

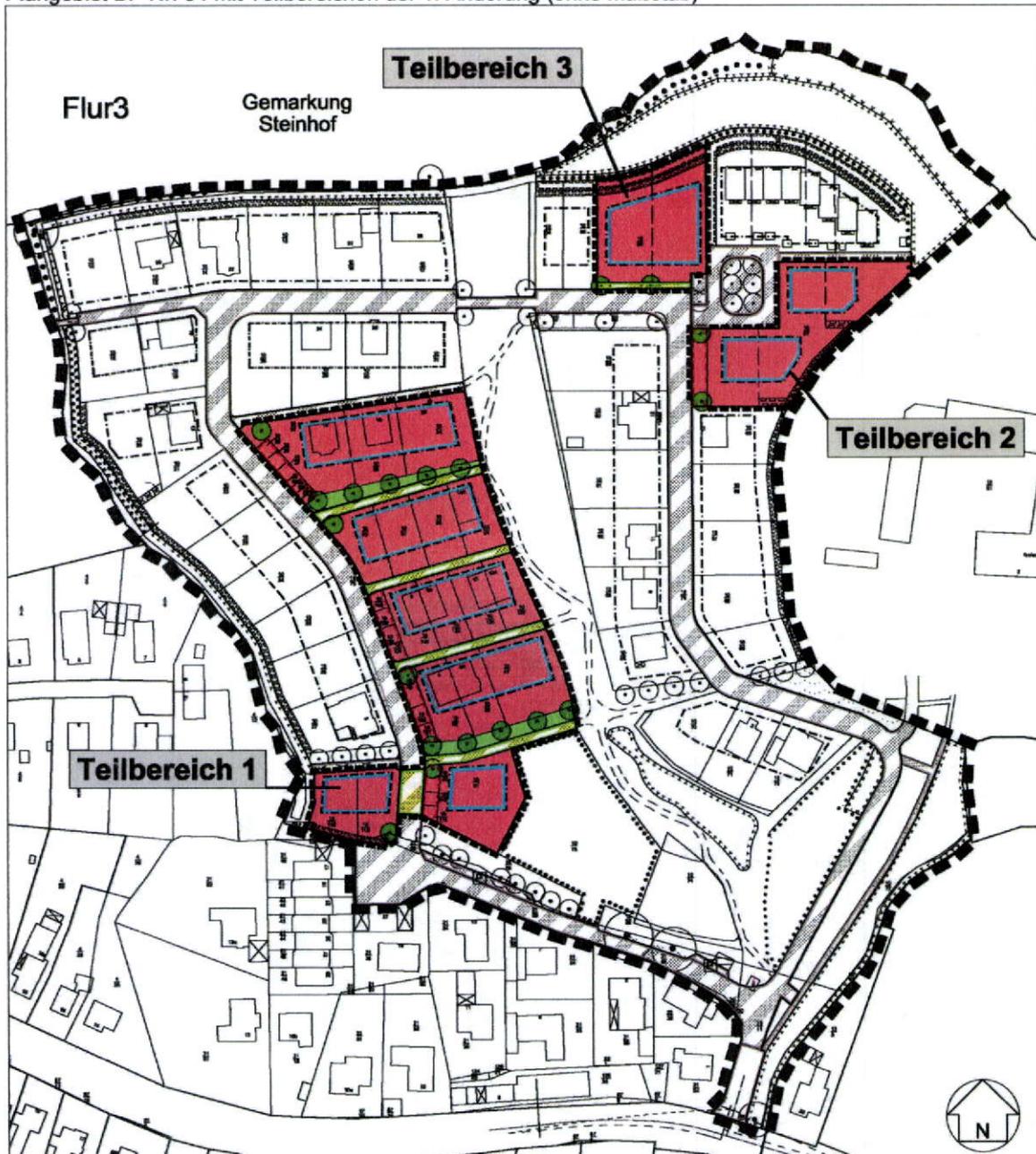
# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER STADT REINFELD (HOLSTEIN) über den BEBAUUNGSPLAN NR. 34, 1. Änderung

Teilbereich 1: Grundstücke St. Pryvé-Straße 2 – 20 (nur gerade Hausnummern) und 1/1a

Teilbereich 2: Grundstücke Kaliskaweg 14 und 16

Teilbereich 3: Grundstücke Kaliskaweg 28, 30 und 32

Plangebiet BP Nr. 34 mit Teilbereichen der 1. Änderung (ohne Maßstab)



Stand 06.10.2010

Planverfasser im Auftrag der  
Stadt Reinfeld:

**AC PLANERGRUPPE**

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wiebke Miller-Voß

## 1 Räumlicher Geltungsbe- reich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist folgendermaßen be-  
grenzt:

### Teilbereich 1

- im Norden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 10/112, 10/113, 10/32, 10/33 und 10/34, Gemarkung Steinhof, Flur 3
- im Osten von den westlichen Grenzen der öffentlichen Grünflächen bzw. des Kindergartengeländes
- im Süden von der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche am Eichenweg, dem Eichenweg selber und den südlichen Grenzen der Flurstücke 10/112 und 10/86
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 10/112 und von der östlichen Grenze der St. Pryvé-Straße

### Teilbereich 2

- umfasst das Flurstück 10/57

### Teilbereich 3

- umfasst das Flurstück 10/95 und die südlich gelegene, im BP 34 als Parkplatz festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Baufelder A6 bis A11 und B2, B4 und B5 des Bebauungsplanes Nr. 34 sowie angrenzende Verkehrsflächen und ist insgesamt ca. 1,17 ha groß.

## 2 Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Reinfeld hat am 19.05.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gefasst, zunächst für einen Geltungsbereich, der Teilbereich 1 umfasste.

Mit Beschluss vom 11.02.2009 wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung um die Teilbereiche 2 und 3 erweitert.

Gegenüber der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurde der Teilbereich 3 durch Beschluss am 21.09.2009 dann noch um die südlich des Flurstücks 10/95 gelegene Verkehrsflächen mit der bisherigen Zweckbestimmung „Parkplatz“ erweitert.

Baurechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, die Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe können somit entfallen.

### **3 Planungserfordernis**

#### **Teilbereich 1**

Der geltende Bebauungsplan legt fest, dass im Teilbereich 1 Stellplätze nur in den hierfür festgesetzten Bereichen, innerhalb der an der Erschließungsstraße gelegenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen, zulässig sind.

Die Mehrheit der Eigentümer im Teilbereich 1 wünscht die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken des 1. Teilbereiches. Die anderen Eigentümer in diesem Teilbereich sowie die Eigentümer der nördlich an den Teilbereich angrenzenden Häuserzeile haben in einer Einverständniserklärung ihre Zustimmung zu einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

Da auf den Grundstücken der Einfamilien- und Doppelhausbebauung ausreichend Flächen zur Verfügung stehen und Auswirkungen auf die anderen Einwohner der Wohngebietes nicht gegeben sind, hat die Stadt Reinfeld beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den oben beschriebenen Teilbereich 1 entsprechend zu ändern.

#### **Teilbereiche 2 und 3**

Die Bauflächen der Teilbereiche 2 und 3 sind bisher unbebaut. Der geltende Bebauungsplan legt fest, dass hier nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Stellplätze sind im geltenden Bebauungsplan in diesen Teilbereichen, wie im Teilbereich 1, nur in den hierfür festgesetzten Bereichen, innerhalb der an der Erschließungsstraße gelegenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

Zur Anpassung an die vorhandene Nachfrage und im Sinne einer absehbaren Bebauung der Flächen hat die Stadt Reinfeld beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass in den Teilbereichen 2 und 3 zukünftig Doppel- und Einzelhäuser zulässig sind.

Da nach dem Ausschluss von Hausgruppen auf den Grundstücken ausreichend Flächen vorhanden sind wird, darüber hinaus festgesetzt, dass auch in den Teilbereichen 2 und 3, wie im Teilbereich 1, Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zulässig sind.

Für den Teilbereich 2 besteht eine Zufahrtsmöglichkeit von dem vorhandenen Quartiersplatz. Um die Erschließung der Stellplätze im Teilbereich 3 zu ermöglichen, wird die im Süden an die Wohnbauflächen anschließende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ umgewidmet in einen „Verkehrsberuhigten Bereich“ und so in die Verkehrsfläche des Kaliskaweges einbezogen. Für diesen Teilbereich 3 soll im Sinne einer einheitlichen Regelung für vergleichbare Lagen die für das direkt angrenzende Baufeld B1 getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Carports übernommen werden.

## 4 Planung und Festsetzungen

### 4.1. Veränderung der Zulässigkeit von Stellplätzen

Die im BP Nr. 34 in den textlichen Festsetzungen unter Punkt I.3. Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffene Festsetzung „In den Baufeldern A 6 bis A11 sowie B2-B5 sind Stellplätze nur in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.“ entfällt für alle Teilgeltungsbereiche der 1. Änderung. Dadurch sind in diesen Teilbereichen Stellplätze auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Im Sinne eindeutiger Regelungen erfolgt als neue Festsetzung: „Stellplätze sind außerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig.“ Die „hierfür festgesetzten Bereiche“ sind die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze.

### 4.2. Begrenzung der Zufahrten

Der BP Nr. 34 begrenzt für die Baufelder A 1 bis A 5 sowie B 1, B 6 bis B 8, in denen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zulässig sind, unter Punkt I.3 der textlichen Festsetzungen die Anzahl der zulässigen Zufahrten sowie deren Breite.

Um großflächige, die Erschließungsseite gestalterisch dominierende Auffahrten auch in den Teilbereichen der Bebauungsplanänderung auszuschließen, übernimmt die 1. Änderung diese Regelung für die Baufelder A6 bis A11, B 2, B4 und B5.

### 4.3. Zulässigkeit von Carports und Garagen

Die im BP Nr. 34 unter Punkt I.3 der textlichen Festsetzung getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Carports und Garagen wird im Sinne einer eindeutigen Regelung für die Teilbereiche 1 und 2 durch die Festsetzung: „Garagen sind unzulässig, lediglich Carports sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig“ ersetzt.

Ziel in diesen Teilbereichen ist die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den Grundstücken. Eine Verdichtung mit Garagen und überdachten Stellplätzen, auf den über schmale Wohnwege oder einen Quartiersplatz erschlossenen Grundstücken, wird mit dieser Festsetzung ausgeschlossen. Die veränderte textliche Festsetzung begrenzt die Zulässigkeit von Carports wie bisher ausschließlich auf die diesen Grundstücken zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze. Garagen sind, ebenfalls wie bisher, auf den privaten Grundstücken und auch innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.

Der Teilbereich 3 grenzt direkt an den in diesem Abschnitt über 8 m breiten Verkehrsberuhigten Bereich und weist damit eine sich von den Teilbereichen 1 und 2 deutlich unterscheidende Erschließung auf. Für diesen Teilbereich wird, entsprechend der Regelung für das benachbarte Baufeld B1, festgesetzt, dass Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen mit einem Mindestabstand vom 2,50 m von der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze zulässig sind.

**4.4. Festsetzung der in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen**

Die im Bebauungsplan Nr. 34 für die Teilbereiche 2 und 3 getroffene Festsetzung „nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig“ wird durch die Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ ersetzt.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 34 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Hausformen prägen das Erscheinungsbild des Wohngebietes. Die Änderung fügt sich daher in das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplanes ein.

**4.5. Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume**

Die in dem Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume werden in den Teilbereichen der 1. Änderung entsprechend der angepflanzten und vorhandenen Bäume in Erhaltungsgebote gewandelt.

**4.6. Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Für die im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Süden des Teilbereichs 3 wird die Zweckbestimmung von „Parkplatz“ in „Verkehrsberuhigter Bereich“ geändert, um an dieser Stelle Zufahrten zu den nördlich gelegenen privaten Grundstücken zu ermöglichen.

Innerhalb der Fläche verbleiben voraussichtlich zwei der vier vorhandenen Parkplätze.

Auch nach Wegfall zweier Parkplätze verbleibt eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen im Baugebiet. Durch die Änderung der zulässigen Hausformen in den Teilbereichen 2 und 3 von Doppelhäusern und Hausgruppen zu Einzel- und Doppelhäusern ist zudem insgesamt mit einer verringerten Anzahl von Wohneinheiten im Wohngebiet zu rechnen.

**4.7. Fortdauer der übrigen Festsetzungen**

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 gelten für den gesamten Änderungsbereich (Teilbereiche 1 bis 3) unverändert fort.

**5 Natur und Umwelt**

Durch die geplante Zulässigkeit von Stellplätzen und im Teilbereich 3 auch von Garagen auf den privaten Grundstücken ist im Bereich der Bebauungsplanänderung mit einem Ausbau der versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken zu rechnen.

Die für das Plangebiet geltende Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt jedoch die Größenordnung der Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Dieser auf die zulässige GRZ aufbauende Maximalwert wird durch die neuen Festsetzungen nicht verändert.

Die in den Teilbereichen 2 und 3 veränderte Zulässigkeit be-

stimmter Hausformen hat keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Insgesamt ist in diesen Teilbereichen durch die nicht mehr vorhandenen Zulässigkeit von Hausgruppen mit einer geringeren Überbauung der Grundstücke zu rechnen.

Durch die Bebauungsplanänderung ist mit keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Umwelt zu rechnen.

**6 Hinweise**

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers wird für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken eine wasserdurchlässige Bauweise empfohlen.

**7 Billigung der Begründung**

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (H.) in der Sitzung am 06.10.2010 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den **20. Dez. 2010**



Stadt Reinfeld (H.)  
Der Bürgermeister

(Horn)