

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 b der Gemeinde Oststeinbek

### 1. Entwicklung des Planes:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 3 b ist geplant, die unbebauten Grundstücke im nördlichen Teil des Planbereiches zu erschliessen, sowie die Bebauung im südlichen Planbereich an der Möllner Landstrasse zu ordnen.

Die Neubebauung in dem Plangebiet wurde auf durchweg maximal drei - vier Geschosse festgelegt. Zur Auflockerung der Zeilenbebauung wurde ein sechsgeschossiges Punkthaus im nördlichen Teil des B-Plangebietes eingefügt.

Die Gesamtgrösse des Planungsgebietes beträgt ca. 7,85 ha. Nach Abzug der Verkehrsflächen verbleibt eine Restfläche von ca. 6,9 ha Grösse, die als reines Wohngebiet ausgewiesen wurde.

Die durchschnittliche Geschossflächenzahl des B-Plan-Gebietes beträgt 0,575.

Im nördlichen Planbereich sind ca. 250 WE, im südlichen Planbereich an der Möllner Landstrasse sind ca. 45 WE zu erstellen.

Der Bebauungsbestand in dem Plangebiet beträgt ca 55 Einheiten. In der Endstufe ergeben sich somit für das gesamte Planungsgebiet ca. 350 WE. Die Wohndichte beträgt ca. 50 WE pro ha Bauland.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Post, Läden und Sparkasse, Kirche und Schule sind am Ort vorhanden. Diese Einrichtungen reichen für das Gebiet aus.

Die erforderlichen Erschliessungsstrassen und -wege für das Wohngebiet werden von den jeweiligen Bauträgern ausgebaut und danach von der Gemeinde übernommen.

### 2. Kosten:

Die überschlägig ermittelten Erschliessungskosten werden von den jeweiligen Bauträgern übernommen. Die Kosten betragen ca. 500.000,-- DM. Der Gemeindeanteil der Erschliessungskosten beträgt 10 %.

### 3. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse:

Das Bebauungsgebiet liegt im Bereich nördlich der Möllner Landstrasse, südlich der geplanten U-Bahnstrasse, im Westen der Gemeinde Oststeinbek.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privatbesitz. Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes sowie im südlichen Teil an der Möllner Landstrasse soll das Gebiet durch Bauträger erschlossen und bebaut werden.

Die Erschliessungsstrassen in dem Plangebiet gehen nach Fertigstellung in den Besitz der Gemeinde über.

### 4. Zufahrten:

Die Zufahrten erfolgen von der südlichen Seite her über die Möllner Landstrasse, die Strasse A und vom Postweg her. Die Strasse B erschliesst den inneren Teil des nördlichen Planungsgebietes und endet in einem Wendehammer.

#### 5. Stellplätze:

Für jede WE ist ein Abstellplatz vorgesehen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind als GSt- und TGGa-Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bereich der Einzelhausgrundstücke sind Garagen und Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Weiterhin sind zu den im Verhältnis 1:1 vorgesehenen Stellplätzen Parkplätze in Form von Parkbuchten an den Erschliessungsstrassen A und B als öffentliche Parkplätze im Verhältnis 1:4 zu erstellen.

#### 6. Zuwegungen:

Von den Erschliessungsstrassen führen Zugangswege zu den einzelnen Hausgruppen. Die Zugangswege gehen nicht in den Besitz der Gemeinde über.

#### 7. Öffentliche Spielplätze:

Die im Planbereich noch fehlenden Flächen für öffentliche Spielplätze sind in einem Ergänzungsplan - B-Plan 3 b Ergänzung - festgesetzt worden. Die Anlegung der Spielplatzflächen erfolgt mit dem auftretenden Bedarf.

#### 8. Versorgungsleitungen:

Die zu errichtenden Gebäude bzw. Parzellen werden an das Wassernetz angeschlossen. Alle Parzellen und Gebäude werden einen Stromanschluss durch die Schlesweg erhalten.

#### 9. Abwässerbeseitigung:

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über das Abwassernetz des Zweckverbandes. Die Regenwässer werden über das Rohrnetz der Gemeinde abgeleitet.

#### 10. Müllbeseitigung:

Der Müll wird durch den Müllbeseitigungsverband in Stormarn beseitigt.

#### 11. Feuerlöscheinrichtungen:

Feuerlöschhydranten werden auf den Strassen und auf dem Gelände in der vorgeschriebenen Zahl errichtet.

#### 12. Wasserschutzzone:

Das B-Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B der Hamburger Wasserwerke.

Zulässig ist: Einbau von unterirdischen Öl- und Treibstoffbehältern von bis zu 10 cbm Inhalt bei Erfüllung besonderer Sicherheitsforderungen gem. BDA IV/59 13.11 bis 13.12.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 6.5.1975 gebilligt.

Oststeinbek, den 7. Mai 1975



Der Bürgermeister