



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 16

GEBIET: 'LANGSTÜCKEN'

BEREICH: SÜDLICH WILLINGHUSENER WEG, WESTL. FLURST. 25,  
ÖSTL. KAMPSTRASSE UND FLURST. 27/1.

Bebauungsplan

zum Bebauungsplan Nr. 16  
der Gemeinde Oststeinbek, Kreis Stormarn



1.) Bebauungsplangebiet:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 betrifft das gesamte Flurstück 26/1, die Flurstücke 27/3 und 27/4, 27/14 bis 27/27 und 27/29 sowie 27/28 u. 28/2. Es ist folgendermaßen räumlich begrenzt:

im Süden durch die Straße "Langstücken", im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Kampstraße und die Ostgrenze des Flurstückes 27/1, im Norden durch den "Willinghusener Weg", im Osten durch das Flurst. Nr. 25, Flur 3, Gemarkung Oststeinbek.

2.) Allgemeines:

Mit Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek vom 12.10.1977 wurde das Architekturbüro Heiss mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beauftragt. Am 27.11.78 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek die Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches (Ausdehnung auf die Grundstücke östlich der Kampstrasse) beschlossen.

3.) Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 16 wird aufgestellt auf der Grundlage der am 5.9.1978 rechtsverbindlich gewordenen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek.

Als Plangrundlage wurde eine Vergrößerung der Flurkarte des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein, herausgegeben 1952, mit Stand von 1977 verwendet.

4.) Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 16 wird nördlich der vorgesehenen Wohnbebauung von der projektierten U-Bahntrasse erfaßt. Der gegenwärtige Planungsstand für den Ausbau gibt noch keine Aufschlüsse darüber, inwieweit und zu welchem Zeitpunkt eine Realisierung erfolgen wird.

Zur Flächensicherung im Bereich der in Aussicht genommenen U-Bahn-Trasse ist eine "Verkehrsfläche / Untergrundbahn" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG festgesetzt worden.



Der südliche der projektierten U-Bahntrasse gelegene Bereich ist zur Bebauung vorgesehen, während der nördlich gelegene ca. 1,65 ha große Teil als Freizeit-Parkgelände gestaltet werden soll. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich besteht aus dem ca. 3,0ha großen Teilbereich des Flurstückes 26/1, das neu erschlossen werden soll und aus dem zusätzlich aufgenommenen Bereich der östlich der Kampstraße gelegenen Grundstücke.

Das Gebiet der bereits bebauten Grundstücke östlich der Kampstraße lag bisher im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1. Der B-Plan Nr. 1 wird aufgehoben, soweit er vom jetzigen räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr.16 erfasst wird.

4.1.) Zur Neubebauung ausgewiesener Teilbereich des Flurstückes 26/1:

(östlich der neuen Erschließungsstraße)

Die ca. 80 m breite und 370 m lange Fläche des zu bebauenden Teilbereiches soll durch eine an der westlichen Flurstücksgrenze gelegene von der Straße "Langstücken" aus nördlich verlaufende neue Straße erschlossen werden. Diese Straße biegt vor der geplanten U-Bahntrasse nach Westen ab und mündet in die Kampstraße.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von 29 Bauplätzen mit einer GFZ von 0.3 in einem "Reinen Wohngebiet" (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. 15 Bauplätze für Einzelhausbebauung liegen unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße; 14 weitere Bauplätze für Einzelhausbebauung werden durch ca. 35 m lange, nicht öffentliche Zufahrten, die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger belastet werden, an die Stichstraße angeschlossen.

Für die unmittelbar an der neuen Erschließungs-Straße liegenden Grundstücke

wurden die Flächen für Garagen und Einfahrten festgesetzt, um die Einfahrten für die zusammenliegenden Grundstücke jeweils zusammenfassen zu können.

An der südlichen Bebauungsgrenze zur Straße "Langstücken" ist ein Geländestreifen von ca. 15 m Tiefe als Schutzfläche nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG zum Schutz vor schädlichen Umwelt-

einflüssen vorgesehen. Auf dieser Fläche soll ein Lärmschutzwand errichtet werden. Wegen der Klärung der Notwendigkeit und der Ausführungsart der Lärmschutzmaßnahme wurde im Juni 1979 ein Lärmschutzgutachten von dem Ing. Büro Masuch+Olbrisch erstellt. An der nördlichen Bebauungsgrenze zur geplanten U-Bahntrasse ist ebenfalls ein ca. 15 m tiefer Geländestreifen abgetrennt worden, der als Gelände-Reserve zur Errichtung eines Lärmschutzwalles für den Fall vorgesehen ist, daß die geplante U-Bahntrasse realisiert wird.

4.2.) Zur Neubebauung ausgewiesener Teilbereich des Flurstückes 27/28:

An der nach Westen abbiegenden und in die Kampstrasse mündenden neuen Erschließungsstraße verbleibt - südlich der Straße gelegen - noch ein Teilstück des Flurstückes 27/28; dieses Geländestück wird für 3 Bauplätze mit Einzelhausbebauung und einer GFZ von 0,3 in einem "Reinen Wohngebiet" (WR) erschlossen.

Nördlich der Straße ist zur Abschirmung der geplanten U-Bahntrasse ein weiterer ca. 15 m tiefer Geländestreifen abgetrennt worden, der, wie der weiter östlich gelegene Schutzstreifen, nur als Gelände-Reserve zur eventuellen späteren Errichtung eines Lärmschutzwalles dienen soll.

4.3.) Teilbereich der bereits bebauten Grundstücke östlich der Kampstraße:

Der Teilbereich wurde in den Bebauungsplanbereich mit aufgenommen, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben, die ca. 80 m tiefen Grundstücke zu teilen und die abgeteilten Grundstücke zu bebauen.

Die Erschließung der abgeteilten Grundstücke soll von der östlich - voll auf dem Flurstück 26/1 gelegenen neuen Strasse aus erfolgen. Das abgeteilte Gebiet ist als "Reines Wohngebiet" (WR) mit einer GFZ von 0,3 für Einzelhausbebauung ausgewiesen. Die Stammgrundstücks-

Teile an der Kampstraße verbleiben in der bereits im B-Plan Nr. 1 enthaltenen Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

Ebenfalls ohne Änderung verbleibt der Bereich des an der Kampstraße gelegenen, mit Reihenhäusern bebauten Flurstückes Nr. 27/29. Für dieses Flurstück ist weder eine Teilung noch eine zusätzliche Erschließung von der neuen Straße aus vorgesehen. Zum Schutz - insbesondere des vorhandenen Kinderspielplatzes auf diesem Grundstück - gegen Emissionen von der "Neuen Erschließungs-Straße" soll ein 1,50 m hoher "Lärmschutzwall" errichtet werden. Der Wall erstreckt sich auf die gesamte Grundstückslänge von ca. 93 m entlang der Neuen Erschließungs-Straße und liegt mit einem Anteil von ca. 1,00 m der Gesamtsohlenbreite von 5,50 m auf öffentlichem Grund und wird hier als "Straßengrün" ausgewiesen. Aufgrund einer mit den Grundstückseigentümern getroffenen Vereinbarung werden die Errichtungs- und Bepflanzungskosten des Lärmschutzwalles voll von der Gemeinde Oststeinbek getragen, während die Erhaltungs- und Pflegekosten von den jeweiligen Grundstückseigentümern übernommen werden müssen.

4.4.) Als Freizeit-Parkgelände ausgewiesener Teilbereich:

Die ca. 80 m breite und 190 m lange Fläche des als Parkgelände ausgewiesenen Teilbereiches soll durch einen Fußgänger-Weg (b = 5,50 m), der die geplante U-Bahntrasse kreuzt, an den bebauten Teilbereich angeschlossen werden. In der süd-östlichen Ecke ist ein Geländestück von ca. 35 x 65 m zum Ausbau als Kinderspielplatz vorgesehen. Westlich des Spielplatzes soll ein Teich in den Abmessungen von ca. 50 bis 60 m Länge, ca. 35 m Breite und max. 1,50 m Tiefe angelegt werden, der einen Zulauf aus dem Bach erhält, der die nord-westliche Ecke des Bebauungsplan-Gebietes tangiert. Für diese Teichanlage ist ein Erlaubnisverfahren nach § 11 des Landeswassergesetzes (LWG)/Schleswig-Holstein rechtzeitig vor Erstellung der Anlage bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Ebenso ist für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem neuerschlossenen Baugebiet ein Erlaubnisverfahren zu beantragen.

Im nördlichen Bereich ist eine Spiel- und Liegewiese mit den Abmessungen von ca. 55 x 55 m geplant.

Das übrige Parkgelände soll durch Bodenaufschüttungen (Teich-Aushub!) und Bepflanzung mit landschaftsgebundenen Gehölzen (Weiden, Erlen, Eichen, Birken) in ein "bewegtes Naturpark-Gelände" umgestaltet werden, das durch befestigte Gehwege erschlossen wird. Die Gehwege sollen in den "Willingshusener Weg" münden, der an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft.

5.) Landschaftspflege:

Der nördliche Rand des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches des Bebauungsplanes schneidet zur Zeit in das Landschaftsschutzgebiet nach § 5 (6) BBauG (siehe Flächennutzungsplan) ein. Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist ein Aushebungsverfahren zu beantragen. Zwischenzeitlich ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgt (siehe Kreisverordnung vom 23.1.1980).

Für die bestehenden Knicks am Nord- sowie Westrand wurde ein Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

6.) Beteiligte Eigentümer:

Eigentümer des Flurstückes 26/1 ist die Gemeinde Oststeinbek. Von dem übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Anlieger an der Kampstraße, Flurstücke 27/3, 27/4, 27/14 bis 27/27 und 27/29 sowie 27/28 (teilweise) betroffen. (siehe auch beige-f. Eigentümerverzeichnis)

7.) Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Die Ordnung des Grund und Bodens im Bereich des Bebauungsplanes ist im Wege einer gütlichen Vereinbarung vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu nicht tragbaren Bedingungen für die Gemeinde möglich sein sollte, werden die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergibt (Umlegung gem. §§ 45 ff, Grenzregelung gem. §§ 80 ff oder Enteignung gem. §§ 85 ff), eingeleitet.

8.) Ver- und Entsorgung des Baugebietes:

8.1) Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Hamburger Wasserwerke (HWW) vorgenommen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der beantragten Wasserschutzzone IIIB der Hamburger Wasserwerke.

Zulässig ist:

Einbau von unterirdischen Öl- und Treibstoffbehältern von bis zu 10 cbm Inhalt bei Erfüllung besonderer Sicherheitsforderungen gem. BOA 4 aus 59, 13, 11 bis 13, 22.

8.2) Abwasserbeseitigung:

Die im Bebauungsplangebiet belegenen Gebäude sind bzw. sollen an das Schmutzwasser-Kanalnetz des Zweckverbandes Siedlungsverband Südstormarn angeschlossen werden.

Das Regen- u. Oberflächenwasser soll aus biologischen Gründen nicht in die geplante Teichanlage, sondern in den "Forellenbach", der für die Kampstraße schon als Vorflut benutzt wird, eingeleitet werden. Wegen des erhöhten Wasseranfalles ist jedoch ein Rückhaltebecken erforderlich, das auf einem Teilstück (rd. 900 m<sup>2</sup>) des Flurstückes 27/28 ausgewiesen ist.

8.3) Stromversorgung:

Die im Bebauungsplangebiet belegenen Gebäude sind oder sollen an das Ortsnetz der Schlesweg angeschlossen werden.

Eine Umformstation ist zwischen den Parzellen mit den nichtamtlichen Nr. 3 und Nr. 5 an der östlichen Straßengrenzungsline der neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

8.4) Gasversorgung:

Eine Gasversorgung ist möglich, das Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke tangiert das Bebauungsplangebiet.

9.) Erschließung:

Der zur Bebauung ausgewiesene Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird durch die am westlichen Rande des Flurstückes 26/1 verlaufende neue Erschließungsstraße erschlossen, die auf Wunsch der Anlieger an der Kampstraße (Flurstücke 27/4 und 27/14 bis 27/27 in diesem Bereich voll auf das z.Z. gemeindeeigene Flurstück 26/1 gelegt wurde. (siehe Protokoll der Anlieger-Versammlung vom 24.10.78) Die neue Erschließungsstraße erhält im Süden Anschluß an die Straße "Langstücken", im Norden biegt sie vor der geplanten U-Bahntrasse nach Westen ab und mündet in die Kampstraße.

Die neue Erschließungsstraße erhält an ihrer Westseite ausreichend öffentliche Parkplätze als Parkbuchten, abwechselnd mit einem Grünstreifen sowie an der West- und Ostseite einem Gehweg von 1,50 m Breite.

10.) Bestandsaufnahme des Geländes:

Das bisher nicht erschlossene Bebauungsplangebiet östlich der neuen Erschließungsstraße erstreckt sich im wesentlichen auf das Flurstück 26/1. Dieses Flurstück ist in seiner gesamten zur Bebauung vorgesehenen Ausdehnung in den Jahren etwa 1950 bis 1960 als Sandabbaugebiet genutzt worden. Das Terrain ist erst ungefähr zur Hälfte, und zwar in seinem oberen, südlichen Bereich wieder bis auf die alte Geländehöhe aufgefüllt worden.

Der nördliche Bereich weist erhebliche Vertiefungen bis zu (geschätzt) 4 m Tiefe und Unebenheiten auf, deren Auffüllung und Planierung noch erforderlich ist. Zur Ermittlung der notwendigen Bodenaufschüttungen muß ein Nivellement des Geländes angefertigt werden, das bei einem Vermessungsbüro in Auftrag zu geben ist.

Da es sich bei diesem Baugelände nicht um "gewachsenen" Boden handelt, können die erforderlichen Gründungen für Gebäude sowie die Anlage der Straßen und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen unter Umständen einen erhöhten Aufwand erforderlich machen.

Um über die Bodenverhältnisse und damit über die aufzuwendenden Kosten genaueren Aufschluß zu erlangen, muß ein Bodengutachten aufgrund von Probebohrungen von einem Erdbaulaboratorium eingeholt werden.

Das übrige zur Bebauung vorgesehene Bebauungsplangebiet besteht aus ebenen, teils bereits bebautem Gelände, teils aus Gartenland und Ackerland mit sandigem Untergrund.

11.) Überschlägig ermittelte Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach § 9 (8), § 128 und § 129 BBauG:

Zur Ermittlung wurden normale (gewachsene) Bodenverhältnisse angenommen. Erhöhte Aufwendungen, die ggf. durch das aufgefüllte Gelände erforderlich werden sowie Kosten für das Auffüllen und Herrichten des Geländes konnten wegen fehlender Angaben noch nicht berücksichtigt werden.

11.1.) Ausbau der neuen Erschließungsstraße:

11.1.1.) Wert der aus Gemeindevermögen bereitgestellten Fläche		
rd. 4600 qm	à DM 11,65	rd. 53.600,-
11.1.2) Geländeankauf aus Flurst.27/28		
rd. 1100 qm	à DM 11,65	rd. 13.000,-
11.1.3.) Straßenbaukosten		
rd. 5700 qm	à DM 55,--	313.500,-
11.1.4.) Straßenbeleuchtung		
15 x 1.500,--		22.500,-
11.1.5.) Oberflächenentwässerung		
465 m x 120,--/lfdm		<u>55.800,-</u>
		458.400,-
		=====

11.2.) Anlage der Schutzflächen bzw.  
Lärmschutzwälle:

11.2.1.) Wert der aus Gemeindevermögen bereitgestellten Fläche rd. 3525 qm	à DM 11,65	41.100,-
11.2.2.) Kosten f.d. Aufschüttung an Straße "Langstücken" ca. 1.300 cbm	à DM 10,--	13.000,-
11.2.3.) --		
11.2.4.) Kosten f.d. gärtnerische Bearbeitung u. Anpflanzung ca. 3.525 qm	à DM 8,40	<u>29.600,-</u> 83.700,- =====

11.3.) Anlage des Lärmschutzwalles am Grundstück 27/29:

11.3.1.) Kosten für die Aufschüttung Lärmschutzwall h = 1,50 m, 3,25 x 1,50 x 93,0 = ca. 460 cbm	à DM 10,--	4.600,--
11.3.2.) Kosten für die gärtnerische Bearb. u. Anpflanzung 6,40 x 93,0 = ca. 600 qm	à DM 5,--	<u>3.000,--</u> 7.600,-- =====

11.4.) Ausbau der Straße "Langstücken";

(Teilstück von 50 m Länge, 10 m Breite)

11.4.1.) Wert der aus Gemeindevermögen bereitgestellten Fläche: rd. 500 m <sup>2</sup>	à DM 11,65	rd. 6.000,-
11.4.2.) Straßenbaukosten rd. 500 m <sup>2</sup>	à DM 55,--	rd. 27.500,-
11.4.3.) Straßenbeleuchtung 3x DM 1.500,-		4.500,-
11.4.4.) Oberflächenentwässerung 50 m x DM 120,-/Lfdm		rd. <u>6.000,-</u>
		DM 44.000,- =====

11.5.) Ausbau des Spielplatzes:

Abmess. ca. 35 x 65 m = 2.275 m<sup>2</sup>

11.5.1.) Wert der aus Gemeindevermögen bereitgestellten Fläche: rd. 2275 m <sup>2</sup>	à DM 4,--	9.100,--
11.5.2.) Kosten für die Anlage rd. 2275 m <sup>2</sup>	à DM 10,--	22.750,--
11.5.3.) Geräte		<u>10.000,--</u>
		DM 41.850,-- =====

11.6.) Anlage des "Freizeit-Parkes"  
mit Teich:

Abmess. ca. 200x84 m = 16.800 m<sup>2</sup>  
./ . Spielplatz 2275 m<sup>2</sup> =  
rd. 14.500 m<sup>2</sup>

11.6.1.) Wert der aus Gemeindevermögen bereitgestellten Fläche rd. 14.500 m <sup>2</sup>	à DM 4,--	58.000,--
11.6.2.) Kosten für die Anlage rd. 14.500 m <sup>2</sup>	à DM 10,--	<u>145.000,--</u>
		203.000,-- =====

Erschließungsaufwand gesamt:

11.1.) =	458.400,--
11.2.) =	83.700,--
11.3.) =	7.600,--
11.4.) =	44.000,--
11.5.) =	41.850,--
11.6.) =	203.000,--

DM 838.550,--  
=====

Davon entfallen auf die Gemeinde nach  
§ 129 BBauG aus 11.1, 11.2, 11.4 u. 11.5=  
627.950 x 10 % =  
aus 11.3 u. 11.6 voll =

DM 62.795,--  
" 210.600,--  
DM 273.395,--

gesamt =

DM 565.155,--

Die übrigen Kosten in Höhe von:  
müssen auf der Grundlage der Gemeinde-  
satzung durch die Anlieger gedeckt werden.

Die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.  
Die Veranschlagung der erforderlichen Mittel erfolgt  
im Haushaltsjahr 1980.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung  
vom 31.5.1979

Oststeinbek, d. 1.10.1979



Gemeinde Oststeinbek,  
Der Bürgermeister: