



Übersichtskarte M. 1:25.000 mit Plangebiet BP Nr. 21, 2. Änderung

## STADT REINFELD (HOLSTEIN)

### BEBAUUNGSPLAN NR. 21, „DRÖHNHORSTER WEG“ 2. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG

zum Entwurf gem. § 9(8) BauGB  
Stand 19.06.2000

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS  
Planergruppe Julius Ehlers  
Stadtplaner SRL Architekt BDA  
Burg 7A · 25524 Itzehoe Tel.: 04821/682-80 Fax: 04821/682-81  
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany

Aufgestellt, Itzehoe, den 19.06.2000

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 148/4, 146/2, 148/3 sowie einen Abschnitt des Flurstückes 209/1 (Straße „Dröhnhorster Weg“) und 21/15.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzung, Planungserfordernis**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21, der 1968 genehmigt wurde.

Dieser bestehende Bebauungsplan hatte für den jetzt überplanten Teil Reines Wohngebiet in zwei Baufeldern mit einer GFZ von 0,3 und Eingeschossigkeit festgesetzt.

Hauptsächlicher Bestandteil ist aber die Sicherung einer 10 m breiten Freihaltetrasse auf der Straße „Dröhnhorster Weg“ zur Sicherung der Erschließung möglicher Bauerweiterungsflächen im Westen der Stadt gewesen.

Diese Freihaltetrasse soll jetzt durch Zurücksetzen der Baugrenze entlang der Straße „Dröhnhorster Weg“ bei Wegfall der jetzt bestehenden Gebäude qualifiziert werden.

Weiterhin sollen –wie bereits im BP 27A und dem Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des BP 21 geschehen- die rückwärtigen Bereiche der an der Hamburger Straße gelegenen Grundstücke einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Dazu sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung sowie der Ortsgestaltungssatzung sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus zu beachten.

## **3. Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 setzt für den gesamten Bereich Reines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung wurde für den südwestlichen Teil des Änderungsbereiches übernommen.

Entlang der Hamburger Straße (L 71) wird jetzt Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die gegenüber dem Reinen Wohngebiet zusätzlichen Nutzungen zu ermöglichen, damit hier die gewünschte Bebauungs- und Nutzungsvielfalt erreicht werden kann.

Um dem Charakter der umgebenden Baustruktur zu entsprechen, wird für den Änderungsbereich offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Damit diese Bebauungsstruktur auch tatsächlich erreicht wird, wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 WE begrenzt.

Zur Einbindung in die bauliche Umgebung bzw. die westlich angrenzende Landschaft ist im Plangebiet die Begrenzung auf 1 Vollgeschoß festgesetzt.

#### **4. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung**

Über den Dröhhorster Weg soll zukünftig ein geplantes Wohngebiet erschlossen werden. Deshalb wird hier eine Verkehrsflächentrasse von insgesamt 8,0 m festgesetzt, die sowohl eine 5,5 m breite Fahrbahn mit einseitigem Bankett als auch einen Gehweg von 2,0 m Breite aufnimmt.

Um das auf dem Eckgrundstück Dröhhorster Weg / Hamburger Straße gelegene Wohngebäude erhalten zu können, verschwenkt die geplante Straße in diesem Bereich.

Für den Einmündungstrichter in die Segeberger Straße müssen Flächen des Eckgrundstücks Dröhhorster Weg / Segeberger Straße in Anspruch genommen werden. Die genaue Ausgestaltung regelt die detaillierte Erschließungsplanung, wenn die Straße Dröhhorster Weg zum Zweck der Erschließung des mittel- bis langfristig vorgesehenen neuen Wohngebietes ausgebaut werden muß.

Die Erschließung der beiden südlichen Baufelder erfolgt über einen vorhandenen Privatweg, der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Hamburger Straße angebunden ist. Das westliche Baufeld wird über die Verlängerung der im Bebauungsplangebietes Nr. 27A gelegenen Wohnstraße erschlossen. Diese Verlängerung bindet nördlich als Fußweg an die Straße „Dröhhorster Weg“ an und trägt so zur fußläufigen Vernetzung der neuen Baugrundstücke westlich der Hamburger Straße bei.

Die notwendigen Stellplätze werden für die Baufelder 3 – 5 auf einer zwischen diesen beiden liegenden Gemeinschaftsstellplatzanlage erstellt. Ansonsten ist der Stellplatzbedarf auf den Grundstücken zu erfüllen.

Die Ver- und Entsorgung wird über festgesetzte Leitungsrechte auf Privatgrundstücken mit Anschluß an vorhandene Leitungen in der Hamburger Straße oder an den Dröhhorster Weg gesichert.

## 5. Immissionsschutz / Altlasten

Da der Änderungsbereich von der Landesstraße 71 (Hamburger Straße) begrenzt wird, die mit größeren Verkehrsmengen (ca. 3.500 Kfz/24 h) belastet ist, wurde ein Lärmschutzgutachten für die Bereiche des südlich angrenzenden BP 27A und den nördlich angrenzenden 1. Änderungsbereich des BP 21 erstellt.

Ergebnis der lärmtechnischen Berechnung unter Berücksichtigung der angegebenen Verkehrsmengen sind die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche, die durch die textliche Festsetzung inhaltlich konkretisiert wird.

Durch diese festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird die Wohnruhe der angrenzenden Baugebiete entsprechend ihrer Nutzungsausweisung gewährleistet. Für die weiter zurückliegenden Grundstücke sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Alle Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen der Gutachten von 1969 und 1990 sowie der Erfassung von Altlastenverdachtsflächen des Kreises erfaßt und untersucht worden sind, liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten, deshalb kann auf weitergehende Untersuchungen verzichtet werden.

## 6. Grünordnung / Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Durch die Verbreiterung der Straßentrasse des Drönnhorster Weges muß der nach § 15b LNatSchG geschützte Knick beseitigt und ersetzt werden. Die Knick-Neuanlage ist im Bebauungsplan festgesetzt. Zu dem östlich angrenzenden Privatgrundstück schafft ein 3 m breiter – als öffentliche Grünfläche festgesetzter – Wiesenstreifen einen wirksamen Knickschutz.

Dieser Streifen führt zu dem als Grünfläche (Grünanlage) festgesetzten südwestlichen Dreieck des Änderungsbereiches. Diese Flächen schaffen den Anschluß an die Grünfläche im BP 27A und tragen damit zur Einbindung der Baugebiete in die umgebende Landschaft bei.

Mit der Neuanlage des Knicks in gleicher Länge und der Anlage eines Knickschutzstreifens, der zum Schutz vor Betreten eingezäunt wird, ist gemäß Abstimmung mit der UNB den Bestimmungen des Knickerlasses Rechnung getragen.

Die Flächeninanspruchnahme durch Überbauung, Versiegelung und Befestigung ist geringer als in dem entsprechenden Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 (vgl. tabellarische Gegenüberstellung).

Deshalb ergibt sich durch die Realisierung der jetzt getroffenen Festsetzungen kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Tab.: Abgleich der Flächenbilanz rechtskr. BP 21 – 2. Änderungsbereich

Flächentyp	Flächenanteil im entspr. Bereich des rechtskräftigen BP 21 (m <sup>2</sup> )	Flächenanteil im Änderungsbereich BP 21, 2. Änd. (m <sup>2</sup> )	Differenz (m <sup>2</sup> )
Versiegelte Verkehrsfläche	1.835	1.960	+ 125
Überbaute / versiegelte Grundstücksfläche	1.410	1.255	- 155
Gärtnerisch genutzte Grundstücksfläche	3.290	2.910	- 380
Öffentliche Grünfläche	0	220	+ 150
Knick	0	190	+ 190
Gesamtfläche Bereich BP 21, 2. Änderung	6.535	6.535	0

Ermittlung der privaten Grundstücksflächen und deren Nutzungsverteilung erfolgt folgendermaßen:

Urspr. Fassung BP 21: Überbaubare Flächen ermittelt aus GRZ 0,2 (heruntergerechnet von festgesetzter GFZ 0,3) zuzügl. 50 % für Nebenanlagen  
 Änderungsfassung: Überbaubare Flächen ermittelt aus festgesetzter GRZ (0,2) zuzügl. 50 % für Nebenanlagen

Stadt Reinfeld (Holstein), den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister