



STADT REINBEK

DER MAGISTRAT
- B a u a m t -

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
"Kleingewerbegebiet" der Stadt Reinbek

1. Planungsrechtliche Grundlagen

In Verbindung mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Ländereien Soltau ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Kleingewerbegebiet". Diese Änderung wird verursacht durch eine geänderte wirtschaftlichere Trassenführung der verlängerten Schulstraße mit daraus resultierenden Anbindungen an die vorhandenen Straßen im sogenannten Kleingewerbegebiet. Durch diese Umplanung kann eine Vergrößerung der Gewerbegrundstücke über den westlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 hinaus erfolgen.

2. Örtlichkeit

Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Osten an den Stadtteil Prahlisdorf, im Norden an die Landschaftsschutzgrenze, im westlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 36 und südlich an den Bebauungsplan Nr. 2.

3. Nutzung

Die Umwidmung des Gewerbegebietes in Mischgebiet (südlicher Teil des Plangeltungsbereiches dieser Änderung) ist städtebaulich als Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen wünschenswert und läßt sich hier durchführen, zumal in diesem Streifen Wohngebäude und der städtische Bauhof, der ausgelagert werden soll, sich befinden. Südlich der Kampstraße befindet sich außerdem ein Wohngebiet, so daß aus Emmissionsgründen eine Übergangszone als Mischgebiet geschaffen wird. Das Maß der baulichen Nutzung soll nicht erhöht werden.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt geht davon aus, daß städtebauliche Maßnahmen nicht erforderlich werden, da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt.

5. Gestaltung

Durch die Erweiterung der Gewerbebetriebe nach Westen (Bebauungsplan Nr. 36) ergibt sich zwangsläufig der Fortfall der im Teil B -Text- Absatz 4 festgesetzte Grünstreifen sowie der vorhandene Knick. Entlang des Kinauweges soll dieser Knick erhalten bleiben. Eine Ersatzpflanzung erfolgt im Bereich des westlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 36. Die mit Erfolg praktizierte vorgartenartige Gestaltung bleibt als Festsetzung bestehen.

Die Geschosse werden im Sinne einer Abstufung im Mischgebiet auf 2 Vollgeschosse reduziert, gleichzeitig erfolgt eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse durch ein Staffelgeschoß im Bereich des Gewerbegebietes was, wie sich gezeigt hat, gestalterisch unbedenklich ist.

6. Erschließung

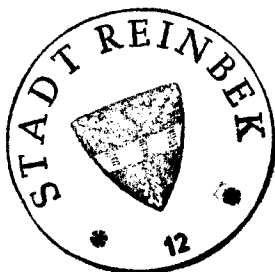
Geringfügige Änderungen von Verkehrsflächen im Bereich des westlichen Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der Anschlußplanung werden erforderlich.

Neuanlegungen von Straßen sind nicht notwendig, da hier bereits ausgebaute Straßen vorhanden sind. Der Rad- und Fußgängerverkehr ist durch ausgebaute Rad- und Fußwege gesichert. Parkplätze sind im Plangeltungsbereich und im Umkreis ausreichend vorhanden.

Reinbek, den 10. Januar 1978

Geändert gem. Beschluß
der StVV vom 22.06.78
Reinbek, den 17.08.78
Bürgermeister


K o c k
Bürgermeister



Ergänzung

Ziff. 7 - Wasserschutzgebiet -

gemäß Genehmigungserlaß vom 27.2.1978
-Az.: IV 810 c - 512.113-62.60 (16)-

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III b) der Hamburger Wasserwerke GmbH. Der § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBl. Schl.-H. Bl. Schl.-H. 1970 S. 612) ist zu beachten.