

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 26a der Stadt Reinbek

=====

1. Entwicklung des Planes:

Die Grundlage des vorliegenden B-Planes Nr. 26a bildet der gemäß § 8 des BBauG für die Stadt Reinbek aufgestellte Flächennutzungsplan mit seinen Ergänzungen, in dem die benannte Fläche als Baugelände für Wohnzwecke ausgewiesen ist.

Ferner ist dieser Bebauungsplan als Teilausschnitt des B-Planes Nr. 26 für das Billetal, unter Berücksichtigung der besonderen Belange dieses Teilgebietes, weiter entwickelt worden. Die Grundzüge der Planung sind übernommen worden.

Das B-Plangebiet liegt im Bereich des Ortskernes der Stadt Reinbek. Die nördliche Begrenzung des insgesamt 19.422,00 qm umfassenden Baugeländes bildet die Hamburger Straße. Im Osten wird das Gebiet von dem Gelände des Rowohlt Verlages, im Süden von dem Böge-Wanderweg, im Westen von dem Baugelände des St.-Adolfstiftes und dem Restgrundstück Westphalen an der Hamburger Straße begrenzt. Von der ursprünglichen Gesamtfläche von 20.527,-- qm sind 1.105,-- qm im Zuge der Straßenverbreiterung der Hamburger Straße abgetreten worden.

Das Plangebiet ist zurzeit mit einem 2-geschossigen Wohngebäude an der Hamburger Straße bebaut und hat parkähnlichen Charakter. Die geplante Bebauung soll die städtebauliche Verbindung zwischen dem Ortskern und dem massierten Neubaugebiet im Westen Reinbeks herstellen. Um diesen Grünzug in seiner Grundstruktur zu erhalten, sollen die Wohngebäude in die Gesamtfläche organisch eingefügt werden. Die als Naturdenkmäler bezeichneten Bäume sollen erhalten bleiben.

Um den Schutz der als Naturdenkmäler bezeichneten Bäume zu gewährleisten, sollen während der Bauzeit die infrage kommenden Baumgruppen durch geeignete Bauzäune vor Beschädigungen geschützt werden. Entsprechende Hinweise sind in den Unternehmeraufträgen vorzusehen.

Infolge Abstufung der Geschosse soll eine Differenzierung der Baumassen erreicht werden. Moderne Bauformen mit heller Außenwandgestaltung sollen eine Angleichung an die angrenzenden Neubauten ergeben.

Im Süden des Gebietes soll eine Kette von eingeschossigen Einfamilienhäusern den städtebaulichen Abschluß bilden.

2. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die für die Bebauung sowie für die Aufschließung erf. Flächen befinden sich im Privatbesitz.

Der westlich der ostwärtigen Grenze des B-Plangebietes nach Süden verlaufende Grenzstreifen, der sogenannte Bögeweg, befindet sich noch im Besitz des Rowohlt Verlages. Der nördliche Teil dieses Bögeweges, beginnend von der Hamburger Straße bis etwa zur Mitte des Geländes, ist bereits als Fahrstraße, 3.50 m breit, mit einer Schwarzdecke versehen, ausgebaut. Die südliche Verlängerung dieses Weges ist bis zum südlich angrenzenden Grundstück bereits als 3.00 m breiter Zufahrtsweg mit wassergebundener Schotterdecke ausgebaut.

Gemäß Vertrag zwischen der Stadt Reinbek und dem Rowohlt Verlag vom 9.12.1957 sind diese vorerwähnten Flächen des Bögeweges kostenlos an die Stadt Reinbek zu übereignen. Im Zuge des Gesamtausbaues der geplanten Wohnsammelstraße ist es erforderlich, daß ein 0,50 m breiter Randstreifen, angrenzend an die 3.50 m breite vorhandene Fahrstraße, angelegt wird und somit die neue Grenze zum Gelände des Rowohlt Verlages bildet.

Betr. der Abtretung dieses Randstreifens durch den Rowohlt Verlag ist eine Verhandlung durch die Stadt Reinbek erforderlich.

Der aufgrund der vorgesehenen Querschnitte der Wohnsammelstraße und des Bögeweges verbleibende Reststreifen bis zur jetzigen Ostgrenze des Grundstückes Alfeis muß vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch den Träger dieser Maßnahmen erworben werden.

3. K o s t e n :

Die im B-Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden von der Stadt Reinbek oder von einer das Gesamtobjekt durchführenden Bauträgersgesellschaft in Abstimmung mit der Stadt Reinbek durchgeführt. Die Einzelheiten dieser Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt Reinbek vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen festzulegen.

4. Versorgungseinrichtungen und Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung der im B-Plangebiet liegenden Hauseinheiten wird durch Oberflächenwasser- und Schmutzwasserleitungen erfolgen. Die Anschlüsse erfolgen in die im Bögeweg vorhandenen Schmutz- und Regenwassersiele.

Die Schmutzwasser werden über einen im Bögeweg, an der südlichen Grenze des Plangebietes befindlichen Schmutzwasserhauptsammler zur westlich gelegenen Pumpstation geleitet. Die Oberflächenabwasser sollen über den vorhandenen Hauptkanal im Süden des Bebauungsplangebietes der Bille zugeleitet werden. Das Plangebiet wird mit Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas sowie für Fernmeldeeinrichtungen versehen. Die Versorgungsleitungen können in den Zuwegen zu den Gebäuden verlegt werden.

5. Feuerlöscheinrichtung und Müllabfuhr

Diese Einrichtungen sind für das Bebauungsgebiet durch Satzung geregelt.

6. Der im südöstlichen und südlichen Bereich verlaufende Bögeweg soll als Wanderweg entlang der Bille dienen. Er erhält aber eine Breite von 4,50 m und einen Radius von 10,-- m, damit die Fahrzeuge der Stadt Reinbek den dort befindlichen Schmutzwasserhauptsammler erreichen können.

Die geplante Wohnsammelstrasse endet an der Westgrenze des Plangebietes und soll im Zuge der Erschließung und Bebauung des angrenzenden, westlich gelegenen Gebietes ggf. weitergeführt werden. Bis zu der geplanten Weiterführung dieser Straße soll vorerst am Ende dieser Straße eine Kehre mit einem Radius von 9,-- m ausgebaut werden. Um die bevorzugte Wohnlage der angrenzenden Hauseinheiten nicht zu beeinträchtigen, soll die außerhalb des Fahrbahnbereiches liegende Fläche der provisorischen Kehre mit für LKW befahrbaren Hartrasenplatten auf starkem Unterbau ausgelegt werden. Der Radius des Innenbogens der Wohnsammelstraße ist im Übergang des Verlaufes mit 20.00 m Breite auszubilden. Im Bereich des Bogens ist eine Fahrbahnverbreiterung von 6,-- m auf 7,-- m vorzusehen.

Im Bereich des Bogens ist anstelle des Parkstreifens aus Gründen der besseren Übersicht und Gestaltung ein begrenzter

Grünstreifen anzulegen. Der geplante Gehweg (Bögeweg) verläuft an der westlichen Seite der Wohnsammelstraße, überquert diese im Abschlußbereich des Innenbogens und führt über den südlich gelegenen Gehweg in den Böge-Wanderweg.

Die im Bereich der Einmündung der Wohnsammelstraße in die Hamburger Straße notwendigen Sichtdreiecke entfallen, da das Gelände in diesem Anschlußbereich eine Verfallung von ca. 2.00 m Differenz aufweist und eine Sichtbehinderung dadurch nicht in Betracht kommt.

Die aus der Durchführung dieses Planes entstehenden Kosten lassen sich naturgemäß zunächst nicht feststellen. Der Anteil der Stadt Reinbek kann überschläglich ermittelt und unverbindlich mit etwa 110.000,-- DM angenommen werden.

Reinbek, den 21. 4. 1970

(Siegel)

Stadt Reinbek
Der Magistrat

gez. Körner