

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Reinbek

I. Entwicklung des Planes

Fräulein Fernandine Frein von Cramm, deren Vater, der Baron von Cramm vor mehreren Jahrzehnten Eigentümer des Gutes Hirschendorf war, hat ihren restlichen Grundbesitz an Herrn Hans Zapf verkauft und sich auf dem Flurstück 39/18 ein kleines Landhaus gebaut. Das alte Herrenhaus mit Nebengebäude wird z.Zt. abgebrochen, da es nicht mehr wirtschaftlich verwendbar war. Außerdem sollen einige kurz nach dem Kriege errichtete Notwohnhäuser abgetragen werden. Das Gelände soll nunmehr durch Herrn Zapf nach den Plänen des Architekten Max Haimerl einer städtebaulich klar geordneten Bebauung zugeführt werden, die zur Milderung des Wohnraummangels beitragen wird. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und mit dem Ministerium für Arbeit, Soziales und Vertrieben - Städteplanung-, dem Kreisbauamt und der Stadt Reinbek abgestimmt worden. Dabei hat sich die Anschauung ergeben, daß das Hochhaus eine sehr schlanke Form erhalten, also recht hoch und als Y-Haus stark gegliedert werden müsse.

Es wurde außerdem sorgfältig abgestimmt auf die Planungen nördlich der Hamburger Straße, die in dem Bebauungsplan Nr. 11 und 12 dargestellt sind.

Für die Wohnungen des Hochhauses ergeben sich, abgesehen von denen der unteren Geschosse, Weitblicke nach Hamburg, über die Elbniederung, den Sachsenwald und die Stormarner Landschaft. Die Möglichkeit, ein Turmcafé mit Dachterrasse als 19. Geschoss (Staffelgeschoss) zu schaffen, bleibt vorbehalten. In dieses Geschoss werden der Treppenhauskopf und der Abschluß der Fahrstuhlanlagen einbezogen. Westlich vom Hochhause soll eine Tiefgarage mit 65 PKW-Plätzen mit darüber befindlicher Einstellfläche für 47 Wagen entstehen.

Die Wohndichte im Plangebiet ergibt sich mit 100 Wohnungen (überwiegend kleinere Wohnungen) je ha Bruttobauland. Zu berücksichtigen ist dabei, daß sich im Osten kein Bauland, sondern Forstgelände und im Westen und Süden eine bebaute Siedlung mit 8 - 10 Wohnungen je ha Bruttobauland anschließt.

II. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- a) die Flurstücke 235/39 und 242/39 werden an die Stadt als Straßenteilflächen abgetreten;
- b) eine ca. 700 qm große Fläche aus dem Flurstück 39/25 und eine ca. 400 qm große Fläche aus dem Flurstück 38/5 werden mit den Flurstücken 39/26 und 39/29 zu einem Eigenheimgrundstück vereinigt.

- c) Aufteilung des Flurstückes 39/25 nach dem Plan; Zuerwerb einer ca. 75 qm großen Fläche vom Flurstück 39/5 sowie einer ca. 330 qm großen Fläche vom Flurstück 38/5; Abtretung einer ca. 25 qm großen Fläche an Flurstück 39/5.

Vorstehend geschilderte Maßnahmen sollen im Verhandlungswege, erforderlichenfalls nach dem BBauG, Teil 4 und 5, erfolgen.

III. Auswirkung auf den Verkehr

Die L.I.O. 223 wird infolge zunehmend starken Verkehrs demnächst verbreitert ausgebaut.

Zwischen dem Bebauungsplangebiet Nr. 14 mit der anschließenden Wohnsiedlung Hirschendorf einerseits und dem nördlich der L.I.O. liegenden Baugebiet Klosterbergen (Bauungspläne Nr. 11, 12, 17, 18) mit geplantem Geschäftszentrum, Volksschule, Kirche sowie vorhandenem Stadion andererseits werden sich starke Fußgängerverkehrsbeziehungen ergeben.

Das Preisrichterkollegium zum Volksschulwettbewerb hat auf die Notwendigkeit einer Fußgängerbrücke über die L.I.O. 223 eindringlich hingewiesen.

Danach sollte der Bau dieser Brücke als Voraussetzung zum Bau des Hochhauses gelten müssen.

IV. Kosten

Die Kosten der städtebaulichen Durchführung mit Erschließung werden überwiegend vom Träger der Bebauung getragen. Für die Stadt werden voraussichtlich anteilige Kosten in Höhe von überschläglich 15.000.-- DM entstehen.

Einzelheiten werden in einem noch zu schließenden Vertrag zwischen der Stadt und dem Bauträger geregelt.

V. Beschluß als Satzung

Der Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 25. 9. 1962 als Satzung beschlossen worden. Gemäß Verfügung des Herrn Landrats des Kreises Stormarn vom 4. 3. 1963 - 60/111 - sind die rechtsetzenden Ausführungen der Begründung auszusondern und als Satzungs-text zu fassen. Dem wurde entsprochen. Weil dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat die Stadtverordnetenversammlung den Plan mit dem Satzungs-text am 25. 9. 1962 gemäß § 13 des Bundesbaugesetzes beschlossen.

Reinbek, den
Stadt Reinbek
Der Magistrat

Bürgermeister