



STADT REINBEK

DER MAGISTRAT
- Bauamt -

Stand: 02.05.1978

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Reinbek
für das Gebiet: "Östlich Große Straße,
nördlich Hoibeken, westlich Am Hünengrab"

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek weist für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) aus. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einmal im Bereich der Neubebauung als auch zur Regelung im Bereich der vorhandenen Bebauung erforderlich. Der Eigentümer des Bereiches für die Neubebauung ist die Wohnungsbaukreditanstalt, die hier ihre Fläche einer Bebauung mit Kleinsiedlungen zuführen möchte.

2. Örtlichkeit

Das Baugebiet liegt im Nordostquadranten des Stadtteils Ohe und wird umgrenzt durch einen Knick östlich der Großen Straße (K 26) und durch die Erschließungsstraßen, Hoibeken (K 27) und Am Hünengrab sowie landwirtschaftlichen Flächen im Norden.

Das Gelände ist fast eben; es fällt um ca. 2 m auf der gesamten Länge nach Osten ab.

Entlang der vorhandenen Straßen zieht sich eine dem Dorfgebiet entsprechende Bebauung.

Im Norden berührt die Landschaftsschutzgrenze den Plangeltungsbereich.

3. Nutzung

Das für die Bebauung in Aussicht genommene Gelände wird z.Z. landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Die Bebauung entlang den vorhandenen Erschließungsstraßen umfaßt kleingewerbliche Einrichtungen sowie Wohnungsnutzung.

Das Ziel der Stadt liegt in der Ausweisung von Bauflächen für die Erstellung von Kleinsiedlungen im bisher nicht bebautem Teilbereich.

Flächenwerte:

Bruttobauland	3,6 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,5 ha
Grünfläche (Spielplatz)	ca. <u>0,03 ha</u>
Nettobauland	ca. 3,07 ha
hiervon bebaute Fläche	ca. 1,3 ha
WKA-Gelände	1,8 ha

An vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden befinden sich 11 im Plangebiet. An Bauplätzen sind 23 vorgesehen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,20 wird die Geschosflächenzahl auf 0,30 festgesetzt, damit ein Dachausbau ermöglicht wird. Es ergibt sich ein rechnerischer Bevölkerungszuwachs von 62 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 die Grundstückseigentümer an einer Erschließung interessiert sind und lediglich eine Einigung bezüglich der Fußwegeverbindung nach Süden zur Bushaltestelle im Verhandlungswege erreicht werden soll.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird erschlossen durch die vorhandene Kreisstraße K 27 Hoibeken und der Stadtstraße Am Hünengrab sowie von einer geplanten Stichstraße. Ein Ausbau der Kreisstraße ist in Planung.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinie Reinbek-Neuschönningstedt-Ohe mit Endhaltestelle im Südosten des Plangeltungsbereiches.

Ruhender Verkehr

Im Baugebiet sind Flächen für den ruhenden Verkehr wie folgt vorgesehen:

Planstraße A	Parkstreifen	19 Pkw
Hoibeken		<u>2 Pkw</u>
		21 Pkw

Dies entspricht über 50 % der (vorhandenen und geplanten) Wohneinheiten.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Zweckverbandes Südstormarn, der dieses Abwasser auf vertraglicher Grundlage an die Freie und Hansestadt Hamburg abgibt.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll aufgrund des Umweltschutzes nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden (versickerungsfähiger Boden steht an).

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über Vorfluter und die Röhbrooksbeck in die Bille geleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Rahmen der Vereinbarungen mit den Hamburger Wasserwerken.

Übrige Versorgungseinrichtungen

Die übrigen Versorgungen (Elt.-, Müll-, Feuerlösch-, Telefon-) erfolgen im üblichen städtischen Rahmen.

6. Öffentliche Einrichtungen/Grünflächen

Öffentliche Einrichtungen sind für dieses Baugebiet nicht zusätzlich erforderlich.

Für den Bedarf des Plangebietes ist ein Kleinkinderspielplatz im Norden des Plangeltungsbereiches ausgewiesen, der fußläufig über Fußgängerverbindungswege angebunden wird. Dieser Spielplatz läßt sich bei einer möglichen Erweiterung der Bebauung nach Westen und Norden vergrößern.

7. Gestaltung

Eine Einengung des Gestaltungsspielraumes sollte nicht erfolgen, da eine Bebauung wie sie bereits in anderen Baugebieten in Ohe erfolgt ist, angestrebt wird. Neben einigen textlichen Festsetzungen sind lediglich Aussagen getroffen bezüglich der Dachneigung, um zu verhindern, daß Flachdächer entstehen.

An der Westseite des Plangebietes verläuft in Nordsüd-Richtung ein Knick, der erhalten werden soll.

Zur Auflockerung des Straßenbildes sollen entlang der neuanzulegenden Erschließungsstraße im Straßenraum Bäume gepflanzt werden.

8. Kosten

Der Erschließungsaufwand gemäß § 128 BBauG für die Anlegung der Stichstraße, der Fußwege sowie des Spielplatzes liegt überschläglich bei 250.000 DM; der gemeindliche 10 %ige Kostenanteil macht ca. 25.000 DM aus; der Kostenbeitrag je Bauplatz liegt bei ca. 9.000 DM.

Reinbek, den 15.01.1979



K o c k
Bürgermeister



Die Begründung wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses am 14.12.1978 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek gebilligt.

Reinbek, den 11. April 1979

In Vertretung:



Link
Städt. Baurat z.A.

