

# BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67  
(zwischen Dorfstraße, Oher Weg und Unter den Eichen) der Stadt Reinbek

für das Gebiet umgrenzt durch den Verbindungsweg Mittelgang, Dorfstraße, westliche Grundstücksgrenzen Oher Weg 1 und 3 sowie der L 314 im Süden



M 1 : 20.000

## 1. Planungserfordernis

Aufgrund der vollzogenen Bebauung der Bauernvogtei besteht dringender Bedarf, einen Kinderspielplatz anzulegen. Leider bestand seitens des Kreises Stormarn keine Bereitschaft, sein Grundstück für die ausgewiesene Nutzung der Stadt zu einem angemessenen Grünflächenpreis zu überlassen. Letztes Verhandlungsergebnis ist aber die Zusage der Überlassung einer ca. 850 qm großen Spielplatzfläche unter der Voraussetzung der Ausweisung von Bauland auf dem übrigen Grundstück. Diesem Anliegen trägt die Planung Rechnung.

## 2. Geltungsbereich

Das Änderungsverfahren beschränkt sich auf das dem Kreis Stormarn gehörende Grundstück, Parz.-Nr. 46/6, sowie einen Teil der Wegefläche des „Mittelgang“.

## 3. Bestandsdarstellung

Der Kreis Stormarn hat das Grundstück ursprünglich als Trasse für die zu verlegende K 26 erworben. Hiervon wurde wegen einer besseren, versetzten Lösung kein Gebrauch gemacht. Zur Zeit wird die Fläche als Pferdewiese genutzt. Wegen der Lage des Grundstücks im Immissionsbereich eines Schweinemastbetriebes konnte keine Baulandausweisung erfolgen, weshalb das Grundstück als Grünfläche mit der Funktion Festwiese bzw. Spielplatz durch Bebauungsplan ausgewiesen wurde. Westlich am Grundstück verläuft ein Gehweg, der „Mittelgang“, als Grünverbindung zwischen der Fürböter-Kreuzung und der Dorfstraße.

## 4. Ziele der Planung

Auf die in der Hauptnutzung als viel zu klein festgesetzte Fläche für eine Festwiese soll zugunsten von Baulandausweisungen verzichtet werden. Die Stadt plant westlich des Dorfes Ohe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 eine große Festwiese, wodurch ein Bedarf nicht mehr gegeben wäre. Durch Umnutzung einer Teilfläche besteht die Möglichkeit, die für einen Spielplatz erforderlichen Flächen zu einem bezahlbaren Preis überlassen zu bekommen.

## 5. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen (M) aus. Weiterhin ist der Verbindungsweg dargestellt. Ein gesonderter Grünordnungsplan für den B-Plan 67 besteht nicht.

## 6. Planinhalte

Entsprechend der Nachbarbebauungen soll auf dem als Dorfgebiet festgesetzten Bereich ein Doppelhaus sowie ein Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise zugelassen werden können. Der vorhandene Knick am nördlichen Planungsrand wird aufgrund seiner landschaftlich wertvollen Funktion als zu erhalten festgesetzt. Im übrigen sollen die im B 67 getroffenen Festsetzungen auch für den Änderungsbereich gelten.

## 7. Immissionsbelastung

Die anlässlich der Aufstellung des B 67 durchgeführte Untersuchung zur Geruchsbelästigung wurde erneut überprüft und führt zur Ermöglichung einer Dorfgebietsausweisung im Änderungsbe- reich. Das neuerliche Gutachten ist Anlage der Begründung. Weiterhin bleibt eine Spielplatzfläche in der Größe von ca. 850 qm auf dem Grundstück ausgewiesen, die kurzfristig angelegt werden soll. Hierfür wird der bestehende Weg im Bereich des Wendeplatzes über denselben als verkehrs- beruhigte Zone geführt, um die Verbindung zwischen Weg und der Bebauung Bauernvogtei her- zustellen und gleichzeitig die verkehrsberuhigte Zone als ergänzende Spielfläche mitnutzen zu können und die Spielplatzfläche zu vergrößern.

## 8. Erschließung/Kosten

Die vorhandenen Erschließungsanlagen reichen für die Erschließung aus. Das zurückliegende Einfamilienhaus-Grundstück wird über den Weg von Norden her erschlossen. Damit der Weg nicht weiter befahren wird, soll weiter südlich ein Absperrpfahl gesetzt werden. Die Mittel für den Erwerb und die Anlegung des Kinderspielplatzes in Höhe von ca. 70.000,- DM stehen im Haus- halt zur Verfügung. Weitere Erschließungskosten entstehen nicht.

**Anlage:** Immissionsschutzgutachten mit Ausbreitungsrechnung nach TA Luft vom 14.08.1997

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.02.1999 gebilligt.

Reinbek, den .....

24.2.99



*[Handwritten signature]*

Stadt Reinbek  
Der Bürgermeister