

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 **11. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

DER

STADT REINFELD
(HOLSTEIN)

KREIS STORMARN

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Ver- und Entsorgung
6. Finanzierung

Begründung zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Reinfeld

1. Rechtsgrundlagen

Die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld entwickelt, der am 07.06.1962 unter dem Az: IX 810 c - 512.111 - 62.61 genehmigt wurde und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind.

Für das jetzige Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 6, der vom Landrat des Kreises Stormarn am 03.02.1982 unter dem AZ: 61/31 – 62.061.061 (6) und am 12.05.1986 unter dem AZ: 61/12 – 62.061 (6) genehmigt wurde sowie die dazu ergangenen 10 Änderungen. Der Bebauungsplan Nr. 6 bleibt mit seinen Änderungen rechtskräftig, soweit er den Geltungsbereich der 11. vereinfachten Änderung nicht berührt.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Für das Gebiet Bischofsteicher Weg/ Ecke Friedrich-Ebert-Straße:

das im Norden und Nordosten teilweise durch das Flurstück 8/386 an der Friedrich-Ebert-Straße, im Nordosten durch das Flurstück 8/394, im Südosten durch den Bischofsteicher Weg, im Südwesten durch den Kreisverkehrsplatz und im Westen durch die Friedrich-Ebert-Straße, begrenzt wird.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Kreisverkehrsplatzes, auf dem die folgenden Straßen zuführen:

- Friedrich-Ebert-Straße
- Bischofsteicher Weg
- Bahnhofstraße
- Mahlmannstraße.

3. Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt für das zu ändernde Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 fest.

Für den als Garage und Abstellfläche genutzten Gebäudeteil ist eine Nutzungsänderung als Konferenzraum für den Hotelbetrieb vorgesehen. Diese Nutzungsänderung entspricht nicht dem Maß der baulichen Nutzung.

In der maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1977, waren Garagen- und Abstellflächen auf die GRZ nicht anrechenbar und die bisherige Nutzung daher zulässig.

Durch die Nutzungsänderung wird die zulässige GRZ aber weit überschritten und die GFZ nicht ganz eingehalten.

Daher wird die GRZ mit 0,60 und die GFZ mit 1,00 festgesetzt.

Diese Festsetzung liegt für die GFZ noch unterhalb der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO und ist aus städtebaulicher Sicht durchaus zu vertreten, denn die umgebende Bebauung weist auch eine hohe Bebauungsdichte auf. Weiterhin befindet sich das Grundstück an prädestinierter Stelle im Zentrum der Stadt und trägt zur Attraktivitätssteigerung bei, deren Ausnutzung sich an dem entsprechenden Angebot orientieren muß.

Um eine typisch kleinstädtische, innerörtliche Gemengelage zu erhalten, ist durch textliche Festsetzung die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen worden. Diese Nutzungsarten passen sich wegen ihres erhöhten Freiflächenbedarfs nicht in den Bebauungszusammenhang ein.

Weiterhin werden die sonstigen Gewerbebetriebe ausgeschlossen, da diese sich nicht in den kleinstädtischen Charakter dieses Gebietes einfügen.

Weiterhin wird die Errichtung von Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit sind hier gemeint: Discotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um einen Attraktivitätsverlust des innerstädtischen Bereiches der Stadt Reinfeld zu vermeiden. Die Ausbreitung bzw. Ansiedlung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge würde die derzeitige Nutzungsstruktur negativ beeinflussen, da sich durch solche Betriebe in der Regel ein höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Das ermöglicht den Betreibern wiederum, einen höheren Mietzins zu zahlen und damit andere Nutzer (z.B. Betreiber eines Fachgeschäftes), die nicht in der Lage sind, einen erhöhten Mietzins aufzubringen, zu verdrängen. Es entsteht ein Mißverhältnis der Wettbewerbschancen. Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer negativen Entwicklung vorzubeugen. Der mit dieser Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen, zumal Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten der Bebauungspläne Nr. 9, 24, 15 B und Holländerkoppel möglich sind.

Die Stadt Reinfeld in der gesamten Innenstadtplanung bemüht, Zonen zum Verweilen und zum vergnüglichen Einkaufsbummel einzurichten. Die oben beschriebenen Betriebe stellen sich gerade in solchen Stadtgebieten als Störfaktor im Erscheinungsbild dar.

Im übrigen werden z.B. Spielhallen gerade an Abenden oder Wochenenden stark besucht, wenn der Betrieb in den anderen Geschäften und Gewerbebetrieben des Mischgebietes ruht.

Durch derartige Spielbetriebe wird die Wohnruhe der meist in den Obergeschossen der Gebäude eingerichteten Wohnungen über Gebühr belastet. Das Wohnen im Innenstadtbereich wäre unattraktiv und eine Verödung des innerstädtischen Bereiches vor allen in den Nachtstunden würde die Folge sein. Dieser Entwicklung muß unbedingt gegengesteuert werden.

Baugestalterische Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Stadt Reinfeld eine Ortsgestaltungssatzung erlassen hat, die am 03.06.1999 in Kraft getreten ist. Diese Satzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bindend und wird als Hinweis mit in die Planzeichnung aufgenommen.

Weiterhin ist eine Erhaltungssatzung erlassen worden, die am 02.06.1999 in Kraft getreten ist. Diese Satzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bindend und wird als Hinweis mit in die Planzeichnung aufgenommen.

Es sei noch darauf hingewiesen, daß zur Erhaltung des Baumbestandes die Baumschutzsatzung der Stadt Reinfeld Sorge trägt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen.

Feuerlöscheinrichtungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen in ausreichendem Umfang vorhanden.

6. Finanzierung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommen keine Kosten auf die Stadt Reinfeld zu, da keine neuen Erschließungsanlagen errichtet werden müssen.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld am gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den

(Bubolz)
Bürgermeister