

STADT REINBEK



DER MAGISTRAT
- Bauamt -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 72 für das Gebiet:
"Erweiterung des gemeinsamen Industrie-
gebietes südlich der K 26, westliche
Stadtgrenze, nördlich des Bebauungsplan-
gebietes Nr. 52, beiderseitig der
Gutenbergstraße" der Stadt Reinbek

1. Planungsrechtliche Grundlagen

In Reinbek besteht weiterhin eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, insbesondere im "Gemeinsamen Industriegebiet". Um eine Erweiterung des Industriegebietes zu ermöglichen und um die städtebauliche Ordnung zu sichern, wurde am 02.07.1973 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 72 gefasst.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der rechtsgültigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek. Der rechtskräftige westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet östlich der K 80" der Stadt Glinde wird z.Z. geändert und auf die Planung dieses Bebauungsplanes abgestimmt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Planstraße "A", die Gutenbergstraße und die Siemensstraße. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG wurde in Form einer Bürgerversammlung am 21. Februar 1980 im Forum des Schulzentrums der Stadt Reinbek durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

2. Örtlichkeit

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine etwa 8,0 ha große Fläche, die nördlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes liegt, durch die Stadtgrenze mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Glinde im Westen begrenzt wird und im Norden einen Anschluß durch die geplante Trasse der K 26 findet. Durch die Umplanung der K 26 wird es erforderlich, die Gutenbergstraße um ca. 70 m zu verlängern. Das Gebiet wird in Nord-West-Richtung von einer 11 KV Freileitung der Schlesweg überspannt. Außerdem liegt im westlichen Bereich sowie südlichen Randgebiet ein 11 KV/30 KV Erdkabel. Desweiteren liegen die Bauflächen in der wasser-schutzbedürftigen Zone III b des Wasserwerkes Glinde. Aus diesem Grund sind zum Schutz dieser Flächen im Bebauungsplan Text -Teil B- textliche Festsetzungen getroffen worden.

3. Nutzung

Das für die Bebauung in Aussicht genommene Gelände wird z.Z. landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Im nördlichen Plangeltungsbereich wird ein ca. 10 m breiter Streifen angeordnet, in dem ein Pflanzungsgebot festgesetzt wird.

Die Bauflächen werden gemäß § 8 BauNVO für Gewerbegebiete ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbeflächen einheitlich festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; Geschößflächenzahl (GFZ) 1,6. Die gewählten Festsetzungen nehmen Bezug auf jene der angrenzenden Bebauungspläne. Im Nordosten des Plangeltungsbereiches südlich der geplanten K 26 wird eine Baufläche ausgewiesen, hier könnte ein Rasthof mit Kiosk, ggf. ein Motel bzw. ein Restaurationsbetrieb zugelassen werden.

4. Städtebauliche Nutzung

Erschließer und Erwerber der Grundstücke ist die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS). Aus diesen Gründen sind städtebauliche Maßnahmen nicht erforderlich.

5. Gestaltung

Im Text -Teil B- sind Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Nutzungen gefaßt. Diese gewählten Festsetzungen nehmen Bezug auf jene der angrenzenden Bebauungspläne, auch die straßenseitigen Baugrenzen werden in gleicher Flucht fortgesetzt.

6. Erschließung

Das Gebiet wird erschlossen durch die Verlängerung der Gutenbergstraße, in West-Ost-Richtung durch die Straßen "A" und "B". Die verlängerte Gutenbergstraße mündet in die geplante Trasse der K 26 ein. Der genaue Zeitpunkt für den Ausbau der K 26 kann nicht genannt werden; die Planung führt das Straßenbauamt Lübeck im Auftrage des Kreises Stormarn durch. Der dargestellte Trassenverlauf entspricht den Vorstellungen der Stadt Reinbek. Für den Fall, daß eine spätere verkehrliche Anbindung an das östlich angrenzende Gebiet (evtl. Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet) erforderlich werden sollte, besteht hierfür die Möglichkeit der Verlängerung der Straße "B" (Fortfall des Wendehammers).

Rad- und Fußwegeerschließung

Der auf der Ostseite der Gutenbergstraße vorhandene 2 m breite Radweg - einseitig für beide Richtungen - wird bis zur geplanten K 26 entsprechend verlängert. Beiderseits der Fahrbahnen sind Fußwege ausgewiesen. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens wird nördlich der Planstraßen "A" und "B" ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg angeordnet.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Buslinie L 137 - Bergedorf/Glinde - und L 237 - Reinbek/Hamburg -Wandsbek-Markt-. Haltestellen liegen in der Gutenbergstraße.

Ruhender Verkehr

Im Baugebiet sind Flächen für den ruhenden Verkehr wie folgt vorgesehen:

Gutenbergstraße: Parkstreifen	10 Lkw oder 35 Pkw
Planstraße "A" : Nebenstraße	5 Lkw oder 13 Pkw
Planstraße "B" : Nebenstraße	2 - 3 Lkw oder 9 Pkw
Öffentlicher Bereich Rasthof	5 Lkw oder 20 Pkw

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Südstormarn, der den Hauptsammler noch an dieses Gebiet heranführen muß und nach dem Überleitungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg des Schmutzwasser nach dorthin abgibt.

Oberflächenwasserbeseitigung

Die Regenwasserkanalanlagen liegen ebenfalls im Zweckverbandsgebiet Südstormarn und werden durch diesen geplant bzw. ausgeführt. Zur Freimachung des geplanten Baugeländes südlich der Straße "A" muß der vorhandene Regenwasserhauptsammler in der Gutenbergstraße bis zur Straße "A" verlängert und weiterhin in der Straße "A" nach Westen verlegt und dann nördlich in der Stichstraße im Glindeer Gewerbegebiet bis zur K 26, weiter bis zum Regenwasserrückhaltebecken in der nordöstlichen Schleife Tangentenring/K 26 geführt werden. Das Becken ist erforderlich, weil der vorrohrte Vorfluter, der Schönningstedt entwässert, keine weiteren zusätzlichen Wassermengen aus bereits bebauten Gebieten aufnehmen kann. Damit der Betrieb Parz. 13/12 als Eigentümer der Parz. 13/11 seine Grundstücke baulich zusammenhängend nutzen kann, wird der vorhandene verrohrte Vorfluter "Schönningstedter Graben" in dem mit Leitungsrechten abzusichernden 10 m - Streifen verlegt.

Erschließungskosten

Es entstehen folgende Erschließungskosten:

		<u>Stadtanteil 10 %</u>
1. Schmutzwasserkanäle	420.000,-- DM	-
2. Regenwasserkanäle und Rückhaltebecken	580.000,-- DM	6.000,-- DM
3. Straßenbau und Beleuchtung	1.200.000,-- DM	120.000,-- DM
4. Wasserversorgung, Rohrnetz- zuschüsse	50.000,-- DM	-
	<u>2.250.000,-- DM</u>	<u>126.000,-- DM</u>

Die Stadt ist in der Lage ihre anteiligen Haushaltsmittel zum Zeitpunkt der Erschließung bereitzustellen.

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

Reinbek, den 10.12.1981

f 9/2.81



K o c k
Bürgermeister

