

# **Begründung**

## **zur Satzung der Stadt Reinfeld (H.)**

### **über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39. Das Gebiet wird begrenzt

- im Westen von der Mühlenau
- im Nordwesten vom Herrenteich
- im Osten von der Mathias-Claudius-Schule
- im Süden vom NeuhöferTeich.

und ist insgesamt 6,78 ha groß.

#### **2. Baurechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Reinfeld hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 zu ändern, um in den Mischgebieten 3,4,6,7 und 8 rund um den Rathausvorplatz in den Erdgeschossen unter anderem auch Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Die beabsichtigte Planänderung trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen Rechnung und dient der Nachverdichtung. Es handelt sich lediglich um eine Erweiterung von Nutzungsmöglichkeiten.

Baurechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.

Da es sich um eine funktional-organisatorische Maßnahme der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange – dies wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr in der Sitzung am 25.03.2019 entsprechend beschlossen.

Stattdessen wird gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2, 2. Halbsatz die Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3, 2. Halbsatz i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Da lediglich eine textliche Festsetzung der Ursprungssatzung gestrichen werden soll, wurde als Geltungsbereich für die Planänderung der Geltungsbereich der Ursprungssatzung gewählt. Im Bebauungsplan Nr. 39 wurden insgesamt zulässige Grundflächen (GR) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, weshalb für diese Planänderung eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen wurde, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Die Stadt Reinfeld (H.) kommt aufgrund dieser überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da ferner kein sachlicher, räum-

licher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne besteht, kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 somit gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **3. Planungserfordernis**

Der geltende Bebauungsplan Nr. 39 setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete gem. § 6 BauNVO fest.

Für die Mischgebiete mit den Ziffern 4, 6, 7 und 8 schränkt der Ursprungsplan Nr. 39 Wohnnutzungen jedoch dahingehend ein, dass eine solche in den Erdgeschossen nicht zulässig ist. Im Mischgebiet mit der Ziffer 3 ist in den Richtung Rathausmarkt orientierten Erdgeschossen eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Diese Festsetzung hatte das Ziel, die Durchmischung der Nutzungen sicherzustellen und vor allem die Erdgeschosszonen mit Geschäften oder Dienstleistern zu beleben. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 ist dazu auf Seite 10 zu lesen „Mit diesem Ausschluss will die Stadt den Rathausvorplatz zu einem lebendigen Ort entwickeln, der seiner Bedeutung als zentraler Stadtplatz auch gerecht wird. Deshalb sollen sich in den Erdgeschossen nur publikumswirksame Nutzungen (Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe) ansiedeln“.

Aufgrund des erheblichen Leerstands in der Innenstadt wird diese Festsetzung für Reinfeld zwischenzeitlich jedoch nicht mehr als zielführend betrachtet. Der sogenannte „Innenstadtbereich“ mit Einkaufsmöglichkeiten wird nur noch im östlichen Teilabschnitt der Paul-von-Schoenaich-Straße zwischen Kirche bzw. Neuhöfer Park bis zur Einmündung der Bahnhofstraße und in der Bahnhofstraße selbst gesehen. Um Leerstand zu reduzieren und zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen soll in den vorgenannten Mischgebieten deshalb nun auch in den Erdgeschossen Wohnnutzung erlaubt sein.

### **4. Planung und Festsetzungen**

Die Festsetzung Nr. 1.5 des Ursprungsplans wird durch § 1 der Änderungssatzung aufgehoben.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Zuge des Verfahrens darauf hingewiesen, dass bestimmte Grundstücke im Geltungsbereich als altlastenverdächtige Flächen in das Altlastenkataster eingetragen wurden (Paul-von-Schoenaich-Straße 10) oder zurzeit als Archivflächen geführt werden (Ahrensböcker Straße 10, sowie Ahrensböcker Straße 25-27, Paul-von-Schoenaich-Straße 12), weil im Jahre 2009 gutachterlich festgestellt wurde, dass auf diesen Grundstücken schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Bei der Wiederaufnahme einer Nutzung bzw. im Falle von Nutzungsänderungen oder Entsiegelungen auf diesen Grundstücken seien die Flächen neu zu bewerten und eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Menschen sei nicht auszuschließen.

Im Zuge von Neubebauungen oder Entsiegelungen von Flächen im Bereich dieser Grundstücke sei der kontaminierte Boden daher auszutauschen oder gegebenenfalls abzudecken. Es wurde bemängelt, dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 eine Kennzeichnung der bekannten schädlichen Bodenveränderung unterblieben sei.

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 nur um eine textliche Planänderung handelt, kann die Kennzeichnung der Flächen auf Grundlage des § 9 Abs. 5 BauGB in Zuge dieses Änderungsverfahrens nicht nachgeholt werden.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB ist es jedoch möglich, in besonderen Fällen im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte in ihm festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzungen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.

Die Zulässigkeit festgesetzter Nutzungen und Anlagen und ihre Verwirklichung kann insbesondere von der vorherigen Durchführung bestimmter Maßnahmen abhängig gemacht werden, um den Anforderungen des Abwägungsgebotes zu entsprechen (Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg zum BauGB, § 9 Randziffer 240m, Band I Seite 249).

Vor diesem Hintergrund wurde die in § 2 formulierte textliche Festsetzung getroffen, nach der auf den Grundstücken Paul-von-Schoenaich-Straße 10, Ahrensböcker Straße 10 bis 12 sowie Ahrensböcker Straße 25 (mit aktuellen Flurstücksangaben) jegliche Neubebauungen oder Umnutzungen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, solange unzulässig sind, bis der kontaminierte Boden entweder ausgetauscht oder mit geeignetem Bodenmaterial überdeckt wurde. Die Maßnahmen sind von einem\*r Gutachter\*in nach § 18 BBodSchG zu begleiten und mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen und in einem Bericht zu dokumentieren.

Für das Grundstück Paul-von-Schoenaich-Straße 12 und die öffentliche Grünfläche am Herrenteich (Flurstück 466 der Flur 3 der Gemarkung Reinfeld) wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde im Zuge des Verfahrens mitgeteilt, dass zwar kein Handlungsbedarf bestehe, aber nicht auszuschließen sei, dass es bei Eingriffen in den Boden durch Baumaßnahmen oder bei einer Entsiegelung von Flächen zum Anfall entsorgungsrelevanter Böden kommen könne. Hierzu wird ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung der Wiederverwendung von Bodenmaterial der Grundstücke Paul-von-Schoenaich-Straße 10 und 12, Ahrensböcker Straße 10 bis 12 und 25, sowie bei Bodenmaterial der Grünfläche am Herrenteich die Bestimmungen der LAGA M 20 TR Boden und die DIN 19731 zu beachten sind.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 sowie die Textfestsetzungen der rechtskräftigen 2. und 3. Änderung gelten für den gesamten Geltungsbereich unverändert fort.

## **5. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ..... gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den .....

Der Bürgermeister

---

(Gerstmann)

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a und Anlage 2 des BauGB

Ziffer	Prüfkriterien	Ergebnis	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
<b>1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bauleitplan setzt keinen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.	<b>( - )</b>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Bauleitplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Weitere Pläne und Programme werden nicht beeinflusst	<b>( - )</b>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bauleitplan greift in keine Schutzgüter ein. Er berücksichtigt gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 den Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise. Durch § 2 werden Risiken für die menschliche Gesundheit verringert.	<b>( - )</b>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.	Mit dem Bauleitplan sind keine umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden. Durch § 2 werden Risiken für die menschliche Gesundheit verringert.	<b>( - )</b>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umwelt-	Der Bauleitplan berücksichtigt die Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB und fördert die nationale Nachhaltigkeits-	<b>( - )</b>

	vorschriften.	strategie. Es finden keine neuen Eingriffe statt. Notwendige Bodensanierungen sind vor entsprechenden Bebauungen durchzuführen.	
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
<b>2.1</b>	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der bereits jetzt zulässigen Nutzungen sind auch weiterhin gegeben. Wohnen war bisher nur in den Erdgeschossen in einigen Teilbereichen des Plangebietes ausgeschlossen. Grundsätzlich sind die Auswirkungen umkehrbar. Der Bauleitplan bereitet keine zusätzlichen Auswirkungen vor.	<b>( - )</b>
<b>2.2</b>	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Auswirkungen haben keinen kumulativen und/oder grenzüberschreitenden Charakter.	<b>( - )</b>
<b>2.3</b>	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit dem Bauleitplan sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbunden. Durch § 2 werden Risiken für die menschliche Gesundheit verringert.	<b>( - )</b>
<b>2.4</b>	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen ersichtlich. Die bereits jetzt zulässigen Auswirkungen erstrecken sich auf den Planbereich und, im Hinblick auf den Verkehr, den Einzugsbereich eventueller gewerbli-	<b>( - )</b>

		cher Betriebe.	
<b>2.5</b>	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen/Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe und die Intensität der Bodennutzung verbunden. Umweltqualitätsnormen und/oder Grenzwerte werden nicht überschritten.	<b>( - )</b>
<b>2.6</b>	<b>folgende Gebiete:</b>		
<b>2.6.1</b>	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	<b>( - )</b>
<b>2.6.2</b>	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	<b>( - )</b>
<b>2.6.3</b>	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	<b>( - )</b>
<b>2.6.4</b>	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit	<b>( - )</b>
<b>2.6.5</b>	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	<b>( - )</b>

<b>2.6.6</b>	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG,	Der Trinkwasserschutz innerhalb des Plangebietes wird weiterhin beachtet. Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	( - )
<b>2.6.7</b>	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind;	keine Betroffenheit	( - )
<b>2.6.8</b>	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt im Kern eines Zentralen Ortes. Die Planung hat auf diesen Sachverhalt keine Auswirkungen.	( - )
<b>2.6.9</b>	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Plangebiet liegen die Denkmäler „Rathaus“ und „Matthias-Claudius-Kirche“. Die Zulassung von Wohnungen in den Erdgeschosszonen hat jedoch keine Auswirkungen auf diese Denkmäler.	( - )

### Fazit:

Aus den oben angeführten Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die hier zu prüfende Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bauleitplan kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.