

STADT REINBEK

## BEGRÜNDUNG

---

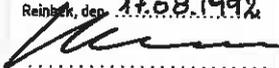
zum Bebauungsplan Nr. 45  
der Stadt Reinbek

Gebiet:

"Wildenhofeck"

Ergänzt gemäß Erlaß  
des Innenministers des Landes  
Schleswig-Holstein vom 26.05.1992  
Az.: IV 811 a - 512.113 - 62.60 (45)

Reinbek, den 17.08.1992

  
Bürgermeister

Das Plangebiet ist in die  
Teilbereiche I und II gegliedert.

Der Teilbereich II wird nach  
Behebung der Verletzung von  
Rechtsvorschriften zur Anzeige  
gebracht und in Kraft gesetzt.



## INHALTSÜBERSICHT

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlußfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Entwicklung aus dem Landschaftsplan
  - 1.40 Begleitende Planungen, technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung
  - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
  - 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Innere und äußere Erschließung
  - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
  
- 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken
  - 6.10 Grünordnerische Belange
  - 6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Fuß- und Wanderwege
  - 6.30 Brandschutz
  - 6.40 Umweltschutz/Altlastverdächtige Standorte
  
- 7.00 Versorgungsanlagen
  - 7.10 Wasserversorgung
  - 7.20 Feuerlöschleinrichtungen
  - 7.30 Schmutzwasserbeseitigung
  - 7.40 Regenwasserbeseitigung
  - 7.50 Energieversorgung
  - 7.60 Abfallbeseitigung

- 8.00 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- 9.00 Lärmschutz
- 10.00 Realisierung der Planung
- 11.00 Sonstiges
- 12.00 Anlage: Zusatzordner zur Begründung

**Hinweis:**

Aufgrund von Neuvermessungen haben sich Flurstücksnummern (wie z.B. 68/1 in 68/7) geändert, die gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV) in den B-Plan und die Begründung nach Satzungsbeschluß eingearbeitet sind.

## **1.00 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **1.10 Beschlußfassung**

Am 13.02.1989 faßte der Magistrat der Stadt Reinbek den Beschluß, für das Gebiet: "Wildenhofeck", das wie folgt begrenzt wird:

- im Süden: durch die Hamburger Straße,
  - im Westen: durch den Bachlauf parallel zur K 80 (Forstgraben),
  - im Norden: durch die begrünte Hausmülldeponie sowie den Baumschulenweg und
  - im Osten: durch den Glinder Weg,
- den Bebauungsplan Nr. 45 aufzustellen.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB z.T. aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinbek weist für die überplanten Flächen in der Hauptsache Mischbauflächen, im Norden Wohnbauflächen und im Bereich zwischen der Kartefabrik und der K 80 Wald aus.

Eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel durchgeführt, um anstelle der allgemein getroffenen MI-Ausweisung diese zu ändern in Sonderbaufläche - Hotel - im südwestlichen Bereich sowie WA-Gebiet für die rückwärtigen Bereiche, bis auf eine Bebauungstiefe parallel zur östlichen Teilstrecke der Hamburger Straße sowie am Glinder Weg.

### **1.30 Entwicklung aus dem Landschaftsplan**

Der Bebauungsplan entspricht den Aussagen aus dem geltenden Landschaftsplan der Stadt Reinbek. Eine 4. Änderung des Landschaftsplanes wird parallel durchgeführt wie die Flächennutzungsplanänderung.

### **1.40 Begleitende Planungen, technische und rechtliche Grundlagen**

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Aufgrund von Altlasten im Plangeltungsbereich wurden durch die Stadt Reinbek, unter Beteiligung des Kreises Stormarn, diverse Bodenuntersuchungen, Gutachten sowie Sanierungsarbeiten durchgeführt. Diese Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sind in der "Dokumentation Sanierungsarbeiten Druckerei Maenner und Vooes" vom Büro für angewandte Geowissenschaften GmbH/Hamburg vom 07.09.1990 zusammengefaßt.

Diese Dokumentation ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs P. Tiedemann/Hamburg 70 verwandt.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 45 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986  
(BGBI. I S. 2253, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988  
BGBI. I S. 1093)
- b) 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.09.1977 BGBI. I S. 1763,  
geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 BGBI. I S. 2665)
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983  
- LBO 83 - (GVOBl. Schl.-H. S. 86)
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die  
Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981  
- PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833).

## **2.00 LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**

### **2.10 Lage**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Reinbek befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes.

Das Gebiet liegt zwischen den Straßen K 80, Hamburger Straße und Glinder Weg und wird erschlossen über die Hamburger Straße und den Glinder Weg.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Norden nach Süden um ca. 1,50 m auf sowie ein Gefälle von Osten nach Westen um 1,50 bis 2,00 m auf. An der Westgrenze befindet sich der Forstgraben. Der Plangeltungsbereich wird im Norden teilweise durch einen weiteren zweiläufigen Graben begrenzt. Mittig auf der Westseite des Plangeltungsbereiches befindet sich ein weiterer kleiner trockenliegender Graben. Im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Teiche.

### **2.20 Bisherige Nutzung**

Auf dem Flurstück 68/7 befindet sich die Kartenfabrik Maenner und Vooes. Die südliche Hälfte dieses Grundstückes ist vollständig überbaut mit Betriebsgebäuden mit Ausnahme der südlich angelegten Zierteiche. Die nördliche Hälfte des Grundstückes ist Brachfläche als Bauvorratsfläche für ehemals geplante Betriebserweiterungen. Hier befindet sich minderwertige Waldfläche mit jedoch hochwertigen erhaltungswürdigen Einzelbäumen und im nördlichen Bereich mit einer erhaltenswürdigen Buchenkulisse. Westlich des Forstgrabens, der zur Oberflächenentwässerung der angrenzenden Flächen, auch der nördlich angrenzenden Flächen, dient, befindet sich ein Birkenwald.

Die nördlichen Wohnbauflächen im Plangeltungsbereich werden zur Zeit als Gartenland für die angrenzenden Wohnblocks genutzt. An der Hamburger Straße und am Glinder Weg befinden sich Wohnhäuser in mehreren Baufluchten.

In der Umgebung befinden sich im Westen ein Birkenwald, die K 80 sowie bis an die Hamburger Stadtgrenze wieder Waldflächen. Im Süden sind Waldflächen ausgewiesen, die sich in Aufforstung befinden. Weiter südlich befindet sich eine Baumschule. Nördlich grenzt eine große Grünfläche mit einem Bolzplatz, Rodelberg und Spielplatz an. Die Nutzung dieser Einrichtung ist aufgrund der Altablagerungen zur Zeit untersagt. Weiter befinden sich nördlich und östlich des Plangebietes in der Hauptsache zweigeschossige Wohnbebauung bis hin zu einem achtgeschossigen Punkthochhaus, aber auch Läden, Geschäfte, ein Restaurant und zwei größere Kfz.-Betriebe.

### 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet: "Wildenhofeck" wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden: Durch die südliche Grenze der Hamburger Straße.
- Im Westen: Durch den Bachlauf parallel zur K 80 (Forstgraben) bzw. durch eine Linie im Birkenwald ca. 20 m westlich dieses Forstgrabens. Die K 80 befindet sich ca. 20 bis 80 m westlich des Plangeltungsbereiches.
- Im Norden: Durch die begrünte Hausmülldeponie sowie den Baumschulenweg und die südlichen Grenzen der Flurstück 45 und 48/10.
- Im Osten: Durch die östliche Grenze des Glinder Weges sowie durch die westlichen Wohngebäude des Baumschulenweges.

### 2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende, neu ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

- Sonderbaufläche Zweckbestimmung Hotel/Restaurant	7.100 m <sup>2</sup>	=	11,0 %
- Allgemeine Wohnbauflächen (WA)	22.650 m <sup>2</sup>	=	35,4 %
- Mischbaufläche	11.500 m <sup>2</sup>	=	18,0 %
- Wald	3.400 m <sup>2</sup>	=	5,3 %
- Versorgungsfläche	100 m <sup>2</sup>	=	0,2 %
- Öffentliche Grünflächen	7.000 m <sup>2</sup>	=	10,9 %
- Wasserfläche	1.900 m <sup>2</sup>	=	3,0 %
- Verkehrsflächen	10.400 m <sup>2</sup>	=	16,2 %
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	64.050 m <sup>2</sup>	=	100,0 %
	6,405 ha		

### 3.00 BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG, ZIELE UND INHALT DER PLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Folgende Gründe und Ziele veranlassen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45:

- a) Schaffung neuer Bauplätze sowie eines Hotels im Innenbereich (siehe Hotelstandortanalyse der Stadt Reinbek)
- b) und damit über die Verdichtung des Siedlungsraumes Schonung der Außenbereiche
- c) Verbreiterung des Geh- und Radweges im Nordwestquadranten des Forstplatzes zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie Anlegung einer Rechtsabbiegespur in die K 80.

Weitere Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung sind:

Für das Flurstück 68/7, auf dem sich die Kartenfabrik Maenner und Vooes befindet, verfolgt die Stadt Reinbek zu Zeiten der allgemeinen Wohnungsnot das Ziel der Schaffung von Bauplätzen für Mietwohnungen. Diese Ziele decken sich mit den Wünschen des Veräußerers und des Erwerbers dieses Flurstückes. Weiter soll in diesem Bereich eine Hotelanlage geschaffen werden, möglichst im westlichen Bereich dieses Baugrundstückes. Auf die Hotelstandortanalyse der Stadt Reinbek wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Im Kreisentwicklungsplan 1988 bis 1992 wird der Bedarf unterstrichen durch die Aussage: "In der Stadt Reinbek besteht ein Bedarf an zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten. Daher ist ein Standort zu finden, der für die Errichtung eines weiteren Hotels geeignet ist."

Auf der Ostseite zu den Anliegern des Gliner Weges hin, ist auch der Bau von seniorengerechten Wohnungen geplant. Um eine gewisse städtebauliche Abgrenzung und Abstufung gegenüber den vorhandenen Wohngebäuden am Gliner Weg zu erreichen, wurde eine detaillierte, gestaffelte Geschöföhenausweisung vorgenommen.

Der vorhandene Betrieb (Kartenfabrik Maenner und Vooes) soll innerhalb der nächsten drei Jahre auf ein anderes Grundstück in Reinbek verlagert werden, um die 30 Arbeitsplätze zu erhalten. Die Verlagerung entspricht den Vorstellungen des Veräußerers.

Im nördlichen Bereich sind allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen. Dies entspricht einem Wunsch der Sachsenwald Baugenossenschaft, da diese Flächen bisher nicht erschlossen sind bzw. sehr schwer und nur über die vorhandenen, mit Wohnblocks bebauten Grundstücke erreichbar wären. Eine Erschließung erfolgt über die neu zu erstellende Straße Wildenhofeck.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung und zum Schutze der vorhandenen Bebauung gestaffelt angeordnet und auf eine Höhe begrenzt, die in Wohnquartieren in Reinbek üblich ist. Für den Bereich des Hotels ist eine fünfgeschossige Bauweise für Teilbereiche zugelassen.

Die fünfgeschossige Bauweise, verbunden mit der umliegenden drei- und viergeschossigen Bauweise sowie der textlich festgesetzten Ausnahmen, sollen eine möglichst starke Aufgliederung des Baukörpers ergeben. Um dem zukünftigen Architekten bei der Planung des Hotels Gestaltungsfreiheiten zu lassen, kann diese fünfgeschossig überbaubare Fläche verschoben werden, ohne jedoch, daß die überbaubare Fläche dadurch vergrößert. Im eingeschossigen Bereich auf den Wohnbauflächen sowie im Hintergrundstücksbereich der Hamburger Straße und des Gliner Weges wurde eine ortsübliche Geschößflächenzahl von 0,35 festgesetzt, für den zweigeschossigen Bereich an der Hamburger Straße und am Gliner Weg wurde eine ortsübliche Geschößflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Für den östlichen Bereich des Flurstückes 68/7, östlich der Straße am Wildenhofeck, wurde eine Geschößflächenzahl von 0,7, für den westlichen Bereich für dreigeschossige Wohnbebauung und für drei- bis fünfgeschossige Hotelbebauung wurde eine Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Geschößflächenzahlen sind in anderen Mietwohnungsquartieren Reinbeks üblich. Auf dem Flurstück 68/7 befinden sich erhebliche Flächenanteile für die Teiche sowie für öffentliche Grünflächen, die nicht auf die Geschößflächenzahl anzurechnen sind (eine Brutto-Geschößflächenzahl bezogen auf das Flurstück 68/7 unter Einbeziehung der Grünflächen, Wasserflächen und der Verkehrsflächen würde um ca. 0,5 liegen).

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen soll die Anzahl der oberirdisch angeordneten Stellplätze im Bereich der zukünftigen Geschößwohnbauten soweit wie möglich reduziert werden. Für den vorgenannten Bereich und das zukünftige Hotel sind durch textliche Festsetzungen überwiegend unterirdische Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen zu schaffen. Zwischen den einzelnen Wohnblocks sollen möglichst keine großen Stellplatzanlagen entstehen, sondern Grünflächen. Die Tiefgaragen sind in möglichst große Einheiten zusammenzufassen, so daß auch nur 4 Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen zu erstellen sind. Damit nicht gestalterisch unschöne, lange und tiefe Geländeeinschnitte durch Garagenzufahrten entstehen, soll die Straße Wildenhofeck bereits um 50 cm gegenüber dem angrenzenden Gelände abgesenkt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und ergänzend durch die Aussagen des Grünordnungsplanes sollen die ökologischen Belange, insbesondere des Bereiches um die Teiche und entlang des Forstgrabens und der zulaufenden Gräben, aber auch des vorhandenen erhaltungswürdigen Baumbestandes, gesichert werden.

Anläßlich einer vorgezogenen Beteiligung der zu hörenden Behörden wurde festgestellt, daß es sich bei der nördlichen Hälfte des Flurstückes 68/7 um Wald im Sinne des Bundes-/Landeswaldgesetzes handelt. Es ist ein förmliches Entwidmungsverfahren bei gleichzeitiger Ersatzaufforstung durchzuführen. Die Aufforstungskosten gehen zu Lasten des Erstellers der Bebauung auf dem Flurstück 68/7. Die Entlassung der Waldflächen aus dem Landeswaldgesetz ist abhängig von der Aufforstung einer geeigneten Ersatzfläche. Die Ausgleichsaufforstung hat nach den Maßgaben der Forstbehörde stattzufinden.

Im Glinder Weg wurde ein bis Ende 1989 befristeter Versuch zur Verkehrsberuhigung entsprechend der Darstellung durchgeführt. Danach sollen endgültige bauliche Veränderungen erfolgen.

Die Hamburger Straße soll auf der Nordseite im Bereich des Forstplatzes sowie im Kreuzungsbereich Hamburger Straße/K 80 entsprechend der Darstellung des Bebauungsplanes erweitert werden.

Die Erschließungsstraße Wildenhofeck für das Flurstück 68/7 soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Im Einmündungsbereich zur Hamburger Straße soll bereits eine Gehwegüberfahrt angelegt werden, so daß schon im Einmündungsbereich ein privater Charakter für das Gesamtgebiet erreicht wird. Die Straße soll aus gestalterischen Gründen gegenüber dem vorhandenen Gelände abgesenkt werden. Die Erschließungsstraße und insbesondere die zu erstellenden öffentlichen Parkplätze wurden unter besonderer Rücksichtnahme auf den vorhandenen erhaltungswürdigen Baumbestand ausgewiesen.

Die Erschließungsmöglichkeit vom Glinder Weg für dieses Gebiet soll nur für den rad- und fußläufigen Verkehr genutzt werden, kann aber auch als Notzufahrt für Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge genutzt werden. Diese Zuwegung dient auch als Erschließung des Hinteranliegers des Glinder Weges (Flurstück 55).

Die Wegefläche entlang des Forstgrabens ist in 3,00 m Breite mit Schwerlastunterbau auszubauen, damit hier LKW-Betrieb für die Pflegefahrzeuge der Stadt bzw. des Abwasserverbandes für den Forstgraben fahren können.

Eine Verbesserung der schwierigen verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich der Hamburger Straße/K 80 tritt durch die Schließung der Betriebszufahrt der Kartenfabrik Maenner und Vooes in der Südwestecke des Grundstückes ein. Der Weg entlang des Forstgrabens dient nur für fuß- und radläufigen Verkehr sowie für Fahrzeuge der Stadt Reinbek bzw. des Abwasserverbandes (bei Pflege maximal 1 x im Jahr).

Am Rand des Neubaugebietes soll ein Kleinkinderspielplatz eingerichtet werden.

#### **4.00 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG UND GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

Zielsetzung ist es, für das neu zu überbauende Grundstück ein geschlossenes, einheitliches, nach außen abgegrenztes Quartier zu schaffen. Dieses Quartier soll eingebettet in umgrenzende Wald- und Grünflächen, die das Gebiet auch durchziehen, erstellt werden. Die Gesamtanlage soll einen privaten, geschlossenen Charakter erhalten.

Die bauliche und städtebauliche Gestaltung wird insbesondere unterstützt durch die Anordnung der privaten Stellplätze und Verlagerung in den unterirdischen Bereich. Hierdurch kann auch auf großflächige Verkehrseinrichtungen und Stellplatzanlagen verzichtet werden.

Die Gestaltung der Freiflächen wird im wesentlichen geprägt durch die Erhaltung der umgrenzenden Waldflächen und kleiner Bereiche des vorhandenen Bestandes sowie des erhaltenswürdigen Baumbestandes. Durch die Absenkung der Straße wird der private Charakter der Erschließungsstraße erhöht und ein allzu tiefes Einschneiden der Zufahrten für die Tiefgaragen verhindert. Die Festsetzungen für die Einfriedigungen unterstützen die vorgenannten Ausweisungen.

## 5.00 VERKEHRSERSCHLIEBUNG

### 5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB 1, BAB 24 und die B 5 und weiter über die L 223 (Hamburger Straße) und die K 80 erschlossen. Reinbek befindet sich an der Bahnstrecke Berlin - Hamburg und hat S-Bahnanschluß an das Hamburger S-Bahnnetz. Im Gliner Weg befinden sich Bushaltestellen für die Linien 136, 137, 237 vom S-Bahnhof Reinbek nach Hamburger-Bergedorf, Glinde und Oststeinbek.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Gliner Weg und die Hamburger Straße. Der Gliner Weg ist eine voll ausgebaute Straße mit beidseitigem gepflastertem Gehweg 1,50 m breit sowie einseitigem Radweg 2,00 m breit. Die asphaltierte Fahrgasse ist 7,00 m breit und hat Einengungen durch alternierend angeordnete Parkplätze und Pflanzinseln. Die Mindestbreite der Fahrgasse beträgt 4,50 m. Die Hamburger Straße ist eine voll ausgebaute Straße mit 6,50 m asphaltierter Fahrgasse und zusätzlichen jeweils 50 cm Randstreifen. Auf der Nordseite ist ein gepflasterter Gehweg in 2,50 m Breite, auf der Südseite ein Grünstreifen von 0 bis 2,00 m Breite sowie ein 1,60 m breiter Radfahrweg ausgewiesen.

Die Erschließungsstraße Wildenhofeck ist als verkehrsberuhigte Zone auszubauen. Sie wird gegenüber dem angrenzenden Gelände um 50 cm abgesenkt aus gestalterischen Gründen und erhält eine Gehwegüberfahrt zur Hamburger Straße, um bereits im Einmündungsbereich den privaten Charakter zu dokumentieren. Die Trassenbreite der Erschließungsstraße Wildenhofeck hat eine Mindestbreite von 6,00 m und wird niveaugleich ausgebaut. Die Gehbereiche sind ohne Absatz niveaugleich und überfahrbar auszubilden. Der künftige Ersteller der baulichen Anlagen soll Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden in gleichen Materialien ausführen, um den privaten Charakter des gesamten Quartiers zu erhöhen.

Die Baugrundstücke der allgemeinen Wohnbauflächen sind über die Erschließungsstraße Wildenhofeck angebunden. Eine verkehrliche Erschließung des nördlichsten Grundstückes kann jedoch auch über die Straße Baumschulenweg erfolgen.

Das Hintergrundstück (Flurstück 55) erhält seine Erschließung über die Flurstücke 54 und 53 zum Gliner Weg.

## **5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Private Stellplätze sind gemäß den textlichen Festsetzungen des Textteiles B in Erweiterung der Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf dem Flurstück 68/7 zu errichten. Aus gestalterischen Gründen zur Schaffung eines privaten Charakters für die Erschließungsform auf diesem Grundstück, unter Ausweisung möglichst geringer öffentlicher Flächen, ist eine Erhöhung der erforderlichen privaten Stellplätze auf 1,2 St. pro Wohneinheit für Wohngebäude und bei Nutzung von Bauflächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf 1 Stellplatz je 2 Betten sowie für Restaurationsbetriebe auf 1 Stellplatz je 4 Sitzplätze gerechtfertigt, um den öffentlichen Verkehrsraum möglichst freizuhalten. Aus gestalterischen Gründen sind auf diesem Flurstück die erforderlichen Stellplätze überwiegend in Gemeinschaftsanlagen unterirdisch unterzubringen.

Für die anderen Bereiche, die Mischbauflächen entlang der Hamburger Straße und des Gliner Weges sowie für das allgemeine Wohngebiet, sind private Stellplätze nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Im Gliner Weg befindet sich durch den Ausbau der Verkehrsberuhigungsanlagen eine große Anzahl von öffentlichen Parkplätzen, die für den Bedarf in diesem bebauten Gebiet bei weitem ausreicht.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße Wildenhofeck sind 47 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Auf dem Flurstück 68/7 sind ca. 140 Wohneinheiten geplant, so daß sich eine Anzahl von ca. 34 % für öffentliche Parkplätze ergibt.

## **6.00 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN**

### **6.10 Grünordnerische Belange**

Für den Bereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 45 hat die Stadt parallel zum Aufstellungsbeschluß beschlossen, einen Grünordnungsplan aufzustellen zu lassen.

Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

### **6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Fuß- und Wanderwege**

Die im Planungsgebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ausgewiesen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der vorhandenen Wohnblöcke am Baumschulenweg. Die Leitungsrechte sind erforderlich, damit das natürliche Gefälle für die Regen- und Schmutzwasserentwässerung Richtung Süden ausgenutzt werden kann.

Diese Flächen dürfen auch mit Nebenanlagen nicht überbaut werden und sind jederzeit zugänglich zu halten für die Stadt Reinbek und die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

### 6.30 Brandschutz

In dem 20,00 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksstreifen (Sicherheitsabstand zur Waldfläche), entlang des vorhandenen Birkenwäldchens, ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

Zusätzlich sind angrenzend an die Waldflächen in 30,00 m Tiefe folgende Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen vorzusehen:

- Gebäude sind nur mit massiven, feuerbeständigen Außenwänden zulässig. Teilflächenverkleidungen mit Holz oder ähnlichen Baustoffen sind zulässig.
- Gebäude sind nur mit nicht brennbarer Hartbedachung zulässig.
- Schornsteine sind mit feuerbeständigen Abdeckplatten zu versehen.
- Offene Feuerstätten sind unzulässig.
- Forstmäßige Bepflanzungen und Nadelholzhecken sind unzulässig.

Im Teil B - Text - wurde der Hinweis aufgenommen:

Zum Schutz des Waldes vor Brandgefahr sind die Vorschriften der Landesverordnung zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden einzuhalten.

### 6.40 Umweltschutz/Altlastverdächtige Standorte

Nördlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerungsfläche Kälberwiese, Deponie Nr. 8, Reinbek. Für diesen Bereich wurde ein Gutachten über das Gefährdungspotential der Altablagerungsfläche durch das Büro für Angewandte Geowissenschaften/Dr. Alexander Iwanoff/Hamburg erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und als Anlage in einer Zusatzakte beigelegt.

Für die weiteren Altlasten wurden ebenfalls Untersuchungen durchgeführt. Auf den Flächen A1 bis A6, die im Bebauungsplan als Altlast-Verdachtsflächen bzw. -Standorte gekennzeichnet wurden, sind Untersuchungen des Bodens und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt worden. Die Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind dargestellt in dem Gutachten "Dokumentation Sanierungsarbeiten Druckerei Maenner & Vooes" vom 07.09.1990 vom Büro für Angewandte Geowissenschaften GmbH/Hamburg, Dr. A. Iwanoff. Diese Dokumentation ist Bestandteil der Begründung.

Die Situation stellt sich auf den einzelnen Standorten wie folgt dar:

#### A1 Standort ehemalige Kläranlage:

Klärschlamm- bzw. Fäkalienablagerungen wurden nicht festgestellt (siehe Gutachten über das Gefährdungspotential der Ausbreitungspfade Boden und Bodengas der ehemaligen Kläranlage Gelände Kälberwiese Reinbek, 07.08.1990 BGW). Aus dem festgestellten Cd - und Ng - Gehalt ergibt sich kein Handlungsbedarf. Ein Abfallberg aus Grünabfällen wurde von der Eigentümerin beseitigt.

#### A2 Ehemalige Müllkippe:

Das Abdeckmaterial und der Inhalt der Müllkippe wurden aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte Cu, Zu, z.T. auch Pb entsorgt. Im Bereich der Müllkippe wurden alle Kontaminationen beseitigt (siehe Dokumentation BGW).

#### A4 Farbfilter und Öltank:

Im Bereich des Farbfilters finden sich auch nach der Entsorgung "noch geringe Bodenbeeinträchtigungen durch Kupfer, die aber nicht als sanierungsbedürftig eingestuft werden" (Dokumentation BGW). Kontaminierter Bodenaushub entsteht hier bei Baumaßnahmen demnach nicht.

Die Entsorgung des Öltanks und möglicherweise des darunterliegenden Erdreiches kann erst im Zuge der Abrißarbeiten erfolgen und sollte von einer Bodenanalythik auf KW begleitet sein.

#### A3 Tanksäule, A5 Klärgrube, A6 Autowerkstatt

Für die weiteren Betriebsflächen A3 Tanksäule, A5 Klärgrube, A6 Autowerkstatt, besteht nach Aussage des Gutachters und den vorliegenden Untersuchungsergebnissen kein Entsorgungsbedarf (Dokumentation BGW).

Das Flurstück 55 ist ein altlastverdächtiger Standort.

Es besteht eine Baulast sowie ein öffentlicher Vertrag mit der Stadt Reinbek dahingehend, daß der Eigentümer vor einer Bebauung die Altlast beseitigt.

### **7.00 VERSORGUNGSANLAGEN**

#### **7.10 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Hamburger Wasserwerke.

#### **7.20 Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz erfolgt über vorhandene und neu zu schaffende Hydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Reinbek.

#### **7.30 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über zentrale Anlagen der Stadt Reinbek. Das Schmutzwasser wird an einer Pumpstation gesammelt und von dort über Druckrohrleitungen zur Klärung und Ableitung nach Hamburg geführt. Der Abwasserabnahmevertrag der Stadt Reinbek mit der Stadt Hamburg ist entsprechend zu ergänzen.

Ergänzt gemäß Erlass  
des Innenministers des Landes  
Schleswig-Holstein vom 26.05.1992  
Az.: IV 611 a - 512.113 - 62.60 (45)  
Reinbek den 17.08.1992  
Bürgermeister





Im Bereich der Hamburger Straße wurde eine Versorgungsfläche für eine eventuell erforderliche Schmutzwasserpumpstation im Anschluß an das vorhandene Rohrnetz ausgewiesen.

#### 7.40 Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser wird über Anlagen eines Rohrsystems der Stadt Reinbek gesammelt und den angrenzenden Vorflutern zugeführt. Teile der Flächen sollen über den Vorfluter Forstgraben abgeführt werden, die Restbereiche über das vorhandene Rohrnetz der Stadt Reinbek über die Hamburger Straße und den Glinder Weg. Das nicht belastete Oberflächenwasser soll, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Die vorhandenen Teiche werden als Regenwasserrückhaltebecken genutzt.

Hierzu wurde eine landschaftsökologische Bestandserhebung und -bewertung durchgeführt. Das kleine Absetzbecken wird gemäß der landschaftspflegerischen Anlage zum Entwässerungsantrag ausgebaut (siehe Anlage zur Begründung). Die Teichflächen sollen als Naßbecken erhalten bleiben.

#### 7.50 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über ausreichend dimensionierte Anlagen des Reinbek-Wentorfer Elektrizitätswerkes.

Zur Versorgung der neuen Bebauung auf dem Flurstück 68/7 wurde im Bereich der Hamburger Straße eine Versorgungsfläche ausgewiesen. Weitere Versorgungsflächen wurden an der neu zu planenden Straße Wildenhofeck für den Anschluß des Hotels und nördlich des Wendehammers auf Wunsch des Reinbek-Wentorfer Elektrizitätswerkes ausgewiesen.

Aus Umweltschutzgründen wird empfohlen, als Energieträger für Heizung und Warmwasser bei Neubauten und Umstellungen, Gas zu verwenden. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes sollte geprüft werden.

#### 7.60 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung der Stadt Reinbek geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg vorgenommen.

#### 8.00 LAGERUNG VON WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Beim Lagern wassergefährdender Stoffe sind die Vorschriften der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. Schl.-H. S. 269) und der dazu gehörenden Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsbl. SH 1970 S. 612) zu beachten.

#### 9.00 LÄRMSCHUTZ

Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen sind für den südlichen Bereich erforderlich. Gegen den Straßenlärm von der Hamburger Straße bzw. der K 80 wird passiver Schallschutz im Zusammenhang mit geeigneter Grundrißgestaltung vorgeschlagen und ist im Teil B - Text - festgesetzt.

Aktiver Lärmschutz an der Hamburger Straße kommt wegen nur begrenzt möglicher Ausdehnung nach Norden und einer erforderlichen großen Höhe nicht in Betracht.

Hierzu wurde durch das Büro Masuch + Olbrisch, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, eine Lärmuntersuchung vorgenommen. Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

## 10.00 REALISIERUNG DER PLANUNG

Die Planungsabsichten sollen, sobald die Finanzierung geregelt und gesichert ist, durchgeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren ist zügig in der wie im Aufstellungsbeschluß beschriebenen verkürzten Form durchzuführen.

Gemäß § 29 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Reinbek vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand einen Anteil von mindestens 10 % zu tragen.

Die Gesamtkosten des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 128 BauGB für Erwerb und Freilegung der Flächen, Herstellen der Erschließungsmaßnahmen und der Straßenbeleuchtung betragen ca. 530.000,00 DM. Die Grundeigentümer haben von diesen Kosten einen Anteil von 90 % und die Stadt einen Anteil von 10 % zu tragen.

Die Kosten für die Entwässerungsanlage in Höhe von 240.000,00 DM werden nach Satzung der Stadt Reinbek umgelegt.

## 11.00 SONSTIGES

Die Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## 12.00 ZUSATZORDNER ZUR BEGRÜNDUNG

1. Gutachten über das Gefährdungspotential der Ausbreitungspfade Boden und Deponiegas der Altablagerungsfläche Kälberwiese, Deponie Nr. 8, in Reinbek, Schleswig-Holstein 12.06.1989

---

2. Gutachten über das Gefährdungspotential der Ausbreitungspfade Boden und Bodengas des ehemaligen Kläranlagengeländes Kälberwiese, Reinbek, Schleswig-Holstein 07.08.1989

---

3. Gutachten über das Gefährdungspotential der Altablagerungsfläche Kälberwiese, Deponie Nr. 8, Reinbek 10.10.1989

---

- |  |            |
|--|------------|
| 4. Gefährdungsabschätzung des Baugeländes der Firma Maenner & Vooes in Reinbek                 | 20.12.1989 |
| Bodenuntersuchungen Grundstück Maenner & Vooes, Untersuchungsbericht                           | 30.04.1990 |
| Rückstellproben Waldweg Maenner & Vooes  | 16.05.1990 |
| Abschlußbericht Bodenuntersuchungen Baugelände Maenner & Vooes                                 | 23.05.1990 |
| <hr/>  |            |
| 5. Gutachten über die Grundwasserverhältnisse im Bereich der Altablagerung Kälberwiese         | 18.07.1990 |
| <hr/>  |            |
| 6. Dokumentation Sanierungsarbeiten Druckerei Maenner & Vooes                                  | 07.09.1990 |
| <hr/>  |            |
| 7. Gutachten über Bodenkontaminationen auf dem Grundstück Kiesewetter, Glinder Weg 13, Reinbek | 12.08.1990 |
| Bodenkontamination Grundstück Kiesewetter  | 25.09.1990 |
| Bodenuntersuchungen Grundstück Kiesewetter   | 05.12.1990 |
| <hr/>  |            |
| 8. Öffentlich-rechtlicher Vertrag Grundstück Kiesewetter                                       | 31.10.1991 |
| <hr/>  |            |
| 9. Ersatzaufforstung gemäß §§ 12 und 17 Landeswaldgesetz                                       | 28.11.1991 |
| <hr/>  |            |
| 10. Lärmuntersuchung für den B-Plan Nr. 45   | 13.06.1991 |
| <hr/>  |            |
| 11. Hotelstandortanalyse   | 01.02.1988 |
| <hr/>  |            |

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek am 31. Oktober 1991 gebilligt.

Reinbek, den 26.2.92

  
Dr. Neumann  
Bürgermeister



Aufgestellt:

R. Zöllmer  
Dipl.-Ing. Architekt