

B E G R Ü N D U N G

zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.32
"Vorwerksbusch" der Stadt Reinbek

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.32 "Vorwerksbusch" der Stadt Reinbek, aufgestellt 1967, genehmigt 1970 und in Kraft getreten 1971, beinhaltet für die Teilfläche östlich der Schillerstraße eine sehr aufwendige, teilweise nur einseitige und nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr zu vertretende Erschließung.

1. Änderungsalternativen

Zur Ermittlung der wirtschaftlichsten und einer rechtlich durchsetzbaren Lösung wurden vier Alternativen erarbeitet und verglichen; die gewählte Änderung kommt den öffentlichen und privaten Belangen am weitesten entgegen.

2. Städtebauliche Bewertung

2.1. Grundstücksgröße

Eine Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm auf 700 qm entspricht der Entwicklung und liegt im Interesse verschiedener Anlieger. Einige Grundstücke sind ohnehin kleiner als 1000 qm bemessen. Wenngleich das Gebiet durch viel Grün geprägt ist, so handelt es sich dennoch nicht um ein reines Villengebiet, so daß städtebaulich die Grundstücksgrößenreduzierung vertretbar erscheint.

2.2. Wohnen

Durch die Umplanung entstehen zwei Bauplätze zusätzlich; der Wohnwert erhöht sich, da die Grundstücke trotz Reduzierung in der Größe einen besseren Zuschnitt erhalten. Die Erschließung durch Stichstraßen im Sinne von befahrbaren Wohnwegen erhöht gegenüber der bisherigen Planung die Wohnruhe erheblich und trägt zur Nachbarschaftsbildung bei.

2.3. GRZ/GFZ

Im Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, jedoch zeigt sich, daß vorzugsweise eingeschossig -oft sogar mit Flachdach- gebaut wird.

Bei der bisher festgesetzten Grundflächenzahl mit 0,15 und einer Geschoßflächenzahl von 0,2 liegt es im Interesse der Grundstückseigentümer, die eingeschossig mit Flachdach gebaut haben oder zu bauen beabsichtigen, die Grundflächenzahl mit 0,2 festzusetzen.

Die Geschoßflächenzahl wird den gegebenen Bedürfnissen entsprechend auf 0,25 erhöht.

2.4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt anstelle der bisherigen Straßenverbindungen über Stichstraßen, die im Sinne von befahrbaren Wohnwegen ausgebaut werden sollen und Wendeplätze je nach Anzahl der erschlossenen Grundstücke erhalten. Durch die Änderung der Erschließung ergibt sich eine erhebliche Flächenreduzierung bezogen auf den Änderungsbereich:

Bisheriger Plan	5.200 qm	Erschließungsflächen
Änderung	<u>2.200 qm</u>	"
Reduzierung	3.000 qm	"

2.5. Ruhender Verkehr

Gegenüber der bisherigen Planung entstehen zusätzlich 16 Parkplätze. Entlang der Schillerstraße entsteht zusätzlich durch Änderung des Straßenprofils ein Parkstreifen.

3. Grün

3.1. Spielplätze

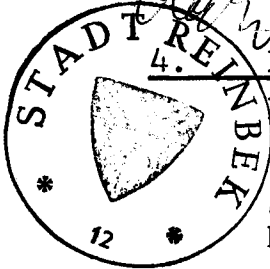
Im Hinblick auf die Tatsache, daß im Plangeltungsbereich ausschließlich Einfamilienhäuser vorhanden sind bzw. entstehen, ist die Anlegung eines Spielplatzes unter Berücksichtigung der in der Nähe liegenden umfangreichen Erholungswaldflächen nicht erforderlich.

3.2. Bäume

Geändert gem. Beschluss
der StVV vom 22.11.76
Reinbek, den 25.11.76

Der Verzicht auf Verlängerung des Reuterweges als Durchgangsstraße nach Osten bewirkt, daß zwei wertvolle Bäume (Rot-Ahorn u. Blutbuche) erhalten werden können.

Bürgermeister



4. Erschließungskosten

Durch die Änderung der Planung können folgende Erschließungskosten eingespart werden:

Straßenbau	225.000,-- DM	Bisherige geschätzte
Regensiel	70.000,-- DM	Erschließungskosten
Schmutzwassersiel	80.000,-- DM	ca. 1.200.000,-- DM
Beleuchtung	<u>15.000,-- DM</u>	(heutige Preise)
	390.000,-- DM	

Die Stadt zahlt gemäß Satzung 10 % der Erschließungskosten; abgesehen von einer erheblichen Einsparung für die Anlieger wäre durch die bisherige Erschließung ein erheblicher Teil der Kosten auf die öffentliche Hand zugekommen, da die geplante Straße A zur Hälfte nur forstwirtschaftliche Fläche erschließt.

Reinbek, den 16 Juni 1976


K o c k
Bürgermeister

