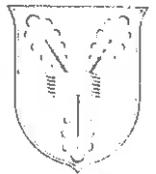


B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 57
für das Gebiet: " Krabbenkamp "
der Stadt Reinbek.

STADT
REINBEK



DER MAGISTRAT
- BAUAMT -

Anlaß und Gründe für die Planänderung

Der B-Plan Nr.57 der Stadt Reinbek wurde am 13.10.1971 rechtskräftig, damals als B-Plan Nr. 7 der zu diesem Zeitpunkt noch selbständigen Gemeinde Schönningstedt. Wegen eines Verwaltungsstreitverfahrens der Nachbargemeinden, das sich bis zur letztinstanzlichen Entscheidung vom 19.2.1975 hinzog, konnten die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen bisher nicht realisiert werden.

1. Verkehrliche Anbindung

Anlaß für diese erste Änderung des B-Planes ist die veränderte Anbindung des B-Plangebiets an die Kreisstraße K 89: Die neue Anbindung wurde notwendig, um die mit der inzwischen verstärkten Verkehrsentwicklung einhergehende Verschärfung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit bereits planerisch zu berücksichtigen.

Durch den neuen Anschlußpunkt der Anschlußstraße des Krabbenkamp an die K 89 weiter ostwärts als bisher werden die befürchteten Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit beseitigt, die sich an der alten Anschlußstelle aus der Topographie ergeben hätten. Diese veränderte Anschlußstraße nördlich der Bahnlinie ist Gegenstand eines bereits laufenden Planfeststellungsverfahrens der Stadt Reinbek und in diesen Plan daher nur nachrichtlich übernommen. Die Festsetzung, betreffend die bisherige Anbindung, muß demzufolge aufgehoben werden, der Geltungsbereich des B-Planes wird auf den eigentlichen Krabbenkamp südlich entlang der Bahnlinie durchgehend begrenzt.

2. Kreuzungsbauwerk mit Bahnlinie

Die veränderte Anbindung des Krabbenkamp erfordert die Verlegung des Kreuzungspunktes mit der Bahnlinie Hamburg-Berlin nach Osten; dies ermöglicht aufgrund der andersartigen topographische Situation die Ausbildung dieses Kreuzungspunktes als Unterführung anstelle der bislang vorgesehenen Überführung.

Zu

2. Diese von der veränderten Straßenanbindung ausgelöste Konsequenz für den Kreuzungspunkt stellt im Vergleich mit der bisherigen Planung ebenfalls eine Verbesserung dar, weil eine optisch-ästhetische und akustische Beeinträchtigung des Wohngebiets entfällt. Die neue Anbindung fügt sich dadurch harmonisch auch in den Naturraum der Billeniederung ein. Die Planung dieses Kreuzungsbauwerkes wird Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens der Deutschen Bundesbahn und hier demzufolge nur nachrichtlich übernommen.

3. Innere verkehrliche Erschließung

Die veränderte Anbindung hat südlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin eine Verlegung der Anschlußstraße zur Folge, die Ausgang für eine Überarbeitung des Erschließungssystems war. Gleichzeitig mußten zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechend den heutigen Erkenntnissen geschaffen werden. Dabei wurde das Erschließungssystem entsprechend dem Grundsatz einer ausreichenden, aber sparsamen Erschließung gestrafft mit dem Ergebnis, daß sich die öffentliche Verkehrsfläche um ca. 11 % auf nunmehr 15.2 v.H. der Bruttowohnbaufläche verringert, ohne die Grundzüge des der Gesamtplanung zugrunde liegenden Erschließungsnetzes aufzugeben.

4. Art der baulichen Nutzung/Bauweise/Gestaltung

Die übrigen Änderungen betreffen lediglich Anpassungen der Planung

- aus Anlaß der veränderten Führung der Anschlußstraße und durch das überarbeitete Erschließungsnetz (z.B. Anpassung der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen).
- aus Anlaß der Fortschreibungserfordernissen in bezug auf die heutigen planzeichentechnischen Anforderungen an Bauungspläne, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Planes noch nicht allgemein eingeführt waren, (z.B. Darstellung der Aufteilung der Verkehrsflächen etc.)
- aus Anlaß eines größeren Spielraumes für den einzelnen Bauherrn hinsichtlich einer individuellen Bauweise:

Zu
4.

Während die dem B-Plan zugrunde liegende Planung weitgehend in Vorratsbauweise verwirklicht werden sollte, ist nunmehr im Interesse einer lebendigen Vielfalt des Baugebiets und im Interesse eines hohen Grades an Selbstverwirklichung des Einzelnen in Überwiegendem Umfang die Abgabe von erschlossenen Grundstücken an Privatbauherren vorgesehen.

Diese Konzeption steht in Übereinstimmung mit dem erklärten Willen der Landesregierung, im Wohnungsbau das Eigenheim mit Priorität zu fördern. Deshalb und um ein landschaftsbezogenes Bauen erst zu ermöglichen, wurden einige Festsetzungen, z.B. in Bezug auf die Dachneigung (bisher ausschließlich Flachdach) und Bauweise (bisher halboffene Bauweise) aufgegeben bzw. modifiziert.

Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze und Garagen gemäß § 67 LBO wird durch die Ausweisung von Gemeinschaftsanlagen im Bereich der geschlossenen^{2gesch.} Bauweise, sowie durch eine Erstellung innerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich der Einzel- und Kettenhausbebauung erfüllt. Auf die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen wurde zugunsten einer grösseren Flexibilität in der Bebauung und Teilung verzichtet, da diese weitergehenden Forderungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren baurechtlich geregelt werden.

Entlang der Bundesbahnstrecke werden durch den vorhandenen Schneeschanzenwall neben dem Gleiskörper, sowie durch den im nordwestlichen Bereich neu geschaffenen Lärmschutzwall die Planungsrichtwerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- im wesentlichen eingehalten. Jedoch finden grundsätzlich im angrenzenden Wohnbereich die zusätzlichen Schutzbestimmungen der ergänzenden Bestimmungen der DIN 4108 und 4109 durch Gestaltungs- und bauliche Maßnahmen Anwendung. Dieses wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren baurechtlich geregelt.

Die Kinderspielplätze gemäß dem Kinderspielplatzgesetz Schl.-H. vom 20.2.1974 (GVO Bl. Schl.-H. S.76) liegen in ausreichender Größenausweisung außerhalb des Bereiches der 1. vereinfachten Änderung. Die Anlage und der Ausbau werden erschließungsvertraglich zwischen der Stadt und dem Bauträger geregelt.

5. Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Bereich der Planänderung erstreckt sich nur auf das Baugebiet und bezieht die umgrenzende Grünfläche nicht ein. Das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die gesamte Nettogeschosfläche des Wohngebietes ändert sich nicht, weil geringfügige Reduzierungen des Maßes der Nutzung in den eingeschossigen Einzelhausbereichen mit den größeren Grundstücken von 0,4 auf 0,35, die geringen Erhöhungen in den zweigeschossigen Mittelhausbereichen der Reihenhauseinheiten von 0,6 auf 0,8, sowie die zusätzlich gewonnene Geschosfläche durch die Straffung der Verkehrsfläche ausgleichen.

6. Ver- und Entsorgung

Die im Zuge der technischen Vorbereitung der Erschließung zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Sie werden als Fortschreibung der seinerzeitigen Begründung zum B-Plan im folgenden dargestellt:

- Wasserversorgung:

Es ist vorgesehen, daß die Gemeindewerke Aumühle das Plangebiet mit Frischwasser versorgen. Entsprechende Verhandlungen zwischen der Stadt Reinbek und den Gemeindewerken Aumühle sind eingeleitet.

- Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß des Sietnetzes im Krabbenkamp an den Sammler des Abwasserverbandes der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden.

Zu
6.

- Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser zur Entwässerung der Grundstücke und Straßen wird im Rahmen des Oberflächenentwässerungssystems über ein zwischengeschaltetes Rückhaltebecken der Bille zugeführt.

- Stromversorgung:

Das Plangebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG, Rendsburg, angeschlossen.

- Beheizung:

Die Beheizung erfolgt durch Einzelheizungen mit der Maßgabe, daß das umweltfreundliche Heizmedium Öl im Rahmen der Grundstücks/Erwerberverträge ausgeschlossen wird. Statt dessen ist vorgesehen, daß durch Verlegung eines Gasversorgungssystems der Hamburgischen Gaswerke alle Häuser mit Gas beheizt werden.

- Straßenbeleuchtung:

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend den Richtlinien und Bestimmungen der Stadt Reinbek.

- Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt im Rahmen der in Reinbek geltenden einschlägigen Bestimmungen.

7. Kosten

Die Kosten haben sich bei einer Berücksichtigung der Relation der allgemeinen Preissteigerung nicht erhöht, sondern werden durch die Straffung der Verkehrsfläche um etwa 11 % verringert.

Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.76 gebilligt.

Reinbek, den 22.9.77




Der Bürgermeister)