

B e g r ü n d u n g

zur Satzung " Bebauungsplan Nr. 2 - Gebiet Cronsberg"

I. Entwicklung des Planes

Durch den Zuzug von Evakuierten aus Hamburg in den letzten Kriegsjahren und von Heimatvertriebenen nach dem Kriege ist die Einwohnerzahl Reinbeks von rd. 4000 im Jahre 1939 auf fast 10 000 im Jahre 1948 gestiegen. Um die daraus entstandene Wohnraumnot zu mildern, hat sich die Stadt im Jahre 1953 zum Aufbaugesamt erklärt und die Bebauung der großen Baulücke zwischen dem Jahnckeweg und der Kampstraße in Aussicht genommen. Das Gelände gehörte damals einem in Amerika lebenden Deutsch-Amerikaner. Es wurde nach schwierigen Verhandlungen von der Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein erworben.

Der Aufschließung und Bebauung dieses Gebietes ist der von dem Architekten Konstanty Gutschow mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wettbewerbsentwurf vom 8. April 1954 zugrunde gelegt. Den verschiedenartigen Ansprüchen entsprechend sind Mietwohnungen und Reiheneigenheime geplant worden. Das Bebauungsplangebiet enthält rd. 650 Wohnungen.

Die Wohndichte beträgt 110 Einwohner je ha Bruttobauland. Mit der Bebauung wurde im Jahre 1954 begonnen. Bisher sind etwa 500 Wohnungen fertiggestellt bzw. im Bau. Die Bebauung des Plangebietes wird voraussichtlich im Jahre 1964 abgeschlossen sein.

Der Bebauungsplan soll die geordnete abschließende Bebauung sichern und, insbesondere durch den Satzungstext, festlegen, was künftig an Änderungen in baulicher oder gestalterischer Hinsicht zugelassen oder nicht zugelassen werden kann.

Die Verkehrsflächen sind nahezu restlos ausgebaut bzw. vermessen und der Legende entsprechend im Plan dargestellt. Insofern erübrigen sich besondere Maßfestsetzungen zwischen Verkehrsflächen und Privatgrundeigentum. Dasselbe gilt für die öffentlichen Grünflächen, die zum größten Teil bereits hergestellt, im übrigen vermessen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Aufbauplan, den die Stadt nach §§ 5 bis 7 des Schles.-Holst.-Aufbaugesetzes aufgestellt hat, entwickelt worden. Der Aufbauplan gilt nach § 173 des Bundesbaugesetzes als Flächennutzungsplan bis zum 28.6.1963 weiter. Der Bebauungsplan, der gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, erstreckt sich auf einen Teil des Aufbaugesamtes.

Die Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke ist vom Katasteramt Bad Oldesloe geliefert. Höhenangaben sind zusätzlich durch Herrn Vermessungsingenieur E. Püst, Hamburg-Lokstedt ermittelt worden.

Da die Straßen nahezu restlos ausgebaut sind, liegen auch deren Höhen bereits fest.

Die Kanalisierung des Plangebietes im Trennsystem und die Verlegung der Versorgungsleitungen sind im wesentlichen abgeschlossen.

II. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Satzungstext unter Abschnitt VIII dargestellten bodenordnenden Maßnahmen sollen möglichst im Verhandlungswege, notfalls in einem Verfahren nach § 85 BBauG durchgeführt werden.

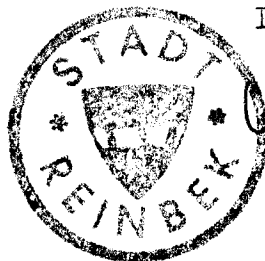
Die Aufschließung des Plangebietes gemäß § 4 Abs. 1 des Hauptvertrages "Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein GmbH", Lübeck ./." Stadt Reinbek" vom 6.10.1954 erfolgt unter der Bauleitung des Stadtbauamtes auf Kosten der Wohnungsbaugesellschaft.

Die anteiligen Erschließungskosten der Stadt werden etwa 65.000.-- DM betragen.

Der Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 27. Februar 1962 als Satzung beschlossen und vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein mit Erlaß IX 34h-313/04-15.64(2) vom 29. 8. 1962 genehmigt worden, jedoch mit Auflagen. Diesen Auflagen entsprechend wurde der Plan abgeändert und, da die Grundzüge der Planung davon nicht berührt werden, gemäß § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 von der Stadtverordnetenversammlung am 30.10.1962 in der abgeänderten Fassung mit dem Satzungstext beschlossen.

Reinbek, den 27.Februar/1.Oktober 1962

Stadt Reinbek
Der Magistrat



[Handwritten signature]

S a t z u n g

Bebauungsplan Nr. 2 - Gebiet Cronsberg -

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24. Januar 1950 (GVOBl. Schl.-H., S. 25) und des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) wird gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.62 folgende Satzung erlassen:

I.

1. Die Satzung besteht aus dem Bauungsplan Nr. 2 - Gebiet Cronsberg - und dem nachfolgenden Text.

II.

Lage und Besitzverhältnisse

1. Die Lage des Bauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Stadtplan zu ersehen.
2. Die Eigentumsverhältnisse sind in einem Verzeichnis auf dem Plan dargestellt. In den bereits bebauten Teilgebieten unterliegen die Eigentumsverhältnisse seit der Planaufstellung fortlaufend Veränderungen durch den Verkauf der Reiheneigenheimgrundstücke.

III.

Zulässige Nutzungen

1. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist durch Eintragung der geplanten Bauung mit Angabe der Geschosshöhen im Plan festgelegt.
2. Im noch nicht bebauten östlichen Teilgebiet sind die Darstellungen z. T. unverbindlich (gestrichelte Linien). Hier hat die Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein vier Testhaustypen errichten lassen, um Bedarf und Interesse von Baulustigen zu erforschen. Aus diesem Test wird sich erst ergeben, welche Typen, ggf. auch noch andere, praktisch gebaut werden müssen. Erst danach kann die Einteilung der Baugrundstücke für die Ketteneigenheime bestimmt werden. Auch die Mietwohnzeile an der Schönningstedter Straße ist unverbindlich dargestellt, weil nach der jüngsten Entwicklung Mittel für Rentnerwohnungen bereitgestellt werden, so daß diese Zeile einen Trakt für Mietwohnungen und einen Trakt für Rentnerwohnungen erhalten wird.

IV.
Garagen und Einstellplätze

1. Garagen und Einstellplätze dürfen nur entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes errichtet bzw. angelegt werden, und zwar nur für Personenkraftwagen. Bei freistehenden Eigenheimen kann die örtliche Bauaufsichtsbehörde den Anbau je einer Einzelgarage zulassen, sofern diese sich nach ihrer Auffassung einwandfrei nach Gestalt und Werkstoff an das Haus und das Straßenbild anpassen.

V.
Zulässige Anlagen und Änderungen
Baugestaltung, Werbeanlagen

1. Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen von den unter Ziffer 2 aufgeführten, nur bauliche und sonstige Anlagen zulässig, die nach Art, Umfang und Zweck seinem Wohncharakter entsprechen und keine wesentlichen Nachteile und Belästigungen für das Gebiet verursachen. Die planmäßig vorgesehenen Sammelgaragen gelten als dem Charakter dieses Gebietes entsprechende Einrichtungen.
2. Planmäßig vorgesehen sind
ein Filmtheater an der Ecke Auf dem großen Ruhm/Danziger Straße,
ein chemischer Betrieb an der Danziger Straße,
ein kartographischer Betrieb an der Danziger Straße,
ein Gartenbaubetrieb an der Danziger Straße,
eine Ladenzeile an der Südseite der Königsberger Straße,
sowie eine Apotheke am östlichen Kopfende der gegenüberliegenden Wohnzeile,
eine Tankstelle am Garagenhof Ecke Königsberger Straße/Danziger Straße,
ein Laden am Pillauer Weg,
ein Laden an der östlichen Ecke Kampstraße/Ostlandring.
An der gegenüberliegenden westlichen Ecke Kampstraße/Ostlandring kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Magistrat einen weiteren Laden zulassen.
Über eine etwaige Erweiterung des Ladens am Pillauer Weg sowie über etwa zuzulassende Bauten auf dem Gartenbaubetriebsgrundstück (Nr.4 des Eigentümerverzeichnis), entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung des Magistrats.
3. Für Neubauten und Umbauten sind nur einheitliche Dachformen und Dacheindeckungen zugelassen, und zwar als flachgeneigte Satteldächer mit Eindeckung in Dachpfannen roter Tönung.

4. Alle noch zu errichtenden Gebäude im östlichen Teilgebiet müssen als Ziegelrohbauten aus hellroten Mauerziegeln mit heller Ausfugung hergestellt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung des Magistrats.
Schornsteinköpfe sollen ebenfalls in verfugtem Ziegelrohbau ausgeführt und am First aus dem Dach herausgeführt werden.
5. Unzulässig sind
die nachträgliche Veränderung der Baukörper durch An- und Umbauten sowie Dachaufbauten,
die Errichtung von Nebengebäuden aller Art, insbesondere von Schuppen, Gerätebuden, Kleintierställen, Lauben, Garagen aus Eternit, Wellblech, Holz oder dergleichen sowie die Einrichtung von Kellergaragen, die Einrichtung von Läden, Stubenläden, Handwerksbetrieben, Wäschereien und Heißmangelbetrieben, soweit sie nicht im Bebauungsplan vorgesehen sind.
Über Ausnahmen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung des Magistrats.
6. Die Anbringung und Aufstellung von Werbeeinrichtungen und Automaten hat sich nach der Ortssatzung der Stadt Reinbek über Außenwerbung vom 10.3.1959 zu richten. Darüber hinaus gelten für dieses Plangebiet folgende Vorschriften:
 - a) an Wohngebäuden sind Werbeeinrichtungen nicht zulässig. Kleine Namenschilder für Ärzte usw. können neben Hauseingängen an Wandflächen oder vor den Häusern in Schrägstellung auf höchstens 70 cm hohen Pfosten angebracht werden.
 - b) An den Geschäftshäusern der Königsberger Straße sind außer Werbeschriften oberhalb der Schaufenster und Ladeneingänge keine Werbeeinrichtungen zulässig. Die Schrifthöhe wird von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt. Bei Leuchtschriften sind die Farben im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde wohlabgewogen abzustimmen. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet der Werbebeirat der Stadt.
Rot und Grün scheiden als Verkehrsregelungsfarben für die Leuchtschriften grundsätzlich aus.
Automaten jeder Art und Größe dürfen nicht über die Gebäudeaußenflächen herausragen.
 - c) Die Werbung der Tankstellen muß sich dem Wohn- und Grüncharakter des Gebietes einfügen. Grundsätzlich ist lt. Satzung für jede Tankstelle nur eine Werbung je beteiligter Treibstoffirma zugelassen. Unzulässig ist jede weitere Werbung, z.B. für Frostschutzmittel, Kraftwagentypen usw. sowie wechselnde Plakatwerbung. Zulässig ist der Hinweis auf Wagenpflege und Reparaturdienst.

Die Entscheidung über die zuzulassende Werbung bei Tankstellen steht allein der Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung des Werbebeirates zu.

7. Zwischenwände als Abgrenzung zwischen den Freisitzplätzen der Reiheneigenheime dürfen nur nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde einheitlich in bezug auf Abmessung, Art, Baustoff und Farbe errichtet werden. Dasselbe gilt auch für Sonnen- und Wetterschutzeinrichtungen (Markisen, Eingangsschutzdächer, Balkone usw.).

VI.

Grünflächen, Vorgärten, Einfriedigungen, Bäume

1. Die Aufteilung des Plangebietes in Bau-, Frei- und Verkehrsflächen, die Höhe und die Gliederung der Baumassen ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan angegebenen Begrenzungen der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie der Bauflächen sind bereits vorhanden bzw. vermessen.
2. Die geplanten öffentlichen Grünflächen werden nach den Plänen der Gartenarchitekten Lemke hergerichtet und gemäß Aufschließungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein und der Stadt Reinbek von dieser übernommen. Sie sollen der Erholung von Jung und Alt dienen. Die Stadt hat die Sorge für die Vorhaltung ausreichender Spielflächen für die schulpflichtige Jugend im Hinblick auf die Wohndichte dieses Gebietes. Die Stadt allein entscheidet darüber, welche Teilflächen jeweils, ggf. im periodischen Wechsel, als Kinderspielflächen freigegeben werden. Sie kann, soweit es zweckmäßig erscheint, die Spielflächen durch zusätzliche Schutzpflanzungen einfassen.
3. Die städtebauliche Absicht geht dahin, die Gesamtheit des öffentlichen und privaten Grüns als zusammenhängende Wohnlandschaft wirken zu lassen. Einfriedigungen an Straßen, Wegen, Plätzen und auch zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen daher nur aus lebendem Grün hergestellt werden. Einfriedigungen aus Holz, Eisen, Maschendraht, Mauerwerk und Kunststoffen stören den Charakter der Wohnlandschaft empfindlich, sowohl an Straßen und Wegen, als insbesondere auch auf den Grenzen der Vor- und Hintergärten der Reiheneigenheime. Die Baugenehmigungsbehörde kann nach Anhörung des Magistrats der Stadt Reinbek Ausnahmen in wohl begründeten Fällen zulassen, z.B. an Straßen- Wegeecken, wo Störungen durch die Gärten überquerende Fußgänger festgestellt werden. In diesen Fällen sollen einheitlich bis 80 cm hohe hölzerne sogenannte Jägerzäune zugelassen werden.

4. Das Fällen von Bäumen im Bebauungsplangebiet bedarf der Genehmigung durch den Magistrat der Stadt Reinbek.

VII.

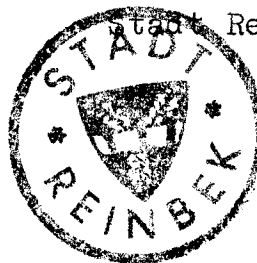
Versorgungs-, Feuerlösch-, Entwässerungs- einrichtungen und Müllbeseitigung

1. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig mit den erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen sowie Straßenbeleuchtung und Feuerlösch- Unterflurhydranten versehen.
2. Die Entwässerungsanlagen im Trennsystem sind nahezu vollständig eingebaut.
3. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr gemäß diesbezüglicher Satzung.

VIII.

Bodenordnende Maßnahmen

1. Um ein einwandfrei geordnetes Straßenbild für die Straße Auf dem großen Ruhm zu erzielen, ist auf deren Südseite eine einheitliche Bebauung mit zweigeschossigen Reiheneigenheimen vorgesehen. Das Grundstück Jahnckeweg 39 (groß 2709 qm), bebaut mit einem kleinen Notwohnhaus mit Zuwegung vom Jahnckeweg, ragt in das Durchführungsplangebiet unorganisch und eine städtebaulich tragbare Entwicklung störend ein. Von diesem Grundstück, welches die Flurbezeichnung Flurstück 805/30 der Flur 3 trägt, ist daher eine Abtretung einer dreieckigen Fläche von ca. 800 qm Größe an den Träger der Bebauung an der Straße Auf dem großen Ruhm, der Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein in Kiel, gegen angemessene Entschädigung erforderlich.
2. Die Kampstraße als Wohn- und Wohnsammelstraße bildet eine der wesentlichsten Anschlußstraßen an das vorhandene Ortsstraßennetz, hier an die Schönningstedter Straße. Sie ist im östlichen Teil nur 6,0 m breit und nur behelfsmäßig befestigt. Der Ausbau muß mit Fahrbahn und Bürgersteigen in einer Gesamtbreite von 10 Metern erfolgen. Zur Durchführung des Straßenausbaues in dieser Breite ist die Abgabe schmaler Geländestreifen von den anliegenden Grundstücken, nämlich der Flurstücke 141/1, 159/1, 158/1, 152/1, 165/1 sowie 138/6 erforderlich.
3. Nach Möglichkeit sollen die Abtretungen zu Ziffer 1 und 2 im Verhandlungswege erreicht werden. Erforderlichenfalls wären Verfahren nach § 85 des Bundesbaugesetzes einzuleiten.



Reinbek, den 30.10.1962

Der Magistrat

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX 34 *h* - 313/04 - 15.64 (2)

VOM 23. JANUAR 1963

KIEL, DEN 23. JANUAR 1963

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



(*Otto*)