

ENTWURF

STADT  
REINBEK



DER MAGISTRAT

-B a u a m t -

## B E G R Ü N D U N G

zu den Bebauungsplänen

Nr. 3 "nördliche Stadtmitte"

Nr. 7 "östliche Stadtmitte"

Nr.15 "westliche Stadtmitte"

Die Begründung bezieht sich auf die gesamte Stadtmitte, wie sie vom als Anlage beigefügten Rahmenplan erfaßt wird; denn eine Aufstellung für einzelne Plangeltungsbereiche ist nicht praktikabel mit Ausnahme einiger Kennzahlen, welche sich auf den Bereich der drei Bebauungspläne insgesamt beziehen und vom Gutachten in dieser Abgrenzung erfaßt sind.

Vom Gutachten der BIG-Kommunalbau "Städtebauliche Neuordnung der Stadtmitte Reinbek -Vorbereitende Untersuchungen und Planungen-" ist der Teil „vorbereitende Untersuchungen“ mit als Bestandteil der Begründung anzusehen.

<u>Gliederung</u>	1	Örtlichkeit
	2	Ziel der Planung
	3	Planerische Vorarbeiten
	4	Planungsrechtliche Grundlagen
	5	Erschließung
	6	Nutzung
	7	Gestaltung
	8	Städtebauliche Maßnahmen
	9	Kosten/Finanzierung

## 1. Örtlichkeit

Das abwechslungsreiche, reizvolle Bild der Stadtmitte entsteht durch die Lage am Geesthang oberhalb der Bille. Ausgangspunkt der Entwicklung war eine Nord-Süd-Wegeverbindung mit Billeübergang im Bereich des Wehres des Mühlenteiches (Mühle, Schloß) sowie eine Gabelung nach Hamburg. Im nördlichen Bereich gibt es noch Wege, die auf die Feldmark führten (Schulstraße, Klosterbergenstraße). Die Bergstraße ist wahrscheinlich ein alter Ochsenpfad, der sich bei gleicher Steigung den Hang hinaufschlängelte. Im Laufe der Jahre dehnte sich der Kern aus bis zur Katholischen und Evangelischen Kirche. Eine einschneidende Maßnahme war der Bau der Eisenbahn mit Bahnhof als Kulminationspunkt im südlichen Bereich.

Die vorhandene Bebauung der Stadtmitte ist in vier Bereiche aufzuteilen (ausgenommen Schloß):

- a) Vereinzelt stehende Fachwerkhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert (Bahnhofstraße 7, Bahnhofstraße 21, Bahnhofstraße/Ecke Völckers Park, Hamburger Straße 12, sogenannte Henkerskate am Schmiedesberg);
- b) Villenbebauung um die Jahrhundertwende;
- c) Bebauung im "Kurortstil", welcher teilweise noch fortgeführt wird;
- d) moderne Bebauung (Rathaus, Kath.Kirche, Feuerwehr, Hochhaus Schmiedesberg).

Von besonderer Prägung sind die Platzbildungen, wie der Rosenplatz und der Landhausplatz mit dem Vorplatz vor dem Hochhaus, Verengungen vor der Schmiede, der Schmiedesberg mit z.T. noch alten Dienstleistungsbetrieben und engstehenden Häusern, die Pflasterung des Schmiedesberges.

Besonderen Reiz macht der jahrhundertealte Baumbestand aus, welcher sehr gleichmäßig über den gesamten Bereich verteilt ist. Außerdem wird die Stadtmitte von zwei Seiten von Wald begrenzt : Im Westen der Klosterbergenwald, im Osten die Wildkoppel.

Der Geländeanstieg beträgt von der Bille aufwärts bis zu den oberen Bereichen ca. 30 m. Die Bodenverhältnisse bestehen zum wesentlichen aus Sand- und Lehmboden in Abwechslung.

## 2. Ziel der Planung

Die Absicht der Planung liegt darin, eine Stadtmitte zu schaffen, welche erforderliche, sinnvolle klein- und mittelstädtische Funktionen aufnimmt, die sich dennoch in die vorhandenen Strukturen einfügen lassen, um dem sehr starken Bedürfnis nach Kontinuität der meisten in Reinbek lebenden Menschen gerecht zu werden. Bei der Neugestaltung muß in bezug auf die Wirtschaftlichkeit die Schwierigkeit, die die derzeitige Rezession für die öffentliche Hand und die private Wirtschaft mit sich bringt, berücksichtigt werden.

Der Wunsch, in Reinbek eine attraktive Stadtmitte zu schaffen, besteht schon lange. Zur Umsetzung dieses Wunsches war es erforderlich, alle relevanten Ziele der einzelnen Interessengruppen, Bürger, Institutionen und Grundstückseigentümer zu ermitteln, aufzulisten und in eine Systemtabelle zu bringen.

Die weitere Planung bis zur Erstellung der Bebauungspläne baute auf diese Ziele auf; der Grad der Beinhaltung der Ziele in den Bebauungsplänen ist als Erfolgskontrolle anzusehen.

<p>I. Anpassung an die Ziele der Landesplanung (Reg.Pl.I)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bindung von Kaufkraft</li> <li>2. Entwicklung der Anziehungskraft des Einkaufszentrums</li> <li>3. Ansiedlung eines Waren- und Kaufhauses</li> <li>4. Verbrauchermarkt in Anlehnung an Zentrum</li> <li>5. Konzentration des sozialen Mietwohnungsbaues im 600 m Umkreis vom S-Bahnhof GFZ &gt; 0,7</li> <li>6. Verbesserung sozialer Versorgung (Alteneinrichtungen ...)</li> <li>7. Verbesserung kultureller Versorgung</li> <li>8. Verbesserung wirtschaftl. Versorgung</li> <li>9. Fernwärmeversorgung anstreben</li> </ol>			
<p>II. Erhöhung der Kaufkraftbindung</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Angebotserweiterung</li> <li>2. Einbeziehung des vorhandenen Angebots</li> <li>3. Ruhige Fußgängerzone schaffen</li> <li>4. Fußgängerströme lenken</li> <li>5. Stadtmitte beleben</li> <li>6. Wochenmarkt schaffen</li> <li>7. Kaufhaus ansiedeln</li> <li>8. zentrale Parkplätze bauen</li> <li>9. Dienstleistungen vorsehen</li> </ol>			
<p>III. Kommunikation ermöglichen</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zentralbereich schaffen (Treffpunkt)</li> <li>2. Fußgängerströme bündeln</li> <li>3. Veranstaltungsraum schaffen</li> <li>4. kulturelle Einrichtungen vorsehen</li> <li>5. Hotel, Gastronomie ansiedeln</li> <li>6. Wohnungen erstellen</li> </ol>			
<p>IV. Schaffung sozialer und infrastruktureller Binrichtungen</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Altenräume</li> <li>2. Jugendräume</li> <li>3. Kindergärten</li> <li>4. Spielplätze</li> <li>5. Veranstaltungsraum</li> <li>6. Hotel, Gastronomie</li> <li>7. Altenheim</li> <li>8. öffentl. Einrichtungen</li> <li>9. öffentl. Nahverkehr (Busse, S-Bahn, Taxen)</li> </ol>			
<p>V. Anhebung des Images für den Stadtkern (das "hier")</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ruhige Grünflächen schaffen, Baumbestand erhalten</li> <li>2. Besondere Gebäude "Schmuckstücke" herausstellen</li> <li>3. Einmaligkeit schaffen (überdachter Markt, Treppenplazza)</li> <li>4. Gebäudegruppierung</li> <li>5. Parkplatzangebot</li> <li>6. vielseitiges Warenangebot</li> <li>7. Einrichtungen für alle Bevölkerungsschichten</li> <li>8. Orientierungspunkte und klare Wegeführung</li> <li>9. Fußgängerstraße zum Flanieren</li> </ol>			
<p>VI. Offenhaltung für zukünftige Entwicklung</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bebauung über längeren Zeitraum</li> <li>2. Bebauungspläne änderbar gestalten</li> <li>3. Rahmenpläne</li> <li>4. Straßenbreiten flexibel halten (Standspur wird Fahrspur)</li> <li>5. Erweiterungsmöglichkeiten für Zentrum vorsehen (Fußgängerstraßenverlängerung)</li> <li>6. Erweiterungsmöglichkeit für den ruhenden Verkehr</li> </ol>			

23/10 1973

### 3. Planerische Vorarbeiten

Bereits 1962 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Stadtmitte beschlossen. Die Verkehrsplanung war dabei ein wesentliches Moment, denn ursprünglich sollte die Landesstraße 222 nicht mehr über die Schönningstedter Straße, sondern über die Schulstraße verlaufen, was aber vom Land zwischenzeitlich wieder aufgegeben worden ist. Der Planung vorgezogen wurde eine verkehrsmäßige Umgestaltung des Landhausplatzes. Hierdurch ergab sich für die Stadtmitte zwangsläufig eine neue Situation. Hinzukam der Verlust der letzten größeren Veranstaltungsräume (Café Nagel), der Brand des Sachsenwald-Theaters im Oktober 1970, Grundstücksverkäufe und in der Folge Bauabsichten in diesem Bereich.

Aus dieser Ausgangslage hat die Stadt 1971 einen Bauwettbewerb veranstaltet mit dem Ziel, Vorschläge für ein Kultur- und Tagungszentrum zu erhalten (Schwergewicht), Ideen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Stadtkern zu finden. Der Wettbewerb war sehr hilfreich für die weiteren Beratungen, das ihm zugrundeliegende Programm für ein Kultur- und Tagungszentrum erwies sich jedoch als nicht realisierbar.

Um die Vorstellungen und Meinungen der Bürger zu erfahren, wurde Anfang 1973 eine umfangreiche Befragung durchgeführt, die sich naturgemäß schwerpunktmäßig auf den Bereich der Stadtmitte, repräsentativ aber auch auf ganz Reinbek erstreckte. Dabei ging es vor allem darum, Anhaltspunkte für den Bedarf an Geschäfts- und Dienstleistungsflächen, aber auch für die Größe des Veranstaltungszentrums zu bekommen. Außerdem sind die Höhe und die voraussichtliche Entwicklung der Kaufkraft, die Konkurrenzsituation zur Nachbarschaft sowie die Einstellung der Bevölkerung und der Geschäftswelt gegenüber den Neuordnungsabsichten erfragt worden. Diese Befragung wurde von der BIG-Kommunalbau/Gewerbebau sowie der Verwaltung durchgeführt. Die Befragungsergebnisse sind in dem Gutachten BIG-Kommunalbau "Städtebauliche Neuordnung der Stadtmitte Reinbek -Vorbereitende Untersuchungen und Planungen-" zusammengefaßt.

Fußend auf diesem Gutachten hat der 1.Preisträger des Wettbewerbes im Auftrage der BIG-Kommunalbau einen Bebauungsvorschlag aufgestellt, welcher jedoch bei der Bevölkerung auf heftige Kritik stieß und auch bei den städtischen Gremien keine Zustimmung fand. Die besondere Schwierigkeit ist darin zu sehen, daß der Bebauungsvorschlag auf dem Ausbau des Schmiedesberges als Landesstraße fußt, was eine wesentliche Verbreiterung der Straße zur Folge hätte und solche hohen Kosten verursacht, die nur über ein förmliches Sanierungsverfahren getragen werden können.

Eine Bürgerinitiative, welche sich gegen die Planung wendet, gründete sich und hatte nach kurzer Zeit -nach eigenen Angaben- über 1000 Mitglieder.

Die Planung wurde überdacht, vorstehende Ziele, die zur Beurteilung der Planungen hinzugezogen werden, ermittelt und das nachfolgende Programm aufgestellt:

- Freizeiteinrichtungen
- Veranstaltungsräume mit Hotel und Gastronomie als Einheit
- ca. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im 1. Bauabschnitt
- bis zu 3.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Dienstleistungsbetriebe
- Büroflächen in angemessenem Umfang
- Wochenmarktplatz
- Wohnungen für ca. 1000 Einwohner zusätzlich im 1. und 2. Bauabschnitt
- Mischung von Wohnungsarten
- im nördlichen Abschnitt GFZ von 0,8 bis 1,0 bei möglichst 4-geschossiger Bauweise
- Erhaltung des Kindertagesheimes, wobei das Grundstück wohl verändert, jedoch nicht verkleinert werden sollte
- Alteneinrichtungen (Wohnungen, Tagesstätte)
- Erhaltung des Baumbestandes soweit wie möglich.

Außerdem wurde die Straßenführung noch einmal überdacht und in einem Vergleich zusammengefaßt mit dem Ergebnis einer Kostenrelation für den Ausbau der Landesstraße Bergstraße zu Schmiedesberg = 1 : 3.

Eine Optimierung des Bebauungsvorschlages, welcher auf dem Ausbau des Schmiedesberges fußt, wurde abgebrochen, so daß verwaltungsseitig ein Bebauungsvorschlag vorgestellt wurde. Dieser Bebauungsvorschlag fand in der Stadtverordnetenversammlung am 30.5.1974 als Rahmenplan die Zustimmung, gemeinsam mit einer offenen Arbeitsgruppe der Bürgerinitiative hat die Verwaltung ein Modell im Maßstab 1 : 1000 gebaut.

Der Rahmenplan ist der Begründung als Anlage beigelegt.

#### 4. Planungsrechtliche Grundlagen

Bedingt durch die längst überfällige Entscheidung einer Planung in der Stadtmitte konnte eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Bebauung nicht stattfinden. Die Folge war eine Unterversorgung der Bevölkerung, so daß die Kaufkraft nach Hamburg abwandert. Daher besteht die Pflicht der Stadt, baldmöglichst einen Planungsrahmen für bauliche Aktivitäten zu setzen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Stadtmittegebiet als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; die 2. Änderung zum Flächennutzungsplan sieht eine Änderung für den Bereich untere Bergstraße und unteren Schmiedesberg als Kerngebiet vor.

Der 1962 beschlossene Bebauungsplan Nr. 15 wurde im Jahre 1973 in drei Bebauungspläne mit den Nummern

3 - nördliche Stadtmitte

7 - östliche Stadtmitte

15- westliche Stadtmitte

aufgeteilt. Diese Aufteilung erfolgte, um durch Aufteilung der Problemgebiete eine zügigere Planung zu ermöglichen.

Seit Frühjahr 1971 besteht eine Veränderungssperre, deren Verlängerungen im April 1975 ablaufen.

#### 5. Erschließung

##### 5.1. Öffentlicher Nahverkehr

Der Stadtkern Reinbek ist an die Freie und Hansestadt Hamburg durch die S-Bahn angeschlossen; die Stadtmitte ist vom Umland her über drei Buslinien zu erreichen; ZOB südlich des Bahnhofes geplant.

##### 5.2. Überörtliche Straßen

Durch die Stadtmitte führen zwei Landesstraßen : die Nord-Süd-Verbindung L 222, in die die L 223 am Landhausplatz einmündet. Bau- lastträger für diese Straßen ist bis zum 31.12.1975 im Ortsdurch- fahrtbereich das Land, danach die Stadt. Die L 222 wird zur Zeit ab Landhausplatz in nördlicher Richtung bergaufwärts als Einbahn- straße (Schmiedesberg) geführt; abwärts verläuft der Verkehr über die Stadtstraße "Bergstraße".

Die Planung sieht eine Verbreiterung der Bergstraße in der Form vor, daß seitliche Standspuren zwischen dem Landhausplatz und der Abfahrt Schulstraße im Bedarfsfall als Fahrspuren benutzt werden können, so daß dann vier Fahrspuren zur Verfügung stünden. Gleichzeitig kann dann der Schmiedesberg für den Autoverkehr mit Aus- nahme von Sonderregelungen für Anlieger gesperrt und im unteren Be- reich zu einer Fußgängerstraße werden.

Eine Verbreiterung der L 223 vor dem Rathaus dient dazu, südlich Aufstellspuren für Abbieger in die L 222 zu erhalten und nördlich eine Standspur für die Einfahrt in eine Tiefgarage zu haben. Eine gesamte Verbreiterung der L 223 scheint nicht erforderlich, da diese nur zweckmäßig ist, wenn auch die Bahnhofstraße den gleichen Ausbau erfahren könnte.

### 5.3. Radwege

Entlang den Landesstraßen -mit Ausnahme der Bahnhofstraße und Schloßstraße- sind beiderseitige Radwege vorgesehen; ebenso erhält die Schulstraße einen beiderseitigen Radweg; die Klosterbergenstraße bekommt einen südlichen Radweg.

### 5.4. Fußgänger

Besonderes Anliegen der Planung ist es, ein Fußgängersystem zu erstellen, welches nach Möglichkeit niveaugleiche Verbindungen schafft, ohne daß Unterbrechungen von Straßen vorliegen. Ausgehend vom Busbahnhof/park and ride ist eine Fußgängerunterführung unter Einbeziehung des vorhandenen Zuganges zum Bahnhof geplant, welche die Sophienstraße entweder überbrückt oder unterführt und in eine Fußgängerstraße mündet, die als hintere Fußgängererschließung für die Läden an der Ostseite der Bahnhofstraße dient. Diese Fußgängerstraße mündet in die Wildkoppel, bezieht den Landhausplatz mit ein und führt weiter den Schmiedesberg hinauf bis zum höchsten Punkt.

Der untere Teil des Schmiedesberges vor dem Hochhaus, die Restfläche des Landhausplatzes und die westliche Hälfte der Wildkoppel bilden den Marktplatz, auf dem ein Wochenmarkt stattfinden soll.

Private Flächen, die hierfür benötigt werden, sind als Dienstbarkeit zugunsten der Stadt im Plan eingetragen. Die Herrichtung und Unterhaltung unterliegt der Stadt.

Eine weitere Platzbildung ergibt sich in halber Höhe des Schmiedesberges um die sogenannte Henkerskate. Von hier aus erfolgt eine Ladenpassage, die übergeht in eine Brückenpassage über die Bergstraße und einmündet in ein Kaufhaus bzw. den Hotel- und Veranstaltungsvorplatz. Die Brückenpassage ist auch über eine kürzere Verbindung -Treppe am Schmiedesberg- zu erreichen. Der Veranstaltungsvorplatz ist dergestalt ausgebildet, daß der Platz selbst in der Höhe ein Geschoß über der Hamburger Straße zu liegen kommt, jedoch wird eine Galerie oben herumgeführt, welche die gleiche Höhe hat wie der weiter nördlich liegende Parkplatz. Es besteht also die Möglichkeit, von der Henkerskate auf gleicher Höhe verbleibend bis zum Platz an der Bergstraße, der vor allem als Parkplatz genutzt werden soll, zu gelangen. Von hier aus sind das Kath. Kirchenzentrum, die Alteneinrichtungen und der westliche Wald zu erreichen.

5.5. Ruhender Verkehr

Die Planung ist so angelegt, daß der Autofahrer, der die Stadtmitte besuchen möchte, Parkmöglichkeiten bereits am Rand der Stadtmitte im Bereich seiner Anfahrtstraße findet: park-and-ride-Haus südlich der Bahn, Tiefgarage östlich der Kath.Kirche, Parkplätze im Bereich der Feuerwehr und Realschule, Parkplätze beim Ev.Kirchenzentrum, Parkbuchten entlang der Wildkoppel an der Parkallee.

P A R K-/S T E L L P L A T Z N A C H W E I S :

<u>Bebauungsplan Nr. 3</u>	<u>Bebauungsplan Nr. 7</u>	<u>Bebauungsplan Nr. 15</u>
Rosenplatz 20	Wildkoppel 10	P Bergstraße 63
Schönningst.Str. 11	Bergstraße 28	Bergstr./Rosenpl 30
Schulstraße 30	Schmiedesberg 35	TGa Hamburger Str. 250
Kirchenallee 23	Schönningst.Str. 2	TGa Bergstraße 32
Rade 2	nördl. TGa 53	St Kirche 100
TGa/St 55	mittl. TGa 39	St Kindergarten 5
Schule 28	südl. TGa 46	sonst.St. privat 20
sonst.St.privat 81	Hochhaus TGa/St. 111	
	sonst.St.privat 26	
<u>250</u>	<u>350</u>	<u>500</u>

5.6. Anlieferung

Bedingt durch die Fußgängerzonen muß zwangsläufig in Teilbereichen eine Umorientierung der Läden sowie der Anlieferungszonen erfolgen. Übergangsweise ist ein Befahren des Schmiedesberges für Anlieger bzw. mit Sondererlaubnis unumgänglich. Auf Dauer gesehen muß versucht werden, z.T. mit privatrechtlichen Überwegungen sämtliche Grundstücke zu erreichen, ohne daß die Fußgängerzonen gekreuzt bzw. befahren werden müssen. Einige Zuwegungen sind bereits vorhanden.

Ein Anlieferverkehr, zeitlich geregelt, wird immer über den Schmiedesberg erfolgen müssen.

5.7. Grünflächen

An die Stadtmitte heran reicht vom Westen der Klosterbergenwald und vom Osten die Wildkoppel. Beide Waldungen haben einen sehr alten Baumbestand. Außerdem gibt es an vorhandenen Flächen den Rosenplatz, dessen Grünfläche verlegt wird und geringfügig verkleinert wird, jedoch mitten im Blickfeld der auf ihn zuführenden Straßen liegt. Entlang der Fußgängerstraße Schmiedesberg entstehen kleine Platzbildungen, die bereits eingegrünt sind und z.T. nur noch gärtnerisch gefaßt werden müssen; die Grünfläche vor dem Hochhaus bleibt erhalten.

Die Spielplatzfrage läßt sich bedingt durch die Stadtmittelage nicht ausschließlich innerhalb der Plangeltungsbereiche regeln. In jedem Bebauungsplan ist ein Kleinkinderspielplatz als private Gemeinschaftsanlage für die betreffenden Grundstücke vorgesehen, der gemeinsam geschaffen wird, ohne daß ein Gemeinschaftsgrundstück gebildet wird.

Östlich der Stadtmitte in der Wildkoppel besteht ein als Abenteuerplatz erweiterbarer Spielplatz, im Klosterbergenwald westlich der Stadtmitte ~~ward~~<sup>Kann</sup> ein Waldspielplatz angelegt<sup>werden</sup> und ein kleiner Spielplatz ist im Völckerspark südlich der Stadtmitte vorhanden. Diese außerhalb der Plangeltungsbereiche liegenden Spielplätze sind beliebig erweiterbar und decken den Bedarf für die Plangeltungsbereiche unter Einhaltung des 300 m Einzugsbereiches voll ab. Gemäß Baugenehmigung erfolgt der Spielplatznachweis für das Hochhaus durch Ablösung (in der Wildkoppel). Auch können die Außenhöfe der Sonderschule und des Gymnasiums nachmittags als Bolzplätze genutzt werden. Gefahrloses Spielen ist in Fußgängerstraße Schmiedesberg und auf dem kleinen Platz (Treff) östlich der Bergstraße möglich. Sie ergänzen außerdem

## 6. Nutzung

Die Stadtmitte muß alle nur denkbaren Freizeiteinrichtungen, handwerkliche Betriebe, Jugendheime, Versammlungen, Boutiquen, Plätze für Märkte und Volksfeste, Maler und Bildhauer in offenen Künstlerhöfen, Gartenzentren, Wanderzonen u.ä. aufnehmen.

Die Gebiete der Bebauungspläne liegen in der weiteren Schutzzone für ein vorgesehenes Trinkwasserschutzgebiet der öffentlichen Brunnen der Wasserversorgung; besondere Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

### 6.1. Gemeinbedarfsflächen

An Gemeinbedarfsflächen in der Stadtmitte sind vorhanden: Rathaus, Post, Polizei, Amtsgericht, Realschule (später Sonderschule), Ev.Kirchenzentrum, Kath. Kirchenzentrum, Jugendzentrum, Kindertagesheim, Feuerwehr.

Geplant sind : Ein Veranstaltungssaal für ca. 600 Personen in Verbindung mit einem Hotel (die Größenordnung des Hotels ist abhängig von der Notwendigkeit, die die Wirtschaftlichkeit setzt).

In Verbindung mit dem Kath.Kirchenzentrum ist ein Altenzentrum mit Wohnheim geplant. Als Ersatz für die angemieteten Räumlichkeiten für das Jugendzentrum sind neue Räume erforderlich. Das Feuerwehrgebäude bedarf einer Erweiterungsmöglichkeit. Die Kath. Kirche plant einen kleinen Saal als Kirchenzentrum.

### 6.2. Dienstleistungen (bezogen auf B-Plan Nr. 3, 7 und 15)

Kaufhaus	4.000 m <sup>2</sup>	} zusätzlich
sonstige Geschäfte	3.000 m <sup>2</sup>	
Büroflächen	3.000 m <sup>2</sup>	

6.3. Wohnen (bezogen auf B-Plangebiete Nr. 3, 7 und 15)

vorhandene Wohnungen	328
geplante Wohnungen	ca.150

Dies bedingt einen Bevölkerungszuwachs um ca. 500 Personen.

6.4. Maß der baulichen Nutzung

Bezogen auf die Bebauungspläne Nr. 3, 7 und 15 beträgt -ohne Anteil der Straßenverkehrsflächen-

das gemittelte Maß der Grundflächenzahl GRZ	ca. 0,35
und der Geschoßflächenzahl GFZ	ca. 1,0.

7. Gestaltung

Zur Prägung der Identität des Kleinstadtbildes trägt bei :

- Reinbek im Grünen,
- Hanglage,
- Historische Bebauung,
- Kurortstil,
- Dachformen,
- Vielfalt der Fassadenelemente,
- Kleinmaßstäblichkeit,
- Pflasterungen von Straßen und Wegen,
- Platzbildungen.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen sollten, da sie das Gesamtbild des historischen Stadtkerns beeinflussen, besondere über das übliche Maß hinausgehende Überlegungen angestellt werden.

Diese Identität kann dadurch gehalten werden, daß durch die Beschäftigung mit alten Strukturen in einer Zeit des anonymen Bauens die Synthese zwischen landschaftsgebundenen, historischen und modernen Ausdrucksformen gefunden wird.

8. Städtebauliche Maßnahmen

Die Realisierung der Planung ist im Rahmen eines üblichen Entwicklungsprozesses zu sehen. D. h., die Durchsetzung der baulichen Maßnahmen und Bebauungsmöglichkeiten hängt ab vom jeweiligen Bedarf, der wirtschaftlichen Situation und der Investitionsbereitschaft bzw. der Verkaufs- und Tauschbereitschaft der Eigentümer.

Sofern bodenordnende Maßnahmen in Teilbereichen dennoch unumgänglich sein sollten, kann durch ein Umlegungs- oder Grenzregelungsverfahren die notwendige Voraussetzung geschaffen werden.

Von der Stadt werden Richtlinien zur Vermeidung sozialer Härten parallel zur Durchführung der Planung erarbeitet.

Die Bereitstellung der erforderlichen zusätzlichen Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Landesstraßen.

