

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR SATZUNG ÜBER DIE  
1. ÄNDERUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 27 A**

**DER**

**STADT REINFELD (HOLSTEIN)  
KREIS STORMARN**



**Inhaltsverzeichnis**

Stand: 14.11.2007

1. **Rechtliche Grundlagen**..... 1  
 1.1 Planungsgrundlagen ..... 1  
 2. **Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung** ..... 1  
 3. **Planungsziel** ..... 1  
 4. **Einzelfragen der Planung**..... 2  
 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ..... 2  
 4.2 Verkehrserschließung ..... 2  
 4.3 Immissionsschutz ..... 2  
 4.4 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur 2  
 4.5 Pflanz- und Erhaltungsgebote ..... 3  
 4.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes ..... 3  
 5. **Ver- und Entsorgung** ..... 3  
 6. **Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**.... 3

**1. Rechtliche Grundlagen**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000. Für diesen Bauleitplan findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, wonach auf die Durchführung einer Umweltprüfung ebenso verzichtet werden kann wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der zur Nachverdichtung der Flächen an der Hamburger Straße notwendig wird. Die Eingangsvoraussetzung des § 13a (1) Ziffer 1 BauGB zur Wahl dieses Verfahrens wird erfüllt. Schon bei einem Blick auf die maximal zulässigen Grundflächen und -zahlen wird deutlich, dass der Obergrenzenwert für die Zulässigkeit dieses Verfahrens von 20.000 qm Grundfläche bei weitem nicht erreicht wird.

**1.1 Planungsgrundlagen**

Für das gesamte Stadtgebiet von Reinfeld gilt der Flächennutzungsplan, der am 13.07.2006 wirksam geworden ist. Dieser Plan weist den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird.

Für den überwiegenden Bereich westlich der Hamburger Straße gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 27 A, der am 06.01.1993 rechtskräftig geworden ist. Seine Festsetzungen bleiben, soweit sie nicht im jetzigen Änderungsgebiet liegen, weiterhin rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 27 A tritt somit nur für den Bereich dieser Änderung nach deren Rechtswirksamkeit außer Kraft.

Die Stadt Reinfeld hat einen weiterhin festgestellten Landschaftsplan, dessen Regelungen dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegenstehen. Auch die Landschaftsplanung weist hier Bauflächen aus.

**2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Hamburger Straße, Nordgrenze des Grundstückes Hamburger Straße 2 (Flurstück 27/72, der Flur 1, Gemarkung Reinfeld), Westgrenze der Grundstücke Hamburger Straße 24, 26 und 28, Nordgrenze der Grundstücke Hamburger Straße 24 und 18 – 20.

Das Areal liegt in Reinfeld westlich der Hamburger Straße (L 71), und ist überwiegend mit Mietwohnungen einer Wohnungsbaugesellschaft in vier größeren Gebäuden bebaut. Drei der Gebäude liegen auf der Westseite des Planungsareals hinter der privaten Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich. Ein größeres Mietwohnungsgebäude mit mehreren Wohnungen und zwei Eingängen liegt im Nordosten unmittelbar westlich angrenzend an die Hamburger Straße.

Im Südosten ist ein kleineres Gebäude vorhanden (Hamburger Straße 22), das mitsamt seinen rückwärtigen Nebengebäuden für die geplante Neubebauung abgerissen werden soll.

Das Plangelände ist hauptsächlich von Wohngebäuden umgeben, die teilweise mehrere Wohnungen beinhalten und von der Charakteristik den Gebäuden im Plangebiet nicht widersprechen. Der Bebauungsplan Nr. 27 A weist auch den Bereich nördlich und südlich des jetzigen Änderungsgebietes westlich der Hamburger Straße, als Wohnbauflächen, differenziert nach Allgemeinem und Reinem Wohngebiet aus.

Das Plangebiet selber hat eine Gesamtgröße von ca. 7.470 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

WA	3.430 m <sup>2</sup>	0,34 ha
WR	4.040 m <sup>2</sup>	0,40 ha
Gesamt	7.470 m <sup>2</sup>	0,74 ha

**3. Planungsziel**

Da in Reinfeld noch Bedarf an günstigen Mietwohnungen besteht, will die Wohnungsbaugesellschaft ihr Mietwohnungsensemble westlich der Hamburger Straße dadurch komplettieren, dass sie auf dem südöstlichen Areal ihres Gesamtgeländes zwei weitere Mietwohnungsgebäude errichtet, die sich vom Erscheinungsbild her den vorhandenen, insbesondere den rückwärtigen drei Gebäuden des Areals anpassen sollen. Ein Gebäude soll traufständig unmittelbar entlang der Hamburger Straße und das zweite dahinter, im 90° Winkel verschwenkt, errichtet werden. Zusätzlich erfolgt eine durch die teilweise Überbauung des jetzigen südlichen Stellplatzbereiches notwendige Umgestaltung der privaten Stellplatzflächen zwischen den Mietwohnungsgebäuden.

#### **4. Einzelfragen der Planung**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Schon der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 A weist den Bereich unmittelbar an der Hamburger Straße als Allgemeines - und die rückwärtigen Grundstücke als Reines Wohngebiet aus. Diese rechtswirksame Festsetzung über die Art der Nutzung wird unverändert übernommen. So wird auch der tatsächlichen Mietwohnungsnutzung Rechnung getragen, die in den zwei Neubauten ebenfalls verwirklicht werden soll.

Die rückwärtigen Grundstücke werden als Reines Wohngebiet auch deshalb ausgewiesen, da sie dann eine optimale Wohnruhe und damit hochwertige Mietwohnungen bieten.

Auch das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Firsthöhe von 27,50 m über NN, die eine zweigeschossige Bebauung zulässt, wird für die rückwärtigen, bebauten Grundstücke auf ihren ebenfalls unverändert übernommenen drei Baufenstern wieder aufgegriffen. Im vorderen Bereich entlang der Landesstraße 71 wird allerdings eine Änderung des Nutzungsmaßes vorgenommen. Da die Baufläche für das vorhandene Geschosswohnungsgebäude Hamburger Straße 18 – 20 verkürzt wird, wird, um dieselbe Ausnutzung erhalten zu können, die Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,30 erhöht. Die offene, zweigeschossige Bauweise bleibt allerdings erhalten, was mit der Festsetzung einer Traufhöhe und Firsthöhe gesichert wird. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern ermöglicht auch eventuell notwendige Erweiterungen, wenn der vorhandene Geschosswohnungsbau einmal modernisiert werden soll. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern ist städtebaulich unbedenklich.

Für den Neubaubereich im Südosten auch unmittelbar an der Hamburger Straße werden die Grundflächenzahlen der hinterliegenden Grundstücke, nämlich 0,4 aufgegriffen und festgesetzt. So können sich die dort geplanten zwei neuen Gebäude unmittelbar der Baucharakteristik der vorhandenen drei hinterliegenden Geschosswohnungsbauten anpassen. Sie werden ähnlich dimensioniert sein.

Das Maß der baulichen Nutzung auf der südöstlichen Baufläche wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 A im Bereich der Grundflächenzahl verdoppelt, damit wirklich zwei Gebäude errichtet werden können. Da diese sich der Baucharakteristik der schon vorhandenen drei Geschosswohnungsbauten anpassen, ist die Erhöhung der Ausnutzungsziffern städtebaulich vertretbar. Die Zweigeschossigkeit sowie die offene Bauweise wurden hier wieder übernommen.

Um zu gewährleisten, dass sich keine zu hohen Baukörper realisieren lassen, werden maximale First- und Traufhöhen festgesetzt, die sich auf NN beziehen.

##### **4.2 Verkehrserschließung**

Schon jetzt befinden sich die Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die vorhandenen Geschosswohnungsbauten zwischen den Baufeldern im Westen

des Areals und den Gebäuden unmittelbar an der Hamburger Straße. Sie werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Um die Errichtung zweier neuer Geschosswohnungsbauten auf dem südöstlichen Baufenster zu ermöglichen, müssen die in diesem Bereich vorhandenen Stellplatzanlagen nach Norden hin verschoben werden. Es wird auch die Errichtung einer neuen Zufahrt wieder in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes südlich des Gebäudes Hamburger Straße 18 – 20 notwendig, da die zwei neuen Gebäude die jetzige private Zufahrt überbauen werden. Die Verschiebung dieser privaten Zufahrt zu den hinterliegenden Stellplatzflächen ist verkehrstechnisch unproblematisch, im Gegenteil wird so bei der Ausfahrt aus der Stellplatzanlage die Einsicht in den Kreuzungsbereich Hamburger Straße/Alter Garten verbessert, da das neue Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unmittelbar gegenüber der Einmündung dieser Straße in die Hamburger Straße platziert wird.

Eine Feuerwehrezufahrt für das in der Südwestecke des Bebauungsplangebietes liegende Gebäude bleibt in Zukunft weiterhin gesichert, auch dann, wenn die Stellplatzanlage umgestaltet worden ist. Hier wird ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Umgestaltung der Stellplatzanlage wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze auf jeden Fall sicherstellen.

Die Müllstandplätze werden an der Hamburger Straße im Bereich der Zufahrt zu den rückwärtigen Gebäuden vorgesehen.

##### **4.3 Immissionsschutz**

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 A setzt passiven Lärmschutz für die Gebäude entlang der Hamburger Straße fest. Auch diese Bebauungsplanänderung wird wieder entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen aufnehmen. Es ist ein neues Immissionsschutzgutachten für den Verkehrslärm auf der Landesstraße 71 erstellt worden, dessen Ergebnisse als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Damit können auch für die Gebäude entlang der Hamburger Straße gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Für die hinterliegenden Gebäude bilden die vorderen Geschosswohnungsbauten einen Lärmriegel, so dass für sie auch wegen der größeren Entfernung zur Landesstraße 71 wie bisher kein Immissionsschutz notwendig wird.

##### **4.4 Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur**

Der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene und nach § 25 (3) LNatSchG geschützte Knick wird als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Anlage dieses Knicks erfolgte auf Grundlage eines Anpflanzgebotes gem. Ursprungsplan.

Die im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gleichzeitig auch über die städtische Baumschutzsatzung geschützt.

#### **4.5 Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Das Anpflanzgebot aus dem Ursprungsplan für einen Knick an der westlichen Geltungsbereichsgrenze (vgl. Kapitel 4.4) wird übernommen, soweit dieses noch nicht umgesetzt wurde. Die Maßnahme dient in erster Linie der landschaftsgerechten Ortsrandgestaltung. Um eine zeitnahe Wirksamkeit der Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird eine Mindestpflanzqualität und Mindestpflanzdichte festgesetzt.

Ein im Plangebiet vorhandener Großbaum an der Hamburger Straße und vier weitere Bäume im Bereich der Stellplatzanlage und der Zuwegung zu Hausnummer 28 werden aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung, der grundsätzlich vielfältigen und bedeutsamen Funktionen von Bäumen im Siedlungsbereich für den Naturhaushalt sowie zur Sicherung eines Mindestanteils von sog. ‚Großgrün‘ im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind gleichzeitig über die städtische Baumschutzsatzung geschützt (vgl. Kapitel 4.4).

#### **4.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes**

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen wird für einen nachhaltigen Schutz des vorhandenen bzw. anzulegenden Knicks ein sog. Knickschutzstreifen festgesetzt. Hier sind folgende Handlungen unzulässig, da hierdurch insbesondere der Wurzelraum und die Lebensraumfunktion erheblich beeinträchtigt werden können:

- Bodenversiegelungen
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art

Für den Schutzstreifen wird eine Breite von 2,0 m für erforderlich gehalten.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen Gebäude sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Änderungen sind hier nicht vorgesehen. Ein Anschluss der zwei neuen Gebäude auf dem südöstlichen Baufenster an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hamburger Straße ist ohne Probleme möglich. Die Neue Lübecker wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgungsträgern aufnehmen.

#### **6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Zur Verwirklichung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig, da sämtliche Grundstücksflächen bereits im Eigentum der Neuen Lübecker steht.

Da auch keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen oder anderweitige öffentliche Einrichtungen herzustellen sind, kommen auf die Stadt Reinfeld durch diese Bebauungsplanänderung keine Finanzierungskosten zu.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld hat die Begründung in der Sitzung

am 19.12.2007 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den .....

.....  
Der Bürgermeister