

B E G R Ü N D U N G

---

zum Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung, "Südlich Möllner  
Landstraße", Oststeinbek, Kreis Stormarn

I N H A L T

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlage
- III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- V. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
- VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- VII. Kosten

I. - Entwicklung des Planes

Nach dem mit Erlaß vom ...29:7:71... genehmigten Flächen-nutzungsplan "Zweckverband Siedlungsverband Südstormarn, Kreis Stormarn", 7. Änderung, soll eine verstärkte städtebauliche Entwicklung des Innenraumes Oststeinbek erfolgen.

Das Plangebiet liegt südlich der Möllner Landstraße. Die Möllner Landstraße führt durch den Kernbereich des Ortes.

Der Bebauungsplan wird südlich von der Uferstraße umfaßt.

Die Bergstraße mit ihrem Bereich zeigt die westliche Grenze des Bebauungsbereiches.

Mit diesem Plan soll die städtebauliche Ordnung der jetzt ausgewiesenen Bebauungsflächen gesichert werden.

Die topographische Lage des Geländes (Uferstraße ansteigend in Richtung Möllner Landstraße) ermöglicht eine zweckmäßige, neuzeitliche Bebauungsform.

Die Gefällesituation wird bewußt ausgenutzt; damit wird vor allem der Bau von Terrassenhäusern mit weit ausladendem Erdgeschoß erleichtert.

Der Bereich entlang der Uferstraße, zwischen Twiete und Bergstraße, soll mit diesen Terrassenhäusern bebaut werden.

Die Bergstraße bildet die Grenze des Ortskernes. Eine langgestreckte Wohnzeile gibt dem Planungsbereich zwischen Uferstraße und Schulweg seine äußere Bebauungszeile.

Im Verlauf der jetzigen Planung soll der Schulweg eine Erweiterung finden in Richtung Twiete; er ist damit Verbindungsstraße zwischen Bergstraße und Twiete geworden.

Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist im Hinblick auf benachbarte Baugebiete und auch zur notwendigen Verbesserung der Strukturverhältnisse in Oststeinbek für die Versorgung der Bevölkerung dringend erforderlich geworden.

Der gewählte Standort des Ladenzentrums liegt verkehrsgünstig. Die Errichtung dieses Zentrums versorgt "Kern"- und "Rand"-Gemeinde.

Die Gesamtfläche des Ladenzentrums wird mit einer Tiefgarage und Stellplätzen versehen.

Im Bereich Schulweg ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Park- und Stellplätze sind gemäß der Schleswig-Holsteinischen Bauordnung eingefügt.

Die Kinderspielplätze, wie sie gemäß der Schleswig-Holsteinischen Landesbauordnung § 10, Absatz 2, gefordert werden, sollen durch einzureichende Gartenpläne, die mit dem Bauantrag gekoppelt sind, besonders erfaßt werden.

Das Plangebiet ist etwa <sup>150.000</sup>..... qm groß. Hierfür werden für Straßen, öffentliche Parkplätze <sup>21.700</sup>..... qm benötigt.

Innerhalb dieses beschriebenen Bebauungsplanes können ca. <sup>650</sup>..... Wohnungseinheiten erstellt werden.

Für diese Wohnungseinheiten werden ca. <sup>650</sup>..... Stellplätze oder Garagen und ca. <sup>250</sup>..... öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu benötigten Flächen für Straßen und Grünflächen von der Gemeinde übernommen werden.

Diese Flächen sind zum größten Teil unbebaut; beseitigt werden müssen 1-gesch. ältere Bauernhäuser sowie Nebengebäude. Kosten werden für die Herrichtung der Grünflächen und des Straßenbaues entstehen.

II. - Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4, I. Änderung, ist nach dem Bundesbaugesetz, § 2, Absatz 7, aufgestellt und in der Fassung vom 14.3.1972 als Entwurf beschlossen worden. Der Satzungsbeschuß erfolgte am 16.5.1972.

III. - Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung i.M. 1:1000.

IV. - Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchzeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz enthält.

Die Ordnung des Grund und Bodens soll im Wege gütlicher Vereinbarung geregelt werden.

V. - Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf

Als Verkehrsflächen und als Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf werden ausgewiesen:

- 1.) Bergstraße
- 2.) Uferstraße
- 3.) Schulweg einschl. Verlängerung und Ausbau Twiete
- 4.) öffentliche Parkflächen
- 5.) Kinderspielplatz

Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Flächenfärbung kenntlich gemacht und werden, soweit sie nicht schon im Eigentum der Gemeinde stehen, von dieser übernommen. Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

## VI. - Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Hamburger Wasserwerke gesichert.

Das Bebauungsplangebiet liegt mit seinem östl. Bereich in 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. BOA 4 aus 59, 13, 11 bis 13,2.

### b) Abwasserbeseitigung

Die im Bebauungsplan Nr. 4 belegenen Gebäude werden an das Kanalnetz des Zweckverbandes Siedlungsverband Südstormarn angeschlossen.

### c) Stromversorgung

Die im Bebauungsplan Nr. 4 belegenen Gebäude werden an das Ortsnetz der Schlesweg angeschlossen.

Die Trafostationen liegen in den Tiefgaragen.

### d) Gasversorgung

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

e) Bundespost

Um eine mögliche Beeinträchtigung des Fernsehempfanges auszugleichen, wird angestrebt, auf den hohen Häusern eine Gemeinschaftsantenne zu errichten.

VII. - Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich folgende zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

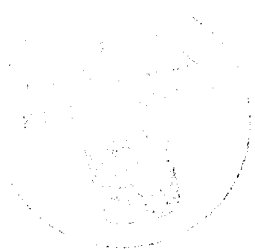
- a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen DM 480.000,--
- b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen sowie Regenwasserkanal DM 1.920.000,--
- c) Beleuchtungsanlagen DM 400.000,--

DM 2.800.000,--  
=====

Nach § 129 (1) - Satz 3 - BBauG trägt die Gemeinde Oststeinbek 10% von vorstehendem Erschließungsaufwand zu a), b) und c) = DM 280.000,--.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.5.1972.

14. Juni 1972  
Oststeinbek, den .....



..... *M. Lip* .....

~~x~~ (Bürgermeister)

*J. Inseitzig*

Die gem. Genehmigungserlaß vom 27.7.1972  
überarbeitete Begründung wurde in der Sitzung  
der Gemeindevertretung vom **26. 10. 72**  
erneut gebilligt.

Oststeinbek, den 17. Nov. 1972



*W. J. WAKN*  
.....  
( Bürgermeister )