

STADT REINBEK



DER MAGISTRAT

- Bauamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 53 - 1. Änderung -
der Stadt Reinbek für das Gebiet Stadt-
teil Schönningstedt: "Umgrenzt im Osten
von dem Wanderweg und der Parkanlage/Ehrenmal,
im Süden von der Straße Dorfstraße, im Westen
von der Königstraße (L 222), im Norden von
dem Wanderweg"

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtsgültigen Flächen-
nutzungsplan der Stadt Reinbek entwickelt. Der Flächennutzungsplan
weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) aus.
Nach Abbruch eines baufälligen Gaststättengebäudes mit landwirt-
schaftlichen Einrichtungen wurden Einzelgrundstücke geschaffen und
bebaut. Der nordöstliche Plangelungsbereich ist z.Z. im rechts-
kräftigen Bebauungsplan Nr. 53 als Hofkoppel ausgewiesen und soll
der Funktion einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig
sollen die nicht qualifizierten Festsetzungen überbaubarer Grund-
stücksflächen einer eindeutigen Regelung zugeführt werden.

2. Örtlichkeit

Das Baugebiet liegt im Nord-West-Quadranten des Stadtteiles Schönning-
stedt und wird wie folgt umgrenzt:
Im Osten von dem Wanderweg und der Parkanlage/Ehrenmal, Teich im
Süden von der Dorfstraße, im Westen von der Königstraße (L 222),
im Norden von dem Wanderweg und gemischten Flächen.

3. Nutzung

Das Grundstück Parzelle 94/18 - im nordöstlichen Plangelungsbereich
liegend -, das z.Z. landwirtschaftlich (Hofkoppel) genutzt wird,
soll geteilt und mit 2 Einfamilienhäusern bebaut werden. Im westlichen
Bereich soll bei Schließung von Baulücken durch Festsetzungen eine
städtebauliche Ordnung herbeigeführt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,25
Geschoßflächenzahl 0,35

4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet grenzt an die Landesstraße 222 (Königstraße) und ist durch die Dorfstraße, Stichstraße Am Lindenhof sowie durch den Wohnweg "A" erschlossen. Der Ausbau der L 222 in diesem Bereich ist in der Planung. Dadurch wird ein Ankauf von Straßenflächen der Grundstücke im westlichen Plangeltungsbereich notwendig.

Das Profil des Wohnweges "Am Lindenhof" entspricht in seiner Breite nicht der RAST-E, so daß die spätere Unterhaltung der Schmutzwasserkanalisation nicht gewährleistet werden kann. Außerdem wird für die Unterbringung der geplanten Schmutzwasserkanalisation eine Mindestbreite von 5,50 m gefordert. Aus diesen Gründen und für die Schaffung des öffentlichen Parkstreifens ist ein Ankauf von Straßenflächen im gesamten Bereich des Wohnweges "Am Lindenhof" notwendig. Die Grundstücke im nordöstlichen Plangeltungsbereich sollen über den befahrbaren Wohnweg "A" erschlossen werden. Die Grundstücke Parzelle 89/6 und 89/5 werden aus Verkehrssicherheitsgründen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von dem Wohnweg "Am Lindenhof" erschlossen.

X Ergänzt gem. Erlass d. Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 19.08.80 A2: IV B 10 c - 512-113-62-60(53) siehe Seite 4

Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinie Reinbek-Neuschönningstedt-Ohe mit Haltestellen im Stadtteil Schönningstedt in unmittelbarer Nähe.

Ruhender Verkehr

Im Baugebiet sind Flächen für den ruhenden Verkehr wie folgt vorgesehen:

Wohnweg "Am Lindenhof"	Parkstreifen	4 Pkw
Königstraße (L 222)	"	13 Pkw

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Klärgruben. 1980 erfolgt der Ausbau der Vollkanalisation durch den Zweckverband Südstormarn in Glinde, der dieses Abwasser auf vertraglicher Grundlage an die Freie und Hansestadt Hamburg abgibt.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum größten Teil in vorhandene Regenwasserkanäle abgeleitet und auf den Grundstücken versickert bzw. verrieselt. Beim anstehenden Ausbau der Vollkanalisation erhalten die Anlieger auch die Möglichkeit, an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Versorgungseinrichtungen

Die Versorgungen (Wasser, Strom, Gas, Telefon, Straßenbeleuchtung, Müll usw.) sind vorhanden und erfolgen im üblichen städtischen Rahmen.

5. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen sind für dieses Baugebiet nicht zusätzlich erforderlich.

Ein Kinderspielplatz ist in der direkten Umgebung in der Straße "Am Salteich" vorhanden.

6. Belange der Denkmalpflege

Die Kate Königstraße 3 (außerhalb des Plangeltungsbereiches) ist gemäß § 5 Abs. 1 DSchG als Kulturdenkmal eingetragen. Im Bereich des Umgebungsschutzbereiches bedarf nach § 9 des "Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 18. September 1972 (GVOBl. Schl.-H. S. 165) - Denkmalschutzgebiet -" die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

~~7. Erholungsschutzstreifen~~

~~An der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze befindet sich ein Feuerlöschteich. Gemäß § 17 a Landeswassergesetz wird ein 50 m breiter Erholungsschutzstreifen in der Planzeichnung festgesetzt. Für die im Bereich des Erholungsschutzstreifens betroffenen Grundstücke sind Ausnahmen gemäß § 17 a Abs. 4 Landeswassergesetz zu beantragen.~~

~~Gestrichen gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 4.6.1980 Az: IV 010c-512.113-62.60 (53)~~

8. Gestaltung

Eine weitere Einengung des Gestaltungsspielraumes erfolgt nicht, da der größte Teil der Bebauung abgeschlossen ist. Neben einigen textlichen Festsetzungen sind lediglich Aussagen getroffen bezüglich der Dachneigung, um zu verhindern, daß Flachdächer entstehen.

9. Kosten

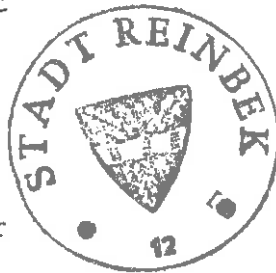
Der Erschließungsaufwand gemäß § 128 BBauG für die Anlegung des Parkstreifens und für die Verbreiterung des Wohnweges liegt überschläglich bei 24.000 DM. Der gemeindliche 10 %ige Kostenanteil macht ca. 2.400 DM aus.

Die Begründung wurde im Rahmen des satzungsändernden Beschlusses am 31.01.1980 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek gebilligt.

Reinbek, den 25. März 1980

STADT REINBEK
Der Magistrat

K o c k
Bürgermeister



Ergänzung zu 4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Bei der festgesetzten Fläche für das Parken von Fahrzeugen handelt es sich um einen ca. 35 m langen Streifen, der nicht nur dem Parken von Fahrzeugen dienen soll, sondern gleichzeitig teilweise als Zufahrt für die Parzellen 89/6 und 89/5 dient.

Das bedeutet also, daß allein für die Zufahrt zu diesen Grundstücken eine Länge von ca. 10 m benötigt wird. Außerdem kann diese Fläche teilweise als Ausweichstelle für Fahrzeuge mit genutzt werden.

Über den Wohnweg "Am Lindenhof" werden z.Z. einschließlich der Flurstücke 89/6 und 89/5 neun Wohneinheiten erschlossen (auf dem Flurstück 93/5 befindet sich nach Überprüfung ein Doppelhaus sowie ein Werkstattdepot). Zusätzlich ist eine weitere Bebauung von zwei und mehr Wohneinheiten auf der Parzelle 89/3 planerisch zugrunde zu legen. Das bedeutet, daß insgesamt 11 Wohneinheiten anrechenbar sind.

