

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Reinbek

I. Entwicklung des Planes

Fräulein Fernandine Freiin von Cramm, deren Vater, der Baron von Cramm vor mehreren Jahrzehnten Eigentümer des Gutes Hinschendorf 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 Vertriebene - 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 Fahrstuhl Anlagen 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 Minschendorf 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 11. Juli 1963

Stadt Reinbek
Der Magistrat

In Vertretung

~~Dirigenten~~

1. Stadtrat

Satzung

Bebauungsplan Nr. 14

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24. Januar 1950 (GVOBl Schl.-Holst. S. 25) und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom
folgende Satzung erlassen:

I.

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan Nr. 14 und dem nachfolgenden Text.

II.

Lage und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Stadtplan, die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentumsverzeichnis (Flächennachweis) zu ersehen.

III.

Zulässige Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist durch Einzeichnung der geplanten Bebauung mit Angabe der Geschöszahlen im Plan festgelegt.

IV.

Garagen und Einstellplätze

Auch das Maß der Nutzung für Garagen (Tiefgaragen) und Einstellplätze ist im Plan festgelegt.

V.

Baugestaltung, zulässige Anlagen, Werbeeinrichtungen

1. Die Planung der Gebäude liegt in der Hand eines Architekten. Er hat die Grundriß- und äußere Gestaltung mit der Abt. Städteplanung im Ministerium für Arbeit, Soziales und Vertriebene abgestimmt. Die Außenflächen des Hochhauses sollen hell gehalten werden. Die im Plan erkennbar starke Gliederung der Grundrißfläche ergibt für die Außenflächen die Möglichkeit für Farbkontraste und Schattenwirkung.
2. Die zweigeschossigen Gebäude erhalten flach geneigte Dächer.

3. Die Beseitigung der beiden barackenähnlichen Läden in absehbarer Zeit ist geplant. An deren Stelle soll dann das eingeschossige Ladengebäude treten.
4. Das Eigenheim auf dem Flurstück 39/26 ist inzwischen errichtet und bezogen.
5. Eine weitere Ausnutzung als im Plan dargestellt, also die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ist nicht zulässig. Unzulässig sind auch weitere Läden, Stubenläden, Räume für Handwerk, Schuppen und Kleintierställe, wie auch die nachträgliche Veränderung der Baukörper durch An- und Umbauten sowie Dachaufbauten. Über Ausnahmen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Anhören des Magistrats.
6. Die Anbringung und Aufstellung von Werbeeinrichtungen und Automaten richtet sich nach der Ortssatzung der Stadt Reinbek über Außenwerbung vom 10.3.1959 und ist auf das Ladengebäude beschränkt. Automaten sind in Eingängen oder Nischen anzubringen. Bei Wohngebäuden sind Namensschilder bis zu 0,1 qm Größe zulässig, an Wandflächen neben Hauseingängen oder in den Vorgärten in Schrägstellung auf höchstens 70 cm hohen Pfählen.
7. Schutzeinrichtungen gegen Wind, Wetter, Sonne oder Licht z.B. an Freisitzplätzen oder Balkonen, wie auch Eingangüberdachungen oder Markisen, dürfen nur nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der Abmessungen, Art, Baustoff und Farbe angebracht werden.

VI. Grünflächen

Die Flächen um die geplanten Gebäude herum sind als Grünflächen mit ausreichenden Baumpflanzungen, teilweise als Spielflächen für Kleinkinder und für die Schuljugend auszubilden.

VII. Verkehrsplanung

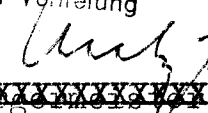
Nach dem Straßenausbauplan für die L.I.O. Nr. 223 wird diese an der Einmündung Am Holländerberg um ca. 1 Meter tiefer gelegt. Deshalb und aus den vom Landesamt für Straßenbau vertretenen Verkehrssicherungsgründen muß diese Fahrbahneinmündung aufgehoben werden. Sie wird durch die im Bebauungsplan Nr. 12 festgelegte klare Kreuzung am Schaumanns Kamp ersetzt. Fuß- und Radweganschlüsse bleiben dagegen erhalten.

VIII.
Entwässerung, Versorgung

Der Anschluß an die Versorgungsleitungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Fernmeldewesen, wie auch an das Entwässerungsnetz (Trennsystem), bereitet keine Schwierigkeiten.

Reinbek, den 12. Juli 1963

Stadt Reinbek
Der Magistrat
In Vertretung


~~XXXXXXXXXXXX~~
I. Stadtrat

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX. 370 k - 73/04 - 15.64 (14)

VOM 26. Sept. 1963

KIEL, DEN 26. Sept. 1963

Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein

