

Stadt Reinbek
der Magistrat

BEGRÜNDUNG

=====

zum Bebauungsplan Nr. 20a der Stadt Reinbek
- Gebiet Klosterbergen -

=====

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Im nordwestlichen Teil ihres Gebietes hat die Stadt Reinbek ein zur Stärkung ihrer wirtschaftlichen Kraft notwendiges Industriegebiet nach dem Bebauungsplan Nr. 9 entwickelt. Das südlich anschliessende, durch einen Dauerkleingartenstreifen vom Industriegebiet getrennte und bis an die Hamburger Strasse reichende etwa 46 ha grosse Gelände soll zur Errichtung der erforderlichen Wohnungen und Eigenheime für Angestellte und Arbeiter des Industriegebietes erschlossen werden. Für dieses Gebiet haben die Architekten Pempelfort und Wilhelmi einen mit dem Sozialministerium (Städteplanung), dem Kreisbauamt und der Stadt Reinbek abgestimmten Entwicklungsplan entworfen, der Bestandteil des zwischen der Stadt und der Norddeutschen Treuhandgesellschaft geschlossenen Aufschliessungsvertrages vom 25. Oktober 1960 geworden ist.

Von diesem Gesamtwohngebiet hat die NEUE HEIMAT, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH., Hamburg, den nördlichen etwa 18 ha grossen Teil, beiderseits vom Mühlenredder gelegen, als Pauträger übernommen. Für das Gebiet südlich des Mühlenredders ist der Bebauungsplan Nr. 20a aufgestellt worden. Geplant sind insgesamt 339 Wohneinheiten, und zwar 339 Mietwohnungen.

Daraus ergibt sich eine Wohndichte von rund 55 Wohnungen je ha Bruttobauland.

Die erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen, wie Volksschule, ev. Kirche,

Läden, Kleinhandwerk, Post und Sparkasse sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 nördlich der Hamburger Strasse vorgesehen.

Das Reinbeker Stadion grenzt unmittelbar ostwärts an das Bebauungsplangebiet an. Zentral im Plangebiet ist ein Laden für den täglichen Bedarf vorgesehen.

2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gelände befindet sich in der Hand von verschiedenen privaten Eigentümern und nur zum kleinen Teil im Besitz der Stadt Reinbek. Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, findet eine Umlegung der Grundstücke gemäss § 85 ff. des BBauG statt.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff. des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. des BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Massnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Massnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis (Anlage d) zu erschen.

3. Kosten

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde durch Vertrag auf einen Dritten übertragen (§ 123 BBauG Ziffer 3).

Die Kosten für die Entwicklung des 46 ha grossen Wohngebietes mit den genannten Gemeinschaftsanlagen und einschl. des Industriegebietes müssen als zusammenhängendes Ganzes betrachtet werden. Ausser der Erschliessung sind die Versorgungsleitungen und Entwässerungen (Hauptsammler bis zur südwestlichen Stadtgrenze) zu schaffen bzw. z.Zt. bereits hergestellt. Darüber hinaus hat die Stadt bereits ausserhalb des Plangebietes in unmittelbarer Nähe Gemeinschaftsanlagen (Stadion, Friedhofserweiterung) geschaffen, die anteilig auch dem neuen Wohngebiet zugute kommen.

Die anteiligen Kosten für die einzelnen Trägergebiete lassen sich naturgemäss zunächst nicht feststellen. Der Anteil der Stadt ist nicht unerheblich und kann für das vorliegende Bebauungsplangebiet überschläglich und unverbindlich mit etwa 120.000,-- DM angenommen werden.

Reinbek, den 17.11.1966

