

# Stadt Reinfeld (Holstein)

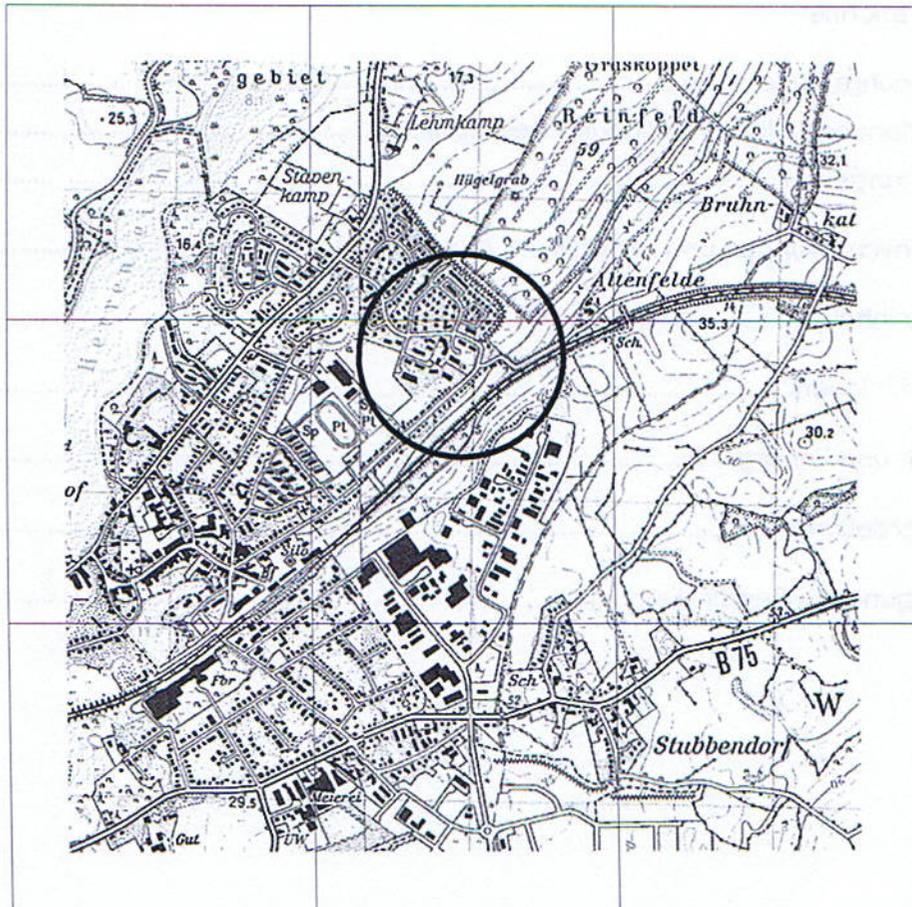
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 25, 14. Änderung

Gebiet: Spielplatzfläche im Bereich Kastanienallee / Bischofsteicher Weg  
(Gemarkung Neuhof, Flur 9, Flurstück 55/8)

## Begründung

Planstand: 7. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev *Stolzenberg*  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

Inhaltsverzeichnis:

|      |  |   |
|------|--|---|
| 1.   | Planungsgrundlagen.....  | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele .....                           | 3 |
| 1.2. | Plangebiet.....  | 3 |
| 2.   | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung ..... | 4 |
| 3.   | Planinhalt.....  | 4 |
| 4.   | Immissionen.....   | 5 |
| 5.   | Ver- und Entsorgung .....  | 6 |
| 6.   | Erschließung .....   | 6 |
| 7.   | Billigung der Begründung.....                                    | 7 |

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die 7. und 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Reinfeld (Holstein), die im Bereich zwischen Bischofsteicher Weg und Kastanienallee eine aufgelockerte Wohnbebauung vorsehen, sind rechtswirksam. Die Grundstücke sind den Festsetzungen entsprechend mit Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern bebaut worden. Mit der Aufstellung der 14. Änderung wird beabsichtigt, auf einer zu Spielzwecken festgesetzten, jedoch nie umgesetzten und aufgrund der bereits in auskömmlichem Umfang bestehenden Anlagen in der Umgebung nicht mehr benötigten Teilfläche ein weiteres Baugrundstück zu ermöglichen. Das Planungsziel einer ortstypischen, kleinteiligen Bebauung bleibt unverändert.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit rd. 180 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Planinhalte beziehen sich im Wesentlichen auf die Umwandlung einer als Spielplatz ausgewiesenen Grünfläche in ein Wohnbaugrundstück. Die textlichen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 25, 11. Änderung werden unverändert auf den Geltungsbereich der 14. Änderung übertragen.

Für die Stadt Reinfeld (Holstein) gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist darin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

### 1.2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Wohngebiete Kastanienallee / Bischofsteicher Weg am östlichen Stadtrand von Reinfeld (Holstein). Die Größe des brach liegenden und teilweise von kleineren Gehölzen bestandenen Plangebietes beträgt ca. 590 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden und erstreckt sich über das Flurstück 55/8 der Flur 9 der Gemarkung Neuhof.

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist es, eine als Kinderspielplatz ausgewiesene, aber nie als solche hergerichtete Fläche in ein Wohnbaugrundstück umzuwandeln und zu bebauen. Da sich in der Umgebung bereits mehrere öffentliche Spielplätze befinden, besteht langfristig kein Bedarf an der Ausbildung weiterer Spielflächen im Bereich des Plangebiets. Die bauliche Ergänzung ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung und trägt dazu bei, die Inanspruchnahme freier Landschaft zu minimieren. Das geplante Baugrundstück vervollständigt die umliegende Wohnbebauung und orientiert sich an den Vorgaben der benachbarten Grundstücke. Zusätzliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

## 3. Planinhalt

Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens soll sich an dem Bebauungsbestand in der Nachbarschaft orientieren. Die dort formulierten Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden deshalb auch auf dieses Grundstück übertragen. Es wird als Ergänzung der vorhandenen Wohngebäude eine eingeschossige Wohnnutzung in offener Bauweise angestrebt. Gemäß den umliegenden Bebauungsstrukturen und ausgehend vom Flächenzuschnitt ist auf dem Grundstück eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. Um eine Gleichbehandlung vergleichbarer Grundstücke zu erreichen, werden die textlichen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 25, 11. Änderung unverändert auf den vorliegenden Änderungsbereich übertragen. Damit sind die in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Ausnahmen (z.B. Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe) im Plangebiet nicht zulässig. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung betreffen die übernommenen Festsetzungen ausschließlich Fragen der Dachneigung.

Auch die zeichnerischen Festsetzungen orientieren sich an der 11. Änderung des Bebauungsplans. So sind die überbaubaren Flächen vergleichbar dimensioniert worden, um eine einheitliche Entwicklung des Wohngebiets zu fördern.

Zwei Bäume innerhalb des Plangebiets, für die im Ursprungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden war, bestehen nicht mehr. Um einen angemessenen Ersatz zu erbringen, ist vorgesehen, pro gefälltten Baum zwei neue Bäume anzupflanzen. Durch die Übertragung der textlichen Festsetzungen ist im Bereich des Wohnbaugrundstücks bereits die Neupflanzung eines standortgerechten Laubbaums als Hochstamm vorgeschrieben. Entsprechend verbleiben drei Ersatzbaumpflanzungen, die als heimischer, standortgerechter Hochstamm im Stadtgebiet zu erbringen sind.

Durch die Freimachung des Grundstücks und Entfernung der bestehenden Gehölze erfolgen keine Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG. Unüberwindbare Artenschutzbelange liegen nicht vor. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Ersatzpflanzungen von Laubbäumen ausreichend berücksichtigt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Für die Fernwärmetrasse entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Um die Stadt von den Kosten freizuhalten, die durch die Inhalte des Bebauungsplans (z.B. Ersatzpflanzungen) und das Aufstellungsverfahren entstehen, wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Reinfeld (Holstein) und der Grundstückseigentümerin geschlossen.

#### **4. Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich rd. 130 m nördlich der zweigleisigen Bahnstrecke Hamburg-Lübeck. Im Zuge der ursprünglichen Planung des Wohngebiets (Bebauungsplan Nr. 25, 7. Änderung), die den jetzigen Änderungsbereich als Spielplatz vorsah, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der der Schienenlärm hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet bewertet wurde (Gosch-Schreyer-Partner, Bad Segeberg, November 1997). Ausgehend von dieser Untersuchung wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt (Konstruktion der Außenbauteile, Ausrichtung und Lüftung von Aufenthalts- und Schlafräumen), die auch auf den Geltungsbereich der 11. Änderung des B-Plans Nr. 25 angewandt wurden. In der Planzeichnung sind die Geltungsbereiche der an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne ausgewiesen.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird von der Erstellung eines aktuellen Lärmgutachtens für die vorliegende 14. Änderung des B-Plans Nr. 25 abgesehen. Im Sinne der Gleichbehandlung werden die für die Wohnbebauung der näheren Umgebung geltenden schalltechnischen Festsetzungen auf das neu ausgewiesene Baugrundstück übertragen. Dazu wurde das Lärmgutachten aus dem Jahr 1997 insbesondere hinsichtlich der darin zugrunde gelegten Streckenbelastung der Bahn mit aktuelleren Daten aus dem Jahr 2011 abgeglichen, die für den südlich der Bahn angrenzenden Bereich des kürzlich aufgestellten Bebauungsplans Nr. 24, 4. Änderung und Ergänzung vorliegen (Büro für Bauphysik, Altenholz, März 2011). Demnach ist für den Streckenbereich nahe des Plangebiets unter Berücksichtigung der Fehmarnbelt-Querung für den Prognosezeitraum 2025 mit 162 Zugdurchfahrten tags (6 – 22 Uhr) und 50 Zugdurchfahrten nachts (22 – 6 Uhr) zu rechnen. Diese Zahlen stellen gegenüber den 1997 zugrunde gelegten Angaben (tags: 71, nachts: 31) eine deutliche Erhöhung dar, die mit einem Anstieg des Schienenlärms einhergeht.

Im Gegenzug ergibt sich für das Plangebiet eine erheblich geringere Verkehrslärmbelastung als ursprünglich gutachterlich prognostiziert. Dies ist dadurch begründet, dass die Stadt die seinerzeit geplante Osttangente nicht weiter verfolgt, die insbesondere auf der Straße Bischofsteicher Weg zu einem starken Verkehrsanstieg geführt hätte. Auf diese Möglichkeit wird bereits im Gutachten aus dem Jahr 1997 hingewiesen. Entsprechend der veränderten verkehrspolitischen Zielsetzung wurden die

vormals für diesen Zweck freigehaltenen Trassenbereiche südlich der Bahnstrecke zwischenzeitlich zur Erweiterung des Gewerbegebiets Grootkoppel überplant.

Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Übertragung der für die angrenzenden Bereiche geltenden Lärmschutzfestsetzungen, die insbesondere die bauliche Gestaltung betreffen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Dabei werden für die vorliegende Planung die Lärmschutzfestsetzungen des Ursprungsplans angewandt, die sich auf die näher zur Bahn liegenden und den Lärmbelastungen direkter ausgesetzten Bereiche direkt an der Straße Bischofsteicher Weg beziehen.

## 5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Leitungen, welche sich in dem als Leitungsrecht festgesetzten Flurstück 55/10 befinden, an das städtische Netz zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Es befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25, 14. Änderung. Sollte eine Umverlegung der Anlagen erforderlich werden, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu Aus- oder Umbauten vorzunehmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

## 6. Erschließung

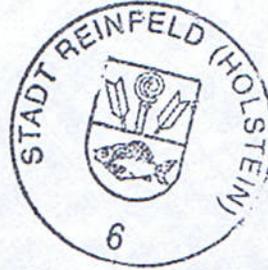
Das Grundkonzept der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sieht eine Gemeinschaftsstellplatz-Anlage am Wendehammer Kastanienallee vor. Von dort aus sind die Grundstücke nur noch zu Fuß zu erreichen. Von diesem Grundkonzept soll auch aus Gründen des Nachbarschutzes nicht abgewichen werden. In der Planzeichnung wird darauf eingegangen, indem das Flurstück 55/10 als Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstückseigentümer festgesetzt ist. Zudem wurden auf dem südlich angrenzenden Flurstück 59, das als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzt ist, vor einigen Jahren neue städtische Bäume angepflanzt. Diese bilden einen Ersatz für die früher dort vorhandene Allee von alten Kastanien, die als Naturdenkmal eingetragen waren, jedoch gefällt werden mussten. Zufahrtsmöglichkeiten über das Flurstück 59 werden daher auch zum Schutz der neu gepflanzten Bäume vor Überfahren der Wurzeln ausgeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sind daher von der Grundstückseigentümerin im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

## 7. Billigung der Begründung

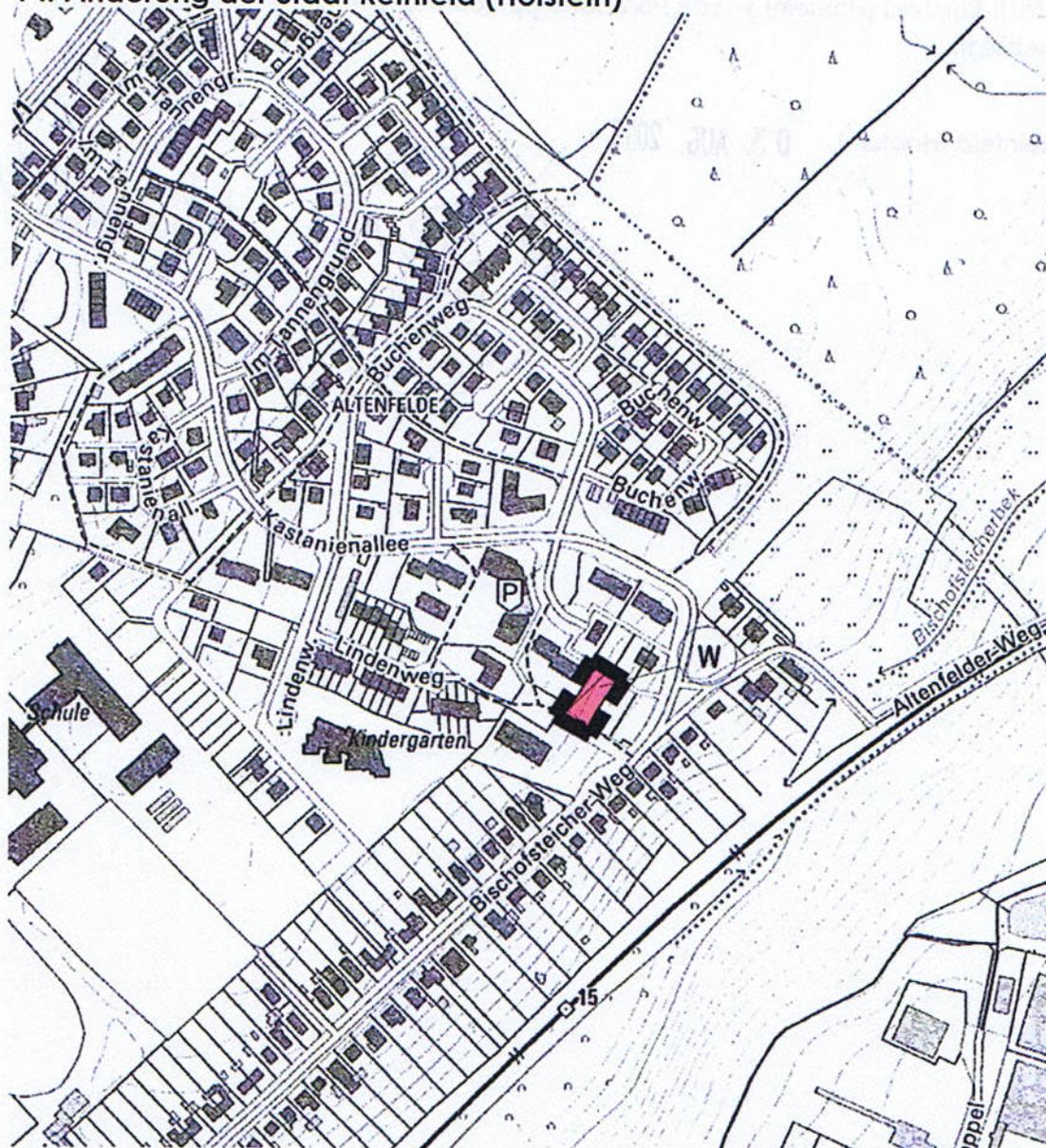
Die Begründung zur Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 12.03.2015 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), 03. AUG. 2015

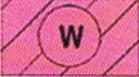


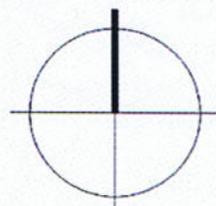
i.v.  
Bürgermeister

### 11. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25, 14. Änderung der Stadt Reinfeld (Holstein)



#### Planzeichenerklärung

-  Wohnbauflächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5.000