

B e g r ü n d u n g

zur Satzung "Bebauungsplan Nr. 10-Böhmekoppel -"

I. Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des Planes erfolgte zur Deckung des dringlichen Bedarfs an Bauland für Familienheime und stadteigene Wohnungen.

- 1.1 Die in Reinbek als Baugebiete ausgewiesenen Flächen stehen -abgesehen von einer begrenzten Anzahl kleinerer Baulücken - im Eigentum großer Aufschließungs- und Baugesellschaften und sind planentsprechend ausschließlich für den Bau von Mietwohnungen und Reiheneigenheimen bestimmt.

Eine größere Zahl Reinbeker Bausparer und anderer Anwärter bemüht sich seit langer Zeit vergeblich um Bauplätze zwecks Errichtung freistehender Familien-eigenheime. Die Stadt fühlt sich verpflichtet, diesen Bürgern bei der Beschaffung von Baugrundstücken zu helfen.

Es war ihr zwar nicht möglich, das den größten Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 10 ausmachende Flurstück 96/11 in der Größe von 5.1245 ha des Schlachtermeisters Louis Böhme, Reinbek, käuflich zu erwerben. Sie hat es deshalb auf 99 Jahre in Erbpacht übernommen. Lediglich die öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen wird die Stadt erwerben. Die einzelnen Baugrundstücke sollen an die Baubewerber in Erbpacht weitergegeben werden.

- 1.2. Für die Stadt ergeben sich laufend vordringliche Wohnungsnotfälle, die nur durch den Bau stadteigener Wohnungen gelöst werden können. Dabei handelt es sich z. B. um die Unterbringung von Familien aus Notunterkünften, unbewohnbar oder abbruchreif gewordenen Häusern usw.. Für die Errichtung dieser Wohngebäude sind zwei kleinere Teilflächen im Plan ausgewiesen.

Durch die Einbeziehung dieser Mietwohnungen in das Plangebiet werden sich die anteiligen Erschließungskosten für die Eigenheime verringern.

2.1 Bauplatzgrößen

Im Gegensatz zu früheren Jahrzehnten werden heute kleinere Bauplätze gewünscht, Die Baulandpreise und demgemäß auch die Pachten liegen relativ hoch. Die Erschließungskosten verteilen sich auf eine größere Anzahl von Plätzen. Außerdem fehlt vielen infolge beruflicher Inanspruchnahme die Zeit für die Pflege größerer Gärten. So wurden die für freistehende Eigenheime geringst möglichen Ausmaße gewählt, immer aber mit durchschnittlich 500 qm Fläche noch etwas geräumiger als etwa bei erdgeschossigen Ketteneigenheimen.

2.2 Zuschnitt der Baugrundstücke

Vorwiegend sind die Plätze rhomboidförmig geschnitten. Dadurch wird die Hauptgebäudeseite mehr der bevorzugtesten Sonnenseite zugewendet, der gegenseitige Einblick in die Freisitzanlagen vermindert, starre Fluchtlinienausrichtung vermieden.

3. Einpassung in die umgebende Bebauung und Bauplanung

Das Plangebiet ist umgeben

im Norden von einem mit Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlungen bebauten Gebiet, im Westen und Süden von vor dem letzten Kriege entstandenen Eigenheimwohnsiedlungen; im Osten schließt sich, getrennt durch einen Grünstreifen mit Rad- und Wanderwegen, das große Plangebiet der Norddeutschen Treuhandgesellschaft an, auf dem Mietwohnungszeilen und Reiheneigenheime in differenzierter Höhenordnung vorgesehen sind.

An die Randmotive dieser Planung mußte sinnvoll Anschluß gesucht werden. In der Nordostecke soll sich daher das zweigeschossige Dreizeilenmotiv fortsetzen. Im Südosten wird den dreigeschossigen Zeilen der Norddeutschen Treuhandgesellschaft westlich des Rad- und Wanderwegstreifens eine zweigeschossige Wohnzeile zwangslos beigelegt.

Auf diese Weise wird das neugeschossige Gebäude auf dem Gebiet der Norddeutschen Treuhandgesellschaft flankiert durch die zwei- und dreigeschossigen Gruppen, jedoch ein Blickwinkel vom Hochhaus nach Westen über die niedrige Eigenheimbebauung weit offen gehalten.

4. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Aufbauplan, den die Stadt nach den §§ 5 bis 7 des Schlesw.-Holst. Aufbaugesetzes aufgestellt hat, entwickelt worden. Der Aufbauplan wurde aufgrund der 6. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen vom 14. Juni 1961 (GVOBl Schl.-Holst. 1961 S. 108) als Flächennutzungsplan übergeleitet. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 noch nicht als Baugebiet ausgewiesen. Die Stadt hat aber bereits einen neuen Flächennutzungsplan ausarbeiten lassen und im Entwurf beschlossen. Darin ist die Böhmekoppel als Baugebiet ausgewiesen. Das Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan läuft an.

- 4.1 Das Plangebiet ist einschl. der tangierenden Verkehrsflächen rd. 6 ha groß.

Geplant sind

55 freistehende Eigenheime
4 Mietwohnzeilen mit zusammen etwa
52 bis 60 Wohneinheiten,
1 Laden.

sowie Sammelgaragen.

Die Wohndichte wird etwa 60 Einwohner/ha Brutto-
bauland betragen.

5. Die Verkehrsflächen - mit Ausnahme der Straße D-
sind durch die erfolgte Vermessung bereits festge-
legt.

II. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die in Erbpacht übernommene Koppel, 51245 qm groß, hat im Norden und Osten unregelmäßige Begrenzungen. An der Nordbegrenzung fällt bei der Bildung einer geradlinigen Straßenflucht ein schmaler Streifen stadteigenen Geländes ab, der den anliegenden Baugrundstücken zugeschlagen wird. Die östliche Begrenzung schwenkt im Norden stark westwärts ein. Um hier eine klar geordnete Bebauung mit den drei Wohnzeilen zu erreichen, muß eine dreieckähnliche Teilfläche von ca. 1000 qm aus dem benachbarten, laut Aufschließungsvertrag von der Norddeutschen Treuhandgesellschaft an die Stadt abzutretenden Gelände (teilweise als Grünzug mit Fuß- und Radweg geplant) zum Baugelände hinzugenommen werden.

III. Kosten

Die Erschließungskosten sind überschläglich mit rd. 350 000.-- DM ermittelt; davon trägt die Stadt 10 % sowie die Anteile für die stadteigenen Wohnungen.

Die Kosten für die Trennkanalisation werden etwa 100 000.-- DM betragen. Dazu werden Anschlußgebühren lt. Satzung und Gebührenordnung erhoben.

IV. Planänderung nach § 13 BBauG

Der Bebauungsplan ist am 27. Februar 1962 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden. Seine Genehmigung hängt jedoch, wie unter Abschnitt I Ziffer 4 behandelt, von der vorherigen Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes ab. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.9.1962 beschlossen, daß die unverbindlichen Darstellungen des Planes in verbindliche umzuändern sind. Weil davon die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat die Stadtverordnetenversammlung den Plan in der geänderten Fassung mit dem Satzungstext am 30. Oktober 1962 beschlossen.

Reinbek, den 30.10.1962
Stadt Reinbek
Der Magistrat