

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Oststeinbek im Kreis Stormarn
für das Baugebiet:

nördlich der Möllner Landstraße,
südlich des Postweges und
westlich des Barsbütteler Weges.

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Rechtsgrundlagen	1 - 2
2. Lagebeschreibung	3 - 4
3. Städtebauliche Planung	5 - 16
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	17
5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	18 - 19
6. Öffentliche Einrichtung	20
7. Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Oststeinbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 18 entstehen	21
8. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000	22

1. Rechtsgrundlagen

Für den Plangeltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Oststeinbek.

Zur Sicherstellung der Planung hat die Gemeinde Oststeinbek eine Veränderungssperre beschlossen und nach Genehmigung rechtsverbindlich öffentlich bekanntgemacht.

Das Plangebiet war vorher Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens mit der Nr. 3 A. Nachdem der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein mit Erlaß vom 14. 7. 77 (Az. IV 810 c - 813/o4 - 62.53 (3 a) den B-Plan Nr. 3 A teilweise, d. h. für einen Teilbereich, genehmigt hat und durch Bekanntmachung am 10. 12. 77 rechtskräftig wurde, hat die Gemeinde nunmehr beschlossen, den nicht genehmigten Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 3 A jetzt neu unter der Bezeichnung Nr. 18 weiterzuführen und gleichzeitig den Geltungsbereich um die Flurstücke Nr. 4/42 u. 4/116 zu ergänzen.

Das Gebiet ist weitgehend erschlossen und teilweise bebaut. Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Gemeindegebiet im Sinne § 1 Abs. 3 BBauG hat die Gemeindevertretung am 25. 3. 80 beschlossen, einen verbindlichen Bauleitplan Nr. 18 für das vorbeschriebene und eingangs erwähnte Gebiet aufzustellen. Verbindlich für die Planaufstellung ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes - Siedlungsverband Südstormarn - für das Gemeindegebiet der Gemeinde Oststeinbek, die seit dem 28. 3. 74 rechtsverbindlich öffentlich ausliegt.

Die Gemeinde Oststeinbek hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 10. 3. 80 gem. § 2 a Abs. 2 BBauG öffentlich dargelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan~~s~~ Nr. 18 der Gemeinde

Oststeinbek vom 20.8.1982 ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976, geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979, aufgestellt worden.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes in Bad Oldesloe. Sie enthalten keine Höhenangaben bzw. topographischen Ergänzungen.

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

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 ist insgesamt ca. 5,9 ha groß und wird im Planteil A durch die Signatur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 begrenzt und ist allseitig umgeben von rechtsverbindlichen B-Plänen der Gemeinde Oststeinbek.

Im Norden bildet der Südrand des Postweges bzw. der Südrand des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 A und im Westen die Westgrenze der Flurstücke 4/42 und 4/116 bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 b die Begrenzung des Plangebietes.

Im Süden verläuft der Plangelungsbereich am Südrand der Möllner Landstraße, der gleichermaßen den Nordrand des Bebauungsplanes Nr. 4 bildet.

Der östliche Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 18 fällt mit der östlichen Begrenzung der Verkehrsfläche des Barsbütteler Weges zusammen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 schließt unmittelbar östlich an.

Die Baugrundstücke sind überwiegend bebaut, liegen an ausgebauten Verkehrsflächen innerhalb der Ortsdurchfahrten mit einer Vielzahl von Zufahrten für Wohngebäude, einem Fuhrbetrieb, Tankstellenbetrieb und Karosseriegewerbebetrieb und weiteren Handwerksbetrieben.

Die Vorgärten sind unterschiedlich tief und teilweise gärtnerisch angelegt.

Dominierend sind Sattel- und Walmdachformen.

Die Bauweise ist teilweise offen und teilweise entlang der Möllner Landstraße geschlossen.

Die Verkehrsfläche der Möllner Landstraße ist auch gleichzeitig Landesstraße Nr. 94.

Außerhalb des Geltungsbereiches am Südrand des Postweges sind 17 öffentliche Parkplätze in ^Längsaufstellung geplant. Außerdem befindet sich dort im Geltungsbereich auf privatem Grund eine Reihung von Knickresten.

Ergebnisse und Hinweise, die zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Höhe von Grundwasserständen führen könnten, liegen der Gemeinde Oststeinbek für den Plangeltungsbereich nicht vor. Die Eignung des Plangeltungsbereiches als Bauland wird von der Gemeindevertretung auf Grund der bereits seit längerer Zeit teilweise vorhandenen Bauanlagen hinreichend angenommen.

Durch den Kfz-Verkehr auf der Landesstraße 94 sind die Flächen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 durch Schallemissionen vorbelastet.

3. Die städtebauliche Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Oststeinbek. Die rechtsverbindliche 8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes - Siedlungsverband Südstormarn - weist hier, neben einem schmalen öffentlichen Grünstreifen am Westrand des Geltungsbereiches, Wohnbauflächen als reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete aus.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 wurde gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und trifft daher Festsetzungen als reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete. Diese Baugebiete fügen sich sinnvoll in die Gesamtstruktur des Gemeindegebietes der Gemeinde Oststeinbek ein. Außerdem wird die bereits vorhandene Infrastruktur berücksichtigt.

Um nicht an anderer Stelle des Gemeindegebietes einen erforderlichen Bedarf an Bauland für Wohnzwecke unter Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen ungewollt auszulösen und damit gegen die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 - letzter Satz - BBauG zu verstoßen, wurde die von der Landesplanungsbehörde begrenzt festgesetzte durchschnittliche Geschoßflächenzahl bis zu 0,5 fast voll ausgeschöpft (siehe hierzu Abschnitt 3.1.5).

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BBauG soll der Bauleitplan Nr. 18 der Gemeinde Oststeinbek für das Baugebiet nördlich der Möllner Landstraße und südlich des Postweges insbesondere eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ein zentrales Anliegen der Bauleitplanung für dieses Gemeindegebiet ist insbesondere

- die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse -
- Ausrichtung nach den Wohnbedürfnissen -
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstruktur -

- Berücksichtigung der Eigentumsbildung
weiter Kreise der Bevölkerung und Belange des Umweltschutzes.

Diese Gesichtspunkte sind zentrale Anliegen der vorliegenden Bauleitplanung und von besonderer Bedeutung.

Zur Verwirklichung der wohnungsbaupolitischen Forderungen und Ziele, bedingt durch eine hier zweckgerichtete Bauleitplanung, soll eine möglichst breite Streuung von Einzeleigentum erreicht und damit Eigentum an Haus und Boden für breite Schichten der Bevölkerung ermöglicht werden.

Unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse wurden reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für individuell zu gestaltende eingeschossige Eigenheime wird eine Geschoßflächenzahl von 0,4, für zweigeschossige Eigenheime in Reihenhausform in Verbindung mit Gemeinschaftsgaragen eine Geschoßflächenzahl von 0,5 bis 0,6 und für Eigentumswohnungen im dreigeschossigen Geschoßbau mit Tiefgaragen eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Unter städtebaulich rechnerischer Einbeziehung des vorweg genehmigten Bebauungsplanes Nr. 3 A der Gemeinde Oststeinbek beträgt die Gesamtbaulandfläche ca. 5,0888 ha.

Der Anteil des Baulandes für eingeschossige Eigenheime mit einer Geschoßflächenzahl bis zu 0,4 beträgt ca. 20,24 %.

Der Anteil des Baulandes für zweigeschossige Eigenheime mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 bis 0,6 beträgt ca. 65,55 %.

Der Anteil des Baulandes für Eigentumswohnungen im dreigeschossigen Geschoßbau beträgt ca. 14,21 %.

Der vorgesehene Anteil des Baulandes für Eigenheime beträgt demnach ca. 85,79 %.

Abgesehen von einem bereits vorhandenen gut erhaltenen dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit vorhandener Kellergarage auf dem Flurstück 17/36 sind ebenfalls aus städtebaulichen Gründen außerdem auf den Flurstücken 17/20, 17/46, 17/47 und 17/48 Festsetzungen für die Schaffung von Wohnungseigentum in dreigeschossigen Wohngebäuden festgesetzt worden.

Die dreigeschossige Bauform wurde gewählt, um die überbaubaren Flächen für den Wohnungseigentumsbau so gering wie möglich zu halten. Dadurch sollen möglichst grüne Freiflächen geschaffen werden, wie sie verhältnismäßig beim eingeschossigen Eigenheim und beim Reiheneigenheim entstehen.

Die vorhandenen Wohngebäude sollen weitgehend erhalten bleiben. Die geplante Neubebauung ist, soweit es die örtlichen Grundstücksverhältnisse zulassen, aus Gründen des Emissionsschutzes von den Verkehrsflächen der Möllner Landstraße abgerückt worden.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind entlang der Verkehrsflächen der Möllner Landstraße sowie entlang der Verkehrsflächen des Barsbütteler Weges und Postweges sowie an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

3.1 Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 18 (Stand 20.8.1982) mit folgenden Flächengrößen und im Rahmen folgender Arten genutzt werden:

3.1.1 Bauland

Als allgemeine und reine Wohngebiete mit folgenden Flächen:

ca. 2,5507 ha; GFZ 0,5 = Geschoßfläche (das entspricht einem Baulandanteil von ca. 50,12 %)	1,2754 ha
ca. 0,7851 ha; GFZ 0,6 = Geschoßfläche (das entspricht einem Baulandanteil von ca. 15,43 %)	0,4711 ha
ca. 0,7230 ha; GFZ 0,8 = Geschoßfläche (das entspricht einem Baulandanteil von ca. 14,21 %)	0,5784 ha
<hr/>	
ca. 4,0588 ha	2,3249 ha ✓

Die städtebaulich zugehörige Baulandfläche des vorweg genehmigten Bebauungsplanes Nr. 3 A ist ca. 1,0300 ha (das entspricht etwa einem Baulandanteil von ca. 20,24 %) groß und zwischenzeitlich vollständig bebaut. Mit einer weiteren wesentlichen Verdichtung ist daher nicht zu rechnen. Die Geschoßfläche beträgt aufgrund des Bestandes und evtl. kleiner künftiger Erweiterungs-möglichkeiten ca. 0,3250 ha.

3.1.2 Öffentliche Grünfläche

Als Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder

0,0540 ha

3.1.3 Flächen für die Versorgung
(Trafostation) ca. 0,0100 ha

3.1.4 Verkehrsflächen zur Erschließung des Baulandes
0,3165 ha

3.1.5 Durchschnittliche Geschoßflächenzahl im Plan-
geltungsbereich

Unter Einbeziehung der bereits vorweg
genehmigten Flächen des Teilbebauungsplanes
Nr. 3 A beträgt 2,6499 ha/5,4693 ha =

rd. 0,485

Gesamtflächen gem. Ziff.

3.1.1 = 4,0588 ha
+ 1,0300 ha

3.1.2 0,0540 ha

3.1.3 0,0100 ha

3.1.4 0,3165 ha
5,4693 ha

Für die künftige Neubebauung des vorgenannten Gebietes wird eine durchschnittliche Geschoßflächenzahl von 0,5 nicht überschritten. Die Landesplanungsbehörde hat in einer Stellungnahme vom 11. 6. 74 (Az. StK 150 - 125.2.3 A u. C - 62.053) im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 A und 3 C eine derartige Begrenzung festgelegt.

Im Anhörverfahren gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG hat sich die Mehrzahl der Grundeigentümer für eine Beibehaltung der bestehenden Flurstücksgrenzen ausgesprochen. Dieses wurde auch bei den festgesetzten zulässigen Geschoßflächenzahlen bzw. zulässigen Vollgeschossen berücksichtigt.

Gem. Ziff. 3.1.1 sind daher folgende Geschoßflächen zu erwarten:

	2,3249 ha
+	0,3250 ha
	<hr/>
	ca. 2,6499 ha

3.1.6 Die öffentliche Verkehrsfläche der Möllner Landstraße ist ca.

0,4410 ha

groß.

Die Gesamtfläche unter Zusammenfassung der Absätze 3.1.1 bis 3.1.6 ist ca.

5,9103 ha
=====

groß.

3.2 Bauliche Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind bereits weitgehend bebaut und weisen unterschiedliche Nutzungsarten auf. Viele Eigentümer haben während der öffentlichen Anhörung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG bauliche Erweiterungsabsichten vorgetragen. Außerdem hat der Eigentümer des Grundstückes mit dem Karosseriegewerbebetrieb der Gemeinde mitgeteilt, daß er seinen Betrieb aussiedeln wird und im Neubaugebiet des Gewerbegebietes der Gemeinde Oststeinbek neu erstellen wird, wenn sein jetziges Grundstück einer angemessenen Wohnnutzung zugeführt wird.

Um in diesem Zusammenhang eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für dieses Gebiet erforderlich geworden. Zur Sicherung der künftigen Planung hat die Gemeinde Oststeinbek daher eine Veränderungssperre für dieses Gebiet eingeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan vom 20.8.82 setzt unter Beibehaltung der bereits bestehenden Nutzungsarten bzw. mit Rücksicht auf die vorhandenen baulichen Dimensionen und auf Grund der notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entlang der Möllner Landstraße WA-Gebiete und im Bereich des Postweges WR-Gebiete fest.

Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Im Westteil bzw. in der Mitte des Plangebietes sind teilweise mit Rücksicht auf ein erhaltenswert bestehendes Gebäude bis zu drei Vollgeschosse zugelassen. Neben der überwiegenden Entstehung von Einfamilien- und Reihenhäusern sollen auch im Rahmen einer Verhältnismäßigkeit Mehrfamilienhäuser in 3geschossiger Bauweise entstehen können.

Durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit verhältnismäßig geringen Grundflächenzahlen und durch die teilweise Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen werden umfangreiche unbebaute Grünflächen sichergestellt.

Im Innenbereich sind Zeilenbauten in offener Bauweise, entlang der Möllner Landstraße und teilweise entlang des Barsbütteler Weges unter weitgehender Erhaltung bestehender baulicher Anlagen und mit Rücksicht auf den erforderlichen Schallschutz als geschlossene Bauweisen festgesetzt worden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes wird entlang der Möllner Landstraße ein Bepflanzungsstreifen, bestehend aus anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern, festgesetzt. Ausgenommen von diesen Festsetzungen bleiben die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken bzw. Gebäuden. Bestehende Bäume und Sträucher innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten. Das gilt insbesondere auch für die Lindensäulen auf dem Flurstücken 17/20 + 17/36 und für die Knicks entlang des Südrandes des Postweges.

Zur Verbesserung der derzeitigen Nutzungsqualität des Plangebietes für Wohnzwecke werden außer der Betriebsverlegung des Karosseriegewerbebetriebes die Ausnahmen der Absätze 3 der §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Erschließung der rückwärtigen künftig zu bildenden Baugrundstücke erfolgt von der Möllner Landstraße über eine kurze etwa 6,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Mischfläche und im übrigen durch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstückseigentümer bzw. der Versorgungsträger.

Soweit Grundstücke mit größerer Tiefe bestehen oder größere Grundstücke durch Zusammenlegung mehrerer kleinerer Grundstücke gebildet werden sollen, kann die Erschließung über Wohnwege erfolgen, wenn diese für Not- und Rettungsfahrzeuge befahrbar ausgebildet und mindestens 3,50 m breit hergestellt werden.

Werden Wohnwege nicht gradlinig geführt, so dürfen die Wendekreisdurchmesser gem. § 2 Abs. 7 Baudurchführungsverordnung vom 11. 8. 75 (GVOBl. Schl.-H. S. 225 - berichtigt S. 262) nicht unterschritten werden.

Die Geschoßflächenzahlen sind differenziert mit 0,4, 0,5, 0,6, 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden ebenfalls durch Grundflächenzahlen von 0,25, 0,3, 0,36, 0,38 und 0,4 differenziert festgesetzt, um ausreichende Grünflächen sicherzustellen.

Um den Innenbereich des Plangebietes weitgehend vom Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten, werden Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen mit gebündelten Zufahrten festgesetzt. Ebenso wurden teilweise Flächen für Mülltonnenstandplätze als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt mit zulässiger Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BBauG für eine andere Standplatzanordnung.

Zur Wahrung und künftigen Beibehaltung einer städtebaulichen Verhältnismäßigkeit und mit Rücksicht auf das Ortsbild im Sinne § 1 BBauG werden im Textteil - Teil B - u. a. hinsichtlich der Dachneigungen, Außenwandflächen, Dachformen und Stellung der baulichen Anlagen Festsetzungen getroffen.

Soweit im Bebauungsplan Bepflanzungsbindungen festgesetzt sind, handelt es sich um städtebauliche Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gem. § 39 a Abs. 2 BBauG alsbald getroffen werden sollten. Die Gemeinde kann hierzu den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BBauG getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen (Pflanzgebot gem. § 39 b Abs. 8 BBauG).

Insbesondere im Randbereich des Plangebietes entlang der Möllner Landstr. und entlang des Barsbütteler Weges ist mit Lärmeinwirkungen von der Landesstr. 94 (Möllner Landstr.) zu rechnen. Ein Gebietsschutz ist aus Gründen bereits bestehender Bauten und den sehr beschränkt zur Verfügung stehenden Vorgartenflächen sowie im Interesse der Erhaltung eines guten Ortsbildes kaum möglich.

Zum Schutze gegen übermäßige Schalleinwirkungen werden daher auf den bereits seit langem durch Emissionen vorbelasteten Flächen entlang der Möllner Landstr. und teilweise entlang des Barsbütteler Weges schallschützende Festsetzungen im Textteil B auf Grund der zur Anwendung empfohlenen DIN - Vornorm DIN 18005 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG getroffen. Wände, Türen und Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne § 62 Landesbauordnung müssen schallschützenden Mindestanforderungen entsprechen. Ergebnisse von lärmtechnischen Untersuchungen des Büros Masuch & Olbrisch wurden bei den Festsetzungen angemessen berücksichtigt. Die Gemeinde Oststeinbek geht dabei davon aus, daß künftig durch die absehbare Fertigstellung der Bundesautobahn A 24 und durch den Tangentenring eine Entlastung der Möllner Landstraße und damit der Landesstraße 94 eintritt und mit einer Verringerung der entsprechenden Emissionen im Plangeltungsbereich gerechnet werden kann.

Über die Umgestaltung der Landesstr. 94 in Verb. mit dem Bau der Umgehung Oststeinbek - Glinde liegen noch keine Planfeststellungsbeschlüsse vor und werden daher bei der Aufstellung des Bauleitplanes Nr. 18 nicht berücksichtigt. Später notwendig werdende Änderungen in diesem Zusammenhang bleiben unberührt.

Der gesamte Plangeltungsbereich wird über die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Möllner Landstraße, des Barsbütteler Weges und des Postweges erschlossen. Lediglich der Kinderspielplatz wird über einen 3,0 m breiten öffentlichen Verkehrsweg als Fuß- und Radweg erschlossen. Soweit eine Änderung des Flächennutzungsplanes hierfür notwendig werden sollte, wird diese zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge anderer Änderungen nachgeholt, um den Verwaltungsaufwand so sparsam wie möglich zu halten.

Der Einsatz von Rettungsfahrzeugen ist durch die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Die Breite der Verkehrsflächen ist neben dem Planteil "A" zeichnerisch als Straßenquerschnitt im Maßstab 1 : 100 dargestellt.

Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen für den ruhenden Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen werden Festsetzungen als Parkflächen getroffen. Grundlage bildet hierzu der Runderlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 16. 6. 78 über Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen, wobei hier bei der Bemessung davon ausgegangen wird, daß es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet handelt.

In Längsaufstellung befinden sich entlang des Postweges	17
und entlang des Barsbütteler Weges	14
sowie weitere bereits vorhandene 34 Parkplätze stehen dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 13 südlich der Möllner Landstraße im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 - 2. Änderung - auf gemeindeeigenen Grundstück der Gemeindeverwaltung zur Verfügung und sind angemessen erreichbar	34

insgesamt	65	Parkflächen
-----------	----	-------------

Die Anzahl der öffentlichen Parkflächen ist ausreichend und angemessen dem Plangebiet zugeordnet. Im vorweg genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 A sind bereits entsprechende öffentliche Parkflächen in ausreichender Anzahl festgesetzt.

Der Barsbütteler Weg ist gegenüber dem Postweg bevorrechtigt. Die Möllner Landstraße ist gegenüber dem Barsbütteler Weg bevorrechtigt. Entsprechende Verkehrsbeschilderungen werden erfolgen und bleiben dem vorgeschriebenen Verfahren nach der Straßenverkehrsordnung vorbehalten.

An den Einmündungen wurden aus städtebaulichen Gründen keine Bereiche für Haltesichtweiten dargestellt. Es wurden nur Dreiecke für Anfahrtsichtweiten von 3,00 m/65 m bzw. 10,00 m/100 m berücksichtigt. Eine entsprechende Verkehrsbeschilderung wird vorausgesetzt. Eine Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz des Plangebietes vor Emissionen läßt in diesen Fällen eine Einschränkung der Schutzpflanzungen in den Vorgärten durch Freihaltung von Annäherungssichtweiten nicht zu.

3.3 Öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz

Im Rahmen der Landesverordnung zur Durchführung des Kinderspielplatzgesetzes vom 6. 9. 1974 (GVOBl. Schl.-H. S. 346) wurde ein öffentlicher Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder in einer Grünfläche (Park) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist zu gegebener Zeit zu ändern. In Anspruch genommen wird das Flurstück 4/116 durch den Kinderspielplatz, aber auch durch eine 3,0 m breite Verkehrsfläche als Verbindung zwischen dem Postweg und der Möllner Landstraße, der als Fuß- und Radweg gem. Darstellung des Flächennutzungsplanes dienen soll und entsprechend festgesetzt wird. Die seitliche Bepflanzung ist im Planteil "A" und die Umpflanzung des Kinderspielplatzes ist im Textteil "B" der Satzung festgesetzt.

3.4 Flächen für die Versorgung

Zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung des Plangebietes ist die Errichtung von Trafostationen durch die Schlesweg erforderlich. Auf den Flurstücken 4/116 und 17/52 werden unmittelbar an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zur Sicherung der Zugänglichkeit Flächen für die Versorgung festgesetzt.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Einrichtung des öffentlichen Kinderspielplatzes sind auf Grund der Planzeichnung - Teil "A" - und des Textteiles - Teil "B" - der Satzung Flächenabtretungen an die Gemeinde Oststeinbek erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden §§ 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an das Netz der Hamburger Wasserwerke angeschlossen. Versorgungsleitungen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen oder in den entsprechend gewidmeten Flächen verlegt.

b) Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswig. Es werden zwei Flächen für die Versorgung zur Errichtung von Trafostationen festgesetzt.

c) Gasversorgung

Das Bebauungsplangebiet soll durch die Hamburger Gaswerke mit Gas versorgt werden.

d) Die Fernsprechversorgung erfolgt über die Deutsche Bundespost in Verb. mit dem Ortsnetz Hamburg.

e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form unterirdischer Verrohrung gesammelt und zentral abgeführt. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Bille. Für die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers und für die Regelung der Vorflut ist der Generalplan für die Oberflächenentwässerung des Zweckverbandes "Siedlungsverband Südstormarn", aufgestellt vom Ing.-Büro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, maßgebend.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Stadt Hamburg zugeführt. Das Plangebiet gehört zum Zweckverband "Siedlungsverband Südstormarn", mit dem die Freie und Hansestadt Hamburg einen Vertrag über die Übernahme des Abwassers in das Sielnetz der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossen hat. In diesem Vertrag ist die zu übernehmende Wassermenge festgelegt. Die im Plangebiet anfallenden Abwassermengen werden die festgelegte Vertragsmenge nicht überschreiten.

g) Die Müllabfuhr

ist gemäß Satzung geregelt und kann für das Plangebiet als sichergestellt angenommen werden. Soweit nicht Flächen für die Gemeinschaftsanlagen zur Aufstellung von Müllgefäßen festgesetzt sind, sind notwendige Stellplätze für die Müllgefäße nach Größe und Anzahl mit der Gemeinde Oststeinbek bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband Stormarn abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstück bereitzustellen bzw. zu beschaffen.

h) Feuerlöschleinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen den zuständigen Wasserwerken und der örtlichen Feuerwehr sowie der Gemeinde.

6. Öffentliche Einrichtungen

Grund- und Hauptschulen, Schule für lernbehinderte Kinder, Realschule und Gymnasium, Kirche, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und die Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden.

Die Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Oststeinbek aufnehmen können.

7. Überschlägige Ermittlungen der Kosten, die der Gemeinde Oststeinbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 voraussichtlich entstehen:

A Grunderwerb usw.	ca. DM	30.000,--
B Verkehrsflächen	ca. DM	33.000,--
C Straßenentwässerung	ca. DM	--
D Straßenbeleuchtung	ca. DM	20.000,--
E Öffentl. Kinderspielplatz	ca. DM	42.000,--
Kosten des Erschließungs-		
aufwandes insgesamt		ca. DM 125.000,--
		=====

Die ermittelten Kosten zu A bis E für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Oststeinbek in Höhe von

ca. DM 12.500,--

auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Oststeinbek durch die Anlieger gedeckt.

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG ist die Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushaltsansatz 1982 vorgesehen.

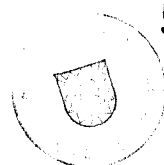
Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am **22.10.81** gebilligt.

Oststeinbek, den **22.10.81**

S

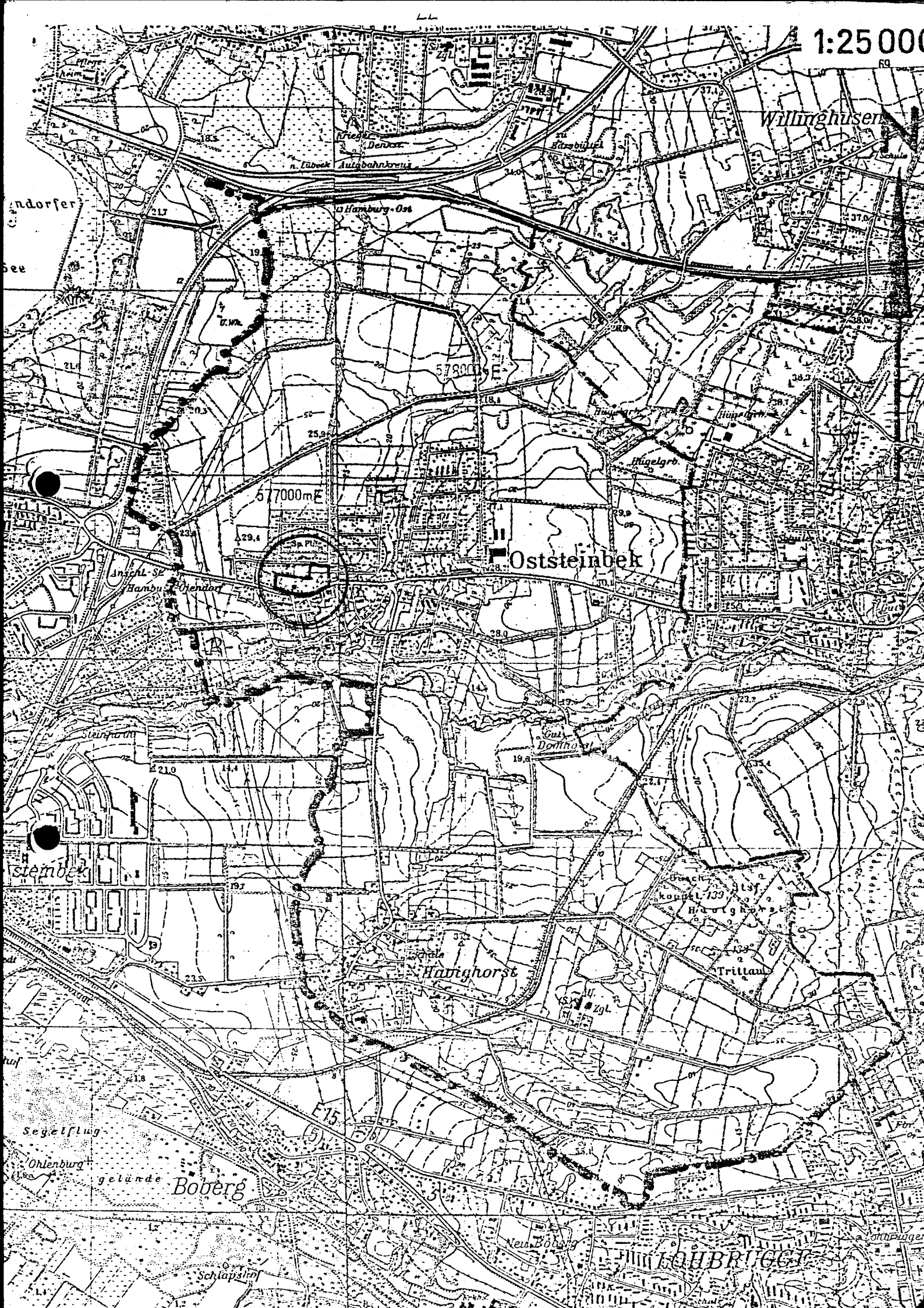
i.v.
gez. W. Hecht

Bürgermeister der Gemeinde
Oststeinbek



begl.

i.A.



Willinghusen

Hamburg-Ost

Oststeinbek

Hörigshorst

Trittau

Boberg

LAHBRÜCKE

577000mE

578000mE

ndorfer

steinbek

Segelflug

Ostenburg

gelände

Schlappshof

Neu-Böden

othringen

Anzahl St
Hambu
Ostendorf

Steinfeld

210

14,4

19,7

21,5

21,8

21,7

21,6

21,5

21,4

21,3

21,2

21,1

21,0

20,9

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0

29,5

30,0

30,5

31,0

31,5

32,0

32,5

33,0

19

20,5

21,0

21,5

22,0

22,5

23,0

23,5

24,0

24,5

25,0

25,5

26,0

26,5

27,0

27,5

28,0

28,5

29,0