

Stadt Reinbek
Der Magistrat

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 21 - für das Gebiet Klosterbergen -
Süd-Ost-Abschnitt - Bauabschnitt II - der Stadt Reinbek - Kreis Stormarn

Entwicklung des Bebauungsplanes

1. Im nordwestlichen Teil ihres Gebietes entwickelt die Stadt Reinbek ein zur Stärkung ihrer wirtschaftlichen Kraft notwendiges Industriegebiet nach dem Bebauungsplan Nr. 9. Das südlich anschließende, durch einen Dauerkleingartenstreifen vom Industriegebiet getrennte und bis zur Hamburger Straße reichende Gelände soll zur Errichtung der erforderlichen Wohnungen und Eigenheime für Angestellte und Arbeiter des Industriegebietes erschlossen werden.

Der von den Architekten Pempelfort, Wilhelmi und Lehnert entworfene Entwicklungsplan für das Gesamtgebiet ist mit dem Sozialministerium (Städteplanung), dem Kreisbauamt und der Stadt abgestimmt worden; er ist Bestandteil des Aufschließungsvertrages vom 25. Oktober 1960.

2. Das süd-östliche Teilgebiet - Klosterbergen - dieses Planes, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist zugunsten eines höheren Anteils an Familien-Eigenheimen anstelle der vorgesehenen Mietwohnbebauung überarbeitet worden, dessen erster Abschnitt mit dem Bebauungsplan Nr. 17 am 9.12.1963 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek beschlossen und vom Ministerium für Arbeit, Soziales und Vertriebene in Kiel genehmigt wurde.

Der im Bebauungsplan Nr. 21 ausgewiesene ca. 3,71 ha große Abschnitt beinhaltet auch die nordwestliche Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 17, die zweckmässigerweise zur Arrondierung des Bebauungsplangebietes Nr. 21 in diesen Plan übernommen wurde.

Die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Das Plangebiet, das dieser Begründung zugrunde liegt, umfaßt den Neubau von 132 Wohneinheiten, davon

- 72 Mietwohnungen in vier 3-geschossigen Blocks,
- 18 Einfamilien-Reihenhäuser in zwei 2-geschossigen Blocks (bisher im Bebauungsplan Nr. 17 enthalten),
- 42 Einfamilienhäuser als Gartenhofhäuser gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in 3 Baugruppen,

und soll als Bauabschnitt II erschlossen und bebaut werden.

3. Es ergibt sich eine Wohnungsdichte von rd. 50 Wohnungen je ha Nettobau-land.

4. Die erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen, wie

Läden und gewerbliche Räume, Post und Sparkasse,
Schule, Kirche, Kindergarten, Kinderspielplätze
und Erholungsanlagen

sind in den angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 11, 12 und Nr. 17 vorgesehen und reichen insgesamt für das neue Baugebiet aus.

Auf den Kfz-Stellplätzen des Flurstückes 90/58 nördlich der Kieler Straße wurden 60 Stellplätze für PKW ausgewiesen. Die restlichen 12 Stellplätze sind bereits auf dem gegenüberliegenden Baugrundstück 90/78 und 90/60 desselben Grundstückseigentümers hergestellt und werden im Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung, ausgewiesen. Die Sicherung des Nutzungsrechtes erfolgt durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Flurstückes 90/58.

5. Die für die Erschließung des Bebauungsplangebietes notwendigen Verkehrsflächen werden gemäß Aufschließungsvertrag vom 25.10.1960 der Stadt Reinbek übereignet und sind bereits durch den Vermessungs-Ingenieur, Herrn Dipl.Ing. Püst, örtlich vermessen und vermarktet. Der Teilausbau ist bereits durchgeführt. Die Fertigstellung erfolgt mit Ingebrauchnahme der Hochbauten und der Straßenbauabschnitte in den angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr.11 und 17 zum Straßenanschluß - Eichenbusch -.

6. Die Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke ist von dem Vermessungsingenieur, Herrn Dipl.Ing. Püst, geliefert worden. Die Höhenangaben stammen aus einem Nivellement des Herrn Dipl.Ing. Wilhelmer, Hamburg. Die Planung der Erschließungsmaßnahmen wurde von der Tiefbauabteilung des Bauamtes Reinbek in Abstimmung mit dem Planverfasser und den zuständigen Behörden durchgeführt.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Eigentum der Wohnungsbauträger, der KG. Siemers Wohnbau GmbH. & Co. und der Siemers-Stiftung, 2 Hamburg 13, befinden. Die Grünfläche im Norden des Bebauungsplangebietes sowie die Straßenflächen sind noch im Besitz der Norddeutschen Treuhand- und Kreditgesellschaft für den Wohnungsbau GmbH., Hamburg, und werden gemäß Aufschließungsvertrag vom 25.10.1960 von der Stadt Reinbek übernommen.

8. Kosten der Erschließungsmaßnahmen

Wie unter Abschnitt 1 dargelegt, umfaßt der Bebauungsplan Nr. 21 nur ein Teilgebiet des im Plan der Architekten Pempelfort, Wilhelmi und Lehnert bearbeiteten Gesamtgebietes. Über die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gesamtgebietes ist zwischen der Stadt und der Norddeutschen Treuhand- und Kreditgesellschaft am 25.10.1960 ein Vertrag geschlossen worden, in dem auch die Kostenbeteiligung der Stadt geregelt ist. Die in der Relation auf das Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 entfallenden Kosten der Stadt sind schwer zu ermitteln, halten sich jedoch in mäßigen Grenzen und können überschläglich und unverbindlich mit etwa 50.000,- DM angenommen werden.

Reinbek, den 20. Okt. 1972



Stadt Reinbek
Der Magistrat

Bürgermeister *[Handwritten Signature]*