

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung
der Gemeinde Oststeinbek



1.) Betroffenes Baugebiet der vorgesehenen Änderung:

Das Gebiet ist folgendermaßen räumlich begrenzt: im Norden durch die Möllner Landstrasse, im Westen durch die Ortsumgehungsstraße Oststeinbek-Glinde (nördl. Anbindung, Kreuzungs-Bauwerk), im Süden durch den Verlauf der Straßen - "Eichredder" - nach Süden abbiegend: "Twiete" - nach Osten abbiegend: "Uferstraße".

2.) Allgemeines:

Mit Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek vom 8.2.77 wurde die Ausarbeitung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde das Architekturbüro Heiss, Oststeinbek, beauftragt.

3.) Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, 8. Änderung, der Gemeinde Oststeinbek, bekanntgemacht am 28.3.1974.

Als Plangrundlage wurde eine Katasterkarte 1:1000 des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein von 1978 verwendet.

4.) Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4:

4.1.) Generelle Änderung der Art der baulichen Nutzung:

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung wurden - zur Angleichung an die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes 8. Änderung - die bisher als "Mischgebiete" (MI) nach § 6 Bau NVO ausgewiesenen Bereiche geändert in "Allgemeine Wohngebiete" (WA) nach § 4 Bau NVO.

4.2.) Änderungen auf dem Flurstück 18/12,
bisher "Fläche für die Landwirtschaft":

Zur Angleichung an die Festsetzung des Flächennutzungsplanes, 8. Änderung, wurde die bisher auf dem Flurstück 18/12 als "Fläche für die Landwirtschaft" enthaltene Festsetzung des Bebauungsplanes geändert und als öffentliche Grünfläche mit Parkanlage sowie Spiel- u. Bolzplatz ausgewiesen. Die Gemeinde Oststeinbek ist bereits Eigentümerin der vorbezeichneten Fläche.

Aufgrund des z.Z. laufenden Genehmigungsverfahrens für die Ortsumgehungsstraße Oststeinbek mit Einmündung der Möllner Landstraße, die zum Teil auf dem Flurstück 18/12 liegt, wurde die Trassenführung teilweise in den Bebauungsplan aufgenommen und die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die westliche u. nörd-Grundstücksgrenze des Flurst. 18/12 sowie an die südliche ehemalige Strassenbegrenzungslinie des "Eichredder" verlegt.

4.3.) Änderungen auf dem Flurstück 10/1 und 7/5 wegen
Ausbau des "Gemeindehauses":

Da auf dem Flurstück 1/10, Möllner Landstr. 20, das vorhandene ehemalige Schulgebäude erhalten und zur Unterbringung der Gemeindeverwaltung umgebaut werden soll, sind die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgewiesenen Festsetzungen der Baugrenzen und der Baunutzung auf dem Flurstück 10/1 für das nunmehr zu erhaltene Gebäude nicht mehr brauchbar.

Es wurden daher folgende Änderungen vorgenommen:

- 4.3.1.) Verlegung der Baugrenzen auf dem Flurstück 10/1, dem bestehenden Gebäude entsprechend.
Dabei ist eine spätere Erweiterungsmöglichkeit mit einem Gebädetrakt parallel zur Möllner Landstr. in geschlossener Bebauung im Anschluß an die geschlossene Bebauung des Nachbargrundstückes Flurstück 7/5 berücksichtigt.
- 4.3.2.) Herausnahme der Gemeinschaftstiefgarage aus dem Flurstück 10/1 und Verlegung auf das Flurstück 7/5.
- 4.3.3.) Aufhebung der zwingend festgesetzten 3-geschossigen Bebauung auf dem Flurstück 10/1 und 7/5 und Änderung in eine maximal 3-geschossige Bebauung.
- 4.3.4.) Teilweise Aufhebung der Parkanlage östlich Flurstück 10/1 (ehem. Schulweg) durch Verbreiterung des Fußweges als Vorplatz zur Zuwegung zum Haupteingang des Gemeindehauses.

4.3.5.) Umwidmung der als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesenen Baunutzung in eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) auf den Flurstücken 7/5 und als "Fläche für den Gemeinbedarf" auf dem Flurstück 10/1.

4.4.) Änderungen auf dem Flurstück 115 (bisher Spielplatz) und Flurstück 18/12 (Fläche "Parkanlage")

Verlegung des Spielplatzes:

Durch Fortfall der Tiefgarage auf dem Flurstück 10/1 war es erforderlich, die für die Zweckbestimmung des Gemeindehauses notwendigen Stellplätze auch auf das Flurstück 115 auszuweiten. Die Platzverhältnisse ließen die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Flurstück 10/1 nicht zu.

Darüber hinaus war eine Zufahrtmöglichkeit für Besucher-Kfz zum Gemeindehaus in Form einer einbahnigen Umfahrt von der Straße Eichredder aus zu schaffen.

Eine Beibehaltung des jetzigen Spielplatzes erschien aus der Sicht einer Gefährdung der Kinder durch den allseitig umfahrenden Kfz-Verkehr auch aus diesem Grunde nicht ratsam.

Es wurden daher folgende weitere Änderungen vorgesehen:

4.4.1.) Verlegung des Spielplatzes von dem Flurstück 115 auf eine Teilfläche des Flurstückes 18/12 (Fläche "Parkanlage") mit den Abmessungen ca. 45 m in westlicher Richtung und ca. 75 m in nördlicher Richtung vom Eichredder aus. (insges. ca. 3000 m²)

4.4.2.) Ausweisung von Stellplätzen auf dem Flurstück 115 mit Zufahrtmöglichkeit von der Straße "Eichredder".

4.4.3.) Verlegung der bisher in einer Parkbucht des "Eichredder" südlich des Gemeindl. Spielplatzes - vorgesehenen öffentlichen Parkplatzfläche auf die gegenüberliegende Straßenseite als Erweiterung der dort befindlichen Parkbucht auf einer Teilfläche des Flurstückes 26/15.

4.5.) Ausbau einer neuen Stichstraße (Verkehrsfläche) an der Ostgrenze des Flurstückes 18/12 auf einem Teilbereich der Fläche "Parkanlage":

Nachdem die nunmehr bekannte Trassenführung der Anbindung Möllner Landstrasse an die neue Ortsumgehungsstraße eine Zufahrt zu dem Flurstück 18/10 von der Möllner Landstraße aus nicht mehr zuläßt, mußte eine Erschließungsstraße von der Straße "Eichredder" aus an das Grundstück herangeführt werden. Dazu wurde ein Teilbereich der Fläche "Parkanlage" als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Stichstraße, mit einer Wendeschleife an ihrem nördlichen Ende, ermöglicht auch die Erschließung eines westlichen Teilstückes des Flurstückes 18/7, wie auch einen verbesserten Zugang bzw. eine Zufahrt zum neuen Kinderspielplatz.

4.6.) Änderungen auf dem Flurstück 18/10:

Wegen der Trassenführung der Anbindung der Möllner Landstraße an die neue Ortsumgehungsstraße war die an der Möllner Landstr. gelegene, geschlossene dreigeschossige Zeilenbebauung auf dem Flurstück 18/10 in ihrer Lage und Art zu ändern. Aus städtebaulichen Gründen wurde die Zeilenbebauung aufgegeben und eine offene 3-geschossige Bebauung in Nord-Südrichtung festgesetzt.

Die bisher auf diesem Flurstück gelegene Gemeinschaftstiefgarage entfällt und die notwendigen Stellplätze werden auf einem 45 m langen Streifen parallel zur neuen Stichstraße auf dem Flurstück 18/12 ausgewiesen.

4.7.) Änderung auf dem Flurstück 18/7:

In dem westlichen Teilstück des Grundstückes/Flurstück 18/7 war bislang - wegen nicht vorhandener Erschließungsmöglichkeit - keine Bebauung ausgewiesen.

Nachdem die Erschließung durch Anlage einer neuen Stichstraße nunmehr gesichert ist, wurde auf dem Teilstück eine Bebauung für eingeschossige Einzel- oder Reihenhäuser vorgesehen.

4.8.) Änderung der Stellplätze beim "Ladenzentrum":

Die beim "Ladenzentrum" vorgesehene Stellplatzfläche auf dem Flurstück 32/6 wurde als öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll der Wochenmarkt stattfinden.

An der westlichen Seite der Parkplatzfläche wurde im Bereich der mit "Bindungen für Bepflanzung" ausgewiesenen Fläche ein Teilstück zur Bebauung mit einem öffentlichen Toiletten-Gebäude vorgesehen. ("Gemeinschaftseinrichtung")

Der bisher zwischen dem nördlichen Ende des Parkplatzes und der Möllner Landstraße ausgewiesene Spielplatz wurde aufgehoben und an dieser Stelle eine Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzung festgesetzt.

5.) Landschaftspflege:

Die Stellplatzfläche des Gemeindehauses auf dem Flurstück 115 ist an ihrer südlichen Grenze zum "Eichredder" durch alte Weidenbäume eingefasst. Diese werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nach § 9 (1) 25 b BBauG als zu erhalten festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Baumschutzverordnung für Oststeinbek vom 10.11.77, Amtsbl. v. Schleswig-Holstein/Amtl. Anzeiger S. 414.

6.) Beteiligte Eigentümer:

Die Namen der Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegenden Grundstücke können aus dem vorhandenen Eigentümerverzeichnis entnommen werden.

7.) Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Die Ordnung des Grund und Bodens im Bereich des Bebauungsplanes ist im Wege einer gütlichen Vereinbarung vorgesehen.

Nur wenn dies nicht oder nur zu nicht tragbaren Bedingungen für die Gemeinde möglich sein sollte, werden die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergibt (Umlegung gem. §§ 45 ff, Grenzregelung gem. §§ 80 ff oder Enteignung gem. §§ 85 ff), eingeleitet.

7.1.) Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4, 2. Änderung geprüft, ob und inwieweit bei seiner Verwirklichung nachteilige Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen insbesondere im wirtschaftlichen, sozialen und persönlichen Bereich zu erwarten sind.

Persönliche Lebensumstände werden nicht negativ berührt.

Vorstehendes gilt sinngemäß für den wirtschaftlichen Bereich. Der Bebauungsplan greift nachprüfbar auch nicht in soziale Bereiche ein. Dies gilt insbes. für die Landwirtschaftl. Anwesen. Durch die Ausweisung von Bauland erfolgt eine Ausgleichsmaßnahme, die etwaige soziale Belange ausschließt.

Die Gemeinde ist bereits während der Planaufstellung im Rahmen einer Beratung und Betreuung tätig gewesen. Es konnte mit den Betroffenen Einigung erzielt werden.

8. Ver- u. Entsorgung des Baugebietes:

8.1.) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Hamburger Wasserwerke gesichert. Das Bebauungsplangebiet liegt mit seinem östl. Bereich in der beantragten Wasserschutzzone III B der Hamburger Wasserwerke.

Einbau von unterirdischen Öl- und Treibstoffbehältern von bis zu 10 cbm Inhalt bei Erfüllung besonderer Sicherheitsforderungen gem. BOA4aus 59, 13, 11 bis 13, 12 ist zulässig.

8.2.) Abwasserbeseitigung

Die im B-Plan Nr. 4/2.Änd. belegenen Gebäude werden an das Kanalnetz des Zweckverbandes Siedlungsverband Südstormarn angeschlossen.

8.3.) Stromversorgung

Die im B-Plan Nr. 4/2.Änd. belegenen Gebäude werden an das Ortsnetz der Schleswag angeschlossen.

8.4.) Gasversorgung

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

9.) Erschließung:

Das Baugebiet zwischen Flurstück 18/12 (Fläche "Parkanlage") und den Flurstücken 18/10 und 18/7 wird durch die neue Stichstraße erschlossen, die Anschluß an den Eichredder beim neuen Spielplatz erhält. (siehe auch Pkt. 4.3.)

Für das angrenzende Baugebiet wurden zwischen Spielplatz und Wendeschleife an der westlichen Strassenseite ausreichend öffentliche Parkplätze als Parkbuchten vorgesehen.

9.1) Lärmschutzmassnahmen:

Soweit der aktive und passive Lärmschutz für das Bebauungsplangebiet betroffen ist, liegt eine "Lärmschutztechnische Untersuchung" vor und fand Aufnahme in der Planung durch Festsetzung im aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwall) an der westlichen Bebauungsplan-Grenze. Die Lärmschutzeinrichtung wird im Zuge der geplanten Südumgehung realisiert.

Passive Lärmschutzeinrichtungen für den Bereich südlich der L 94 (Möllner Landstr.) wurden textlich festgesetzt. (siehe Bebauungsplan / Teil B , Text)

Bei Realisierung der geplanten "Südumgehung" ist der Lärmschutzwall in Richtung Süd-Ost um rd. 110 m über den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes hinaus zu verlängern. (siehe nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung).

10.) Überschlägig ermittelte Kosten nach § 9 Abs. 8 u. § 128 BBauG

Für die vorgesehenen Maßnahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

10.1.) Verlegung des Spielplatzes (Pkt.4.4.):

10.1.1.) Ankauf der Fläche aus Flurst.18/3, rd. 3000 m ²	à DM 10,--	30.000,--
10.1.2.) Ausbaukosten für den Spielplatz rd. 3000 m ²	à DM 10,--	30.000,--
10.1.3.) Geräte		10.000,--

10.1.) gesamt

70.000,--

10.2.) Ausbau der neuen Stichstraße:
(Pkt. 4.5):

10.2.1.) Ankauf der Fläche aus Flurst. 18/3, ca. 1500 m ²	à DM 20,--	30.000,--
10.2.2.) Straßenbaukosten ca. 1500 m ²	à DM 55,--	82.500,--
10.2.3.) Straßenbeleuchtung 5 x 1.500,--		7.500,--
10.2.4.) Oberflächenentwässerung 140 m x 120,-/Lfdm		16.800,--

136.800,--

Übertrag: 206.800,--

10.3.) Ausbau des Parkplatzes/Marktplatzes
beim Ladenzentrum (Pkt.4.8.):

10.3.1.) Ankauf der Fläche aus Flurstück 32/5 ca. 3600 m ²	a`DM 27,80	100.000,-
10.3.2.) Straßenbaukosten ca. 2700 m ²	à DM 55,--	148.500,-
10.3.3.) Beleuchtung 3x 5000,--		15.000,-
10.3.4.) Wasserversorgung (Hydranten, 100 m x 120,-/ Toilettengeb.)	lfdm	12.000,-
10.3.5.) Schmutzwasserbeseitigung 40 m x 250,-/lfdm		10.000,-
10.3.6.) Oberflächen-Entwässerung 140 m x 120,-/lfdm		16.800,-
10.3.7.) Baukosten f.d.Toilettengeb. 5,00x12,00x3,00 m = ca. 180 m ³	à DM 300,--	54.000,-

10.3.) gesamt: 356.300,--

10.4.) Anlage des Lärmschutzwalles an der
"Südumgehung" (Flurstck. 18/12):

10.4.1.) Wert der aus Gemeindever- mögen bereitgest. Fläche ca. 220x13 m rd. 2900 qm	à DM 11,65	33.800,--
10.4.2.) Kosten f.d. Aufschüttung ca. 2900x4,30/2 = 6.235 cbm	à DM 12,--	74.800,--
10.4.3.) Kosten f.d. gärtner.Bearb. u. Anpflanzung ca. 220x15,5 m rd. 3400 qm	à DM 8,--	27.200,--

135.800,--

Somit Gesamtkosten für die Maßnahmen
der 2. Änderung:

DM 698.900,--
=====

Von der Gemeinde Oststeinbek voraussichtlich zu tragende Kostenanteile:

aus 10.1.) Verlegung des Spielplatzes, voll,	DM	70.000,--
aus 10.2.) Ausbau der neuen Stichstraße, anteilig Straßenlänge bis zur nördlichen Spielplatzgrenze, d.s. 60 m von 150 m = 40 % von DM 136.800,--	DM	54.700,--
aus 10.3.) Ausbau des Marktplatzes mit Toil.-Gebäude, voll	DM	356.300,--
	DM	481.000,--
		=====

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Kosten für die Erstellung der aktiven Lärmschutzeinrichtung im Zuge der Südumgehung (Lärmschutzwall) durch den Straßenbauträger übernommen werden.

Die Erschließung im Bereich "Neue Stichstraße" wird durch Erschließungsvertrag sichergestellt. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen wird unmittelbar nach Rechtskräftigwerden des Bebauungsplanes begonnen.

Vorstehendes gilt sinngemäß für die Anlage des Kinderspielplatzes.

Soweit der vorgesehene Lärmschutzwall an der westlichen Seite des Bebauungsplangebietes betroffen ist, wird dieser angelegt, sobald die Planfeststellung "Südumgehung" zum Abschluß gelangt ist.

Die haushaltsmäßige Veranschlagung der von der Gemeinde zu tragenden Kostenanteile ist sichergestellt.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung

vom **27.11.1978 / 21.1.1980**

Oststeinbek, den **28.1.1980**

Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister:

