

# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C der Stadt Reinfeld**

## 1. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C

Die Stadt Reinfeld steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Daher ist beabsichtigt den Einzelhandel im Stadtzentrum aufzuwerten sowie die Lebensmittelversorgung für das Stadt- und Umlandgebiet durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Gewerbegebiet auszubauen und sicher zu stellen. Deshalb wird durch die 7. Flächennutzungsplanänderung sowie diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C für die noch ungenutzten Flächen innerhalb des Straßenringes „Im Weddern“ / „Barnitzer Straße“ großflächiger Einzelhandel zugelassen. Da Einkaufseinrichtungen in der geplanten Größenordnung in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist es baurechtlich notwendig, nunmehr ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelszentrum auszuweisen, um die geplante Nutzungsart unterbringen zu können. Dazu musste neben der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren auch der Bebauungsplan Nr. 15 C geändert werden, um aktuelles Baurecht zu schaffen, bei dem alle stadtplanerischen Aspekte berücksichtigt werden können.

In diesem sonstigen Sondergebiet sollen dann ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> und einer vorgeschalteten Mall mit Shops mit ebenfalls vorgegebenen maximalen Verkaufsflächen von 200 m<sup>2</sup> sowie in einem gesonderten Gebäude ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> untergebracht werden. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C werden diese maximalen Verkaufsflächengrößen sowie die dafür benötigten maximalen Grundflächen und weitere Einzelheiten, z.B. auch zum Immissionsschutz und zur Ver- und Entsorgung sowie zur Verkehrserschließung verbindlich festgeschrieben.

## 2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C wurde am 08.07.2010 gefasst. Eine erste Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat mit Schreiben vom 12.10.2011 stattgefunden. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses am 25.04.2012 beraten. Eine frühzeitige Bürgerinformation fand durch abendliche Informationsveranstaltung, zu der öffentlich eingeladen worden ist, am 16.01.2012 statt.

Die Landesplanungsbehörde hat grundsätzlich keine landesplanerischen und raumordnerischen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung erhoben. Einige Anregungen der Landesplanungsbehörde zur Planung, z. B. hinsichtlich des Innenstadtschutzes, wurden übernommen.

Einige Fachbehörden sahen rechtliche Probleme bei der Festlegung der maximalen Verkaufsflächengrößen. Daher wurde diese Festsetzung den aktuellen Rechtsprechungen angepasst.

Weiterhin bedurften die Immissionsschutzregelungen einiger ergänzender Erläuterungen und eine Erweiterung der Festsetzungen zu Werbeanlagen, z. B. der maximal zulässige Zahl von Werbepylonen und deren Höhe, wurde vorgenommen.

Aufgrund des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom 25.04.2012 hat der Bauleitplan in der Zeit vom 08.06.2012 bis 09.07.2012 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wiederum zur Abgabe einer Stellungnahme mit

Schreiben vom 04.06.2012 aufgefordert. Diesmal ergaben sich keine neuen Anregungen und Bedenken von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Anregungen und Bedenken von Bürgern sind zu dieser Bauleitplanung während keines Verfahrensschrittes vorgebracht worden.

Am 19.09.2012 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Anschließend wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C am .12.2012 bekannt gemacht.

### 3. Beurteilung der Umweltbelange

Um eine fach- und sachgerechte Beurteilung der Umweltbelange und landschaftspflegerische Aussagen zur Gesamtbauleitplanung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C der Stadt Reinfeld erstellen zu können, wurde zu beiden Bauleitplänen ein Umweltbericht mit Datum vom 11.07.2012 erarbeitet, der Teil II der Begründung ist. Die sich aus diesem Umweltbericht ergebenden, festsetzungsfähigen landschaftspflegerischen Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen landschaftspflegerischen Überlegungen sind als Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C oder als Aussagen in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 C der Stadt Reinfeld keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Reinfeld, den 5. Dez. 2012

Stadt Reinfeld  
Der Bürgermeister

