



STADT REINBEK

DER MAGISTRAT

- Bauamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Reinbek
für das Gebiet: "Nördlich Mühlenredder,
westlich Schulzentrum, südlich "Gemeinsames
Industriegebiet"

(Flurstücke 79/9, 79/12, 79/6 und
Flurstücke 79/4 und 78/3 teilweise)

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek sieht für das Bebauungsplangebiet die Ausweisung als Wohnbaufläche vor. Die Stadt Reinbek hat das durch den Plangeltungsbereich erfaßte Gelände käuflich erworben, mit dem Ziel, Wohnbauflächen bereitstellen zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringend erforderlich und soll insbesondere die konsequente Fortführung des Grünzuges Gehege Heidbergen, - Krähenwald - Langenhege - Klosterbergenwald - Friedhof - Stadion - Schulzentrum - nach Norden bewirken. In diesem Grünzug soll eine Hauptfußwegeerschließung verlaufen, die gleichzeitig als zusätzliche fußläufige Erschließung der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 geplanten Kleingärten dient, sowie mögliche Sportflächen für den Schulbedarf aufzunehmen.

Ziele der Planungen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Ziele zugrunde:

1. Ausweisung von zentral gelegenen Bauplätzen für Einzelheimbebauung für die Reinbeker Bevölkerung.
2. Zusätzliche verkehrliche Anbindung des neuen Kleingartenerweiterungsgebietes mit Stellplätzen.
3. Bereitstellung von Grünflächen für den Schul- und Freizeitsport.
4. Ergänzung von fußläufigen Wegeverbindungen zur Erreichung des Aktivspielplatzes, der Schwimmhalle, der Arbeitsplätze im "Gemeinsamen Industriegebiet" Reinbek-Glinde und im "Kleingewerbegebiet" und nach Norden (Schönningstedt - Neuschönningstedt - Glinde).
5. Schaffung einer fußläufigen Querverbindung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen nördlich Mühlenredder, östlich Kindertagesheim, südlich der Dauerkleingärten.

2. Örtlichkeit

Das westlich des Schulzentrums, südlich der Kleingärten und nördlich des Mühlenredders gelegene Gelände wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Die Geländeform weist eine schwach geneigte Ebene mit einem Gefälle nach Süden um ca. 3 - 4 m auf. Die angrenzenden Knicks sind soweit wie möglich zu erhalten. Der Kolk soll planerisch in den Grünzug eingegliedert werden und mit kleiner Teichfläche zur Erholung dienen.

3. Nutzung

Die Flächen des Plangebietes in der Größe von ca. 6,4 ha sollen wie folgt genutzt werden:

- Errichtung von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung
- Die Grünflächen als Fortsetzung der Grünzüge mit Sportflächen
- Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlagen nach Osten

Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,2 ha
- Grünfläche	1,5 ha
- Kleingärten	0,2 ha
- Verkehrsflächen	<u>0,5 ha</u>
	<u>6,4 ha</u>

4. Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet erfolgen Festsetzungen in offener eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,35 und im Bereich der geschlossenen Bauweise eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7 sowie einer zwingend vorgeschriebenen teilweise eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise mit GRZ 0,35 und GFZ 0,6.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt Reinbek ist Eigentümerin der gesamten Fläche im Bebauungsplan Nr. 35. Sie wird die Erschließung selbst durchführen und die Bauflächen an die Interessenten veräußern. Städtebauliche Maßnahmen können insofern entfallen.

6. Lärmschutz

Die als Wohngebiet ausgewiesene Fläche ist verschiedenen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Nördlich befindet sich die Erweiterungsfläche für den örtlichen Kleingartenverein. Die Tiefe des Kleingartengürtels beträgt etwa 100 m. Nördlich davon liegt das Gewerbegebiet der Stadt Reinbek. Die Lärmimmissionen dieses Gebietes sind als gering zu betrachten, zumal es sich hier nicht um eine Industrieanlage handelt. Kontrollmessungen haben in diesem Bereich einen Wert von $L = 49 \text{ dB(A)}$ ergeben. Unter Hinzuziehung der Kleingartenflächen sind die Belastungen für das allgemeine Wohngebiet innerhalb der Toleranzgrenzen.

Westlich befindet sich eine Ackerfläche, auf der später weitere Wohnbebauung vorgesehen ist. Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Östlich befindet sich ein Grüngürtel in einer Breite von ca. 50 m. Dahinter erstreckt sich das Gelände des Schulzentrums, in dessen nördlichen Bereich noch eine Sportanlage geplant ist. Zweifellos entsteht ein gewisser Lärm während der Pausen und später auch bei der Benutzung der Sportstätte. Der hier auftretende Lärm entsteht jedoch nur zu ganz bestimmten Tageszeiten und ist nicht permanent, so daß der Beurteilungspegel erheblich unter den Lärmwerten der Pausen liegt.

Südlich liegt der Mühlenredder, eine Sammelstraße von 7,00 m Fahrbahnbreite, an der das Schulzentrum und die Grundschule Mühlenredder liegen. Lärmmessungen, 12 m vom Gehweg des Mühlenredders entfernt, haben in den Spitzenstunden bei einer Belastung von 540 Kraftfahrzeugen pro Stunde einen Wert von 56 dB (A) ergeben. Daraus läßt sich schließen, daß der äquivalente Dauerschallpegel über den Beurteilungszeitraum von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr den zulässigen Grenzwert von 55 dB (A) für allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet. Diese Lärmimmissionen bedingen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes für den Bebauungsplan Nr. 35. Zwischen dem Mühlenredder und dem allgemeinen Wohnbaugebiet liegt ein bepflanzter Erdwall, der in allen Bereichen auf mindestens 1,00 m Höhe, gemessen über angrenzendem Gehweg, erhöht werden soll und eine dichte Bepflanzung als Knick erhalten wird. Hierdurch tritt ein zusätzlicher Lärmschutz ein.

7. Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt über eine Stichstraße vom Mühlenredder aus in Richtung Norden. Der Einmündungsbereich liegt gegenüber der Holsteiner Straße. Der Plangeltungsbereich wird als verkehrsberuhigte Zone, wie in der Anlage zur Begründung dargestellt, ausgebildet. Mit Ausnahme des Einmündungsbereiches soll die Erschließungsstraße niveaugleich ausgebaut werden. Es soll lediglich eine optische Trennung zwischen den Gehbereichen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Fahrgasse entstehen. Bei der Gestaltung des Verkehrsraumes ist davon auszugehen, daß die gesamte Verkehrsfläche vorrangig dem Fußgänger zur Verfügung steht. Die entsprechenden Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Versätze der Fahrgasse werden durch einzelne Bauminseln bzw. Pflanzinseln unterstrichen. Die Fahrbahnbegrenzungen in den Verschwenkbereichen werden so ausgebildet, daß notwendiger Schwerlastverkehr durch Öl- und Müllfahrzeuge sowie durch Anlieferverkehr gewährleistet ist.

Für den Fall, daß eine spätere verkehrliche Verbindung zu dem zukünftigen westlichen Erschließungsgebiet erforderlich werden sollte, besteht hierfür im Bereich des Ost-West-Grünzuges (nach B-Plan-Änderung) die Möglichkeit. Die Wanderwegtrasse soll zumindest so ausgebaut werden, daß später Rettungsfahrzeuge im Notfall von Wohngebiet zu Wohngebiet durch den Grünzug passieren können.

Radwegführung

Eine gesonderte Radwegführung ist nicht erforderlich, da Ausbildung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone erfolgt.

Fußwegeerschließung

Eine gesonderte Fußwegführung ist nicht erforderlich, da Ausbildung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Zone erfolgt. Im Einmündungsbereich ist ein zweiseitiger Gehweg mit Bordsteinen mit 3,50 m Breite vorgesehen. Wanderwege unter Aufnahme der Grünzüge erhalten eine Ausbaubreite von 2,50 m. Desweiteren ist eine Fortsetzung des geplanten Erschließungsweges aus dem östlich angrenzenden noch unbebauten Gebiet vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 32 Parkplätze, teilweise in Längs- teilweise in 90° - Aufstellung mit Verdichtung im Bereich der geschlossenen Bauweise vorgesehen. Desweiteren sind für den Bereich Kleingärten im großem Umfang Stellplätze vorgesehen. Bei 64 Wohneinheiten bedeutet das 50 %.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinie 136 - S-Bahn Bergedorf-Reinbek - mit Haltestellen Holsteiner Straße/Ecke Mühlenredder.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des in dem Bebauungsplanbereich anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das Reinbeker Sielnetz und wird aufgrund vertraglicher Regelung dem Nebensammler Ost der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des im Bebauungsplanbereich anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über das in der Südwestecke des Plangeltungsbereiches angeordnete Regenwasserrückhaltebecken in den Regenwasserkanal Mühlenredder. Ein evtl. weiter erforderlich werdendes Regenwasserrückhaltebecken bei Erschließung der westlich angrenzenden Flächen kann im Bereich östlich des Kindertagesheimes erstellt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Rahmen des mit den Hamburger Wasserwerken abgeschlossenen Vertrages.

Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch das E-Werk Reinbek-Wentorf GmbH. Im Grünzug im Bereich der verdichteten Bebauung ist ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Müllbeseitigung

Im Bereich der verkehrsberuhigten Zone werden Abstellflächen für die Müllbehälter angeordnet für die wöchentliche Abholung des Hausmülls.

Sonstige Versorgungseinrichtungen

Sonstige Versorgungseinrichtungen erfolgen im Rahmen der üblichen Abmachungen mit den Versorgungsträgern.

Öffentliche Einrichtungen/Grünflächen

Öffentliche Einrichtungen sind für dieses Baugebiet nicht zusätzlich erforderlich, da sich im direkten Umkreis Schulen, Schwimmbad, Sportzentrum und Kindertagesheim befinden. Für den Bedarf des Plangebietes ist ein Kleinkinderspielplatz im Grünzug in der Nähe des Kolkes ausgewiesen, ein größerer in der Planung ausgewiesene Aktivspielplatz grenzt im Norden direkt an den Plangeltungsbereich an. Eine Ergänzung des Grünzuges nach Westen ist vorgesehen. In dem in Nordsüdrichtung verlaufenden an das Schulzentrum grenzenden Grünzug sind Flächen für den Schul- und Freizeitsport ausgewiesen.

Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen wurden so wenig wie möglich getroffen, damit Beschränkungen in der Nutzung vermieden werden und gestalterische Freiheit gefördert wird.

Die Grünflächen sollen eine parkartige Bepflanzung erhalten, die insbesondere auch als Abpflanzung der Baulichkeiten erfolgt. Eine verstärkte Bepflanzung wird im Bereich der durch die Grünflächen verlaufenden Wanderwege vorgenommen werden.

Die Erhaltung von Knicks erfolgt soweit wie möglich. Die Neuanlegung von Knicks soll die Wohnbauflächen zu den Grünflächen abgrenzen sowie die Clusterbildung innerhalb der Wohnbauflächen betonen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen für Baumbepflanzungen vorgesehen.

Erschließungskosten

Es entstehen folgende Erschließungskosten:

		<u>Stadtanteil</u>
1. Schmutzwasserkanäle	450.000,-- DM	-,-- DM
2. Regenwasserkanäle und Rückhaltebecken	480.000,-- DM	50.000,-- DM
3. Straßenbau und Beleuchtung	1.250.000,-- DM	125.000,-- DM
4. Wasserversorgung, Rohrnetzzuschüsse	135.000,-- DM	
	<u>2.315.000,-- DM</u>	<u>175.000,-- DM</u>

Wasserschutzgebiet

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

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

STAND 17.11.81

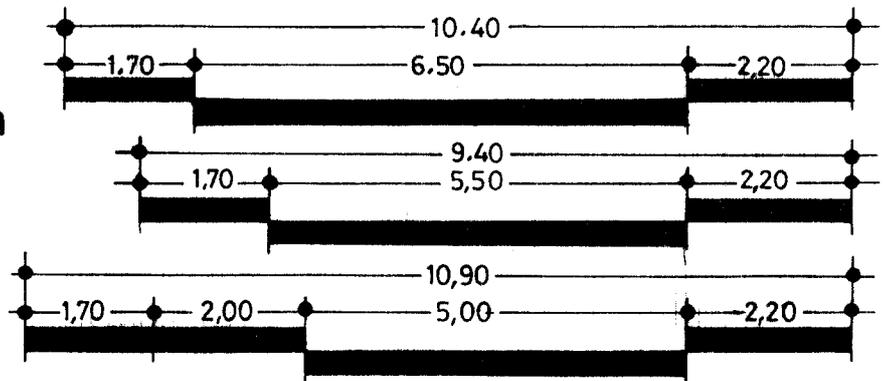
Reinbek, den 18.12.1981



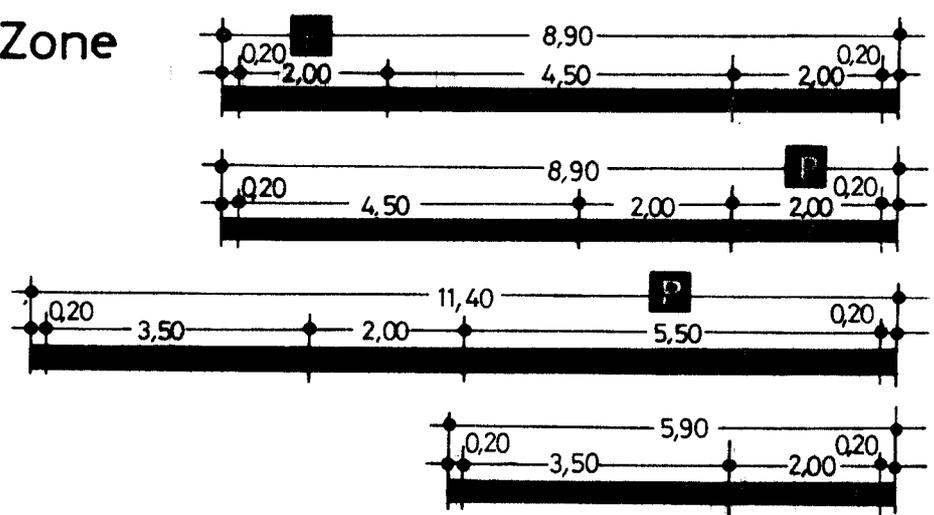
K o c k
Bürgermeister

PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN IM PLANGELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35

Straße A
 im Einmündungsbereich
 nach 30 m
 nach 60 m



Verkehrsberuhigte Zone
 Straße A

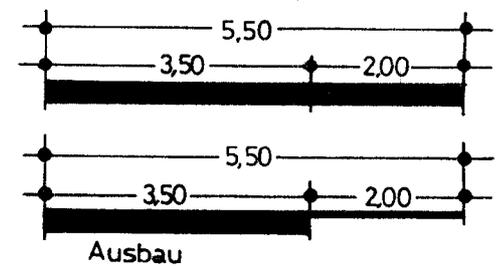


Straße A,B

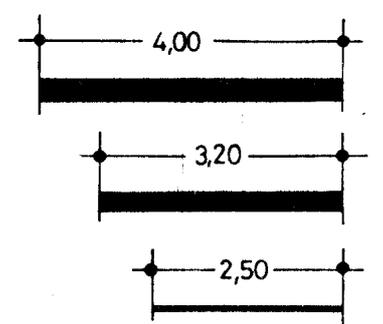
Öffentliche Wohnwege

Weg C,D

Weg E

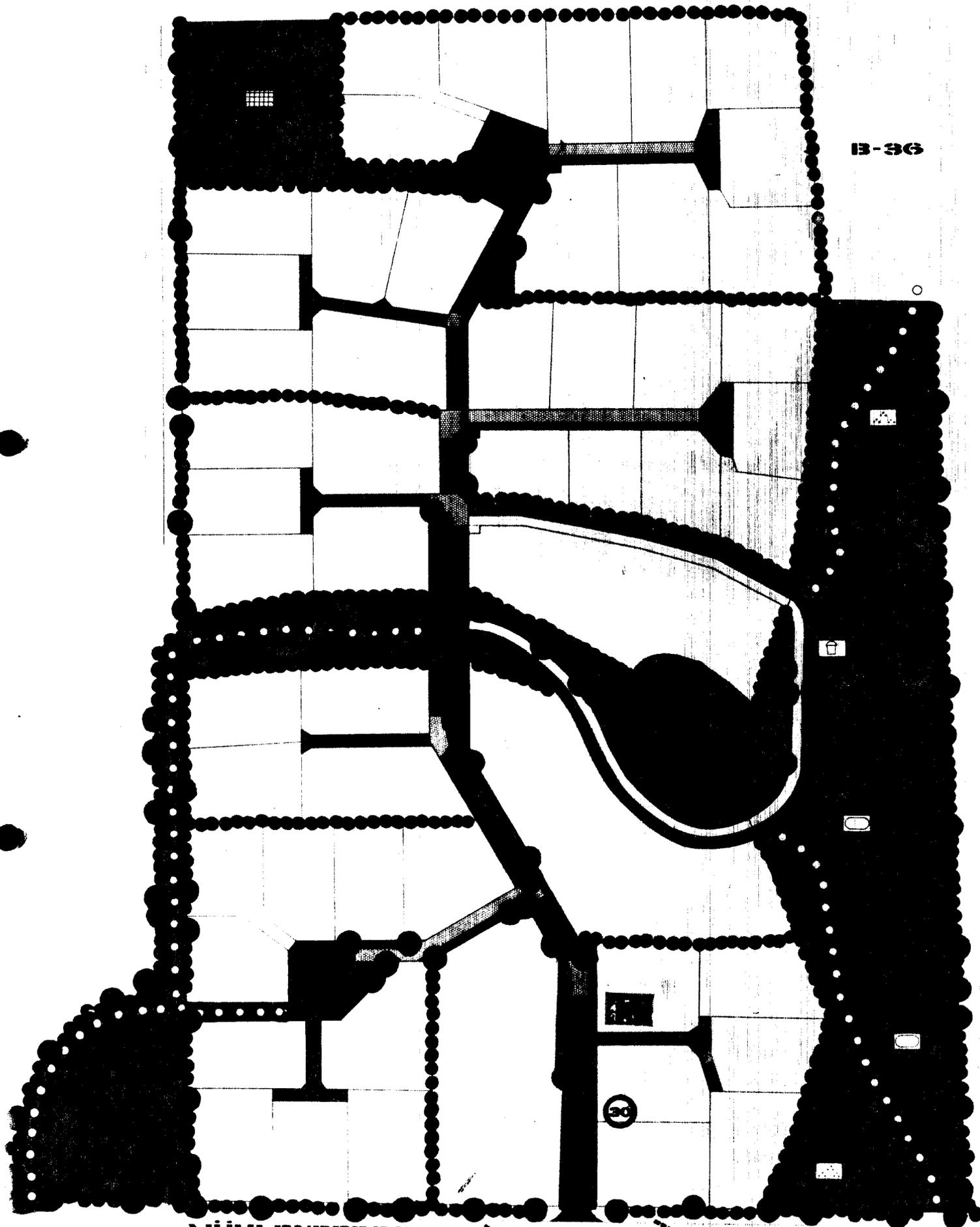


Private Wohnwege bis 45m



Wanderwege innerhalb der Grünzüge

B-36



MÜHLENREDDER