



STADT REINBEK

DER MAGISTRAT
- Bauamt -

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek
für das Gebiet "Gemeinsames Industriegebiet"

1. Planungsrechtliche Grundlagen

In Verbindung mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ländereien Soltau" ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gemeinsames Industriegebiet".

Diese Änderung wird verursacht durch eine verkehrliche Verbindung des "Gemeinsamen Industriegebietes" mit dem "Kleingewerbegebiet".

Trassenführung: Verlängerte Schulstraße mit Anbindung **Kinauweg** und Anbindung Schützenstraße an die Borsigstraße. In Reinbek besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, und von bereits ansässigen Betrieben der Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten in Form von höherer baulicher Nutzung der vorhandenen Flächen sowie Überbauung von neuzuschaffenden Flächen.

2. Örtlichkeit

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung umfaßt 6,99 ha. Davon entfallen 2,22 ha auf die Plangeltungsbereichserweiterung und 0,17 ha für neuanzulegende Verkehrsflächen. Der Plangeltungsbereich grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 36, im Süden an den Bebauungsplan Nr. 35 (Erweiterungsfläche - Dauerkleingärten), im Norden an den Bebauungsplan Nr. 37 und wird im Westen begrenzt durch die Halskestraße und die Borsigstraße.

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

3. Nutzung

Die Geschoßflächenzahl wird in der Plangeltungsbereichs-erweiterung, (z.Z. landwirtschaftlich genutzt), und im bereits bebauten Gebiet auf 1,2 festgesetzt bzw. erhöht. Diese gewählten Festsetzungen erfüllen Forderungen an-sässiger Betriebe und nehmen Bezug auf jene der angrenzen-den Bebauungspläne (B 72 in Aufstellung GFZ 1,6). Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von bisher II Vollgeschossen in Einzelfällen bis zu IV Vollgeschossen auf generell IV Vollgeschosse erhöht.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt geht davon aus, daß städtebauliche Maßnahmen nicht erforderlich werden, da es sich hier um ein breits bebautes Gebiet handelt. Bezüglich der Straßenflächenabtretungen wird davon ausgegangen, daß die betreffenden Eigentümer einer Ab-tretung der erforderlichen Flächen zustimmen, zumal Ersatz-land zur Verfügung gestellt wird.

5. Gestaltung

Durch die Erweiterung der Gewerbebetriebe nach Osten und Süden ergibt sich zwangsläufig der Fortfall der festgesetzten Grünbindung sowie der vorhandenen Knicks. Der im Südwesten des Plangeltungsbereiches befindliche Grünstreifen wird nach südlicher Erweiterung der Gewerbeflächen aufgehoben, da er als Trennstreifen innerhalb von Gewerbeflächen einer wirt-schaftlichen Nutzung widerspricht.

Eine Ersatzpflanzung erfolgt im Osten und im Süden an der Planbereichsgrenze in Form von Knicks. Grünstreifen werden für nicht mehr erforderlich gehalten, da im Osten (Bebauungsplan-gebiet Nr. 36) angrenzend ein breiter Grüngürtel und im Süden (Bebauungsplangebiet Nr. 35) angrenzend eine Erweiterung von Dauerkleingartenflächen vorgesehen ist.

Die mit Erfolg praktizierte Vorgartengestaltung bleibt als Festsetzung bestehen.

6. Erschließung

Das Gebiet wird erschlossen durch die vorhandenen Straßen Halskestraße und Borsigstraße. Durch das Gebiet führt die Anbindungsstraße an das "Kleingewerbegebiet" die Planstraße "A".

Der Rad- und Fußgängerverkehr ist durch ausgebaute Rad- und Fußwege gesichert und wird in Planstraße "A" auf der Süd-seite mit einem 2 m breiten Radweg - einseitig für beide Richtungen - und auf der Südseite mit einem 2 m breiten, auf der Nordseite 1,5 m breiten Fußweg fortgeführt. Für den ruhenden Verkehr sind in Planstraße "A" 6 Stellplätze für Pkw - alternativ 2 Stellplätze für Lkw - vorgesehen.

Auf dem Flurstück 79/10 im Bereich der südlichen Erweiterung des Plangeltungsbereiches sind als Abgrenzung zwischen Be-bauung und Dauerkleingärten dringend erforderliche private Stellplätze ausgewiesen.

7. Kosten

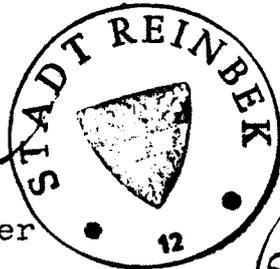
Erschließungskosten fallen nur für die Verlängerung der Borsigstraße (Planstraße "A") an.

Der Erschließungsaufwand gemäß § 128 BBauG liegt überschläglich bei 250.000 DM.

Der gemeindliche 10 %ige Kostenanteil macht ca. 20.000 DM aus.

Reinbek, den ¹⁰ . Januar 1978


K o c k
Bürgermeister



Gekündert gem. Beschluß
der StVV vom 22. 9. 77
Reinbek, den 18. 1. 78

Bürgermeister



Ergänzung

gemäß Genehmigungserlaß vom 15. März 1978
-Az.: IV 810 c - 512.113-62.60 (9)-

8. - 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.