

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3c - Um den "Alten Sportplatz"
der Gemeinde Oststeinbek

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3c ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 entworfen worden.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 16. Mai 1972 unter den Gesichtspunkten gefaßt, daß das vorhandene Sportplatzgelände einer baulichen Nutzung für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern zugeführt und der Erlös aus dem Grundstücksverkauf zur Kostendeckung für die Neuanlage des Sportplatzes im nördlichen Teil des Ortsgebietes verwendet wird. Das weitere Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bereits erschlossen und ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut, soll hinsichtlich seiner baulichen Struktur erhalten, bedingt weiterentwickelt und durch geeignete städtebauliche Maßnahmen gesichert werden.

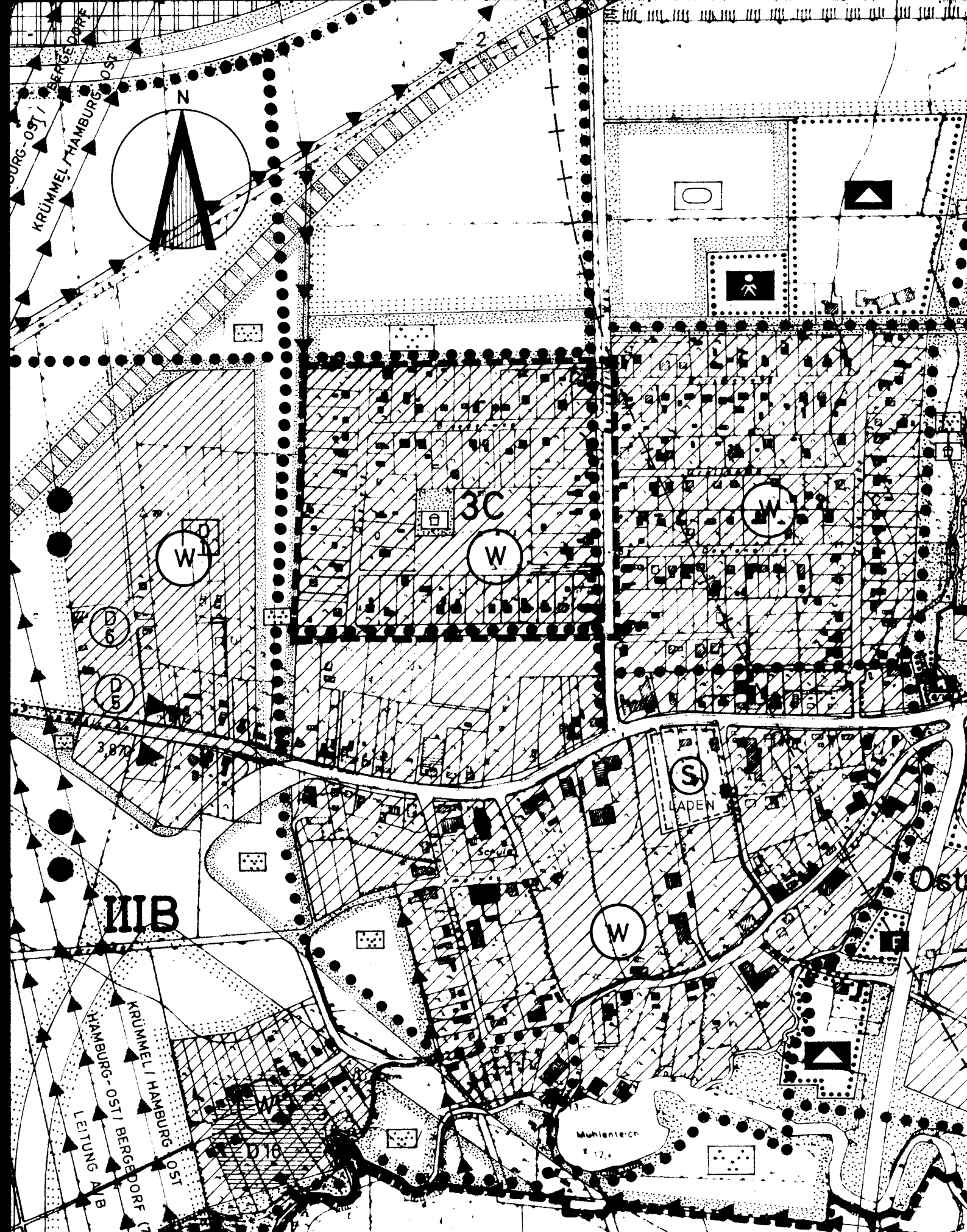
Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes "Siedlungsverband Südstormarn" in der Fassung der 8. Änderung, der mit Erlaß vom 2. November 1973, AZ.: IV 81d - 81/256 vom Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde. (Siehe Teilausschnitt - Seite 2 -)

Mit dem landesplanerischen Gutachten vom 11. Juni 1974, Geschäftszeichen StK 150 - 125.2.3 a und c - 62.053 wurde bestätigt, daß der Planinhalt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht.

Der Beschluß des Planes erfolgte in der Gemeindevertretersitzung am ~~21. Januar 1975~~ **6.5.75**. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 15.10. bis 15. Nov. 1974 vorgenommen.

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.



Lage des Bebauungsplangebietes - B-Plan Nr. 3C -
 im Gebiet der Gemeinde Oststeinbek, M. 1 : 5000
 Grundlage: Flächennutzungsplan, 8. Änderung 1973

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. 9,72 ha (genau 97.211.-- qm) groß und liegt im westlichen Teil des Ortsgebietes Oststeinbek. Das Gebiet wird umschlossen im Norden durch die geplanten Grünflächen (Parkanlage), im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des "Barsbütteler Weges", im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des "Postweges" und im Westen durch die geplanten Grünflächen (Parkanlage) des Bebauungsplanes Nr. 3b.

Das Plangebiet ist ausschließlich des alten Sportplatzgeländes vollständig erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Das Plangebiet weist nach Osten ein geringes Gefälle - ca. 1 % - auf und ist optisch als eben anzusehen.

3. Städtebauliche Planung

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 3c wie folgt genutzt werden und weist Flächengrößen aus, für:

Netto-Wohnbau land	ca. 78.541.-- qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 17.635.-- qm
Grünflächen	ca. 1.035.-- qm
<hr/>	
Größe des Plangebietes	ca. 97.211.-- qm

b) Verkehrs- und Parkflächen

Im Plangebiet befindet sich ein Netz ausgebauter öffentlicher Straßen die keiner weiteren Ausbaumaßnahmen bedürfen. Es handelt sich hier um folgende Straßen und Wege mit Flächengrößen von:

Querweg	ca. 2.772.-- qm
Breedenweg	ca. 2.557.-- qm
Barsbütteler Weg	ca. 2.930.-- qm
Postweg	ca. 3.979.-- qm

Für den späteren Ausbau des nördlich gelegenen Weges "Breeden" als Wanderweg im Zusammenhang mit der Herrichtung der Grünflächen (Parkanlage) nördlich außerhalb des Plangebietes, steht eine Fläche von ca. 597.-- qm zur Verfügung die sich bereits im Besitz der Gemeinde befindet.

Zur verkehrlichen Erschließung des eigentlichen Neubaugebietes auf dem

alten Sportplatz werden folgende Straßen- und Wegeflächen benötigt:

Stich-Erschließungsstraße	ca. 2.980.-- qm
Öffentliche Wohnwege	ca. 1.210.-- qm
Öffentliche Verbindungs-Wanderwege	ca. 610.-- qm

In obigen Flächenangaben sind die erforderlichen Parkflächen für ca. 15 Pkw-Stände im neuen Erschließungsgebiet enthalten und im Plan festgesetzt. Weitere 17 Parkstände in Streifenaufstellung sind im "Postweg" bereits eingerichtet worden, die durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden sollen.

c) Bauliche Nutzung der Wohngebiete

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 78.541.-- qm Netto-Bauland, das sich entsprechend des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung wie folgt gliedert:

A. In bereits bebauten Wohngebieten

GFZ 0,20	51.827.-- qm
GFZ 0,25	4.985.-- qm
GFZ 0,30	<u>13.950.-- qm</u>
	70.762.-- qm Netto-Bauland

B. Im Neubaugebiet auf dem alten Sportplatz

GFZ 0,40	2.522.-- qm
GFZ 0,50	3.460.-- qm
GFZ 0,80	<u>1.797.-- qm</u>
	7.779.-- qm Netto-Bauland

Die Geschoßflächenzahlen für das vorhandene Wohngebiet A. entsprechen im wesentlichen dem durchschnittlichen max. Bestand, wobei die Grundstücke mit einer zur Zeit minimalen baulichen Nutzung eine Anhebung der Geschoßflächenzahl (GFZ) erfuhren.

Das durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung beträgt für das Neubaugebiet des alten Sportplatzes GFZ 0,54 und für das Gesamtgebiet des Plangebietes GFZ 0,26. Der Baubestand von ca. 66 Einfamilienhäusern wird zur Zeit von 253 Einwohnern bewohnt. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 105 Einwohnern in 35 Wohneinheiten zu rechnen. (Belegungsrichtwert je WE = 3E gemäß ROP V 19 (2))
Bei voller Ausnutzung der GFZ entspricht die vorgenannte Gesamt-Einwohneranzahl im Plangebiet einem Geschoßflächenanteil je Einwohner von 55,80 qm Geschoßfläche. (Gesamtgeschoßfläche ca. 19.973.-- qm)

Für die Flurstücke 5/1, 5/5, 258/5 bis 261/5, 269/5 bis 272/5, 5/7, 5/8, 5/11 und 5/12 soll eine Teilung der Flurstücke in der Weise gegeben sein,

daß eine rückwärtige Bebauung der Flurstücke ermöglicht wird. Auf die Einhaltung erforderlicher Abstände vor notwendigen Fenstern vor Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen gemäß Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen.

d) Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wurde generell die Lage der erforderlichen Stellplatz- und Garagenflächen für bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke nicht näher fixiert, da diese Anlagen größtenteils bereits vorhanden sind. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß bei Neubau derartiger Bauanlagen diese innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zu errichten sind.

Für das Neubaugebiet auf dem alten Sportplatz wurden Gemeinschafts-Garagenanlagen (GGa), je Wohnung / 1 Garage, festgesetzt. Die entsprechenden Grundstücksteilflächen je Garageneinheit sind bei der Berechnung der GFZ den jeweiligen Hausgrundstücken zuzurechnen.

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. 480.-- qm weist eine bespielbare Fläche von ca. 224.-- qm auf. Diese Größe entspricht auf der Grundlage von 35 neuen Wohnungen, einem Wohnungsanteil von ca. 6,40 qm bespielbarer Fläche. Weitere größere Gemeinschaftsanlagen sind in der nahen Umgebung teilweise vorhanden bzw. werden außerhalb des Plangebietes im Randbereich in den öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) eingerichtet.

Ferner wurde eine Teilfläche im Norden des Plangebietes als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen, die im Zusammenhang mit den Grünflächen außerhalb des Plangebietes zu gegebener Zeit hergerichtet werden soll.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Wie aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis ersichtlich, ist das Plangebiet im Eigentum von 84 privaten Eigentümern, sowie hinsichtlich des Sportplatzes und der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen im Eigentum der Gemeinde Oststeinbek. Entsprechende Ankaufsverhandlungen für den Erwerb der öffentlichen Flächen im Bereich des alten Sportplatzes sind bereits eingeleitet und werden durch Verträge sichergestellt.

Maßnahmen nach dem V. Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG) sind nicht in Aussicht genommen.

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 auf dem alten Sportplatz wird von den Hamburger Wasserwerken in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oststeinbek aufgestellt und überwacht. Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

b) Abwasserbeseitigung

ba) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet ist gemäß Satzung des Zweckverbandes "Siedlungsverband Südstormarn" über die Entwässerung der Grundstücke vom 3. August 1966 geregelt. Das Plangebiet ist im Bereich der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege vollständig berohrt. Die Planung der Berohrung für das Neubaugebiet auf den Flächen des alten Sportplatzes wird vom Zweckverband vorgenommen.

bb) Regenwasserbeseitigung

Ein geordnetes Rohrleitungssystem ist im Plangebiet bereits vorhanden. Die Ableitung der Regenwässer aus dem Neubaugebiet erfolgt durch Anschluß an das bestehende Rohrnetz. Einrichtung, Betrieb und Unterhaltung 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 Neubaugebiet wird in Abstimmung mit der Gemeinde Oststeinbek von der Schleswig vorgenommen. Es ist unterirdische Verkabelung anzustreben. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Fläche der vorhandenen Transformatorstation ca. 25 qm zu Gunsten der Schleswig festgesetzt worden, die durch das Planzeichen vollständig überdeckt wird. Die genaue Flächengröße ist zwischen den Beteiligten festzustellen. Entsprechende Gehrechte zu Gunsten der SCHLESWAG wurden im Plan festgesetzt.

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 "Müllbeseitigungsverbandes Stormarn", 2070-Ahrensburg, vom 1. Januar 1970 geregelt und kann für das gesamte Plangebiet als sichergestellt betrachtet werden. Notwendige Stellplätze sind nach Größe und Anzahl der erforderlichen Tonnen bzw. Großraumgefäße 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 Fernmeldebaubezirk 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. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Trinkwasserschutzzone IIIB der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW). 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.

Volksschule, Kirche, Verwaltung, Feuerwehr, Einkaufsmöglichkeiten und großzügige Erholungsflächen sind im Gemeindegebiet außerhalb des Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Der Neubau eines Kindertagesheimes und eines Einkaufszentrums zur Deckung des täglichen und wöchentlichen Bedarfes sind geplant bzw. befinden sich bereits in der Durchführung.

Diese Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Plangebietes, die sich im wesentlichen auf eine geringfügige Wohnansiedlung beschränkt, aufnehmen können.

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

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3c, im besonderen hinsichtlich der Erschließung des Neubaugebietes, werden der Gemeinde Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

A. Grunderwerb etc.	ca. 98.800.-- DM
B. Verkehrsflächen	ca. 226.000.-- DM
C. Straßenentwässerung	ca. 32.800.-- DM
D. Straßenbeleuchtung	<u>ca. 19.500.-- DM</u>
<u>KO-Erschließungsaufwand</u>	<u>ca. 377.100.-- DM</u>
E. Schmutzwasserkanalisation	ca. 100.000.-- DM
F. Regenwasserkanalisation	ca. 32.800.-- DM
G. Wasserversorgung	ca. 10.000.-- DM
H. Stromversorgung	ca. 62.000.-- DM
I. Kinderspielplatz	<u>ca. 10.000.-- DM</u>
<u>KO-Sonst. Erschließungsaufwand</u>	<u>ca. 214.800.-- DM</u>

Die ermittelten Kosten zu A - D für den beitragsfähigen Erschließungsumfang gemäß § 128 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung durch die Gemeinde auf der Grundlage bestehender Satzungen durch die Anlieger gedeckt.

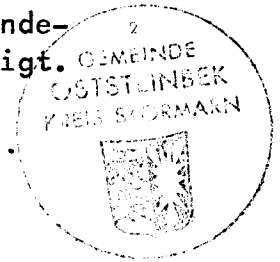
Die anfallenden Kosten zu E - I sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 128 BBauG und werden anteilig von den Grundeigentümern des Neubaugebietes getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am ~~21.1.1975~~ gebilligt.

6.5.1975

geändert

4c.



Oststeinbek, den

~~21.1.1975~~
7. MAI 1975

~~21. JAN. 1975~~



[Handwritten signature]

1. stellv. Bürgermeister