



B E G R Ü N D U N G

ZUR

1. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Reinbek für das Gebiet: "Nördliche Stadtmitte"

Einziger Änderungspunkt für die vereinfachte Änderung ist die Verschiebung des auf dem Grundstück Schulstraße 10, Flurstück 488, an der Ostseite festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Flurstücks 491 auf die Westseite des Grundstücks Kirchenallee 12, Flurstück 493. Entsprechend dem Wunsch der Anlieger der beiden betroffenen Flurstücke soll die Änderung durchgeführt werden. Das Flurstück 491 gehört dem gleichen Eigentümer wie das Flurstück 493 (Kirchenallee 12).

Der seinerzeit öffentlich ausgelegte Bebauungsplan Nr. 3 "Nördliche Stadtmitte" wies rückwärtige Baugrenzen für Bebauung in zweiter Bauflucht aus, ohne jedoch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Auf Hinweis der Plangenehmigungsbehörde wurde anlässlich des Satzungsbeschlusses seinerzeit festgelegt, die Zuwegung zu den hinteren Grundstücken über Zuwegungsrechte als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Der Satzungsbeschluss erfolgte, ohne daß eine erneute Beteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung oder durch direkte Beteiligung der Betroffenen erfolgt wäre. Der Bebauungsplan wurde mit dieser Festsetzung genehmigt, bekanntgemacht und trat am 30.06.1975 in Kraft.

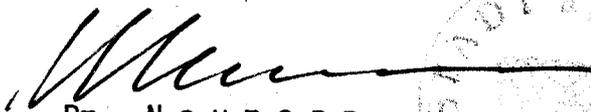
Hier liegt wegen fehlender Beteiligung ein Verfahrensfehler vor, der aber geheilt wurde. Die Stadt hat mit der Bekanntmachung vom 18.03.1977 gemäß § 155 a Bundesbaugesetz bewirkt, daß die formellen und verfahrensrechtlichen Fehler bei der Aufstellung als unbeachtlich anzusehen sind.

Die Frage mag offenbleiben, ob ggf. ein Abwägungsfehler vorliegen könnte. Sofern überhaupt, dürfte ein solcher wohl als geringfügig zu beurteilen sein. Die Notwendigkeit einer Entscheidung war gegeben, und es war abzuheben auf die Wahrung der Verhältnismäßigkeit. Die Prüfung der Verhältnismäßigkeit ist abwägungsdisproportional auf den Zeitpunkt der Beschlußfassung zu beziehen. Grundsätzlich war von einer Baumöglichkeit in zweiter Bauflucht auszugehen, und es waren die seinerzeitigen Anforderungen an die Erschließung rückwärtiger Grundstücke zugrunde zu legen. Diese Erschließungsanforderungen haben sich zwischenzeitlich durch neuere Rechtsprechung und Änderung der Landesbauordnung gewandelt. Seinerzeit waren strengere Maßstäbe an die Länge, Breite und Gradlinigkeit der privaten Wohnwege anzusetzen als heute.

Sofern dennoch ein inhaltlicher Rechtsfehler vorliegen sollte, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB gemäß Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.09.1989 - 4 N B 24/89 - (NVwZ 1990, 361) dazu benutzt werden, einen erkannten inhaltlichen Rechtsfehler des Bebauungsplanes "heilend" zu beseitigen. Dies setzt aber voraus, daß die vorhandene Rechtswidrigkeit und die vorgesehene Änderung keine Grundzüge der Planung berühren, so daß der ursprüngliche Bebauungsplan jedenfalls nur teilweise nichtig sein kann. Die Grundzüge der Planung werden durch die Verschiebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht berührt. Auch zusätzliche Kosten entstehen nicht.

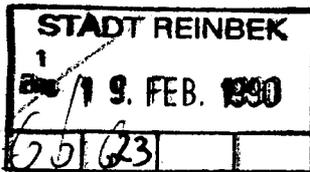
Die Begründung wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 26. September 1991 gebilligt.

Reinbek, den 29.11.1991


Dr. Neumann
Bürgermeister



Klaus Vogelsandt



Schulstraße 10
2057 Reinbek

Stadtbauamt Reinbek
z.Hdn. Herrn Dr. Stromburg
Hamburger-Str.1
2057 Reinbek

Reinbek, 18.2.1990

Betreff: Bebauungsplan B3, der Stadt Reinbek.

Sehr geehrter Herr Dr. Stromburg,

ich bin Eigentümer des Grundstückes Reinbek, Schulstraße 10 (Bebauungsplan 3 / 488) und beabsichtige die Freifläche vom Grundstück abzutrennen, um hier ein Einfamilienhaus zu errichten.

Bei der Einsicht in den Bebauungsplan auf dem Stadtbauamt konnte ich erst jetzt bemerken, daß Ihre Mitarbeiter eine Zufahrt über mein Grundstück gelegt haben.

Diese Überfahrt ist als Zufahrt für das im hinteren Bereich gelegenen Flurstücks 491 in den Bebauungsplan eingezeichnet.

Ich sehe in dieser 3m breiten Abtrennung von meinem Grundstück eine erhebliche Beeinträchtigung in der Grundstücksbebaubarkeit.

Beide Grundstücke, Nr.491 und Nr.483 befinden sich im Privatbesitz und werden beide gleichsam von der Eigentümerin genutzt.

Z.Zt.beabsichtigt die Eigentümerin nicht bauliche Veränderungen auf vorgenannten Flurstücken vorzunehmen.

Bei eventuellen späteren Bauabsichten auf dem Flurstück 491, bitte ich Sie, die bereits bestehende Auffahrt auf dem Grundstück Nr.483 auch als Zufahrt für das im gleichem Besitz befindliche Grundstücks zu berücksichtigen.

Darüberhinaus läßt sich diese vorhandene Zufahrt auf mehr als 3m erweitern, ohnedas hier für eine private Nutzung Fremdeigentum hinzugezogen werden muß.

Bitte veranlassen Sie den Bebauungsplan so abzuändern, indem die Zufahrt für das Nachbarflurstück über mein Grundstück gestrichen wird.

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im voraus.
Mit freundlichen Grüßen

Klaus Vogelsandt
Klaus Vogelsandt

TEIL A PLANZEICHNUNG

B27

B22

Vierlander Weg 476

Kirchengaltes

Schulstraße

II pastorat

WA II 0.2 (05)

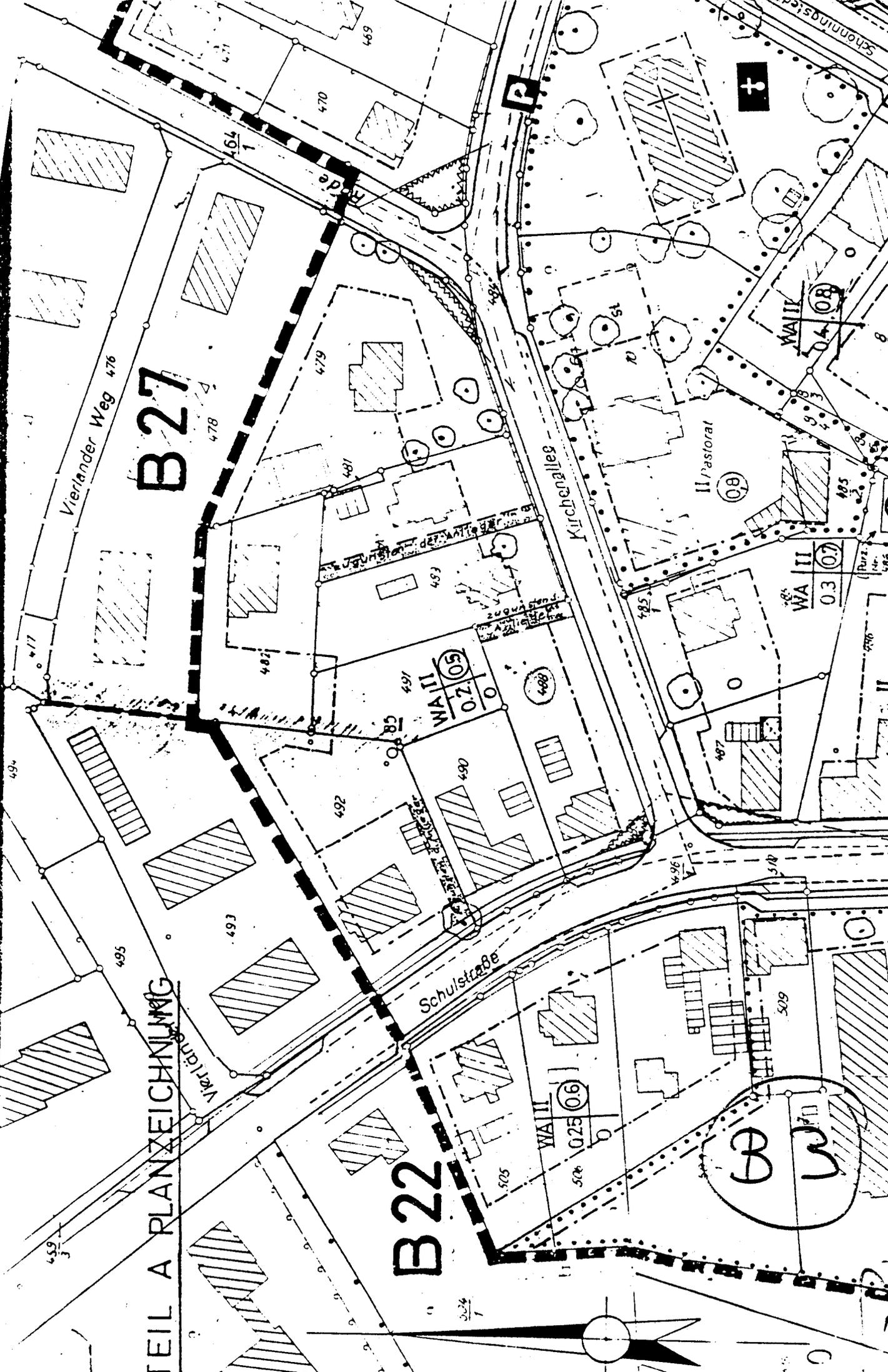
WA II 0.3 (07)

WA II 0.25 (06)

Handwritten circled numbers: 83 and 82

P

+



Berater i. Stadtmittelausschuß am 24.1.1975

A N L A G E zur Vorlage Nr. VII/6/214
-Bebauungsplan Nr. 3 "nördliche Stadtmitte"-

TOP Nr. 8 der Stadtverordnetenversammlung am 30.1.1975

Der Ausschuss Stadtmitte hat in seiner Sitzung am 21. Januar 1975 über den Bebauungsplan Nr. 3 beraten, die Abwägungsempfehlung in beigefügter Form ergänzt und die Beschlußempfehlung gemäß Vorlage mit vier Stimmen dafür bei zwei Enthaltungen gegeben.

In Planzeichnung und Textteil sind nach Rücksprache mit dem Innenministerium folgende Änderungen erforderlich geworden :

1. Eintragung der Geschoßzahl und Geschoßflächenzahl in Gemeinbedarfsflächen,
2. die Festsetzung; nur „Einzeldoppelhäuser“ zulässig im WA-Gebiet südlich der Kirche, wird in „offen und geschlossen“ bei gleichzeitiger Änderung der Baugrenzen ausgewechselt,
3. dort wo Baugrenzen an den Rand des Plangeltungsbereiches heranliefen enden diese 3,00 m davor zur Einhaltung des Bauwichts,
4. die Zuwegung zu hinteren Grundstücken erhalten Überwegungsrechte
5. Der Text wird geändert (siehe Rückseite).

∫ 22.1.75

Öff. Auslegung

T E I L B T E X T

1. Im Mischgebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Geräuschpegel unter dem in DIN 18005 angegebenen Planungsrichtpegel für Mischgebiet von 55 dB (A) tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) und 40 dB (A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr), gemessen vor den geöffneten Fenstern der angrenzenden benachbarten Häuser, liegen.
2. Für die Grundstücke im Mischgebiet nördlich des Rosenplatzes westlich der Schönningstedter Straße kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden, sofern die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
3. Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze für die Obergeschosse im Mischgebiet nördlich des Rosenplatzes ist um 3 m, max. Vorderkante Gehweg, allgemein zulässig (Parzellen N. 1, 2, 3/1).
4. Auf den IV.-geschossigen Baukörper ist die Errichtung eines sogenannten Penthauses (Dachbebauung) mit max. 200 m² Grundfläche, unter der Voraussetzung der Schaffung der hierfür erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, zulässig.
5. An den Straßengrenzen der Grundstücke an der Kirchenallee und der Schulstraße nördlich der Einmündung der Kirchenallee sind nur Einfriedigungen mit Mauersockel und Pfeilern bei beliebiger Ausfachung bis zu 0,80 m Höhe zugelassen.
6. In den in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
7. Die Erschließung von Grundstücken, die nicht an einer öffentlichen Straße liegen, ist über mind. 3,20 m breite, max. 45 m lange private Zuwegungen zulässig.
8. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m²; hiervon sind Grundstücksteilungen für Reihenhausbauungen ausgenommen.
9. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von festgesetzten Baulinien Baugrenzen kann zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO)

B-3

