzt wurde, und damit nur 3,5 m über dem übrigen Gewerbegebiet liegen wird. Die verkehrliche Anbindung auch überregional ist jedoch über die Bundesstraße 75 und den Autobahnzubringer sehr gut. Aus allen vorgenannten Gründen konnte für eine Hotelnutzung eine Viergeschossigkeit als Ausnahme zugelassen werden.

Durch die textliche Festsetzung, daß bei der 2-geschossigen Bebauung die Firsthöhe 12 m und bei der 4-geschossigen Bebauung die Firsthöhe 15,50 m nicht überschritten werden darf, wird sichergestellt, daß wegen der besonderen Höhenlage des Geländes eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zu hohe Baukörper unterbleibt.

c) Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet werden.

d) Verkehrs- und Parkflächen

Durch das Plangebiet verläuft der bereits ausgebaute Autobahnzubringer der Stadt Reinfeld.

Die Straße bleibt anbaufrei.

Die Straße "B" dient einschließlich der ausgewiesenen Parkplätze der Erschließung und als Zubringer für das Kleingartengelände.

e) Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen die besonderen Nutzungen wie

a) Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der bisherigen und der weiterhin beabsichtigten Nutzung.

b) Von der Bebauung freizuhalten 20 m Streifen am Autobahnzubringer.

c) 12 m Streifen mit Pflanzgebot zur Abschirmung des Gewerbegebietes zum Mischgebiet des B-Planes 15 A.

f) Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BBauG die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 B umfaßt im wesentlichen ein Gewerbegebiet. Im Norden grenzt bis zur B 75 das Gebiet des B-Planes Nr. 15 A - Krögerkoppel - mit einer überwiegenden Ausweisung als Mischgebiet an.

Im Osten und Süden wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Im Westen liegen Kleingärten.

Schalleinwirkungen aus dem Gewerbegebiet auf die o.g. angrenzenden Gebiete sind hier zu untersuchen. Desweiteren ist die Schalleinwirkung durch den Straßenverkehr von der B 75 und von dem Autobahnzubringer zu berücksichtigen.

Für das B-Plangebiet 15 B liegt ein Lärmschutzgutachten der Arbeitsgruppe Immissionsschutz, Bad Oldesloe, vor, das die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wie folgt untersucht.

a) Lärmeinwirkung aus dem Gewerbegebiet

Der Lärm aus dem Gewerbegebiet überschreitet nicht die Richtwerte. Da die der Rechnung zugrunde gelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel für ein normales Gewerbegebiet typisch

sind, erscheint es nicht notwendig, im Bebauungsplan Nr. 15 A besondere Einschränkungen für die Schallemission aus dem Gewerbegebiet festzusetzen.

Es wird jedoch empfohlen, an der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet einen 2 m hohen Lärmschutzwall mit zusätzlicher dichter Bepflanzung anzuordnen. Dieser hätte in seinem Einzugsbereich eine Schirmwirkung von ca. 5 dB (A).

- b) Lärmeinwirkung von B 75 und Autobahnzubringer
Der Verkehrslärm überschreitet nachts die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 für ein Mischgebiet, jedoch liegen die Überschreitungen (vom Kreuzungsbereich und den Häusern direkt an der B 75 abgesehen) unter 10 dB (A). Aktiver Lärmschutz, z.B. in Form von Wällen und Wänden, erscheint im vorliegenden Fall nicht möglich, da die Grundstücke an der B 75 fast alle bebaut sind und dadurch die erforderlichen Flächen für entsprechende Maßnahmen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Es bleibt die Möglichkeit, passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern selbst vorzunehmen.

Es wird empfohlen, im Bebauungsplan Nr. 15 B den Bereich des Mischgebietes östlich der Kreuzung als Lärmpegelbereich IV zu kennzeichnen. Die Grundrisse der Gebäude in diesem Bereich sind so zu gestalten, daß die Fenster mindestens eines Schlafraumes je Wohnung zur östlichen Gebäudeseite hin angeordnet werden.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage für ein Hotel mit Sport- und Freizeitanlagen (siehe auch Seite 5 und 6 dieser Begründung) im Bereich der zulässigen IVgeschossigen Bebauung ist eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt worden, in der das durch dieses Bauvorhaben zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen berücksichtigt wurde.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, daß die Orientierungswerte der einschlägigen Vorschriften auch bei Inbetriebnahme des Hotels eingehalten werden. Die Auswertung der lärmtechnischen Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Es ist vorgesehen, soweit erforderlich, eine freiwillige Neugliederung der Grundstücke zu erreichen. Sollte dieses nicht möglich sein, muß von der Möglichkeit der §§ 45 ff bzw. der §§ 85 ff des BBauG Gebrauch gemacht werden.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Versorgungseinrichtungen

aa) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserwerkes der Stadt Reinfeld.

Die Planung wird von dem städtischen Wasserwerk in Zusammenarbeit mit der Stadt aufgestellt und überwacht. Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

ab) Elektrische Versorgung

Das Bebauungsplangebiet ist mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswig) zu versorgen. Die Planung der Stromversorgungen für das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Stadt Reinfeld von der Schleswig übernommen. Die Verkabelung hat in den Verkehrsflächen unterirdisch zu erfolgen.

b) Entsorgungsanlagen

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über eine Schmutzwasserkanalisation zum städtischen Klärwerk.

Die Planung und die Berohrung der öffentlichen Verkehrsflächen wird von der Stadt in Auftrag gegeben.

Einrichtung, Betrieb und Unterhalt werden gemäß Satzung geregelt.

bb) Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über eine Regenwasserkanalisation.

Die Planung und die Berohrung der öffentlichen Verkehrsflächen wird von der Stadt Reinfeld in Auftrag gegeben.

Einrichtung, Betrieb und Unterhalt werden gemäß der Satzung geregelt.

bc) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäß Satzung des "Müllbeseitigungsverbandes Stormarn-Lauenburg", 2070 Ahrensburg, vom 18. Dezember 1972 geregelt und kann für das gesamte Plangebiet als sichergestellt betrachtet werden.

c) Feuerlöscheinrichtungen

Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk, der Stadt Reinfeld und der Feuerwehr sind vorgesehen.

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 15 B werden folgende Erschließungskosten entstehen:

a) Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BBauG)

für

- | | |
|--|---------------|
| a.1) den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen | 130.000,-- DM |
| a.2) die erstmalige Herstellung der Straßen, Wege und Plätze | 740.000,-- DM |
| a.3) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung für die Straßen, Wege und Plätze | 170.000,-- DM |

a.4) die Herstellung der Beleuchtung der Straßen, Wege und Plätze	70.000,-- DM
	<hr/>
Summe Erschließungskosten gemäß BBauG	1.110.000,-- DM
	=====

b) Sonstiger Erschließungsaufwand	

b.1) Schmutzwasserkanalisation	180.000,-- DM
b.2) Wasserversorgung	90.000,-- DM
	<hr/>
Summe sonstiger Erschließungskosten	270.000,-- DM
	=====

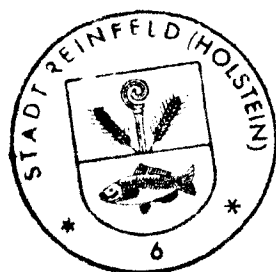
Gemäß § 129 BBauG hat die Gemeinde von den Kosten zu a) 10 % = 111.000,-- DM zu tragen.

Die übrigen Erschließungskosten zu a) und b) werden auf der Grundlage bestehender Satzungen durch die Anlieger gedeckt.

Die Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 09.09.1987 gebilligt.

Aufgrund der Planänderung zur erneuten Auslegung wurde die Begründung teilweise geändert und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.10.1989 in der abgeänderten Fassung ergänzend gebilligt und nach erfolgter eingeschränkter Beteiligung in der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.1990 erneut gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 25. Juli 1991



(Bubolz)

Bürgermeister