

STADT REINBEK

ERLÄUTERUNGSBERICHT

11. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Reinbek

Stand: 24. JUNI 1993

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
2. Bisherige Planung
3. Inhalt der 11. Änderung
4. Gründe zur Aufstellung
5. Allgemeine Angaben zur Ver- und Entsorgung
6. Beschluß über den Erläuterungsbericht

GELTUNGSBEREICH DER 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES:

1. Südöstlicher Bereich des B-Planes Nr. 38 "Hof Soltau/Schulzentrum"
der Stadt Reinbek/nördlich der Straße Mühlenredder
2. Grundstück Waldhaus/Schützenhaus in der Loddenallee

1. ALLGEMEINES

a) Bestandteile des Planes

1. Planzeichnungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:5000
2. Erläuterungsbericht

b) Rechtliche Grundlagen

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Beschlusses gültigen Fassung,

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) von 1990 (BGBl. I S. 132), aufgestellt.

Die Darstellungen dieser Planänderungen sind entsprechend der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vorgenommen.

c) Technische Grundlagen

Als Planunterlage dient die Deutsche Grundkarte Reinbek und Reinbek-Nord des Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:5000.

2. BISHERIGE PLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek stellt in seiner ursprünglichen Fassung den Bereich 1 als Gemeinbedarfsfläche "Post" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie den Bereich 2 als Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB dar.

3. INHALT DER 11. ÄNDERUNG

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek beinhaltet zwei Teilbereiche:

Bereich 1 "Wohnbaufläche" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie
Bereich 2 "Sonderbaufläche" (Hotel/Schießsportanlage) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für den Bereich 1 der Änderung wird parallel der Bebauungsplan Nr. 38 "Hof Soltau/Schulzentrum" aufgestellt. Er soll die Ziele des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Grünordnungsplanes weit möglichst sicherstellen.

Die zusätzlich zum B-Plan Nr. 38 durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) läßt erkennen, daß keine grundsätzlichen Probleme vorliegen.

Wegen der Geringfügigkeit der Auswirkung wird auf eine Landschaftsplanänderung verzichtet. Bei der zur Zeit in Auftrag gegebenen Novellierung des Landschaftsplanes der Stadt Reinbek wird die 11. Änderung mit eingearbeitet.

4. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG

Änderungsbereich 1

Die 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt wies die Fläche als Gemeinbedarf "Post" aus. Mit Schreiben vom 23.10.1990 teilte die Deutsche Bundespost der Stadt Reinbek mit, daß der Grunderwerb durch die Neustrukturierung der Post nicht mehr in Frage kommt.

Daraufhin wurden von der Stadt Reinbek einige neue Nutzungskonzepte (siehe Bebauungsplan Nr. 38) untersucht, mit dem Ergebnis (Beschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.1991), die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung bisher "Post" in "Wohnbaufläche" (W) umzuwidmen.

Eine andere Gemeinbedarfsnutzung auf dem betreffenden Grundstück am Mühlenredder ist nicht gegeben. In Anbetracht des akuten Wohnbedarfs in Reinbek soll hier Geschößwohnungsbau unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung geschaffen werden.

Nach § 8 BauGB sind B-Pläne aus dem F-Plan zu entwickeln. Dementsprechend ist aufgrund der geänderten Nutzungskonzeption der F-Plan anzupassen. Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird das Parallelverfahren durchgeführt.

Änderungsbereich 2

Das durch den Brand am Jahresanfang 1992 zerstörte Waldhaus und Schützenhaus als Stützpunkt für die Naherholung (Schießanlage Loddentallee) soll schnellstmöglichst wieder aufgebaut werden. Es handelt sich hier gemäß § 35 Abs. 4 BauGB um ein "Sonstiges Vorhaben" im Außenbereich. Die baldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand zerstörten Gebäudes an gleicher Stelle ist zulässig.

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek weist an dieser Stelle "Flächen für die Forstwirtschaft" aus. Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von privilegierten, dem Forst dienende Anlagen, nicht zugelassen. Das Gebäude genießt jedoch Bestandsschutz und darf daher wieder aufgebaut werden. Nach Angaben des Eigentümers ist ein Wiederaufbau nur in Verbindung mit einem baulich integrierten 60-Zimmer-Hotel möglich. Zur Sicherung dieser Einrichtung auf Dauer besteht ein öffentliches Interesse, hier eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hotel/Schießsportanlage" auszuweisen. Die Schießsportanlage des Schützenvereins soll gegenüber der bisherigen Anlage nun zum Schutze von Lärmimmissionen (Erholungswald, Krankenhaus) überdacht werden.

Das Vorhaben beschränkt sich auf das bestehende Grundstück, und die eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß fügt sich positiv in die Umgebung ein.

Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches mit dem Forstfiskus und zugleich obersten Forstbehörde wurde festgestellt, daß seitens der Forstbehörde keine Grundsatzbedenken bestehen, wenn das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich durchsteht. Gefordert werden bereits jetzt, zumindest für das Hotel, unterirdische Stellplätze.

5. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Der Änderungsbereich 1 ist vom Grundsatz her bis auf die innere Erschließung erschlossen.

Die Versorgungseinrichtungen für Strom-, Gas- und Wasser sind gegeben und werden ggf. ergänzt.

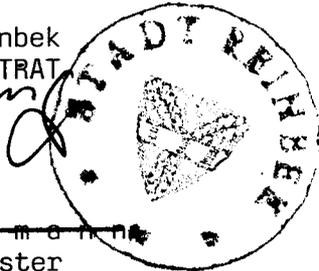
Beim Änderungsbereich 2 handelt es sich um einen Wiederaufbau, die Erschließung ist vorhanden.

6. BESCHLUß ÜBER DEN ERLÄUTERUNGSBERICHT

Dieser Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24. JUNI 1993 gebilligt.

Reinbek, den 21.7.93

Stadt Reinbek
DER MAGISTRAT



~~Dr. Neumann~~
Bürgermeister