



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000
BEBAUUNGSPLAN Nr. 4
4. Änderung

GEBIET: Südlich der "Möllner Landstraße"

BEREICH: Südlich Eichredder, westlich Twiete, nördlich (40m) Uferstraße,
östlich Flurstück 15/13.

16. SEP. 1980

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4
4. Änderung
der Gemeinde Oststeinbek.



Gebiet: Südlich der "Möllner Landstraße".

Bereich: Südlich Eichredder, westlich Twiete,
nördlich (40m) Uferstraße, östlich
Parzelle 15/13.

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 4, Gebiet: Südlich der "Möllner Landstraße", der Gemeinde Oststeinbek wurde mit Erlaß der Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 19. 4. 1967, Az.: IX 31b / 313.04 - 15.750 (4) genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Gebiet: Südlich der "Möllner Landstraße", wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27. 7. 1972, Az.: IV 81d - 813/04 - 62.53 (4) genehmigt.

Zur Zeit wird die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgestellt.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek beschloß die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Gebiet: Südlich der "Möllner Landstraße", Bereich: Südlich Eichredder, westlich Twiete, nördlich (40m) Uferstraße, östlich Parzelle 15/13, in ihrer Sitzung am 14. 7. 78.

Als Kartengrundlage dient ein katasteramtliches Kartenwerk.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes wurde der Architekt Dipl. Ing. F. Heiss, Oststeinbek beauftragt.

1.1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt in seiner ursprünglichen Fassung, sowie seiner ersten Änderung für den Bereich der vierten Änderung zwei neun-geschossige, sowie einen sechs-geschossigen Baukörper zwingend fest. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde mit 1,2 festgesetzt.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen nunmehr sechs Gebäude in drei-geschossiger, sowie ein längerer Baukörper in vier-geschossiger Bauweise errichtet werden können. Dabei vermindert sich die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 bis 1,0.

1.2. Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes:

Die gemeindlicherseits erstellte Bedarfsüberprüfung geht von 9 Spielplätzen für schulpflichtige Kinder für den Ortsteil Oststeinbek aus (Sollbedarf).

Es besteht ein derzeitiger Ist-Bestand von 6 Spielplätzen.

Planungsrechtlich gesichert ist die Anlage von 2 weiteren Spielplätzen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4, 2. Änderung sowie des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 nördlich der Möllner Landstraße zwischen Barsbütteler Weg und Hamburger Kamp.

Ausgehend von den gemäß § 4. der Landesverordnung zur Durchführung des Kinderspielplatzgesetzes einzuhaltenden Radien und dem Ist-Bestand ergibt sich eine Deckungslücke für den Bereich nördlich Uferstraße, östlich Twiete, südlich Eichredder; mithin im künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. Änderung.

Der vorgesehene Standort des öffentlichen Spielplatzes auf einer Teilfläche des Flurstückes 37/10 sowie kleineren Teilflächen der benachbarten Flurstücke 37/2, 36/2, 36/8, 36/12 und 37/12 mit zusammen rd. 500 m² Fläche ergab sich in sorgfältiger Abwägung der sich aus dem Kinderspielplatzgesetz incl. der dazugehörigen Landesverordnung ergebenden Anforderung.

2. Erschließungsmaßnahmen:

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der 4. Änderung hat sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 nur geringfügig, und zwar wie folgt geändert:

Zusätzlich werden zur Erschließung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz auf dem Flurstück 37/10 die bereits vorhandenen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen im Bereich der Flurst. 26/16, 27/2 und 32/6 als Straßenverkehrsflächen (Gehwege) festgesetzt. Weiterhin werden zusätzlich zwei Stichwege in 3,20 m Breite auf den Flurstücken 32/6 u. 37/12 ausgewiesen.

2.2 Ruhender Verkehr

Der Nachweis über die Schaffung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geführt worden. Da sich durch die Änderung keine zusätzlichen Wohneinheiten ergeben, ist die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze nicht erforderlich.

Nachweis der privaten Stellplätze:

Für die Grundstücke Flurst. 26/16 und 27/2, Teilbereich südl. Eichredder, wurde die Anlage von Tiefgaragen festgesetzt.

36/12 45/8
Bezüglich der Stellplätze für das Grundstück Flurstück 32/6, Bereich südl. Eichredder, ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 4, - 2. Änderung im vereinfachten Verfahren mit dem Ziel zu verändern, die erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage auf dem Flurstück 32/6 - Teilbereich nördlich Eichredder auszuweisen. Die Gemeinde Oststeinbek ist bereits im Besitz dieser Teilfläche, die als Marktplatz bzw. öffentl. Parkplatzfläche ausgewiesen ist.

Für die Grundstücke westlich : der Twiete und zwar Teilfläche
des Flurstückes 37/12 obliegt der Nachweis der notwendigen
Stellplätze den künftigen Bauherren.



2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ändert sich nicht. Für den Bereich der 4. Änderung ist der Anschluß an das zentrale Abwassernetz, sowie an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde vorgesehen. Die Versorgung mit Elektrizität und Gas ist durch die Hamburger Elektrizitätswerke, bzw. Hamburger Gaswerke sichergestellt.

3. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Die Oberflächen der Tiefgaragen sind so zu gestalten, daß sie mit Mutterboden abgedeckt und mit Rasen eingesät werden. Entsprechende Festsetzungen sind durch den Teil B - Text - getroffen worden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Für den Bereich des 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Ordnung des Grund und Bodens im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Oststeinbek vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde Oststeinbek nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV u. V des Bundesbaugesetzes (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung nach §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

Die entsprechenden vorgesehenen Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

5. Ermittlung überschläglicher Kosten der Erschließung:

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ergeben sich gegenüber der ursprünglichen Planung für die Gemeinde Oststeinbek folgende zusätzliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen :

5.1. Ankauf der Flächen für Wege u. Spielplatz 2.180 m ²	DM 11,65/m ²	25.400,-
5.2. Oberfläch.-Befestig. der Wege 1.655 m ²	DM 10,--/m ²	16.550,-
5.3. Spielplatz-Herrichtung 527 m ²	pauschal	12.000,-
5.4. Einfriedigungen 894 lfdm	DM 25,--	22.350,-
	gesamt:	<u>76.300,-</u>

Die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.
Die haushaltsplanmäßige Veranschlagung erfolgt
im Haushaltsplan 1980.

Die vorstehende Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oststeinbek wurde von der Gemeindevertretung Oststeinbek gebilligt am **25.3.1980**

Oststeinbek, den 29. April 1980



Gemeinde Oststeinbek,
Der Bürgermeister: