



STADT REINBEK

DER MAGISTRAT
- Bauamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Reinbek
für das Gebiet: "Blocksberg/Ihnenpark"

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet nördlich und östlich der Wohltorfer Straße (Flurstück 14/6 und südliche Hälfte Flurstück 14/4 der Flur 6) eine Ausweisung als Wohnbaufläche vor. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes -insbesondere für diese Teilfläche- dringend erforderlich. Aus Gründen der Berücksichtigung der topographischen Situation sollte eine Bebauung nicht in der Form, wie sie bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, erfolgen, weshalb eine geänderte Wohnbauflächenverteilung vorgesehen ist.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek ist genehmigt. Anzumerken ist, daß durch eine fiktiv erteilte Bodenverkehrsgenehmigung eine gewisse Bindungswirkung für eine Bebauung erfolgt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere sicherstellen, daß sich die Bebauung der vorhandenen villenartigen Bebauung und der sehr reizvollen angrenzenden Landschaft anpaßt sowie daß eine zweite Bauflucht hinter der vorhandenen Bebauung ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig soll die Aufstellung des Bebauungsplanes mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes das Gebiet zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und der Bille (Stadtgrenze) als Grünfläche -Parkanlage- ausweisen. Diese Grünfläche soll insbesondere den Billewanderweg in diesem Teilabschnitt aufnehmen, wie es der Flächennutzungsplan ausweist.

2. Örtlichkeit

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Ihnenpark und bildet den nordöstlichen Abschluß. Die Landschaftsschutzgrenze verläuft zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und der Parkanlage. Die Geländeformung weist hier einen nach Nordosten sich verschiebenden Hügel aus; das Gelände fällt von der Wohltorfer Straße hin zur Bille um 20 m ab.

3. Nutzung

Das für die Bebauung in Aussicht genommene Gelände wird z.Z. landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Die östlich angrenzende zur Bille reichende Fläche erfährt z.Z. keine Nutzung und bietet in ihrer Einmaligkeit jetzt schon die Voraussetzungen, die an eine Parkanlage gestellt werden.

Auf diesem Parkgelände befinden sich neben einer alten Baumallee, Teiche sowie z.T. sehr alter und artenreicher Baumbestand, der evtl. die Möglichkeit bietet, hier einen Waldlehrpfad anzulegen.

Ziel der Stadt ist es, diese Fläche gemäß den Belangen der Landschaftspflege und der Erholung im Billeetal (Ziff. 6.5. des Regionalplanes I) der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Entsprechende Grundstücksverhandlungen werden geführt.

Innerhalb des neu ausgewiesenen Baugebietes können ca. 22 Einfamilienhäuser errichtet werden; gedacht ist an eine Bauform, die die bereits vorhandene angrenzende villenartige Bebauung aufnimmt.

Da viele Grundstücke des bebauten Bereiches sowie des für eine Bebauung vorgesehenen Geländes tief den Hang hinunterreichen und eine Bebauung des unteren Billehangs aus landschaftsgestalterischen Gründen unterbleiben soll, sind diese unteren Grundstücksteile als private Grünfläche -Parkanlage- ausgewiesen. In diesem Bereich sind allerhöchstens untergeordnete gartengestalterisch eingebaute Nebengebäude wie Gartenhäuschen, Saunen, usw. in begrenztem Rahmen vertretbar.

Durch den Ausbau der Wohltorfer Straße wurde der Straßenraum im Bereich der nordöstlichen Kurve erheblich vergrößert, so daß allein ca. 1.600 qm an Grünflächen zwischen den Fahrspuren, Wohnwegen und privaten Grundstücken angelegt wurden.

Die Flächenverteilung gliedert sich wie folgt auf:

- Wohnbaufläche neu	16.000 qm
- Wohnbaufläche vorhanden	8.000 qm
- private Grünfläche -Parkanlage-	13.000 qm
- öffentlicher Park mit Wanderweg	55.000 qm
- Straßenverkehrsflächen	11.000 qm
- Straßenbegleitgrün/Parkanlage	<u>3.000 qm</u>
Plangebiet ca.:	106.000 qm
	=====

Bei einer Geschößflächenzahl von 0,35 ergibt sich eine Netto-Geschößfläche für das neu ausgewiesene Wohnbaugebiet von 5.500 qm, die auf ca. 22 Wohngebäude aufzuteilen ist. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Bevölkerungszuwachs von 60 Einwohnern bei Zugrundelegung des für Reinbek anzuwendenden Richtwertes von 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt geht davon aus, daß städtebauliche Maßnahmen nicht erforderlich werden, da bereits mit dem Eigentümer der Flächen, auf denen die Neubebauung und die überwiegende Fläche des Parkes liegt, Gespräche laufen. Sollte eine Einigung bezüglich der Billewanderwegfläche und der Billeniederung (Parkanlage) im südlichen Bereich des Plangebietes nicht möglich sein (Flurstück-Nr. 52/13), wäre Enteignung durchzuführen.

5. Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Wohltorfer Straße. Als zusätzliche Erschließungsmaßnahme ist eine Verbreiterung des Silker Weges sowie die Neuanlegung des Wohnweges erforderlich.

Das im Plan eingezeichnete Wanderwegsystem ist in Form von Pfaden zum Teil bereits vorhanden und muß nur wieder ausgebaut werden.

Auf der Nord- bzw. Ostseite der Wohltorfer Straße verläuft ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg.

Für den Fußgängerverkehr sind im übrigen weitere Fußwege vorhanden bzw. vorgesehen.

Die Anbindung des Wohnweges an den Silker Weg soll im Sinne einer Grundstücksüberfahrt ausgebildet werden, da diese die verkehrliche Sicherheit erhöht und dem Charakter des Wohngebietes gerecht wird.

Für den ruhenden Verkehr sind folgende Parkmöglichkeiten vorgesehen bzw. vorhanden:

- Parkplätze innerhalb der Wendeschleife	8
- entlang dem Silker Weg	5
- Wohnweg Blocksberg	7
- im Bereich der Kurve Wohltorfer Straße (ausgebaut)	12
- Wohltorfer Straße Nord-Süd-Verlauf (vorhanden)	6
<u>insgesamt Parkplätze:</u>	<u>38</u>

Außerdem ist ein Parkplatz für 10 Pkw als Parkplatz für die Naherholung im Sinne eines Ausgangspunktes zum Wanderwegnetz im Billeraum am Silker Weg im Norden des Planbereiches vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Sammler der Wohltorfer Straße. Vertragliche Regelungen mit dem Abwasserverband und der Freien und Hansestadt Hamburg sind getroffen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt für die Neubebauung entweder durch Verrieselung auf dem Grundstück, Ableitung in den vorhandenen Regenwassersammler mit Einleitung in die Bille oder über den im Plan im Nordosten ausgewiesenen Teich.

- Die Wasserversorgung erfolgt im Rahmen der Vereinbarungen mit den Hamburger Wasserwerken.
- Die übrigen Versorgungen (Elt.-, Müll-, Feuerlösch-, Telefon-) erfolgen im üblichen städtischen Rahmen.

6. Öffentliche Einrichtungen

Besondere Vorkehrungen im Bezug auf öffentliche Einrichtungen sind nicht erforderlich.

7. Gestaltung

Besonderer Reiz des Plangebietes ist der Übergang von der Bebauung zur Billeniederung, nämlich der Böschungshang. Aus diesem Grunde erfolgt im Plan keine Ausweisung des Hanges als Baugebiet, sondern als private Grünfläche -Parkanlage-. Im Norden des Gebietes schließt sich eine größere Weide sowie ein kleinerer Wald an, weshalb die Bebauung so konzipiert wurde, daß sie hier einen natürlichen Abschluß zur Landschaft bildet.

Die Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen nimmt zum einen Bezug auf die vorhandene Bebauung, die sich nach Norden weiter fortsetzt, orientiert sich am Verlauf der Höhenschichtung und bildet um den Wendepunkt herum eine Art Rundling, um eine Nachbarschaftsbildung zu fördern.

Um den Gestaltungsspielraum nicht einzuengen und eine größtmögliche Vielfalt an Bebauungsformen zu erreichen im Sinne einer Belebung des Stadtbildes sind nur teilweise Gebäudestellungen und keine Materialangaben vorgegeben; lediglich durch Festsetzung eines weitgefaßten Rahmens bezüglich der Dachneigung soll eine Flachdachbebauung ausgeschlossen werden.

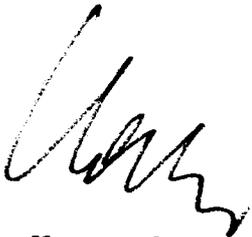
Die Festlegung von Sockelhöhen soll zum einen sicherstellen, daß auf allen Grundstücken die Entsorgung über Freigefälleleitungen erfolgen kann, zum anderen Klarheit bringen bezüglich der Geschöszahlen bei Hangbebauung. Zur Einhaltung der vorgegebenen Höhenangaben wird eine Geländeanfüllung auf einigen Grundstücken erforderlich, insbesondere um eine ausreichende Überdeckung der privaten Kanaäle zu erreichen.

8. Kosten

Der Erschließungsaufwand gemäß § 128 BBauG für die Anlegung der Stichstraße, verlängertem Fußweg sowie den Ausbau des Silker Weges liegt überschläglich bei 160.000 DM; der gemeindliche 10% Kostenanteil macht ca. 16.000 DM aus; der Kostenbeitrag je Bauplatz liegt bei ca. 6.500 DM.

Der Erwerb und (soweit noch erforderlich) Ausbau der Grünfläche (Parkanlage) ist nicht (bezogen auf die Erschließung) im Zusammenhang mit dem Baugebiet zu sehen, so daß die Kosten nicht umgelegt werden können.

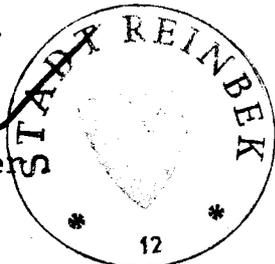
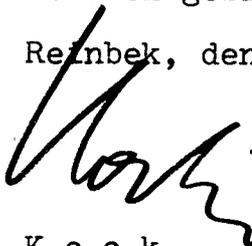
Reinbek, den 27.06.1978



K o c k
Bürgermeister

Die Begründung wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses am 22.06.1978 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek gebilligt.

Reinbek, den 3 . Mai 1979



K o c k
Bürgermeister