

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Reinfeld

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld entwickelt, der vom Innenminister am 07.06.1962 unter dem Aktenzeichen IX 810c-512.111-62.61 genehmigt worden ist und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam wurden.

Außerdem gilt für das Plangebiet zum einen der Bebauungsplan Nr. 31 der vom Landrat des Kreises Stormarn am 18.12.1989 unter dem Aktenzeichen 62/22-62.061 (31) genehmigt wurde. Zum anderen wird ein Teil des Planbereiches vom Bebauungsplanes Nr. 24, 1. Änderung und Ergänzung erfaßt, der vom Landrat des Kreises Stormarn am 13.04.1989 unter dem Aktenzeichen 62/22-62.061 (24-1) genehmigt wurde.

Um jetzt eine einheitliche Bebauungsmöglichkeit für das Tischlerei-grundstück zu schaffen, mußte eine Teilfläche des Flurstückes 25/84 (Öffentliche Grünfläche) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 herausgenommen werden. Nach Rechtskraft der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 für diesen Bereich außer Kraft. Dieser Bauleitplan wird somit teilweise aufgehoben.

Im Gegenzug mußte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 durch die 1. Änderung um die o.g. Flurstücke ergänzt werden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist aus dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan ersichtlich und läßt sich wie folgt beschreiben:

Gebiet südöstlich der Holländerkoppel und südwestlich des Grundstückes Feldstraße 31, umfassend die Grundstücke Holländerkoppel Nr. 28 und 30 (Tischlerei).

In diesem Plangebiet an der Holländerkoppel liegt eine Tischlerei mit den dazugehörigen, größeren, gewerblich genutzten Hallen sowie einem Wohnhaus des Betriebsinhabers. Auch die Umgebung des Plangebietes wird gewerblich genutzt. Nur im Süden grenzt Wohnbebauung an.

### 3. Einzelheiten der Planung

Die ansässige Tischlerei beabsichtigt, ihre gewerblich genutzten Hallen noch um eine Maschinenhalle zu erweitern. Da das zur Verfügung stehende eigene Grundstück überwiegend bebaut ist, ist der Ankauf eines Geländestreifens aus dem städtischen Flurstück 25/84 vereinbart worden, um hier die geplante Halle bauen zu können. Die Errichtung dieser Maschinenhalle hinter dem Wohnhaus ist aus betriebstechnischen Gründen nicht möglich.

Um die Existenz des ortsansässigen, gut gehenden Tischlereibetriebes zu sichern, werden deshalb die Baugrenzen auf das städtische Flurstück 25/84 so erweitert, daß ein Neubau der Maschinenhalle möglich wird. Dieser Bereich des Flurstückes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 und ist dort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf einen 3,0 m breiten Grünstreifen reduziert, in dem ein Fußweg als attraktive Spazierwegverbindung von der Holländerkoppel zu dem breiten südlich angrenzenden Grüngürtel auf der Verlängerung des Flurstückes 25/84 geführt werden soll. Die Restfläche des Flurstückes 25/84, die südlich außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches liegt, bleibt insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt, so daß eine Durchgrünung des Gewerbegebietes erhalten bleibt.

Bei dem für die Erweiterung der Bebauung jetzt in Anspruch genommenen Grundstücksstreifen handelt es sich um eine ehemalige Straßentrasse, die inzwischen, da sie nicht mehr entsprechend genutzt wird, grün angelegt worden ist. Sie stellt jedoch keine Vernetzung von Grünflächen untereinander insbesondere aber auch nicht mit der freien Landschaft dar. Durch die Inanspruchnahme eines Teilbereiches dieser kleinen Grünfläche inmitten einer bebauten Ortslage wird kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft oder eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes oder der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verursacht, so daß Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften eigentlich nicht notwendig werden.

Trotzdem wird entlang der Abzäunung ein 1,50 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt, in dem heimische, standortgerechte Gehölze der folgenden Pflanzliste zu setzen sind:

LISTE DER IN DER STADT REINFELD HEIMISCHEN GEHÖLZE:

<u>Fachbezeichnung</u>		<u>deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pub. carpathica	-	Holsteinische Moorbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Hedera helix	-	Efeu
Ilex aquifolium	-	Hülse
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa glauca	-	Blaugrüne Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rubus species	-	Brombeer-Wildarten
Salix alba	-	Weißweide
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide

Durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Nord- und Südosten ist eine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit für den Tischlereibetrieb gegeben. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 für das Tischlereigrundstück bereits enthaltene Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit und die Firsthöhe wurden unverändert übernommen. Das gleiche gilt auch für die als Gewerbegebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes und der umliegenden Bereiche

entspricht. Die festgesetzten Ausnutzungsziffern reichen auch für die Erweiterungsbauten aus.

Auf die Übernahme der Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da sie sich ohnehin als Höchstwert aus den Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung ergibt und somit nicht überschritten werden kann. Außerdem sei darauf hingewiesen, daß die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl durch die damalige Baunutzungsverordnung von 1977 anders definiert war und auch die Flächen des ausgebauten Dachgeschosses mit umfaßte. Für die jetzige 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 gilt die Baunutzungsverordnung 1990, die eine Festsetzung von Geschoßflächenzahlen nicht mehr vorschreibt und außerdem diese ohne entsprechende textliche Festsetzung nur für Vollgeschosse anrechnet. Diese Veränderung ist städtebaulich gewollt.

Ebenfalls wird die textliche Festsetzung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 unverändert übernommen. Eine Gleichbehandlung mit den übrigen Gewerbegrundstücken sowie der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung bleibt also gewährleistet. Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist seinerzeit ein Gutachten erarbeitet worden, aufgrund dessen diese entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden ist. Da sich an den tatsächlichen Gegebenheiten nichts geändert hat, wird auch in Zukunft diese Berechnung des Gutachtens zugrunde gelegt werden können, weshalb die textliche Festsetzung unverändert aus dem genehmigten Bebauungsplan übernommen worden ist. Die aufgrund der Textziffer 2 notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

#### 4. Ver- und Entsorgung, Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist vollständig vorhanden und auch für die Zukunft gesichert. Zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes nicht benötigt.

Eine Versorgungsleitung der Schlesweg AG liegt direkt unter den jetzt zusätzlich bebaubaren Bereichen auf dem noch im städtischen Eigentum befindlichen Grundstück. Es ist selbstverständlich, daß vor einer Realisierung der Neubebauung in diesem Bereich diese Versorgungsleitung verlegt werden muß. Rechtzeitig vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Schlesweg geführt werden, so daß es auch zu einer neuen Trassenzuweisung kommen kann. Die Stadt Reinfeld wird bei dem Verkauf des städtischen Grundstückes entsprechende Regelungen in

den Kaufvertrag mit aufnehmen.

Da das Flurstück 25/84 im Eigentum der Stadt Reinfeld steht und an den Tischlereibesitzer veräußert werden soll, werden bodenordnende Maßnahme nicht notwendig. Es wird ein entsprechender privatrechtlicher Kaufvertrag abgeschlossen.

Finanzierungskosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes kommen auf die Stadt Reinfeld nicht zu, da sämtliche Erschließungsanlagen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld hat die Begründung am 08.11.1995 gebilligt.

Reinfeld, den

Der Bürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

1.    **Rechtsgrundlagen**
2.    **Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**
3.    **Einzelheiten der Planung**
4.    **Ver- und Entsorgung, Bodenordnende Maßnahmen, Finanzierung**