

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 C

Gebiete:

- a) östlich Querweg, westlich Wendehammer Parkweg, nördlich Fußgängerverbindung
- b) südlich Breedenweg, westlich Barsbütteler Weg, nördlich ehemaliger Sportplatz

Der Bebauungsplan Nr. 3 C der Gemeinde Oststeinbek - um den alten Sportplatz - wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 19.6.1975 - IV 810 d-813.04/62.53 (3 C) - genehmigt.

Die 5. Änderung ist Gegenstand dieses Planverfahrens mit folgendem Inhalt:

1. Gebiet: östlich Querweg, westlich Wendehammer Parkweg, nördlich Fußgängerverbindung

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das ca. 60 m lange Grundstück zu teilen, so daß zwei Grundstücke mit den Abmessungen von je ca. 25 x 30 m entstehen. Dabei soll das jetzt in der Mitte des Grundstückes befindliche Gebäude abgebrochen und die beiden neuen Grundstücke mit je einem Einfamilienhaus bebaut werden. Dieser Bauabsicht entsprechend werden überbaubare Flächen auf beiden Grundstücken ausgewiesen.

Die Schaffung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit durch Teilung des relativ großen Grundstückes liegt im Interesse der angestrebten Nutzung von vorhandenen Bauflächen und wirkt der Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich entgegen.

Darüber hinaus führt die beabsichtigte Bebauung im Zuge des Parkweges durch Anbindung an die Bebauung auf dem alten Sportplatz zu einer städtebaulich befriedigenden Lösung. Diese liegt darin begründet, daß eine bessere Raumbildung um die Wendefläche des Parkweges entsteht, die im übrigen durch die niedrigen Garagenbauten im Osten auf dem Flurstück 5/26 nicht verändert wird.

Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß durch die beabsichtigte Änderung keine Präcedenzwirkung erzielt wird, da für die nördlich angrenzenden Baugrundstücke eine Teilung wie beim Grundstück 276/5 nicht zum Tragen kommen kann.

2. Gebiet: südlich Breedenweg, westlich Barsbütteler Weg, nördlich ehemaliger Sportplatz

Die beabsichtigte Änderung sieht vor, daß durch eine Verschiebung der Baugrenzen eine Hinterlandbebauung möglich wird, wie dies für die Eckgrundstücke Barsbütteler Weg/Parkweg bereits zulässig ist, ohne daß Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 C in der Ursprungsfassung geändert werden.

Darüber hinaus werden die Parzellen 103/29, 104/29, 106/29, 29/29, 29/33, 29/32, 29/10, 29/27, 29/26, 29/23, 29/25 und 29/24 - allesamt südlich Breedenweg belegen - aus Gründen der Gleichbehandlung in das Änderungsverfahren einbezogen.

Die vorstehenden Parzellen sind bis auf drei sämtlich bereits in den 70er Jahren geteilt worden und konnten teilweise auch über Ausnahmen bzw. Befreiungen bebaut werden.

In diesem Falle handelt es sich um eine Anpassung an die derzeitige Rechtssituation.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Der überplante Bereich ist durch die bereits voll ausgebauten Gemeindestraßen Barsbütteler Weg, Breedenweg und Querweg erschlossen.

Die vorgenannten Straßen enthalten Fußwege in ausreichendem Maße. Der Barsbütteler Weg ist baulich zu einer verkehrsberuhigten Zone umgestaltet.

3.2 Ruhender Verkehr

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden, so daß der zusätzlich entstehende Stellplatzbedarf gedeckt werden kann. Die Parkflächen für den ruhenden Verkehr sind in der Planzeichnung Teil A im einzelnen festgesetzt.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bebauungsplanbereich ist im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs durch Buslinien erschlossen, die ca. 300 m entfernt im Ortskern verkehren.

5. Schmutzwasserentsorgung

Das im Bebauungsplan anfallende Schmutzwasser wird durch vorhandene, geordnete, unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt. Die Gemeinde Oststeinbek ist Mitglied des Zweckverbandes Südstormarn, der die Schmutzwasserentsorgung sicherstellt.

Durch die vorgesehenen Planungen werden sich die anfallenden Abwassermengen gegenüber dem jetzigen Stand nur unwesentlich erhöhen.

6. Oberflächenentwässerung

Das im Bebauungsplanbereich anfallende Oberflächenwasser kann durch ein vorhandenes, geordnetes, unterirdisches Ableitungssystem abgeleitet werden. Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes Südstormarn, der die Oberflächenentwässerung sicherstellt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ist anzustreben, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt und die Zustimmung des Zweckverbandes vorliegt.

7. Wasserversorgung

Das Gebiet der Gemeinde Oststeinbek wird von den Hamburger Wasserwerken mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Es ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

8. Energieversorgung

8.1 Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes durch die Schleswig ist vorhanden.

8.2 Gasversorgung

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Hamburger Gaswerke mit Gas versorgt.

9. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen sind im ca. 400 m entfernten Ortskern mit Rathaus, Marktplatz, Einkaufspassage im Einkaufszentrum und weiteren Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

10. Öffentliche Spielplatzeinrichtungen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Spielplätze im Forellenbachpark und nördlich der Grund- und Hauptschule. Ein Spielplatz ist ferner nördlich des Parkweges - Wegeparzelle 5/79, südlich der Parzelle 103/29 - vorhanden.

11. Erschließung

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch die Planänderung nicht.

12. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen für die Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen - insbesondere im wirtschaftlichen, sozialen und persönlichen Bereich - nicht zu erwarten, da in die vorhandene Substanz der Bebauung und des Grundbesitzes nicht eingegriffen wird.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12. September 1988 Bra.

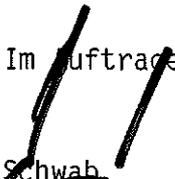
Oststeinbek, den 12. September 1988

Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister


Bode



Aufgestellt: Im Auftrage


Schwab