

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet Klosterbergen (Bauabschnitt Ia) der Norddeutschen Treuhandgesellschaft mbH., Organ der staatlichen Wohnungspolitik, Hamburg-Altona, Allee 84, in Reinbek/Kr. Stormarn, nördlich der Hamburger Straße

I. Gesetzliche und technische Grundlagen

Vorliegender Bebauungsplan, der gemäß § 8 und § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt I, Seite 143) aufgestellt worden ist, erstreckt sich auf den I. Abschnitt der Gesamtaufschließung des Gutes Hinschendorf. Die genannten Flächen sind durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.1960 zum Baugebiet entsprechend den Bestimmungen des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949 erklärt worden. Die Zustimmung zu diesem Beschluß wurde vom Herrn Sozialminister durch Erlaß vom 31.1.1961 erteilt. Außerdem wird Bezug genommen auf den zwischen der Stadt Reinbek und der Norddeutschen Treuhandgesellschaft als Träger geschlossenen Vertrag (Aufschließungsvertrag) vom 25.10.1960.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Dem Bebauungsplan vom 21.8.1961, der die Beschreibung trägt: Bauvorhaben Hinschendorf Nord, Abschnitt Ia, Stadt Reinbek/Kr. Stormarn, Bebauungsplan Nr. 11, Maßstab 1 : 1000,
2. der Begründung,
3. dem Eigentümerverzeichnis über die innerhalb der Bebauungsgrenze liegenden Grundstücke.

II. Lage und Begrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt den Abschnitt Ia der Nordfläche des Gutes Hinschendorf. Es wird begrenzt :

im Westen und Südwesten durch die Wohnsiedlung Wildenhof,

im Norden durch eine in 70 m Abstand nördlich und parallel zur projektierten Verlängerung der Straße Eichenbusch verlaufende Linie,

im Nordosten durch den geplanten Grünzug und die proj. Verlängerung der Straße Eichenbusch,

im Osten durch die Achse der in Nord-Süd-Richtung geplanten Sammelstraße,

im Süden und Südosten durch das Hofgrundstück des ehemaligen Gutes Hinschendorf, das Forstgehege Klosterbergen und die künftige Nordbegrenzung des für die Errichtung einer Volksschule bestimmten Grundstückes.

Die Gesamtfläche befindet sich im Eigentum der Norddeutschen Treuhandgesellschaft mbH. Organ der staatlichen Wohnungspolitik, Hamburg-Altona, Allee 84, und dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forst in Kiel, vertreten durch das Forstamt Trittau.

Das Bebauungsplangebiet ist gekennzeichnet mit den "vorläufigen Planzeichen" die für Schleswig-Holstein veröffentlicht worden sind. (Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz, Mitteilungsblatt der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel, Nr. 74/75, Juli/August 1961).

III. Städtebauliche Maßnahmen

Zur Vorgeschichte wird verwiesen auf die mehrfachen Planungsbesprechungen, die zwischen der Norddeutschen Treuhandgesellschaft und den beteiligten Behörden der Gemeinde, des Kreises und des Landes über die Aufschließung des Gutes Hirschendorf geführt worden sind. Als erstes Ergebnis wurde der vorläufige Bebauungsplan, der die Anlage zum Aufschließungsvertrag bildet, von den Architekten BDA Dipl.Ing. Gerd Pempelfort, Dipl.Ing.K.Gerh.Wilhelmi und C.H. Lehnert aufgestellt. Dieser Plan ist auch von den o.g. Behörden im ganzen gutgeheißen worden. Der danach entwickelte vorliegende Bebauungsplan weist in Einzelheiten gewisse Änderungen auf, die sich ergeben haben aus der Abstimmung mit den Tiefbaubelangen, den Forderungen nach entsprechenden Einstellplätzen usw.; er ist jedoch in seiner städtebaulichen Konzeption nicht verändert worden.

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Gelände des Abschnittes Ia wird entsprechend der Genehmigung zur Vermessung in 4 Gruppen aufgeteilt :

- a) öffentliche Straßenflächen,
- b) öffentliche Grünflächen,
- c) Flächen für die Wohnbebauung,
- d) Flächen für den öffentlichen Bedarf (z.B. ev. Kirche).

Die einzelnen Grundstücksgrößen ergeben sich entsprechend der noch abzuwartenden Vermessung durch Herrn Dipl.Ing. Püst, Reinbek.

Die Einigung über die Teilung der einzelnen Flächen ist auf gutlichem Wege zwischen der Trägersgesellschaft und der Stadt Reinbek erfolgt, so daß Maßnahmen gemäß Bundesbaugesetz 4. und 5. Teil nicht erforderlich sind. In Einzelverhandlungen zwischen den Eigentümern der Grundstücke 347/7, 348/7, 349/7, 302/7, 303/7, 309/7, und 311/07 ist, soweit die Grundstücke nicht durch gemeinsames Eigentum Belegenheit an der Straße Kurzer Rehm haben, zu versuchen, diesen Grundstücken durch Zuerwerb entsprechender Flächen Belegenheit an der neu geplanten Nord-Süd-Straße zu geben.

V. Maßnahmen zur Ordnung und Bebauung

A) Die im Bebauungsplan angegebene Wohnbebauung soll nach Lage, Größe der überbauten Fläche und Geschosshöhe ein Maximum darstellen, das in keinem Falle überschritten werden darf, jedoch soll es den Einzelplanungen vorbehalten bleiben, bei den Geschosshäusern die Tiefe der Gebäude festzulegen. Bei geringer Haustiefe können die angegebenen Längen ggf. geringfügig überschritten werden, wenn sich dadurch keine Störungen nachbarlicher Bebauung ergeben. Für die Bebauung mit 1- und 2-geschoßigen Einfamilien- und Reihenhäusern sollten im ganzen die angegebenen Maße nicht überschritten werden, jedoch erscheint eine andere Gruppierung (Versetzen der Häuser) innerhalb der vorgesehenen Einzelflächen durchaus möglich, soweit Richtung und Höhe der Gebäude nicht verändert werden. Auf Nutzungsziffern konnte entsprechend der Festlegung der Bebauung verzichtet werden.

- B) Für die Kirche und das Gemeindehaus mit Kindergarten ist die angegebene Bebauung nur als Vorschlag zu werten. Eine Abweichung als Ergebnis eines Wettbewerbes erscheint hier durchaus möglich, und die Ermächtigung zu Ausnahmen nach § 31 des Bundesbaugesetzes wird ausdrücklich erteilt.

Es ist jedoch darauf zu achten, daß der Kirchturm der neuen Kirche so plaziert wird, daß er als Endpunkt der öffentlichen Mittelgrünfläche mit Wanderweg empfunden wird, ohne den Durchgang vom Grünzug zum Zentrum optisch einzuengen.

- C) Richtlinien für die bauliche Gestaltung der Gebäude werden im einzelnen nicht gegeben, jedoch ist es erwünscht, daß die vorgesehenen Gebäude gruppenweise einheitlich errichtet werden. Die Wahl des Materials soll im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen, dabei soll jedoch auf alle Fälle eine Uniformierung vermieden werden. Die hohen Häuser müßten Flachdächer erhalten, die 3- und 4-geschoßigen Gebäude flach geneigte Dächer.

- D) Für das Gebiet des Bebauungsplanes sind entsprechend dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung/Richtzahlen für die Erfüllung der Bestimmung der Reichsgaragenordnung angewendet worden: /folgende

1. Für je 2 Wohnungseinheiten ist ein Einstellplatz gerechnet worden.
2. Außerdem ist für je drei Wohnungen eine Garage vorgesehen.

Die Stellplätze und Garagen sind als Sammelanlagen angeordnet worden mit Schwerpunkten an den Eingängen des Planungsgebietes.

Es wird vorgeschlagen, den Bauträgern im Baugenehmigungsverfahren das Herrichten der Stellplätze mit Fertigstellung der Gebäude aufzuerlegen, jedoch zu erlauben, die Garagen entsprechend dem auftretenden Bedarf zu errichten. Die für Garagen vorgesehenen Flächen müßten jedoch mit Bezugsfertigkeit als Stellplätze verfügbar sein. Mit dieser Zahl sind alle erforderlichen Stellplätze, auch die für den Besuchs- und Anlieferungsbedarf im Wohngebiet gedeckt.

- E) Die Freiflächen innerhalb der Bebauung sind gärtnerisch anzulegen und laufend zu unterhalten. Besondere Vorschriften hierüber ergehen nicht; im Bereich der Hauptgrünzüge werden jedoch im Rahmen der Planung des öffentlichen Grünzuges Auflagen für das Anschluß-Grün der privaten Flächen gemacht werden, die sich aus der Einzelplanung der öffentlichen Grünzüge noch ergeben werden. Die hiervon betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet. Private Kinderspielplätze sind für Kleinkinder innerhalb der Wohnbebauungen in ausreichender Zahl zu schaffen und zu unterhalten. Die Anlage der Spielplätze soll nach den Richtlinien für die Schaffung von Spielplätzen erfolgen, die in Anlehnung an den Entwurf der Deutschen olympischen Gesellschaft vom Sozialministerium aufgestellt worden sind.

- F) Richtlinien für die Vorgartengestaltung werden im einzelnen nicht gegeben, da Vorgärten im Sinne einer Straßenbebauung nicht gegeben sind. Sinngemäß gilt Absatz E.

Die aus über zweigeschoßigen Gebäuden bestehenden Wohnhausgruppen sind zu den öffentlichen Straßen und Grünflächen hin mit bis zu 50 cm hohen lebenden Hecken einzufassen, zu deren Schutz vorübergehend bis zu ausreichender Höhen- und Dichtenentwicklung Stolperdrähte gezogen werden können.

In gleicher Weise kann zwischen den Wohnblöcken dieser Gruppen eingefriedigt werden, sofern nicht darauf überhaupt verzichtet wird.

Bei den ein- und zweigeschoßigen Reiheneinfamilienhäusern sind Einfriedigungen auf den Eingangsseiten nicht zugelassen. Auf den übrigen Seiten können bis zu 90 cm hohe lebende Hecken gepflanzt und auf der den Häusern zugekehrten Seite durch bis zu 80 cm hohe Maschendrahtgitter geschützt werden.

- G) Da innerhalb der öffentlichen Straßenflächen kein Platz für Straßenbäume vorhanden ist, sind auf allen Grundstücken entlang der Straßen in 1,0 bis 2,0 m Abstand von den Straßengrenzen Alleebäume nach näheren Angaben der Stadt anzupflanzen.

- VI. Wegen der überschläglichen Ermittlung der der Stadt entstehenden Kosten (einschl. Erschließungskosten) und wegen Hinweisen auf zu erwartende Kosten für Versorgungsanlagen und öffentliche Einrichtungen wird verwiesen auf den zwischen der Stadt Reinbek und der Norddeutschen Treuhandgesellschaft als Träger geschlossenen Vertrag (Aufschließungsvertrag vom 25.10.1960), in dem auch Einzelheiten über die Kostenübernahme geregelt sind.

VII. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

a) Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluß an das Netz des Elektrizitätswerkes Reinbek-Wentorf, welche die Planung der Stromversorgung nach Abstimmung mit den Planverfassern selbst bearbeitet. - Es ist unterirdische Verlegung vorgesehen. Für die Verteilung werden zwei Netzstationen erforderlich, die in den Plan eingetragen sind. Im übrigen sind die elektrischen Leitungen nicht eingetragen. Die Netzstationen sind nach Lage und Größe mit dem Versorgungsbetrieb abgestimmt worden und sollen sich im Charakter den geplanten Garagenbauten anpassen.

- b) Gasversorgung ist möglich. Leitungen sind nicht eingetragen.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Netzanschluß an die Hamburger Wasserwerke GmbH. nach Maßgabe der Satzung Zweckverbandes " Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn " v. 22. 6.1955.

Die Planung wird von der Tiefbauabteilung des Bauamtes Reinbek in Zusammenarbeit mit dem Versorgungsbetrieb aufgestellt und überwacht. Die Leitungen bis zu den Hausanschlüssen sind in den öffentlichen Straßen vorgesehen. Sie sind im Plan nicht eingetragen.

d) Entwässerungsleitungen

Die Kanalisation des gesamten Geländes durch Trennsystem ist vorgesehen. Die Planung und Durchführung wird von der Tiefbauabteilung des Bauamtes Reinbek vorgenommen und überwacht. Mit den Arbeiten ist bereits begonnen worden.

e) Fernmeldeleitungen

Die Planung erfolgt durch die Bundespost (Fernmeldewesen) in Abstimmung mit der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes. Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen; sie sind im Plan nicht eingetragen.

VIII. Erschließung

Die Planung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird von der Tiefbauabteilung des Bauamtes Reinbek, in Abstimmung mit den Planverfassern und den zuständigen Behörden, durchgeführt. Über Einzelheiten, (Profile, Befestigungen usw.) erteilt das Bauamt Auskunft.

Die beiden Stichstraßen sind durch in üblicher Weise ausgebaute Einmündungen mit dem Straßensystem zu verbinden. Die für die Reihenhäuser (Block 69 - 71, 79 - 83 u. 84 - 87) zur Erschließung erforderlichen Wege werden von der Stadt übernommen. Der 4 m breite Wegstreifen ist in einer Breite von 1.50 m durch Plattenbelag auszubauen. Die Restfläche ist mit Grand zu befestigen. Es ist nicht erlaubt, auf dem Wegeflurstück durch Bäume, Sträucher u.ä. die Verkehrsübersicht zu beeinträchtigen.

IX. Einzelheiten

1) Ladengruppe nördlich der Straße Eichenbusch

Die geplanten Läden sind für die tägliche Versorgung des Abschnittes Ia, nördlicher Teil vorgesehen. Es ist darauf zu achten, daß diese Läden nicht zweckentfremdet (z.B. für überregionale Versorgung) Verwendung finden.

2) Garagen und Parkplätze

Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen hat auf den im Lageplan vorgesehenen Einstellplätzen zu erfolgen. Die vorgesehenen Garagen sind als Sammelgaragen an den festgelegten Plätzen so flach wie möglich zu errichten. Ein Garagendach (Satteldach) ist nicht erwünscht.

3) Werbung

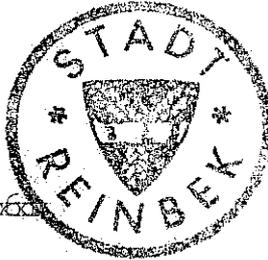
Jede Werbung bedarf einer besonderen Genehmigung. Bei den Wohngebäuden ist Werbung grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind nur möglich für Hinweise auf freiberuflich Tätige bis zu einer Größe von 0.10 qm. Die Zulassung von Werbeeinrichtungen richtet sich nach der Ortssatzung der Stadt Reinbek über Außenwerbung vom 10.3.1959.

4) Müllgefäße

Stellplätze für Müllgefäße sind im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen.

Reinbek, den 27. Februar 1962

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

~~Reinbek, den 27. Oktober 1962~~