



STADT REINBEK

DER MAGISTRAT
- Bauamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Reinbek für das Gebiet: "Ländereien Soltau", nördlich des Schulzentrums, südlich der früheren Stadtgrenze, zwischen dem "Gemeinsamen Industriegebiet" und dem "Kleingewerbegebiet"

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek sieht für das Bebauungsplangebiet die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft vor. Das 5. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan beinhaltet Umwidmungen der Flächen entsprechend den Ausweisungen dieses Bebauungsplanes.

Die Stadt Reinbek hat das durch den Plangeltungsbereich erfaßte Gelände käuflich erworben mit dem Ziel, hier die dringend erforderlichen Flächen für Schwimmhalle, Gewerbebetriebserweiterungen, Freizeit- und Wohnbebauung bereitstellen zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringend erforderlich zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und soll insbesondere die konsequente Fortführung des Grünzuges Gehege Heidbergen-Krähenwald-Langhege-Klosterbergenwald-Friedhof-Stadion-Schulzentrum nach Norden bewirken. In diesem Grünzug soll eine Hauptfußwegerschließung verlaufen, die auch die Stadtteile Schönningstedt und Neuschönningstedt erreichbar machen soll. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer Verbindungsstraße zwischen den zwei bisher völlig getrennten Gewerbegebieten.

2. Ziele der Planung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Ziele zugrunde:

- Verkehrliche Anbindung des "Kleingewerbegebietes" an das "Gemeinsame Industriegebiet", damit nur ein Industriegebiet vorhanden ist (Verbesserung der Orientierung) und zwischen den Betrieben Standortvorteile entstehen.

- Entlastung der Wohnstraßen des Stadtteils Prahlisdorf vom Schwerlastverkehr.
- Fixierung eines Standortes für die Errichtung einer Schwimmhalle als Freizeitbad sowie für ein späteres Freibad.
- Ausweisung einer ca. 1,5 ha großen Fläche für die Aus-siedlung eines Kfz-Betriebes aus der Stadtmitte.
- Erweiterung der Gewerbegrundstücke expandierender Betriebe des "Kleingewerbegebietes".
- Schaffung einer fußläufigen kreuzungsfreien Wegever-bindung (z.B. Schulwegsicherung) vom Schulzentrum nach Norden (Schönningstedt, Neuschönningstedt, Glinde) belegen in einem Grünzug.
- Bereitstellung einer Fläche für die Ansiedlung der Stadtgärtnerei mit Aufzuchtfläche unter Aufnahme auch des übrigen Bauhofes der Stadt.
- Ausweisung von zentral gelegenen Bauplätzen für Eigen-heimbebauung.
- Bereitstellung von Grünflächen für die Anlegung eines Spielplatzes als Abenteuer- oder Aktivspielplatz an einem Anlieger nicht störenden Standort.
- Bereitstellung von Grünflächen für Freizeitsport.

3. Örtlichkeit

Das zwischen den Gewerbegebieten belegene Gelände wird z.Z. landwirtschaftlich als Acker genutzt; es wird im Norden begrenzt durch die frühere Stadtgrenze mit nördlich anschließender landwirtschaftlicher Nutzung. Im Süden erfolgt eine Begrenzung durch das Wohngebiet an der Straße Soltaus Koppel und durch das Gelände des Schulzentrums.

Das Gelände nördlich des Plangeltungsbereiches unterliegt dem Landschaftsschutz.

Die Geländeformung weist eine schwach geneigte Ebene mit einem Gefälle nach Westen um 5 m im Bereich des Plangeltungs-bereiches aus.

Zwischen den einzelnen Ackern verlaufen als Trennungen Knicks, die soweit möglich und sinnvoll erhalten werden sollen. Von zwei im Gebiet liegenden Kolks soll einer als Grünfläche erhalten bleiben, wobei die Idee besteht, hier einen Treffpunkt mit Grillplatz anzulegen; der andere Kolk läßt sich planerisch nicht einbeziehen.

Im Plangeltungsbereich liegt ein überpflügter, völlig abgeflachter Grabhügel. Dieser Grabhügel ist in der Plan-zeichnung festgesetzt. Das Landesamt für Vor- und Früh-geschichte ist spätestens einen Monat vor Beginn von Bau-arbeiten in diesem Bereich zu benachrichtigen, weil dort möglicherweise vorhandene Kulturreste fachgerecht geborgen werden müssen.

4. Nutzung

Die Flächenverteilung des Plangebietes in der Größe von 20 ha gliedert sich wie folgt auf:

- Verkehrsflächen	1,5 ha
- Gewerbegebiet (GE) bereits bebaut	0,7 ha
- Gewerbegebiete Neuausweisungen	5,3 ha
- Mischgebiete (MI)	1,0 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 30 WE mit 560 qm je Bauplatz	1,7 ha
- Gemeinbedarfsfläche Schwimmhalle	1,2 ha
- Grünfläche Freibad	2,4 ha
- Grünfläche Stadtgärtnerei	2,7 ha
- Grünfläche Freizeitsport	2,5 ha
- Grünfläche Spielplatz	0,65 ha
- Versorgungsfläche E-Werk	<u>0,35 ha</u>
insgesamt:	20,00 ha

Die bauliche Nutzung in den Gewerbegebieten ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6, mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Entsprechend ist auch die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Abstufung zwischen 2 und 3 Vollgeschossen festgesetzt worden, wobei allerdings 1 Staffelgeschoß (anstelle sonst möglicher Dachgeschosse) gestattet wird.

Die Festsetzungen des Mischgebietes erfolgen unter Anlehnung an jene des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16.

Für das allgemeine Wohngebiet erfolgen Festsetzungen in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4; diese Werte sind auf die gewünschten Grundstücksgrößen abgestellt.

Die Bauflächenausweisungen innerhalb der Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen erfolgen entsprechend den möglichen zukünftigen Nutzungen.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt ist Eigentümerin der gesamten unbebauten Flächen im Bebauungsplangebiet. Sie wird die Erschließung selbst durchführen und die Bauflächen an die Interessenten veräußern.

Städtebauliche Maßnahmen können insofern entfallen.

6. Erschließung

6.1. Verkehr

Als Erschließungsstraße verbindet die Planstraße "A" die Borsigstraße mit der Schulstraße. Die Anbindung des "Kleingewerbegebietes" an diese Erschließungsstraße erfolgt über die Planstraße "B" (verlängerte Schützenstraße) und Planstraße "C" (verlängerter Kinauweg bei gleichzeitiger Abtrennung der Kampstraße zwischen Cronsberg und Kinauweg). Hier wurde bewußt eine Unterordnung der Straßen vorgenommen, um zu vermeiden, daß der industrielle Schwerlastverkehr durch die Wohnstraßen Schützenstraße und Kampstraße Richtung L 222 sich bewegt.

Die Stadt ist bestrebt, eine Buslinie durch das Erschließungsgebiet auf Planstraße "A" zu führen. Das allgemeine Wohngebiet wird durch die Planstraße "D" in Verlängerung der Straße Soltaus Koppel als Stichstraße erschlossen, wobei die Straße Soltaus Koppel durch die Anlegung eines Lkw-Wendehammers eine wesentliche Verbesserung erfährt.

Radwegführung

Entlang der Planstraße "A" ist ein einseitiger Radweg für beide Fahrtrichtungen geplant, der seine Fortsetzung in der Borsigstraße findet und eine Fortsetzung in der Schulstraße erhalten soll. Des weiteren sind gemeinsame Geh- und Radwege vorgesehen, die die verschiedenen Anlagen und Baugebiete erschließen.

Fußwegeerschließung

Neben den entlang den Erschließungsstraßen führenden Fußwegen sind weitere Fuß-, Rad- und Wanderwegsysteme vorgesehen. Es handelt sich um eine Hauptwegeverbindung unter Aufnahme des Grünzuges in Nordsüdrichtung, wobei die Verbindung zwischen Schulen, Grünflächen und Einkaufsgebieten mit Schönningstedt, Neuschönningstedt und Glinde erfolgen soll. Des weiteren sind Fortsetzungen vorhandener Erschließungswege aus dem östlichen angrenzenden bebauten Gebiet vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Entlang den Erschließungsstraßen sind in großem Umfang Parkstreifen vorgesehen. Diese Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung der bewußt sehr schmal gehaltenen Trasse der Planstraße "A" von 6,50 m Breite. Eine genaue Ermittlung der Zahl der erforderlichen öffentlichen Stellplätze ist nicht möglich, da diese

je nach betrieblicher Nutzung unterschiedlich ist. Entlang der Planstraße "D" wurde ein voller Parkstreifen durchgeführt, der weit über das erforderliche Maß der neuzuschaffenden Parkplätze hinausgeht, aber einen Nachholbedarf in der übrigen Straße Soltaus Koppel berücksichtigt. Des Weiteren sind für den Bereich Schwimmhalle und die Grünfläche - Freizeitsport - in erheblichem Umfang Stellplätze vorgesehen.

6.2. Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des in dem Planbereich anfallenden Schmutzwassers erfolgt generell durch Sammler an die Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund vertraglicher Regelungen. Der Anschluß der Schwimmhalle erfolgt über eine Leitung an den Mühlenreder, der südöstliche Planbereichsteil wird über die Schulstraße bzw. Kampstraße entsorgt, der nordöstliche Bereich über die Schützenstraße und der westliche Bereich über die Borsigstraße, wobei zu prüfen ist, inwieweit später eine Ableitung an den Sammler des Zweckverbandes Südstormarn für einen Teilbereich möglich ist.

6.3. Oberflächenentwässerung

Die Stadt plant die Anlegung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen nördlich der früheren Stadtgrenze. In dieses Regenwasserrückhaltebecken sollen die Hauptanteile des Plangebietes entwässern. Für Bereiche, die höhenmäßig hier nicht erfaßt werden können, erfolgt der Anschluß an die in den Erschließungsstraßen liegenden Kanäle.

6.4. Wasserversorgung

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

6.5. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung nicht nur dieses Planbereiches erfolgt durch das E-Werk Reinbek-Wentorf GmbH, deren Einspeisungsstelle im "Gemeinsamen Industriegebiet" liegt. Aus diesem Grunde wird es erforderlich, weitere Einrichtungen des E-Werkes vom derzeitigen Standort an der Schloßstraße in diesen Bereich zu verlegen, so u.a. auch den Bauhof.

6.6. Sonstige Versorgungseinrichtungen

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

7. Öffentliche Einrichtungen/Grünflächen

Im Plangeltungsbereich sind verschiedene öffentliche Einrichtungen und Grünflächeneinrichtungen vorgesehen.

Als wichtigste Einrichtung ist hier der geplante Standort der Schwimmhalle zu sehen; hier soll ein Freizeitbad mit Ausschwimmbecken und der möglichen späteren Einrichtung eines Freibades erfolgen können.

* 5 Seite 7 In Verbindung mit dem Freizeitbad sollen weitere Freizeiteinrichtungen zur gegenseitigen Aufwertung ermöglicht werden, wobei an Tennisplätze, Tennishallen, Squash, Sauna, Bowling und sonstige Dinge gedacht ist. In diesem Rahmen soll der vorhandene in diesem Bereich liegende Kolk von der Öffentlichkeit genutzt werden können im Sinne eines Grillplatzes oder Biergartens.

Durch die Anlegung des Spielplatzes hofft die Stadt einen Standort gefunden zu haben, auf dem ein Abenteuer- oder Aktivspielplatz angelegt werden kann. Dieser Standort ist unbedenklich hinsichtlich der Störung von Nachbarn.

Auf der Grünfläche -Stadtgärtnerei- soll in erster Linie das Aufzuchtgelände im Rahmen der Grünnutzung unter Aufnahme des Wanderwegsystemes entstehen. Gleichzeitig sollen aber auch die Baulichkeiten in Verbindung mit dem städtischen Bauhof dort einen neuen Standort finden, der für das Stadtgebiet günstig gelegen ist. Eine spätere Erweiterung der Stadtgärtnerei nach Norden über die frühere Stadtgrenze hinaus ist möglich.

8. Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen wurden so wenig wie möglich getroffen, damit Beschränkungen in der Nutzung und Monotonisierung der Gestaltung vermieden werden.

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

Die Erhaltung von Knicks erfolgt so weit möglich; allerdings ist zu bedenken, daß die Einteilung von Gewerbegrundstücken einen rechtwinkligen Zuschnitt erfordert, so daß die Rodung von Knicks nicht auszuschließen ist, hierfür aber die Neuanlegung gefordert wird.

Entlang den Erschließungsstraßen sind Flächen für Baumbepflanzungen vorgesehen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Haupteerschließungsstraße Planstraße "A".

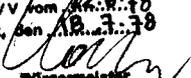
9. Kosten

Die Kosten für die Erschließung einschließlich der Fuß- bzw. Wanderwege innerhalb der Grünflächen liegen bezogen nur auf den Plangeltungsbereich, aber einschließlich der Entwässerung bei überschläglich 3,3 Mio DM. Der gemeindliche 10 %ige Kostenanteil macht ca. 200.000 DM aus. In diese Kosten sind die Kosten für den Grunderwerb noch nicht eingerechnet, da es sich um kalkulatorische Kosten handelt, denn das Gesamtgelände wurde von der Stadt erworben.

Reinbek, den 10. Januar 1978


K o c k
Bürgermeister



Gem. d. Beschl. des
der StVV vom 12.1.78
Reinbek, den 10.1.78

Bürgermeister

Ergänzung:

gemäß Genehmigungserlaß vom 23.2.1978
-Az.: IV 810 c - 512.113-62.60 (36)

Ziff. 7 - Öffentliche Einrichtungen/Grünflächen -

2. Absatz Satz 2 wird wie folgt ergänzt:

In Verbindung mit dem Freizeitbad sollen auf den mit dem Symbol -Sportanlage- gekennzeichneten Flächen weitere Freizeiteinrichtungen zur gegenseitigen Aufwertung ermöglicht werden, wobei an Tennisplätze, Tennishallen, Squash, Sauna, Bowling und sonstige Dinge gedacht ist.

10. - Wasserschutzgebiet -

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.