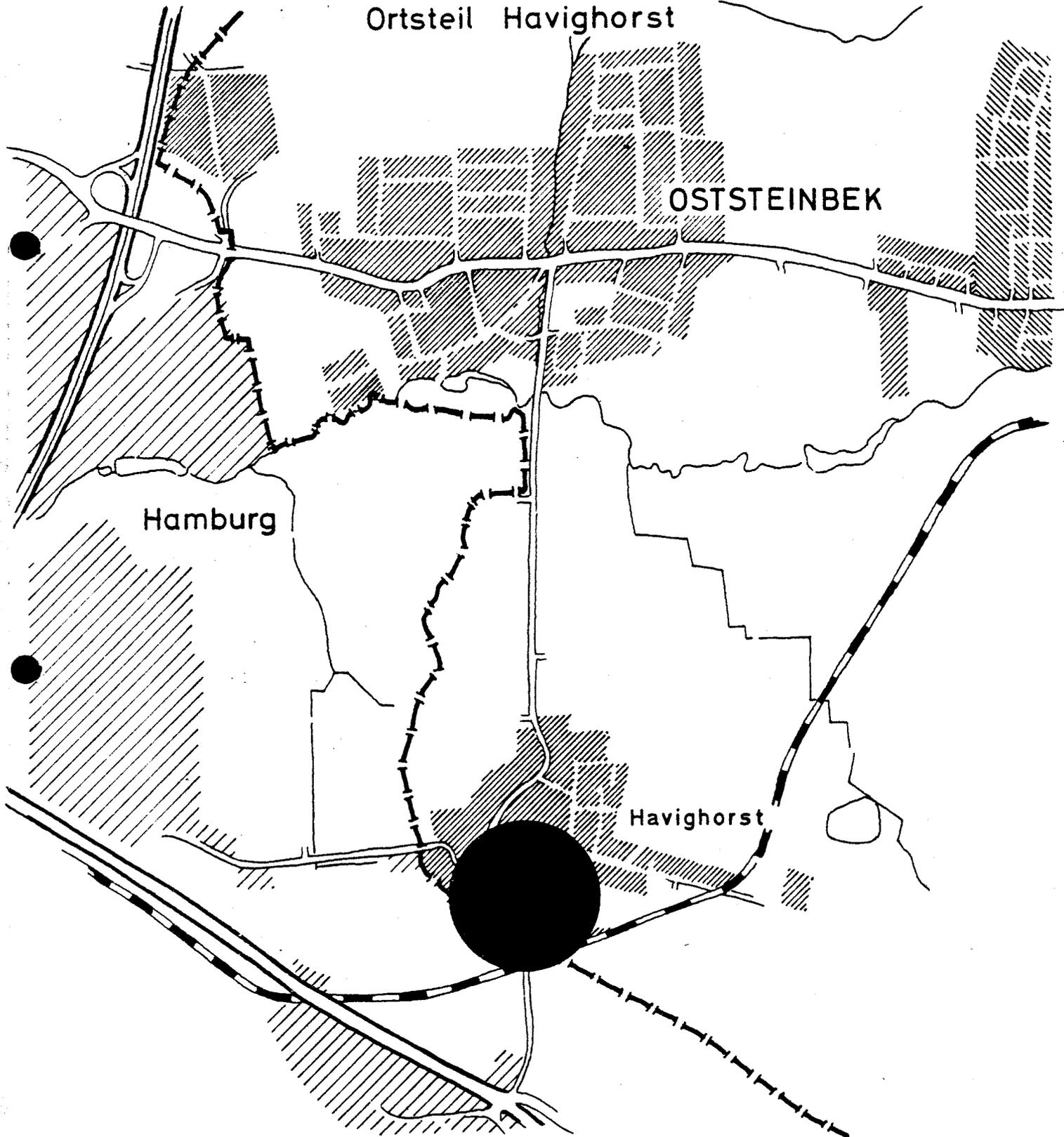


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 (südlich „Ziegeleistraße“)
Ortsteil Havighorst



B E G R Ü N D U N G

(Mit Einarbeitung der Auflagen und Hinweise)

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Oststeinbek, Ortsteil Havighorst, für das Gebiet südlich "Ziegeleistraße", umschlossen durch die Straßen "Ziegeleistraße", "Schulstraße", "Ohlendiek", "Boberger Straße", durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der "Am Obstgarten" belegenen Baugrundstücke und die "Dorfstraße".

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November / 20. Dezember 1968 entworfen worden.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 28. August 1974 gefaßt mit der Begründung, daß die städtebauliche Entwicklung langfristig für dieses Plangebiet zu sichern sei und schon jetzt Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern zur Deckung des vielseitigen Bedarfes bereitzustellen sind.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes "SÜDSTORMARN" ergänzt um das Gemeindegebiet Havighorst, der mit Erlaß vom 28.11.1972, AZ.: IV 81d - 81/256 vom Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

Eine erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwidmung von Teilflächen des Dorfgebietes in Wohnbauflächen ist bereits durch die Gemeindevertretung beschlossen worden und befindet sich z.Zt. im Verfahren. Die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte gemäß Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 21. November 1975/da., AZ.: StK 150 - 125.2.6 - 62.053.

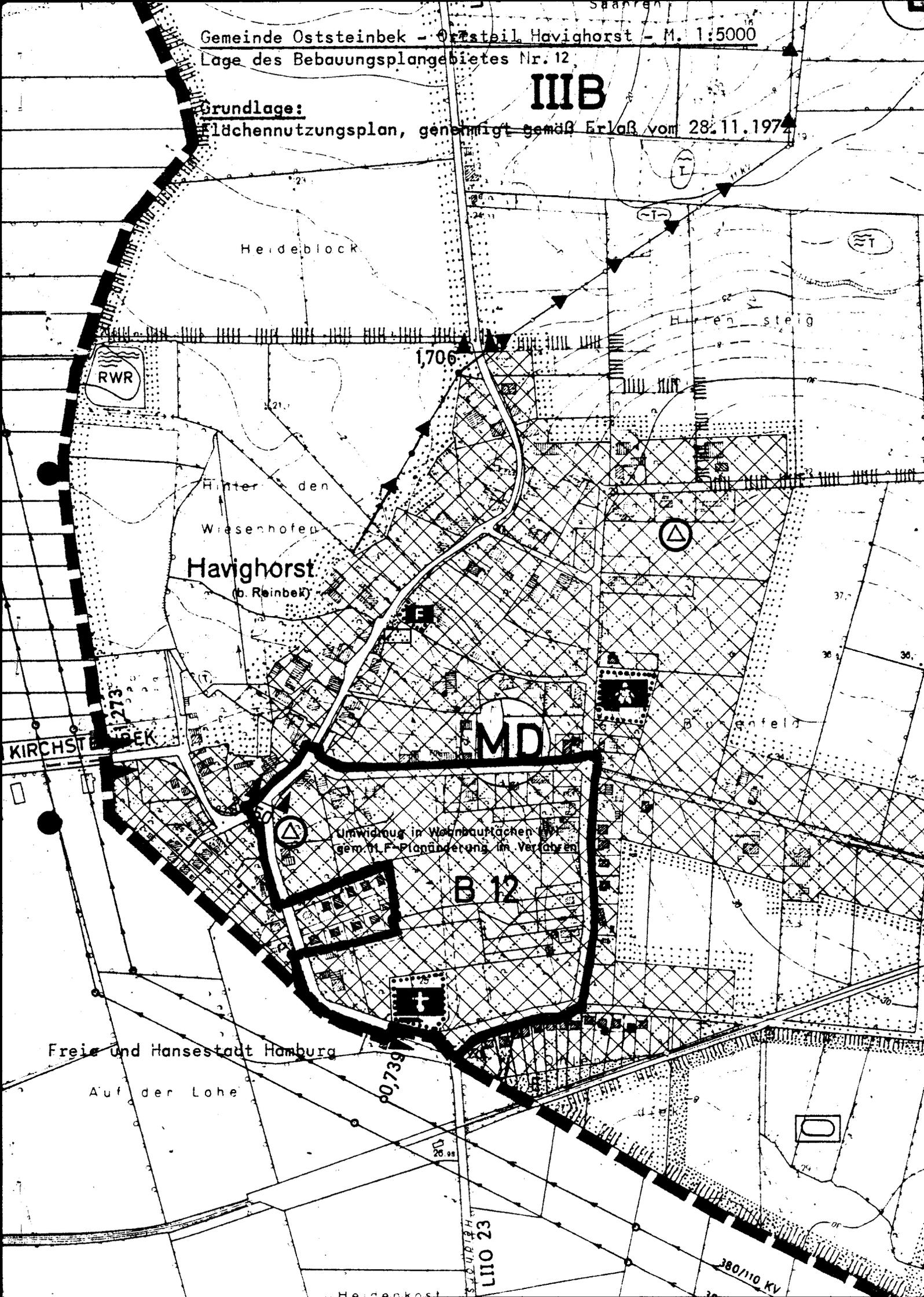
Der Beschluß des Planes nebst Begründung wurde in der Gemeindevertreter-sitzung am 21.2.1978 vorgenommen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 1.6.1977 bis 1.7.1977 statt.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Besitzverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

III B

Grundlage:
Flächennutzungsplan, genehmigt gemäß Erlaß vom 28.11.1974



Heideblock

1,706

RWR

Hinter den
Wiesenhofen

Havighorst
(b. Reinbek)

MD

Umwidmung in Wohnbauflächen
gem. M.F.-Planänderung im Verfahren

B 12

Freie und Hansestadt Hamburg

Auf der Lohe

0,739

LHO 23

380/110 KV

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich, wie aus dem beigefügten Bebauungsplan zu ersehen, ist insgesamt ca. 7,83 ha groß und tangiert den südlichen Teil des alten Dorfgebietes.

Das Gebiet wird umschlossen im Norden durch die "Ziegeleistraße", im Osten durch die "Schulstraße", im Süden durch die Straße "Ohlendiek" und im Westen durch die "Boberger Straße" sowie durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Straße "Am Obstgarten" belegenen Hausgrundstücke bis zur "Dorfstraße" im Nordwesten.

Das Plangebiet wird außer den bereits bebauten Randzonen zur Zeit überwiegend als Weidefläche teilweise mit überaltertem Obstbaumbestand landwirtschaftlich genutzt und bildet mit geringem Gefälle von Osten und Westen im mittleren zu erschließenden Teil eine leichte Mulde.

Das Gelände liegt im Mittel 24,00 m über Normal-Null.

3. Städtebauliche Planung

a) Art der Flächennutzung

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 12 in der Weise genutzt werden, daß

1. Im Straßenrandbereich der vorhandenen im Norden und Osten umschließenden Straßen die Baugebiete als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt werden um der vorhandenen baulichen Struktur weitestgehend Rechnung zu tragen.
2. Der gesamte innere Bereich des Plangebietes als "Reines Wohngebiet" (WR) mit der Erschließung von innen ausgewiesen wird, mit Ausnahme von zwei Baugrundstücken an der "Boberger Straße".
3. Im Süden des Plangebietes ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche), sowie eine Grünfläche zur Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes festgesetzt wird.

b) Verkehrs- und Parkflächen

Das Plangebiet ist von vorhandenen und teilweise fertig ausgebauten Straßen umgeben die im wesentlichen keines besonderen Ausbaues mehr bedürfen. Lediglich handelt es sich hier um die Neuanlage bzw. Befesti-

gung von Parkstreifen (14 Plätze) für den ruhenden Verkehr.

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird durch eine von Süden nach Norden verlaufende Wohnstraße mit Anbindung an die "Ziegeleistraße" und zwei Stichstraßen erschlossen.

Auf eine Ausbildung der Straßenkreuzung "Boberger Straße" / "Ohlendiek" mit geradliniger Führung der neuen Straße nach Norden zur "Ziegeleistraße" wurde verzichtet um nicht auch überörtlichen Verkehr in den Ort einzuleiten, der wiederum weiteren neuralgischen Verkehrsknotenpunkten an der "Ziegeleistraße" Vorschub leisten könnte.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen (31 Plätze) für den ruhenden Verkehr wurden im Straßenbereich der Verbindungsstraße bzw. in den Stichstraßen festgesetzt.

c) Bauliche Nutzung der Wohngebiete

Der Randbereich des Plangebietes entlang der "Boberger Straße", "Dorfstraße", "Ziegelei- und Schulstraße" ist überwiegend bebaut und weist nur geringfügige Baulücken auf. Teilweise ist die Bausubstanz überaltert bzw. infolge Änderung der baulichen Struktur durch Umwandlung dörflicher Gebiete in eine Vorstadtgemeinde in einem Zustand, der Abbruch und Neubau rechtfertigt. Für diese Gebiete wurde eine 1 - 2-geschossige Bebauung mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,35 bis 0,50 entsprechend der umliegenden Bebauung festgesetzt. Weitere vorhandene Bebauungen wurden mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) planungsrechtlich gesichert.

Für das eigentliche Neubaugebiet im mittleren Bereich ist der Neubau von insgesamt 46 Einfamilienhäusern, 1-geschossig, geplant (GFZ 0,3).

Unter Zugrundelegung eines Belegungsrichtwertes je WE = 3 Einwohner gemäß ROP V19 (2) wird mit einem Einwohnerzuwachs, soweit es sich um Neuansiedlung handelt, von ca. 138 Einwohnern zu rechnen sein.

d) Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wurde generell die Lage der erforderlichen Stellplatz- und Garagenflächen nicht näher fixiert. In den Altbaugebieten sind diese Anlagen größtenteils vorhanden.

Öffentliche Parkflächen im Bereich der Verkehrsflächen wurden bereits im Abschnitt 3.b) behandelt.

e) Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Kinderspielplatz) als öffentliche Anlage mit einer Grundstücksgröße von ca. 650.- qm weist eine beispielbare Fläche von ca. 360.- qm aus. Diese Größe entspricht den Richtlinien des Kinderspielplatzgesetzes vom 18. Januar 1974 nebst Durchführungsbestimmungen vom 6. September 1974 und gilt für ein Einzugsgebiet von ca. 60 Wohnungen unter Zugrundelegung von 6 qm beispielbarer Fläche je Wohnung bei 120 qm Netto-Wohnfläche im Mittel je Wohnung.

f) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wurde eine Fläche in der Größe von ca. 2.000.- qm für die Kirche mit einer baulichen Nutzung von GFZ 0,3 festgesetzt. Die Kirchenleitung beabsichtigt ein Pastorat zu errichten.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Wie aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis ersichtlich, ist das Plangebiet im Eigentum privater Eigentümer (ca. 40 Flurstücke), sowie hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde bzw. des Kreises Stormarn (ca. 27 Flurstücke).

Maßnahmen nach dem IV. Teil des BBauG (Bodenordnung), Erster Abschnitt: Umlegung und Zweiter Abschnitt: Grenzregelung sind auf gesetzlicher Basis nicht in Aussicht genommen, da auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Bauträger, dieser gehalten ist, gütliche Einigung mit den Betroffenen herbeizuführen. Das Gleiche gilt auch für Maßnahmen nach dem V. Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG), Enteignung.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Netzanschluß an die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) nach Maßgabe der Satzung des Zweckverbandes "Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn" vom 19. Juni 1969. Die Planung für das Neubaugebiet wird von den Hamburger Wasserwerken in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oststeinbek - Ortsteil Havighorst - aufgestellt und überwacht. Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen und soweit erforderlich in den mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde festgesetzten Wegeflächen.

b) Abwasserbeseitigung

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet ist gemäß Satzung des Zweckverbandes Südstormarn in der Fassung der 1. Änderung vom 12. Juli 1977

geregelt, desgleichen der Anschluß- und Benutzungszwang gemäß Satzung des Zweckverbandes über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) vom 1. Januar 1973.

Zur Zeit sind die das Plangebiet umschließenden öffentlichen Straßen überwiegend berohrt, lediglich ein kleines Teilstück geht im Frühjahr 1979 seiner Vollendung entgegen. Anfallende Schmutzwässer werden gemäß Vertrag von der Freien und Hansestadt Hamburg abgenommen.

Die Planung der Berohrung für das mittlere Neubaugebiet wird vom Zweckverband Südstormarn vorgenommen.

bb) Regenwasserbeseitigung

Zur Zeit werden die Oberflächenwässer besonders im Randgebiet des Plangebietes über offene Gräben teilweise verrohrt zum Vorfluter abgeleitet. Für eine ordnungsgemäße Ableitung der Regenwässer ist der genehmigte General-Entwässerungsplan für das Gemeindegebiet verbindlich der bereits im Jahre 1976 teilweise realisiert wird (RW-Rückhaltebecken und Anschlußleitungen). Träger dieser Maßnahmen ist der Zweckverband Südstormarn. Grundlage: Verbandssatzung in der Fassung der 1. Änderung vom 12.7.77, § 2 Abs. 1c. Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung des Ableitungsrohrnetzes werden gemäß Satzung geregelt.

c) Elektrische Versorgung

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit mit elektrischem Strom aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen-Stromversorgungs-AG (Schleswig) versorgt. Die Planung der Stromversorgung für das mittlere Plangebiet wird in Abstimmung mit der Gemeinde Oststeinbek von der Schleswig vorgenommen. Es ist unterirdische Verkabelung anzustreben.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind 2 Flächen jeweils mit Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen zugunsten der Schleswig festgesetzt worden.

d) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist nach Maßgabe des Versorgungsträgers, der Hamburger Gaswerke GmbH (HGW), die die Maßnahme in Abstimmung mit der Gemeinde Oststeinbek plant, vorzusehen.

e) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäß Satzung des "Müllbeseitigungs-

verbandes Stormarn", 2070-Ahrensburg, vom 18.12.1972 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 22.12.1976 geregelt und kann für das gesamte Plangebiet als sichergestellt betrachtet werden.

Notwendige Stellplätze sind nach Größe und Anzahl der erforderlichen Tonnen für den Hausmüll im Einvernehmen mit dem "Müllbeseitigungsverband Stormarn" und der Gemeinde Oststeinbek durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes zu schaffen.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen in Abstimmung zwischen dem Hamburger Wasserwerk GmbH, der Gemeinde Oststeinbek und der örtlichen Feuerwehr.

g) Telefoneinrichtungen

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Fernmeldenetz des Fernmeldeamtes III angeschlossen. Die Planung und Durchführung für das Neubaugebiet wird von dem zuständigen Fernmeldebezirk der Deutschen Bundespost vorgenommen. Leitungstrassierungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Beauftragten der Gemeinde Oststeinbek abzustimmen. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen sind Leerrohre entsprechender Dimension zur späteren Verkabelung einzubauen.

6. Vorläufiges Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der geplanten Trinkwasserschutzzone IIIB der Hamburger Wasserwerke. Diese Zone beinhaltet Nutzungsbeschränkungen u. a. für Abwasserversenkung, Ablagerung von Stoffen, Öl, Teer, Chemikalien, Gifte u. ä., erdverlegte Treibstoff- und Ölleitungen, abwassergefährliche Betriebe, Abwasserverregnung, Behälter für Heizöl und Treibstoffe von mehr als 10 cbm Inhalt und, im Falle fehlender zusätzlicher Sicherungsmaßnahmen, auch solche bis zu 10 cbm Inhalt. Jedoch ausschließlich unterirdischer Heizölbehälter bis zu 10 cbm Inhalt ohne Betonwanne oder gleichwertige Sicherungsmaßnahmen. Tankstellen, Müllkippen, Sickergruben etc.

7. Beheizung der baulichen Anlagen

Zur Verhütung möglicher Luftverunreinigungen ist eine zentrale Beheizung der neuen Bauanlagen mittels Gas anzustreben. Entsprechende Abstimmungen haben die Beteiligten mit den Hamburger Gaswerken GmbH zu treffen. Einzel-Ölheizungsanlagen sind tunlichst nur dann zur Anwendung zu bringen,

wenn eine Überwachung unabhängig von der Größenordnung der Heizanlage und eine ordnungsgemäße Verbrennung des Heizöls während des Betriebes dauernd gewährleistet sind.

8. Öffentliche Einrichtungen etc.

Grund- und Hauptschule, Kirche, Kindergärten, Feuerwehr, Einkaufsmöglichkeiten und großzügige Erholungsflächen sind im Gemeindegebiet außerhalb des Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Ein Einkaufszentrum zur Deckung des täglichen, wöchentlichen und längerfristigen Bedarfs befindet sich in der Ortsmitte Oststeinbeks.

Diese Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Plangebietes aufnehmen können.

9. Überschlägige Ermittlung der der Gemeinde Oststeinbek entstehenden Kosten zum Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebietes

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 12, im besonderen hinsichtlich der Erschließung des Neubaugebietes, werden der Gemeinde Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

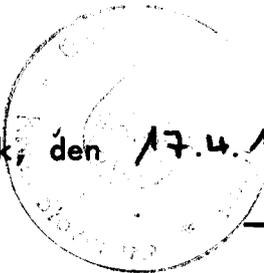
A. Grunderwerb etc.	ca. 164.000.-- DM
B. Verkehrsflächen	ca. 450.000.-- DM
C. Regenwasserkanalisation	ca. 180.000.-- DM
D. Straßenbeleuchtung	ca. 36.000.-- DM
E. Kinderspielplatz	<u>ca. 50.000.-- DM</u>
<u>KO-Erschließungsaufwand</u>	<u>ca. 880.000.-- DM</u>
F. Schmutzwasserkanalisation	ca. 200.000.-- DM
G. Wasserversorgung	ca. 84.000.-- DM
H. Stromversorgung	<u>ca. 132.000.-- DM</u>
<u>KO-Sonst. Erschließungsaufwand</u>	<u>ca. 416.000.-- DM</u>

Die ermittelten Kosten zu A - E für den beitragsfähigen Erschließungsumfang gemäß § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung durch die Gemeinde auf der Grundlage bestehender Satzungen durch die Anlieger gedeckt.

Die anfallenden Kosten zu F - H sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG und werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 21.2.1978 gebilligt.

Oststeinbek, den 17.4.1978



Bürgermeister