

# BEGRÜNDUNG

zur 1. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10  
"Böhmekoppel" der Stadt Reinbek

---

## Anlaß und Grund für die Planänderung

Die hier vorliegende 1. - vereinfachte - Änderung wird erforderlich, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in Reinbek kurzfristig entgegenzuwirken und städteplanerisch sinnvolle Ausweisungen vorzunehmen.

Schon 1992 empfahl der Bauausschuß, für den sozialen Wohnungsbau die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine Bebauung auf dem Grundstück zu prüfen.

Es ist vorgesehen, im nördlichen Bereich auf einer ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Fläche ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, welches übergangsweise für die Unterbringung von max. 30 Personen (Flüchtlinge) dienen soll, zu errichten. In erster Linie geht es darum, primitive Notunterkünfte (Container) abzubauen und diese durch allgemein fehlende Wohnräume in Reinbek, das zur Metropolregion Hamburg gehört, zu ersetzen.

Der zweigeschossige Baukörper steht der heterogenen Bebauung im Straßenzug des Mühlenredders nicht entgegen und findet im näheren Umfeld Vorbilder.

Durch den Verkauf der südlichen Fläche (zwei Grundstücke von ca. 600 m<sup>2</sup>) für die private eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung soll eine Finanzierung eines weiteren Gebäudes für Aussiedler an anderer Stelle in Reinbek sichergestellt werden. Die eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung fügt sich in die Steinburger Straße ein und führt nicht zu einer extremen Verdichtung.

Der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 erwähnte Wassertümpel - damals Viehtränke als unter Landschaftsschutz stehender sogenannter Kolk - ist nicht mehr vorhanden. Eine Altlast durch Verfüllung ist nicht festgestellt worden.

Die im Plan ausgewiesene Spielfläche für die Schuljugend wurde nie angelegt. Die Anlage von Spielplätzen für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren fällt in den Zuständigkeitsbereich der Stadt. Die Entfernung zwischen Wohnung und Spielplatz sollte maximal 300 m betragen. Der Reinbeker Bedarfsplan (1992) stellte für den Spielplatzbereich "K" (südlich Mühlenredder, westlich Schulstraße, nördlich Hamburger Straße und östlich Berliner Straße in Verlängerung bis Mühlenredder) eine unterdurchschnittliche Versorgung fest ( $\phi$  29 m<sup>2</sup>/Kind in Reinbek insgesamt;  $\phi$  26 m<sup>2</sup>/Kind in "K"). Zu berücksichtigen ist jedoch, daß im nördlich anschließenden Bereich "G" (nördlich Mühlenredder, westlich und südlich Hermann-Körner-Straße, südlich Gutenbergstraße und westlich K 80 mit Ausnahme des Gewerbegebietes) eine weit überdurchschnittliche Ausstattung gegeben ist ( $\phi$  193 m<sup>2</sup>/Kind). Wenngleich beide Bezirke durch die verkehrsreiche Straße Mühlenredder getrennt sind, besteht jedoch durch zahlreiche ampelgesicherte Übergänge die Möglichkeit einer gefahrlosen Überquerung. Deshalb kann davon ausgegangen werden, daß das vielfältige Angebot im Spielplatzbereich "G" auch deutlich von den Kindern aus dem Bereich "Böhmekoppel" in Anspruch genommen wird.

Die Versorgungslage ist in diesem Bereich daher ausreichend, so daß auf eine Anlage hier verzichtet werden kann.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Notwasserbrunnen, der von der Stadt Reinbek unterhalten wird. Diese Fläche wird durch Ausweisung einer "Schutzfläche" gesichert.

Das Flurstück 280/77, das parallel zum Mühlenredder liegt und im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt ist, wurde vor Jahren umgebaut und wird jetzt als Parkstreifen, Grünstreifen, Rad- und Fußweg genutzt. Diese Fläche soll der tatsächlichen Nutzung gemäß als "Straßenverkehrsfläche" gewidmet werden.

Eine Festsetzung der Zu- und Abfahrt in diesem Bereich ist entbehrlich, da es sich hier um eine Verkehrsflächenausweisung handelt. Die Festsetzung "P" dient dem Nachweis, daß auch im öffentlichen Verkehrsraum genügend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Der Änderungsbereich liegt südlich des Mühlenredders, im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Böhmekoppel" und ist begrenzt:

- südlich Mühlenredder
- östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 318/7 und 318/8
- westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 280/50 (Mühlenredder) und Flurstück 280/56 (Steinburger Straße)
- nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 280/48 (Steinburger Straße)

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 2.550 m<sup>2</sup>. Eigentümerin des Flurstücks 280/76 und 280/77 ist die Stadt Reinbek.

#### Städtebauliche Maßnahmen

Der Geltungsbereich der 1. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist im Flächennutzungsplan als Grün- und Wasserfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 1 Abs. 2 Baumaßnahmengesetz zum Baugesetzbuch auf dem Wege der Berichtigung angepaßt.

Der Bebauungsplan Nr. 10 wird folgendermaßen geändert:

1. Die Grünfläche mit Spielplatzausweisung sowie die Wasserfläche wird neu als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
2. Für den vorhandenen Notbrunnen wird ein "Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung" festgesetzt.
3. Der festgesetzte Grünstreifen entlang des Mühlenredders wird gemäß der tatsächlichen Nutzung als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.
4. Durch die Festsetzung der Stellplätze innerhalb der Baugrenze soll erreicht werden, daß nur in diesem Bereich die notwendigen Stellplätze errichtet werden, um den hinteren Bereich des Grundstücks als Ruhezone zu erhalten.
5. Eine Festsetzung des Begünstigten für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist entbehrlich, da kein Regelbedarf besteht und der Begünstigte eindeutig erkennbar ist.

Ergänzt gemäß Erlaß  
des Innenministers des Landes  
Schleswig-Holstein vom 07.06.1995  
Az.: IV 610a - 512.103 - 62.60 (10)  
Reinbek, den  
Bürgermeister

Ergänzt gemäß Erlaß  
des Innenministers des Landes  
Schleswig-Holstein vom 07.06.1995  
Az.: IV 610a - 512.103 - 62.60 (10)  
Reinbek, den  
Bürgermeister

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich aus den getroffenen Festsetzungen der Planzeichnung und des Textes im Bebauungsplan.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen - auch außerhalb des Plangebietes - sind vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen

Alle erforderlichen öffentlichen Einrichtungen - auch außerhalb des Plangebietes - sind vorhanden wie auch der öffentliche Nahverkehr (Busanbindung).

Überschlägige Kosten, die der Stadt Reinbek durch diese Durchführungsmaßnahme entstehen

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Reinbek.

Die Begründung zur 1. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Böhmekoppel" wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 9.02.1995 gebilligt.

Reinbek, den 23.3.95

STADT REINBEK  
Der Magistrat



Dr. Neumann  
Bürgermeister

