



STADT REINBEK

DER MAGISTRAT
- Bauamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Reinbek für das Gebiet: "Nördlich Mühlenredder, östlich Schneewittchenweg, südlich Dauerkleingärten, westlich Bebauungsplan Nr. 35 -Am Kolk-" (Flurstücke 67/2, 67/4, 67/7, 67/8, 67/10, 67/11, 67/13, 67/15, 67/17, 67/18, Flurstücke 64, 67/9 und 82/3 teilweise)

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Reinbek sieht für das Bebauungsplangebiet die Ausweisung als Wohnbaufläche vor. Die Stadt Reinbek und die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH in Hamburg hatten das durch den Plangeltungsbereich erfaßte Gelände käuflich erworben mit dem Ziel, vorhandene Grün- und Gemeinbedarfsflächen planrechtlich zu sichern, bzw. zu erweitern und zusätzlich Wohnbauflächen bereitstellen zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung dringend erforderlich und soll insbesondere die konsequente Fortführung des Grünzuges Gehege Heidbergen, Krähenwald, Langenhege, Klosterbergenwald nach Norden bewirken. In diesem Grünzug soll eine Hauptfußweg-Erschließung verlaufen, die gleichzeitig als zusätzliche fußläufige Erschließung der vorhandenen Kleingärten im B-Plan Nr. 9 und der neuerstellten Kleingärten im Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 9 dient.

Ziele der Planungen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Ziele zugrunde:

1. Ausweisung von zentral gelegenen Bauplätzen für eine Eigenheimbebauung für die Reinbeker Bevölkerung.
2. Ausweisung eines geringen Flächenteils im zentralen Bereich mit einer 3geschossigen Bebauung als Vorsorgemaßnahme für einen evtl. notwendig werdenden sozialen Wohnungsbau, begrenzt für einen mittelfristigen Zeitraum.
3. Planrechtliche Ausweisung und Sicherung der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesheim.
4. Ergänzung von fußläufigen Wegeverbindungen zur Erreichung des Aktivspielplatzes, der Schwimmhalle, der Arbeitsplätze im "Gemeinsamen Gewerbegebiet" Reinbek-Glinde und im "Kleingewerbegebiet" und nach Norden (Schönningstedt - Neuschönningstedt - Glinde).

5. Schaffung einer fußläufigen Querverbindung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen nördlich Mühlenredder, östlich Kindertagesheim, südlich der Dauerkleingärten.

2. Örtlichkeit

Das westlich des B-Planes Nr. 35, südlich der Kleingärten und nördlich des Mühlenredders gelegene Gelände wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Die Geländeform weist eine schwach geneigte Ebene mit einem Gefälle nach Südwesten um ca. 3,50 m auf. Die angrenzenden Knicks sind soweit wie möglich zu erhalten.

3. Nutzung

Die Flächen des Plangebietes in der Größe von ca. 6,75 ha sollen wie folgt genutzt werden:

- Ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung;
- Grünflächen als Fortsetzung der Grünzüge;
- Gemeinbedarfsanlage - Kindertagesheim - (vorhanden)

Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,50 ha	66,7 %
- Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesheim	0,45 ha	6,6 %
- Grünflächen vorh. 0,38 ha; neu 0,21 ha gesamt:	0,59 ha	8,8 %
- Verkehrsflächen vorh. 0,31 ha; neu 0,90 ha gesamt:	<u>1,21 ha</u>	<u>17,9 %</u>
	6,75 ha	100,0 %
	=====	=====

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet erfolgen Festsetzungen in offener und im an den Bebauungsplan Nr. 35 angrenzenden Bereich in geschlossener, eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,35 und im Bereich der geschlossenen Bebauung eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7.

Für die Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesheim - erfolgt die Festsetzung in offener, eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3.

Um den sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen und noch wirtschaftlich erstellen zu können, werden auf der "Allgemeinen Wohnbaufläche" zwischen dem Einmündungsbereich der Planstraße "A", dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken und südlich der Trafostation drei Vollgeschosse, eine GRZ bis 0,4 und eine GFZ bis 1,0 nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert und errichtet werden (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BBauG).

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt Reinbek und die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH in Hamburg sind Eigentümer der gesamten Fläche im Bebauungsplan Nr. 37. Die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH in Hamburg wird die Erschließung selbst durchführen und die Bauflächen an die Interessenten im Benehmen mit der Stadt Reinbek veräußern. Die Erschließung wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt gesichert. Städtebauliche Maßnahmen können insofern entfallen.

6. Lärmschutz

Die als Wohngebiet ausgewiesene Fläche ist verschiedenen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Nördlich befindet sich die Fläche für den örtlichen Kleingartenverein. Die Tiefe des Kleingartengürtels beträgt etwa 100 m. Nördlich davon liegt das Gewerbegebiet der Stadt Reinbek. Die Lärmimmissionen dieses Gebietes sind als gering zu betrachten, zumal es sich hier nicht um eine Industrieanlage handelt. Kontrollmessungen haben in diesem Bereich einen Wert von $L = 49$ dB (A) ergeben. Unter Hinzuziehung der Kleingartenflächen sind die Belastungen für das allgemeine Wohngebiet innerhalb der Toleranzgrenzen.

Westlich befindet sich eine vorhandene Einfamilienhausbebauung. Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Östlich befindet sich das Neubaugebiet für Einfamilienhäuser des B-Plangebietes Nr. 35. Dahinter erstreckt sich das Gelände des Schulzentrums, in dessen nördlichem Bereich noch eine Sportanlage geplant ist. Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Südlich liegt der Mühlenredder, eine Sammelstraße von 7,00 m Fahrbahnbreite, an der das Schulzentrum und die Grundschule Mühlenredder liegen. Lärmmessungen, 12 m vom Gehweg des Mühlenredder entfernt, haben in den Spitzenstunden bei einer Belastung von 540 Kraftfahrzeugen pro Stunde einen Wert von 56 dB (A) ergeben. Daraus läßt sich schließen, daß der äquivalente Dauerschallpegel über den Beurteilungszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr den zulässigen Grenzwert von 55 dB (A) für allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet. Diese Lärmimmissionen bedingen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes für den Bebauungsplan Nr. 37. Zwischen dem Mühlenredder und dem allgemeinen Wohngebiet liegt ein bepflanzter Erdwall, der in allen Bereichen auf mindestens 1,00 m Höhe, gemessen über angrenzendem Gehweg, erhöht werden soll und eine dichte Bepflanzung als Knick erhalten wird. Hierdurch tritt ein zusätzlicher Lärmschutz ein.

7. Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt über zwei Stichstraßen vom Mühlenredder aus in Richtung Norden. Der Einmündungsbereich der Planstraße A liegt um 300 m versetzt gegenüber der Holsteiner Straße.

Der Plangeltungsbereich wird teilweise als Tempo 30 Straße und teilweise als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet. Der nördliche Bereich des vorhandenen Schneewittchenweges wird nördlich des Kindertagesheimes gleichfalls als verkehrsberuhigte Zone umgestaltet.

Radwegeführung

Eine gesonderte Radwegeführung ist nicht erforderlich, da die Ausbildung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone erfolgt.

Fußwegeerschließung

Eine gesonderte Fußwegeführung ist nicht erforderlich, da die Ausbildung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Zone erfolgt. Im Einmündungsbereich ist ein zweiseitiger Gehweg mit Bordsteinen mit je 2,00 m Breite vorgesehen. Wanderwege unter Aufnahme der Grünzüge erhalten eine Ausbaubreite von 2,50 m. Des Weiteren ist eine Fortsetzung des geplanten Erschließungsweges aus dem östlich angrenzenden Gebiet vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 65 Parkplätze, teilweise in Längs- und teilweise in Senkrecht-Aufstellung mit Verdichtung im Bereich der geschlossenen Bauweise vorgesehen. Bei 130 Wohneinheiten bedeutet das 50 %.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinie 136 - S-Bahn Reinbek - S-Bahn Bergedorf mit Haltestelle Holsteiner Straße/Ecke Mühlenredder, die Buslinien 137 - S-Bahn Bergedorf - Glinde und 237 - S-Bahn Reinbek - Glinde - Brunsbek/Kronshorst mit Haltestelle Glinde Weg/Ecke Mühlenredder.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des in dem Bebauungsplanbereich anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das Reinbeker Sielnetz und wird aufgrund vertraglicher Regelung dem Nebensammler Ost der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des im Bebauungsplanbereich anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über das im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches angeordnete Regenwasserrückhaltebecken in den Regenwasserkanal Mühlenredder. Weiterhin bestehen noch für den östlichen Planbereich einige Aufnahmekapazitäten für Oberflächenwasser zum direkt angrenzenden neu geschaffenen Regenrückhaltebecken im B-Plangebiet Nr. 35.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Rahmen des mit den Hamburger Wasserwerken abgeschlossenen Vertrages.

Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch das E-Werk Reinbek-Wentorf GmbH.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Kabeltrassen, in denen 20-kV-Kabel verlaufen (Lage: zwei 20-kV-Kabeltrassen entlang der östlichen Seite des Schneewittchenweges und eine 20-kV-Kabeltrasse entlang des Knicks an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches).

Im Grünzug nördlich der dreigeschossigen Bebauung ist ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Sonstige Versorgungseinrichtungen

Sonstige Versorgungseinrichtungen erfolgen im Rahmen der üblichen Abmachungen mit den Versorgungsträgern.

Öffentliche Einrichtungen/Grünflächen

Abgesehen vom bereits vorhandenen Kindertagesheim sind öffentliche Einrichtungen für dieses Baugebiet nicht zusätzlich erforderlich, da sich im direkten Umkreis Schulen, Schwimmbad und Sportzentrum befinden. Für den Bedarf des Plangebietes sind ein Kinderspielplatz im Grünzug im nördlichen Bereich und ein Kinderspielplatz am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen.

Ein größerer im Bebauungsplan Nr. 36 ausgewiesener Aktivspielplatz befindet sich in nächster Nähe. Eine Ergänzung des vorhandenen Grünzuges nach Norden ist vorgesehen. In dem im Osten des B-Plangebietes Nr. 35 ca. 200 m entfernt liegenden, in Nord-süd-richtung verlaufenden, an das Schulzentrum grenzenden Grünzug, sind Flächen für den Schul- und Freizeitsport ausgewiesen.

Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen wurden so wenig wie möglich getroffen, damit Beschränkungen in der Nutzung vermieden werden und gestalterische Freiheit gefördert wird.

Die Grünflächen sollen eine parkartige Bepflanzung erhalten, die insbesondere auch als Abpflanzung der Baulichkeiten erfolgt.

Eine verstärkte Bepflanzung wird im Bereich der durch die Grünflächen verlaufenden Wanderwege vorgenommen werden.

Die Erhaltung von Knicks erfolgt soweit wie möglich. Die Neuanlage von Knicks soll die Wohnbaufläche zu den Grünflächen abgrenzen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen für Baumbepflanzungen vorgesehen.

Im Bereich der eingeschossigen Bauweise soll die Firsthöhe 8,50 m nicht überschreiten, um z.B. bei doppelten Baukörpern mit einer Trennlinie im First ein unförmiges Erscheinungsbild nicht hervorzurufen und im Interesse der Nachbarbelange gute Besonnungsvoraussetzungen zu schaffen.

Voraussichtliche Kosten der Erschließung

1. Straßenbau, einschl. Beleuchtung und öffentliche Grünflächen	1.650.000 DM
2. Oberflächenentwässerung und Rückhaltebecken	650.000 DM
3. Schmutzwasserbeseitigung	480.000 DM
4. Wasserversorgung	<u>115.000 DM</u>
	2.895.000 DM
	=====

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 BBauG mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (lfd.Nr. 1 u. 2 - soweit die Kosten für die Oberflächenentwässerung der Straße entstehen).

Wasserschutzgebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Zone II b) der Hamburger Wasserwerke GmbH. Der § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. Schl.-H. Bl. Schl.-H. 1970 S. 612) ist zu beachten.

Die Begründung wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 20.09.1984 gebilligt.

Reinbek, den 09. OKT. 1984




K o c k
Bürgermeister

STAND 20.07.84
