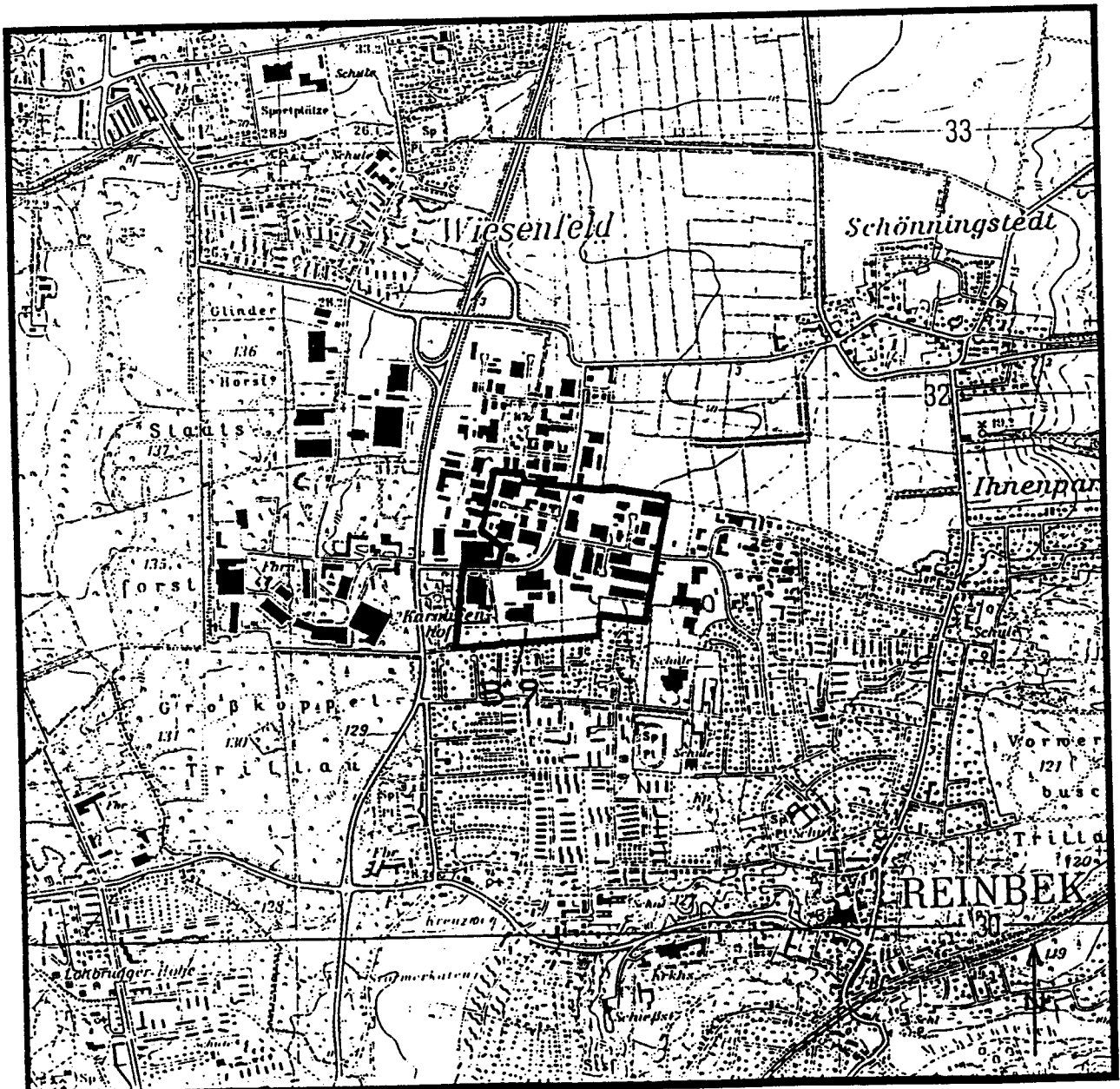


BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek
"Gewerbegebiet Reinbek/Glinde"

für den Bereich

westlich des Grünzuges
städtischer Betriebshof/Sportpark/Freizeitbad,
südliche Grenze der Dauerkleingärten,
östlich der Stadtgrenze Reinbek/Glinde und
südlich der alten Stadtgrenze



1. Übergeleiteter Bebauungsplan Nr. 9

Der Bebauungsplan Nr. 9 trat am 08.11.1962 in Kraft. Verschiedene Änderungen wurden durchgeführt. Der Plan gilt als übergeleiteter Bebauungsplan mit Festsetzungen, die sich noch aus den Vorschriften vor Ergehen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergeben. Der Bebauungsplan setzt ein sogenanntes "E-Gebiet" nach § 44 Landesbauordnung (LBO) 1950 fest. Der Überschrift nach handelte es sich damals um ein Gewerbegebiet. Dem Inhalt nach wurde jedoch ein nach heutiger BauNVO nicht existierender Mischtypus aus Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

2. Änderungsvoraussetzung

Da der Bebauungsplan vor 1968 in Kraft getreten ist, ist § 11 BauNVO noch nicht anzuwenden. § 173 Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) forderte bei Änderungen übergeleiteter Pläne die Anwendung der BauNVO. Somit war es aber unzulässig, einschränkende Nutzungsfestsetzungen in Gebieten vorzunehmen, die nicht den Gebietstypen der BauNVO entsprechen. Erst durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG), Beschluß vom 15.08.1991 - 4N1/89 (in NVwZ 1992, Heft 9, Seite 879 ff.) wird die Möglichkeit eröffnet, auch einschränkende Festsetzungen in solchen Problem-bereichen zu treffen.

3. Änderungserfordernis

Zu den nachfolgenden Änderungspunkten besteht ein Planänderungserfordernis aufgrund der eingetretenen Entwicklung. Eine Änderung des gesamten Gebietes ist nicht erstrebenswert, denn es handelt sich um ein gewachsenes Gebiet, das erhalten werden muß. Das gemeinsame Gewerbegebiet gilt in seiner Struktur und in seinem Erscheinungsbild im Hamburger Umland als mustergültig.

4. GFZ/Gebäudehöhen

Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat gezeigt, daß Änderungen im Sinne einer Anpassung zu einer höheren baulichen Nutzung erforderlich sind und seitens der Betriebe gewünscht werden. Somit soll durch Anhebung der zulässigen Traufhöhe und Erhöhung der Geschosflächenzahl in Anlehnung an die Entwicklung der umliegenden Bebauungspläne dem Bedarf Rechnung getragen werden.

5. Emissionen

Die relativ geringfügigen Änderungen der Geschosfläche und Gebäudehöhen führen nicht zu einer Erhöhung von Emissionen, denn diese sind letztlich abhängig von der zulässigen Art der Nutzung (die bis auf Einschränkungen hinsichtlich großflächiger Verbrauchermärkte, Freizeiteinrichtungen und dgl.) nicht geändert wird. Weiterhin liegt das Gewerbegebiet nördlich der vorhandenen Kleingartenanlage und der darnach folgenden Wohnbebauung. Die Baugrenzen werden nicht verändert. Insofern wird kein Bedarf gesehen, nur aufgrund dieser geringfügigen Änderungen eine Einschränkung der Gewerbenutzung in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln festzusetzen.

Die nebeneinander liegende Nutzung von Gewerbegebiet und Kleingärten ist durch rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen und hat in der Vergangenheit zu keinen Beanstandungen geführt; vielmehr wurde die Kleingartenanlage aufgrund der guten Erfahrungen erweitert und hat auf Bundesebene verschiedene Prämierungen erfahren.

6. Eingrünung

Um den Eindruck einer Übermassierung zu verhindern und eine Verträglichkeit zum Landschaftsbild und zu den südlichen Kleingärten sicherzustellen, sind die ausnahmsweise zulässigen Erweiterungen und Aufstockungen nur in Verbindung mit Fassaden- oder/und Dachbegrünung zulässig. Eine Fassaden- und Dachbegrünung trägt dazu bei, daß bei verstärkter Überbauung ein Ausgleich geschaffen wird, um die mikroklimatischen Nachteile wie z. B. Hemmung von Luftaustausch - verursacht durch höhere Gebäude/größere Baumasse und intensiver Gebäudenutzung - teilweise auszugleichen. Die positiven klimatischen und lufthygienischen Effekte sind Verbesserung des Kleinklimas, Temperaturminderung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Staubbindung, Schadstoffbindung, geringere Versiegelung.

Weiterhin gilt es, den teilweise sogar vorbildlichen Charakter dieses durchgrüneten Gebietes trotz baulicher weiterer Verdichtung zu erhalten, wenn auch die im § 17 BauNVO festgesetzten max. zulässigen Geschoßflächenzahlen bei weitem nicht erreicht werden..

7. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen nicht länger den heutigen Vorstellungen, wie sich gezeigt hat. Deshalb sind die Vorschriften über die architektonische Gestaltung entbehrlich.

8. Ausschluß von Verbrauchermärkten, Vergnügungsstätten etc.

Die Problematik der Verbrauchermärkte, großflächigen Handelsbetrieben, Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen war zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht gegeben. Aufgrund weiterer Nachfragen in diesen Branchen ist es zur Sicherung der gebietsbestimmten gewerblichen Nutzung erforderlich, diese hier auszuschließen. Es besteht dringender Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen in Reinbek. Weiterhin gilt es, in Punkto Verbrauchermärkten eine Schwächung der Zentralität der Stadtmitte Reinbeks zugunsten von Randflächen zu verhindern. Auch besteht die Gefahr einer Störung durch den PKW-Verkehr dieser stark frequentierten Einrichtungen.

9. Sonderregelung für Verbrauchermarkt

Der Bestandsschutz für den bestehenden Verbrauchermarkt im Plangebiet erfordert eine entsprechende Sonderfestsetzung für dieses Grundstück zur Bestandssicherung.
Räumliche Erweiterungen beschränken sich auf dieses Grundstück.

10. Waldabstand

Der Abstand der Bebauung zum Wald Karolinenhof ist durch Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt. Die Erhöhung der baulichen Anlagen bzw. der Geschosflächenzahl bedeutet nicht, daß deshalb dichter an den Wald heran gebaut werden kann oder darf. Nur diese Frage ist hier bedeutsam. Ein Zurücknehmen der Baugrenzen ist unter Würdigung der rechtskräftig bestehenden Ausweisungen und der Höhe zu erwartender Entschädigungsansprüche nicht zu vertreten.

11. Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Reinbek. Soweit die vorhandenen Querschnitte für den Löschwasserbedarf nicht vollständig ausreichen, wird die Stadt Reinbek eine Verstärkung des Netzes betreiben. Zusätzlich entstanden sind im Gewerbegebiet zwei Regenwasserrückhaltebecken, die als sogenannte Naßbecken ständig für die Feuerwehr als jederzeit benutzbare Entnahmestellen zur Verfügung stehen. Dies sind das Rückhaltebecken nördlich des städtischen Betriebshofes im Bereich des B-Planes Nr. 36 der Stadt Reinbek und das Regenwasserrückhaltebecken im Bereich des B-Planes Nr. 50 an der Borsigstraße.

12. Erschließungsanlagen

Die vorhandenen Erschließungsanlagen des Gewerbegebietes sind ausreichend dimensioniert, um die Bedienung auch bei erhöhter Geschosfläche sicherzustellen.

13. Nachrichtliche Übernahmen

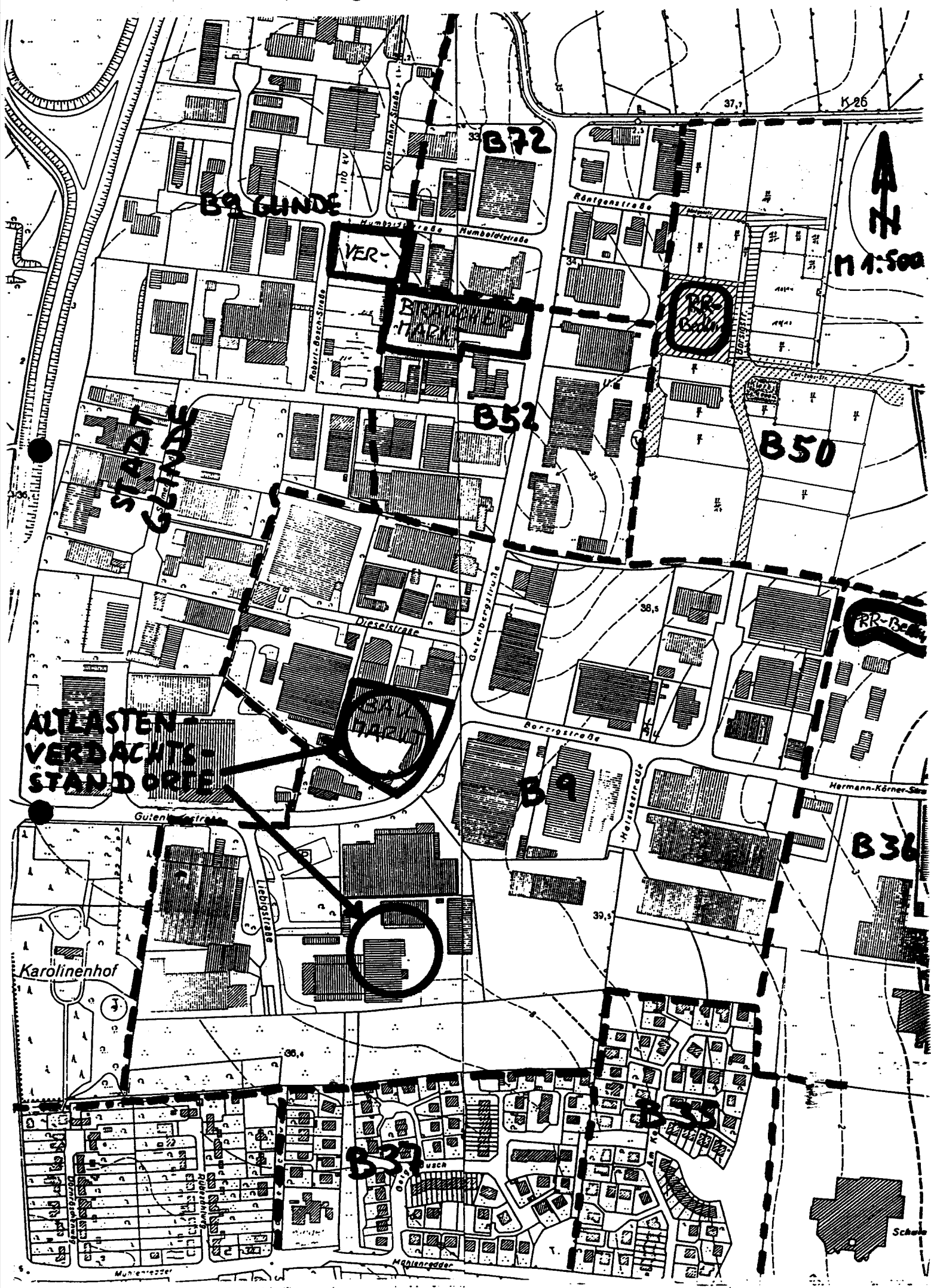
Der Begründung wird ein Grundkartenausschnitt mit Eintragung der Feuerlöschteiche, von kontaminierten Flächen und den bestehenden Verbrauchermärkten beigelegt.

14. Grünordnungsplanung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 (einschließlich der Änderungen) bestand keine gesetzliche Verpflichtung für die Aufstellung von Grünordnungsplänen. Der bestehende Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die u.a. Grünflächen an den Grenzen des Plangebietes und entlang der Straßen vorsehen und die darüberhinaus Anpflanzgebote enthalten. Außerdem weist der Plan Bauerkleingärten aus.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für diese Änderung ist entbehrlich; denn sie berührt nur partiell hinsichtlich der Anhebung der GFZ grünordnerische Belange. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Daher wird sich eine zusätzliche Verdichtung hauptsächlich vertikal vollziehen.

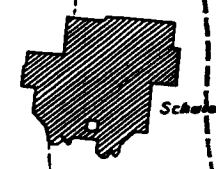
Anlage zur Begründung



1:500

ATLASTEN-
VERDÄCHT-
STANDORTE

KAROLINENHOF



Sch...

Eine weitere Bodenversiegelung ist nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Ferner trägt eine Verdichtung in diesem bebauten Gewerbegebiet zur Verringerung des Bauplächenverbrauchs durch Neuausweisungen bei.

15. Rechtliche Grundlagen

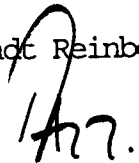
Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) soll nur in bezug auf die Änderungspunkte gelten, nicht jedoch für die sonstigen Bebauungsplanausweisungen.

Anlage: Grundkarte mit Eintragungen

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.2.1999 gebilligt.

Reinbek, den 24.2.99

Stadt Reinbek



Bürgermeister

