

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 19, 2. ÄNDERUNG

DER STADT REINFELD IN HOLSTEIN

FÜR DEN BEREICH SÜDÖSTLICH DER STRAßE „NEUHOF“

VERFAHRENSSTAND (BAUGB 2013):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, TÖB, BEHÖRDEN
(§§ 2 (2), 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.4	Erschließung	4
4	Ver- und Entsorgung	4
5	Kosten	4
6	Billigung der Begründung	5

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung der Stadt Reinfeld in Holstein für den Bereich südöstlich der Straße „Neuhof“

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung setzt für die Grundstücke südlich der Straße Neuhof ein Allgemeines Wohngebiet fest. In dem Gebiet soll eine physiotherapeutische Praxis betrieben werden, für die die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich wird. Die Stadt Reinfeld in Holstein unterstützt das Vorhaben und möchte mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 900 m² weniger als 20.000 m². 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr der Stadt Reinfeld in Holstein hat am 08.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, 2. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Reinfeld in Holstein liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 im Ordnungsraum zwischen den Oberzentren Hamburg und Lübeck und ist dort als Unterzentrum auf dem äußeren Siedlungsachsenschwerpunkt der Entwicklungsachse Lübeck-Reinfeld dargestellt.

Nach dem Regionalplan 1998 liegt das Plangebiet innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und Besonderen Siedlungsräume in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Es werden für Reinfeld in Holstein gute Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort gesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld in Holstein stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (13. Änderung, vgl. Anlage).

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19, 1. Änderung. Diese sehen ein Allgemeines Wohngebiet vor.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage südlich der Straße Neuhoof, westlich der Mahlmannstraße östlich des Neuhofer Teichs. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Derzeit werden die Wohngebäude im Plangebiet überwiegend bewohnt. Außerdem ist dort ein nicht störender Gewerbebetrieb (freiberuflicher Betrieb) untergebracht. Daraus ergibt sich eine Nutzungsmischung im Gebiet. Diese Planung ist auch im städtebaulichen Kontext mit dem Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Reinfeld zu sehen, der auf der östlichen Seite der Mahlmannstraße ein Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung festsetzt.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	ca. 2.800 m ²	100 %
Größe Plangebiet insgesamt:	ca. 2.800 m ²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer physiotherapeutischen Praxis. Hierfür wird die Art der baulichen Nutzung von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geändert. Negative Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 betrifft lediglich die Art der baulichen Nutzung. Diese wird analog zu dem nordöstlich gelegenen Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage im Ortsgefüge bieten sich die Grundstücke auch für gewerbliche Nutzungen an. Der Betrieb einer physiotherapeutischen Praxis wird damit zulässig. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten, soweit zutreffend, unverändert fort.

3.4 Erschließung

Die Grundstücke sind über die Straße Neuhof erschlossen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Die Stadt Reinfeld in Holstein ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Reinfeld in Holstein keine Kosten.

6 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld in Holstein am 29. Okt. 2014 gebilligt.

Reinfeld i.H., 28. Nov. 2014




(Gerstmann)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung ist am 06. Dez. 2014 in Kraft getreten.