

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Reinbek
- Gebiet Klosterbergen -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Im nordwestlichen Teil ihres Gebietes hat die Stadt Reinbek ein zur Stärkung ihrer wirtschaftlichen Kraft notwendiges Industriegebiet nach dem Bebauungsplan Nr. 9 entwickelt. Das südlich anschließende, durch einen Dauerkleingartenstreifen vom Industriegebiet getrennte und bis an die Hamburger Straße reichende etwa 46 ha große Gelände soll zur Errichtung der erforderlichen Wohnungen und Eigenheime für Angestellte und Arbeiter des Industriegebietes erschlossen werden. Für dieses Gebiet haben die Architekten Pempelfort und Wilhelmi einen mit dem Sozialministerium (Städteplanung), dem Kreisbauamt und der Stadt Reinbek abgestimmten Entwicklungsplan entworfen, der Bestandteil des zwischen der Stadt und der Norddeutschen Treuhandgesellschaft geschlossenen Aufschließungsvertrages vom 25. Oktober 1960 geworden ist.

Von diesem Gesamtwohngebiet hat die NEUE HEIMAT, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH., Hamburg, den nördlichen etwa 18 ha großen Teil, beiderseits vom Mühlenredder gelegen, als Bauträger übernommen. Für das Gebiet südlich des Mühlenredders ist westlich vom genehmigten Bebauungsplan Nr. 20 der Bebauungsplan Nr. 40 aufgestellt worden. Geplant sind insgesamt 179 Wohneinheiten, und zwar 158 Mietwohnungen und 21 Reihenhäuser. Daraus ergibt sich eine Wohndichte von rd. 45 Wohnungen je ha Bruttobauland.

Die erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen, wie Volksschule, ev. Kirche, Läden, Kleinhandwerk, Post und Sparkasse, sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 nördlich der Hamburger Straße vorhanden.

Das Reinbeker Stadion liegt unmittelbar östlich am Bebauungsplangebiet. Im Nordosten des Plangebietes ist ein Laden für den täglichen Bedarf vorgesehen.

Im Bebauungsplan Nr. 40 sind der zu erwartenden Einwohnerzahl entsprechend 5 Kleinkinderspielplätze mit insgesamt 600 m² Spielfläche für Kleinkinder von 3 - 6 Jahren ausgewiesen. (179 Wohneinheiten x 3 m² Spielfläche WE = 536 m² = 600 m²).

Der südöstlich des Bebauungsplangebietes Nr. 40 vorhandene Tummelplatz von 1.000 m² Größe ist auf 1.500 m² um 500 m² Spielfläche für 7 - 12jährige Kinder erweitert worden.

Durch diese Erweiterung und intensive Ausnutzung wird eine erhöhte Kommunikation der Kinder dieses Gebietes gefördert und erreicht. Die Spielplätze für Jugendliche von 13 - 17 Jahren sind durch das o.a. Reinbeker Stadion und den Bolzplatz Gliner Weg gegeben.

2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gelände befindet sich in der Hand der Neuen Heimat und zum kleinen Teil im Besitz der Stadt Reinbek.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff. des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt.

3. Kosten

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde durch Vertrag auf einen Dritten übertragen (§ 123 BBauG Ziffer 3).

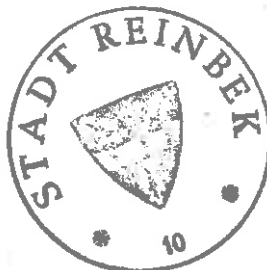
Die Kosten für die Entwicklung des 46 ha großen Wohngebietes mit den genannten Gemeinschaftsanlagen und einschl. des Industriegebietes müssen als zusammenhängendes Ganzes betrachtet werden.

Außer der Erschließung sind die Versorgungsleitungen und Entwässerungen (Hauptsammler bis zur südwestlichen Stadtgrenze) zu schaffen bzw. z.Z. bereits hergestellt.

Darüber hinaus hat die Stadt bereits außerhalb des Plangebietes in unmittelbarer Nähe Gemeinschaftsanlagen (Stadion, Friedhofserweiterung, Kindertagesheim, Schulen, Sporthalle, Bolzplatz) geschaffen, die anteilig auch dem neuen Wohngebiet zugute kommen.

Anteilige Erschließungskosten entstehen der Stadt nicht, da diese gemäß Aufschließungsvertrag vom 25.10.1960 sämtlich auf den Bauträger abgewälzt worden sind. Das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht in Schleswig hat mit Urteil vom 27.8.1970 - 4 A 390/67 bestätigt, daß die Bestimmung des § 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG wegen Übernahme von mindestens 10 v.H. des Erschließungsaufwandes durch die Gemeinden auf die vor dem 30.6.1961 abgeschlossenen Verträge keine Anwendung findet.

Reinbek, den 11.09.1975



Stadt Reinbek
Der Magistrat

Kock
(K o c k)
Bürgermeister