

ERLÄUTERUNGSBERICHT

9. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Reinbek

Stand: Oktober 1990

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek

1. Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung umfaßt weitgehend den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 (Wildenhofeck).

Der Bereich ist wie folgt umgrenzt:

- Hamburger Straße im Süden in Höhe der Teiche sowie weiter östlich in einer Tiefe von 30,00 m nördlich der Hamburger Straße
- Bachlauf parallel zur K 80 (Forstgraben) im Westen
- Begrünte Hausmülldeponie im Norden
- 50,00 m westlich parallel zum Glinder Weg.

2. Allgemeines

Bestandteil des Planes ist ein Deckblatt zum Flächennutzungsplan im Maßstab 1:25.000 für den Geltungsbereich der 9. Änderung. Der Inhalt der 9. Änderung bezieht sich nur auf die besonders gekennzeichneten Darstellungen und ist im Erläuterungsbericht beschrieben. Innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches wird die Darstellung des Teiches übernommen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253 - in Verbindung mit der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 15.09.1977 - BGBl. I S. 1763, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, - BGBl. I S. 2665 - aufgestellt. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen entsprechend der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 1981) vom 30.07.1981 - BGBl. I S. 833 - vorgenommen.

Als Planunterlage dient die deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5.000 vom Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein.

3. Bisherige Planung

Mit der 9. Änderung wird eine als MI-Gebiet ausgewiesene Fläche, die zum Teil als Wohnbebauung genutzt, zum Teil einen Gewerbebetrieb aufnimmt und zum Teil Grün-/Waldflächen in der tatsächlichen Nutzung beinhaltet, umgewidmet in eine Teilfläche SO - Hotel - und in WA-Gebiet.

4. Inhalt der Änderung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek besteht aus folgenden Einzeländerungen:

- Eine Teilfläche im südwestlichen Bereich wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Hotel - ausgewiesen.
- Flächen hinter einer Bautiefe nördlich der Hamburger Straße und westlich des Glinder Weges werden gemäß § 4 BauNVO als WA-Gebiet ausgewiesen.

5. Gründe zur Aufstellung der 9. Änderung

In Reinbek besteht dringender Bedarf an weiteren Bettenkapazitäten für den Hotelbereich. Dies um so mehr, als im Sachsenwald Congress-Hotel für die Durchführung von Veranstaltungen wie Kongressen keine ausreichende Bettenkapazität mehr frei ist. Daher wurde in der Stadt eine Analyse für die Unterbringung eines Hotels durchgeführt mit dem Ergebnis, daß der Standort im Nordostquadranten der Kreuzung K 80/Hamburger Straße als optimal zu bezeichnen ist und auch zur Zeit der einzig realisierbare ist. Die Darstellung SO - Hotel - dient der Flächenwidmung dieses Hotelstandortes.

Um den Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, gerecht werden zu können, erfolgt die Gebietsänderung von MI in WA für den übrigen Änderungsbereich. Es soll ausgeschlossen werden, daß sich neben dem Wohnen Gewerbebetriebe, die in MI-Gebiet zulässig wären, ansiedeln können. Es soll ausgeschlossen werden, daß sich neben dem Wohnen, Gewerbebetriebe, die im MI-Gebiet zulässig wären, ansiedeln können. Die Grenzziehung zwischen der zu belassenen MI-Nutzung und dem WA-Gebiet ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung nördlich der Hamburger Straße und westlich des Glinder Weges mit verschiedenen nur im MI-Gebiet zulässigen Einrichtungen; die rückwärtigen Grundstücksteile hiervon sollen allerdings einer ausschließlichen WA-Nutzung zugeführt werden.

Grundziel der Stadt ist es, durch verdichtete Nutzung von Baulücken und Innenbereichen zu erreichen, daß die Außenbereiche geschont werden.

Die Fläche nördlich des vorhandenen Gewerbebetriebes, zur Zeit Parkanlage/ehemalige Baumschule und von der Forstbehörde als Wald gemäß Waldgesetz beurteilt, soll, da im Innenbereich gelegen und für eine bauliche Nutzung vorgesehen, dem Zweck der Wohnbebauung zugeführt werden. Eine Umwidmung des Waldes ist erforderlich. Ausgleichsflächen werden im notwendigen Umfang nach Maßgaben der Forstbehörde geschaffen. Eine Entwidmung des Waldes ist erforderlich. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nach Maßgabe der Forstbehörde bei gleichzeitiger Ersatzaufforstungsfläche.

Im Bereich der SO-Fläche des geplanten Hotels ist die ehemalige Kartenfabrik Maenner & Vooes (Druckerei) als "Altlastverdächtiger Altstandort" beim Umweltamt des Kreises Stormarn erfaßt.

Die Kennzeichnung der altlastverdächtigen Altlaststandorte in der Planzeichnung ist flächendeckend dargestellt. Nachrichtlich wird ferner die außerhalb des Plangeltungsbereiches befindliche Mülldeponie Nr. 8 (ehemaliger Bolz- und Spielplatz) dargestellt. Der im Parallelverfahren aufgestellte B-Plan Nr. 45 weist in einzelnen Festsetzungen der Altlaststandorte auf. Die Gefährdungsabschätzung und die Sanierung können den Gutachten und der Dokumentation zur Sanierung der SO-Fläche entnommen werden, die Bestandteil der Begründung zum B-Plan Nr. 45 sind.

6. Allgemeine Angaben zur Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vom Grundsatz her bis auf die innere Erschließung erschlossen.

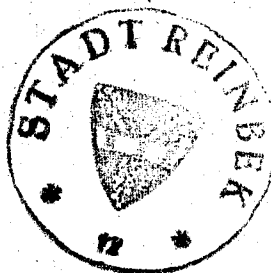
Die Oberflächenentwässerung soll über den im Westen liegenden Bachlauf - Forstgraben - als Vorfluter erfolgen, bei vorheriger Rückhaltefunktion des an der Hamburger Straße liegenden Teiches. Die Schmutzwasserversorgung wird über eine Pumpstation an das zentrale Netz angeschlossen werden.

7. Beschluß über den Erläuterungsbericht

Dieser Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.11.1990 gebilligt.

Reinbek, den 15.01.1991

STADT REINBEK



[Handwritten signature]
Bürgermeister