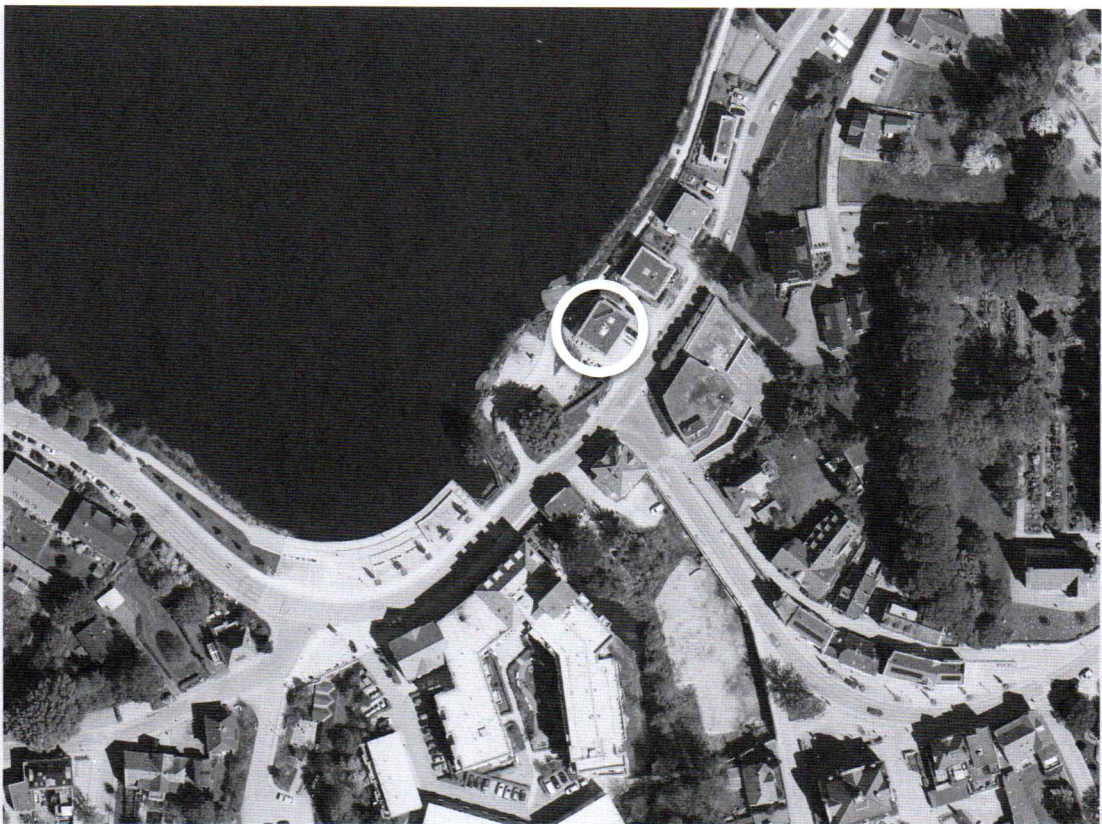


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“ 6. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein)

für den Bereich des Grundstücks Ahrensböker Straße 15



Endgültige Fassung

14.12.2022 (Stadtverordnetenversammlung)

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1	Grundlagen	2
1.1	Rechtsgrundlagen.....	2
1.2	Bestehendes Planungsrecht.....	2
1.3	Hinweise zum Verfahren	2
1.4	Projektbeteiligte Planer	3
1.5	Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2	Anlass und Ziele	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
4	Städtebauliche Festsetzungen	4
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4.4	Bauweise	5
4.5	Örtliche Bauvorschriften	6
5	Verkehr	6
6	Lärmimmissionen	6
7	Artenschutz und Grünordnung	6
8	Brandschutz	7
9	Ver- und Entsorgung	7
10	Altlasten	7
11	Denkmalschutz	7
12	Bodenordnung	8
13	Städtebauliche Daten	8
14	Kosten	8

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Reinfeld (Holstein) hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch beschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 ist am 17.12.2010 in Kraft getreten.

Der 6. Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die ALKIS.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist bisher durch die seit 16.04.2013 rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 überplant.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen geändert bzw. ergänzt. So wurde eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen für die Außengastronomieumutzung um bis zu 6,0 m ermöglicht. Zusätzlich wurde die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone um bis zu 2,0 m zugelassen. Mit der 6. Änderung soll nun auch die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen-Überdachungen/Beschattungselemente für eine Außengastronomieumutzung ermöglicht werden.

Mit der 6. Änderung soll die 2. Änderung vollständig überplant werden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung werden übernommen und um die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen-Überdachungen ergänzt. Mit Inkrafttreten der 6. Änderung tritt die 2. Änderung außer Kraft.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 gelten für den Geltungsbereich der 6. Änderung unverändert fort. Zukünftig bilden für die Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens die 6. Änderung sowie der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 die Grundlage.

1.3 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung der 6. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die 6. Änderung stellt eine Innenentwicklungsmaßnahme dar. Mit der 6. Änderung soll die Gastronomieumutzung am Herrenteich gesichert werden. Die Gastronomieumutzung trägt zu einer gewünschten Belebung des westlichen Innenstadtbereiches bei und stärkt den Tourismus in Reinfeld (Holstein).

Die max. zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weist eine Größe von weniger als

20.000 m² auf.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Westlicher Innenstadtbereich" zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.4 Projektbeteiligte Planer

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

1.5 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung befindet sich im westlichen Innenstadtbereich zwischen der Ahrensböcker Straße (L 71) und dem Herrenteich. Südwestlich wird er durch die neugestaltete Grünfläche am Herrenteich und nordwestlich durch den Rundwanderweg begrenzt. Nordöstlich schließen zwischen Herrenteich und Ahrensböcker Straße Wohnbauflächen an. Der Geltungsbereich ist mit einem Gebäude, in dem sich ein Gastronomiebetrieb und Wohnungen befinden, bebaut.

2 Anlass und Ziele

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39 wurde der Geltungsbereich der 6. Änderung als prädestiniert für die Ansiedlung einer Gastronomienutzung angesehen. Aus diesem Grund wurde seinerzeit ein Mischgebiet (MI 9) festgesetzt. Vor einigen Jahren ist ein Neubau mit einer Gastronomie- und Wohnnutzung errichtet worden.

Der Standort ist auf Grund seiner direkten Lage am Herrenteich und der Grünfläche für die Ansiedlung einer Gastronomie prädestiniert. Hinzu kommt, dass der Rundwanderweg um den Herrenteich direkt am Grundstück verläuft. Der Bereich wird durch eine gastronomische Nutzung aufgewertet und Reinfeld als Freizeit- und Erholungsstandort gestärkt. Aufgrund der Lage am Herrenteich sind auf den Terrassenflächen Außengastronomieflächen entstanden. Diese Außengastronomieflächen wurden während der Corona-Pandemie sehr gut angenommen und haben die gastronomische Nutzung an dieser Stelle gesichert.

Um die Nutzung der Außengastronomie Nutzung zukünftig auch wetterunabhängig zu ermöglichen, hat der Eigentümer eine Überdachung der Terrassen vorgesehen. Diese Überdachung ist jedoch aufgrund des gültigen Planrechts (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39) planungsrechtlich nicht zulässig. Es bedarf einer Änderung des bestehenden Planungsrechtes, da eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht möglich ist. Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist der Auffassung, dass der Gastronomiebetrieb an diesem Standort sinnvoll und richtig ist und zur Belebung des Bereiches beiträgt.

Ziel der 6. Änderung ist es, die Gastronomienutzung langfristig zu sichern und die Grundlage für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung der Terrassenüberdachung bzw. Beschattungselemente zu schaffen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt gemäß dem **Regionalplan** für den Planungsraum I (Fortbeschreibung 1998) im Ordnungsraum um Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld dar. Ihr wird als äußerer Achschwerpunkt bei der Entwicklung eine besondere Bedeutung zuerkannt.

Der Regionalplan weist Reinfeld die Funktion eines Unterzentrums zu. Reinfeld hat somit eine Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich und bildet als zentraler Ort einen Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung.

Bezüglich der Entwicklung der Innenstadt sind im Regionalplan ebenfalls Aussagen zu finden. Gemäß dem Regionalplan soll die „Neuordnung der Stadtmitte zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion fortgeführt werden“. Weiterhin ist die Stadt Reinfeld (Holstein) gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I als Erholungsort anerkannt.

Mit der 6. Änderung wird die Rolle Reinfelds als Erholungs- und Tourismusort gestärkt. Sie widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Reinfeld (Holstein) stellt für den Geltungsbereich der 6. Änderung eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 39 hatte seinerzeit durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Darstellung Wohnbaufläche fortentwickelt und konkretisiert. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 6. Änderung aus dem Ursprungsbebauungsplan NR. 39 bzw. aus seiner 2. Änderung übernommen.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird nicht widersprochen.

4 Städtebauliche Festsetzungen

Es erfolgt an dieser Stelle nur die Begründung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Beschaffung der Stellplätze (gestalterische Festsetzung) sowie zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen. Für die sonstigen Festsetzungen wird auf die Begründung des (Ursprungs-) Bebauungsplanes Nr. 39 verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die 6. Änderung übernimmt das festgesetzte Mischgebiet (MI 9) aus der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 39. Die 2. Änderung hatte seinerzeit bereits die Mischgebietsfestsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die heute vorhandene Mischnutzung (Gastronomie- und Wohnnutzung) und zukünftig von der Stadt Reinfeld auch weiterhin gewünscht, bedarf weiterhin der Festsetzung eines Mischgebietes. Die Lage am Herrenteich ist für eine Gastronomienutzung prädestiniert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Im Zuge der 6. Änderung wird die Grundflächenzahl geringfügig von 0,5 auf 0,6 erhöht. Mit dieser Erhöhung wird eine größere Terrassenfläche für die Außengastromienutzung ermöglicht. Die Terrasse ist Bestandteil der gewerblichen Hauptnutzung und ist somit der GRZ I zuzurechnen. Diese geringfügige Erhöhung der GRZ I trägt zur Sicherung der Gastronomienutzung an diesem Standort bei.

Die festgesetzte Firsthöhe von 7,0 m sowie die Zweigeschossigkeit werden aus der 2. Änderung übernommen. Hierfür wird von Seiten der Stadt Reinfeld (Holstein) kein Änderungsbedarf gesehen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird aus der 2. Änderung übernommen.

Aus der 2. Änderung wird auch die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Terrassen für eine Außengastromienutzung um bis zu 6,0 m übernommen. Durch die direkte Lage am Herrenteich, am Rundwanderweg und der Grünfläche hat der Standort für eine Gastronomienutzung einen erheblichen Lagevorteil. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich um einen besonderen Standort. Er bildet die Verknüpfung zwischen der wohnbaulichen Nutzung entlang des Herrenteichs und den öffentlichen Freiflächen am Herrenteich, bestehend aus der Seepromenade und der öffentlichen Grünfläche.

An diesem Standort ist ein attraktives Angebot an ausreichenden Außengastronomieflächen sinnvoll. Diese sind als Teil der Hauptnutzung nicht mehr innerhalb des Baufensters unterzubringen, da es vollständig durch den Gebäudekörper eingenommen wird.

Im Rahmen der 6. Änderung wird zusätzlich noch die Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen und Beschattungselementen um bis zu 6,0 m zugelassen. So kann die Terrasse wetterunabhängig genutzt werden. Dadurch wird die Gastronomienutzung langfristig gestärkt. Die Gastronomienutzung belebt diesen Bereich der westlichen Innenstadt. Es profitieren die Reinfelder und Reinfelderinnen sowie die Besucher und Besucherinnen.

Ebenfalls wird im Rahmen der 6. Änderung die ausnahmsweise Überschreitung der Balkone um bis zu 2,0 m auf max. der Hälfte je Gebäudeseite aus der 2. Änderung übernommen.

4.4 Bauweise

Die offene Bauweise wird ebenfalls aus der 2. Änderung übernommen. Sie entspricht weiterhin der bestehenden Bebauungsstruktur.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung, dass nur Flachdächer zulässig sind, wurde aus der 2. Änderung übernommen und war bereits auch im Ursprungsbebauungsplan so festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass der Ausblick von den höher gelegenen Bereichen auf den Herrenteich beeinträchtigt wird. Die in Richtung Nordosten anschließende Wohnnutzung weist ebenfalls ein Flachdach auf. Die städtebauliche Einheitlichkeit bleibt so bewahrt. In diesem Zusammenhang wird die gestalterische Festsetzung 11.1 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Diese konkretisiert die Ausführung des Flachdaches, welches als Gründach auszuführen ist und eine maximale Dachneigung von 5° aufweisen darf. Solaranlagen können als untergeordnete Elemente errichtet werden, müssen jedoch flach aufliegen, damit sie nicht in den Straßenraum hinwirken und den Blick von den östlich gelegenen höheren Arealen auf den Herrenteich beeinträchtigen.

Im Rahmen der 6. Änderung wird als örtliche Bauvorschrift / gestalterische Festsetzung 11.2 festgesetzt, dass die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr mit luft- und wasserdurchlässigem Material hergestellt werden sollen. Nach § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO kann die Beschaffenheit von Stellplätzen geregelt werden.

Die vorhandenen Stellplätze am Gastronomiebetrieb sind bereits in wasserdurchlässigem Material (sog. Ökopflaster) hergestellt worden. Mit der 6. Änderung wird dies planungsrechtlich gesichert und langfristig geregelt. Luft- und wasserdurchlässige Materialien, das heißt solche, die eine entsprechende Fugenbreite im Verbund oder spezielle materielle Eigenschaften aufweisen, ermöglichen einen Luftaustausch, erhöhen die Sickerfähigkeit und ermöglichen eine Grundwasserneubildung. Zudem tragen sie zur Durchgrünung bei. Durch die örtliche Bauvorschrift werden somit Oberflächenversiegelungen in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau, zum Beispiel durch Ortbeton, ausgeschlossen.

5 Verkehr

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 hat keine verkehrlichen Auswirkungen.

Bezüglich des Verkehrs wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 39 verwiesen.

6 Lärmimmissionen

Die im Bebauungsplan Nr. 39 getroffenen Lärmfestsetzungen für das Mischgebiet 9 haben für den Geltungsbereich der 6. Änderung weiterhin Bestand.

7 Artenschutz und Grünordnung

Die 6. Änderung hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz sowie Natur und Landschaft.

Es wird hierzu auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 39 verwiesen.

8 Brandschutz

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Gemeinde bei der Erschließung zu berücksichtigen.

9 Ver- und Entsorgung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

Zu diesen Themen wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 39 verwiesen.

10 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde von der Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich auf einer westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche ehemals eine Druckerei bestand. Eine historische Recherche sowie die darauf aufbauende Entnahme und Analyse einer Oberbodenmischprobe haben jedoch dazu geführt, dass der Verdacht aufgehoben werden konnte. Für den Geltungsbereich selbst gibt es keine Altstandort-Kennzeichnung. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB zur 2. Änderung hat der nachsorgende Bodenschutz mitgeteilt (Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 07.11.2012), dass kein Handlungsbedarf gesehen wird und keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Gastronomienutzung bestehen.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass Untergrunduntersuchungen im Umfeld Auffüllungen mit Beimengungen von Fremdstoffen belegen. Sollte Baggergut im Rahmen der Baumaßnahme anfallen, ist bei einer Verwertung außerhalb der Grundstücksfläche deshalb die LAGA TR Boden zu beachten. Die Verwertung ist abfallrechtlich ordnungsgemäß vorzunehmen.

11 Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über **Bodendenkmale** im Einflussbereich des Plangebietes vor. Das Archäologische Landesamt weist jedoch darauf hin, dass sich der überplante Bereich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet befindet und daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Es wird auf den § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein hingewiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des

Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

13 Städtebauliche Daten

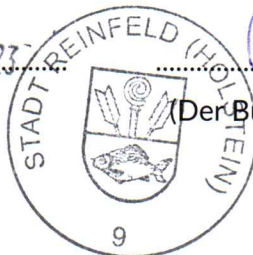
	Fläche in ha
Mischgebiet	0,05
Gesamtfläche	0,05

14 Kosten

Der Stadt Reinfeld (Holstein) entstehen keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Betreiber der gastronomischen Einrichtung übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 14.12.2022 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 16. FEB. 2023



R. R. P.
(Der Bürgermeister)

