

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Reinfeld (Holstein) für das Gebiet Bischofsteicher Weg, Sportplatz, Gartenstadt, Südostteil Carl-Harz-Straße und Auguststraße.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden mit der Nordseite der Bahnhofstraße, weiter im Westen mit der Ostseite der Friedrich-Ebert-Straße, weiter von einem Teilstück der Carl-Harz-Straße, der Flurstücksgrenze zwischen den Parzellen 202/11 und 601/11 der Flurstücksgrenze zwischen den Parzellen 632/11 und 208/11 bis 174/11, im Nordwesten von der Südostseite der Ahrensböcker Straße, weiter im Nordosten von der Nordostseite der Joachim-Mähl-Straße, dann weiter von der Nordwestseite der Carl-Harz-Straße, weiter von der Südwestseite eines Teilstückes der Schützenstraße, weiter im Osten und Nordosten von dem Schulgelände und Gelände des Hofes Bischofsteich bis hin zum Bahngelände, welches den Bebauungsplan Nr. 6 nach Südosten hin begrenzt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 13. 12. 1972 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1.1 - Die getroffenen Festsetzungen im bisherigen B-Plan entsprechen nicht mehr den gehobenen Wohnbedürfnissen und den Anforderungen des heutigen Planungsrechtes.

1.2 - Außerdem werden die nach dem Runderlaß des Innenministers vom 27. November 1970 erforderlichen öffentlichen Parkflächen (Parkplätze) festgesetzt.

Nach Absatz 3.4.2 des obigen Erlasses sollen sie ca. 1/3 der im Baugebiet erforderlichen Pflichtstellplätze betragen.

Da aufgrund der vorhandenen Bebauung die erforderlichen öffentlichen Parkplätze nicht alle im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 nachgewiesen werden können, ist ein Teil der Parkplätze im Bereich des B-Planes Nr. 25 mit vorgesehen. Dies gilt auch für die erforderlichen Stellplätze des Sportplatzes.

Die Stadt Reinfeld (Holstein) erfaßt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 folgende Gebiete:

- a) Als reines Wohngebiet ist der Bereich zwischen Auguststraße und Carl-Harz-Straße, der Bereich zwischen der Carl-Harz-Straße (Flurstücke 313/11 bis Flurstück 11/88) und der Berliner Straße und die Gartenstadt ausgewiesen.
- b) Als allgemeine Wohngebiete sind die Flächen beidseitig der Straße Bischofsteicher Weg, die Ostseite der Jahnstraße zum Sportplatz hin, die Nordwestseite der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Carl-Harz-Straße und Berliner Straße und die Südostseite der Carl-Harz-Straße zu den Tennisplätzen hin, ausgewiesen.
- c) 3 Teilflächen als Mischgebiete, die sich im Südwesten an der Friedrich-Ebert-Straße, der Bahnhofstraße und im Nordwesten an der Ahrensböcker Straße befinden.
- d) Das Bebauungsplangebiet weist folgende Flächen für Versorgungsanlagen aus:
  - Eine Umformerstation auf der Parzelle 8/246
  - eine Umformerstation auf der Parzelle 8/123 und
  - eine Umformerstation auf der Parzelle 8/141mit Zuwegung über das Sportplatzgelände.



Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Reinfeld (Holstein) ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), aufgestellt worden.

Als Kartenunterlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

## 2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird zum größten Teil schon so genutzt, wie es unter 1. a) bis d) beschrieben wurde.

## 3. Städtebauliche Planung

Die vorgenannten Gebiete sind über die vorhandenen Straßen und Zuwegungen erschlossen. Teilweise werden die Straßen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs durch Parkstreifen erweitert. Bei der Anordnung der Sichtflächen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung zum Teil lediglich die Annäherungssichtweiten und die Haltesichtweiten eingetragen. Erforderliche verkehrslenkende Maßnahmen werden mit der zuständigen Verkehrsbehörde abgestimmt.

### a) Bauliche Nutzung

1. Die Bauflächen der reinen Wohngebiete im Geltungsbereich sind fast vollständig bebaut.

Als Bauweise ist die offene Bauweise oder die Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt worden. Die Zahl der Vollgeschosse als höchstzulässige 2-geschossig.

Die neu festgesetzten Baugrenzen ermöglichen den Grundeigentümern Erweiterungsbauten und die Schließung der vorhandenen Baulücken.

2. Die Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete sind ebenfalls fast vollständig bebaut.

Als Bauweise ist die offene Bauweise und in einigen Flächen die Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde ein- und zweigeschossig festgesetzt.

Die unterschiedliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke in der Carl-Harz-Straße spiegelt das Ergebnis der eingeschränkten Bürgeranhörung vom 6. 3. 1980 wieder.

3. Die Bauflächen der Mischgebiete sind zum Teil bebaut; durch die neuen Baugrenzen ist es möglich, die Baulücken zu schließen und es sind Erweiterungsbauten möglich.

Das Mischgebiet an der Bahnhofstraße kann bis zu 3-geschossig bebaut werden. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Mischgebiet an der Ahrensböcker Straße ist die Geschoßflächenzahl als höchstzulässig 2-geschossig und die Bauweise als offene festgesetzt.

b) Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich folgende Grünflächen:

1. Ein Kinderspielplatz am Ende der Kieler Straße.
2. Ein Grünstreifen rund um den Sportplatz und entlang des Bundesbahngeländes als Begrenzung zwischen dem Sportplatz und der Bebauung - und der Bebauung und der Deutschen Bundesbahn.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung - Teil A - der Satzung sind Flächenabtretungen an die Stadt Reinfeld (Holstein) erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege der gütigen Vereinbarung vorgenommen werden. Falls dies nicht oder nur zu für die Stadt nicht vertretbaren Bedingungen möglich ist, werden Maßnahmen nach § 45 ff (Umlegung), §§ 80 ff (Grenzregelung) oder §§ 85 (Enteignung) BBauG eingeleitet.

5. Versorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an das Netz der Städtischen Wasserversorgung angeschlossen.

b) Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswag.

c) Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Oldesloe.

d) Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch bereits vorhandene Entwässerungsanlagen der Stadt abgeleitet.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch bereits vorhandene Entwässerungsanlagen der Stadt zentral der Kläranlage der Stadt Reinfeld (Holstein) zugeführt.

g) Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäß der Satzung geregelt und ist für das Plangebiet sichergestellt. Notwendige Stellplätze für die Müllgebäße sind nach Größe und Anzahl mit der

Stadt Reinfeld bzw. dem Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks zu schaffen.

h) Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk und der örtlichen Feuerwehr sowie der Stadt Reinfeld (Holstein).

6. Öffentliche Einrichtungen

Grund- und Hauptschulen, Schule für lernbehinderte Kinder, Realschule, Kirche, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sind innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in jeweils angemessener Entfernung vorhanden.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen bestehen bereits größtenteils. Die Kosten für zusätzliche Einrichtungen und Anlagen wurden gemäß § 128 BBauG wie folgt überschlägig ermittelt:

1. Verkehrsflächen

Bischofsteicher Weg (Ausbau von Parkflächen, einschließlich Grunderwerb)

DM 30.000,--  
=====

Verkehrsflächen Sa. ca.

DM 30.000,--  
=====

2. Grünflächen

a) Kinderspielplatz an der Berliner Straße  
(Ausbau, Anpflanzung und Geräte)

DM 10.000,--

b) Grünstreifen rund um den Sportplatz  
(Herrichtung und Ergänzung)

DM 10.000,--

c) Grünanlage auf dem Postgelände  
(Herrichtung, Bepflanzung u. Grunderwerb)

DM 200.000,--  
-----

für die Grünanlagen Sa. ca.

DM 220.000,--  
=====

Insgesamt ca.

DM 250.000,--  
=====

Da das Gebiet voll erschlossen ist, entstehen keine weiteren Kosten für Wasserversorgungsleitungen, Abwasserleitungen, Regenwasserleitungen und sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen.

Gemäß § 129 BBauG trägt die Stadt von den vorstehend genannten Kosten mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, das heißt


ca. 25.000,-- DM.

=====

Der 10 %-ige Kostenanteil der Stadt Reinfeld wird durch Bereitstellung der Mittel im Haushalt gedeckt. Die Bereitstellung ist ab 1986 vorgesehen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 29.10.1980 gebilligt. Aufgrund der teilweisen Vorweggenehmigung vom 3. Februar 1982 durch die Plangenehmigungsbehörde wurde die Begründung teilweise geändert und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 23. MRZ. 1983 in dieser abgeänderten Fassung erneut gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 12. MRZ. 1986

  
(Sachse)

Bürgermeister

