

I

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8
der Gemeinde Oststeinbek (Gebiet
östlich der Breslauer Strasse).

Bearbeitung: Architekten Wolfgang + Marianne Weber
2 Hamburg 71, Bramfelder Chaussee 468

Der mit Erlass vom 18.7.1972 genehmigte Bebauungsplan Nr. 8 wurde aus formellen Gründen erneut ausgelegt.

Diese Auslegung erfolgte in der Zeit vom 2.7.74 bis 6.8.74

Durch eingegangene Bedenken und Anregungen ist eine erneute Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Bereich östlich der verlängerten Breslauer Strasse erforderlich geworden. Hier wurden anstelle der mehrgeschossigen Bauweise Einzelhäuser, wie bereits östlich der Breslauer Strasse, vorgesehen.

Der überarbeitete Plan musste, da sich die Grundzüge der Planung geändert hatten, erneut ausgelegt werden. Dieses erfolgte in der Zeit vom 29.4.76 bis 31.5.76

1. Entwicklung des Planes:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8 ist geplant, die freie Seite der Breslauer Strasse zu erschliessen; die mehrgeschossige Bebauung aus dem Ortskern heraus fortzusetzen bzw. der gegenüberliegenden Seite anzupassen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Aufteilung und Bebauung des ca. 4,2 ha grossen Geländes mit mehrgeschossigen Wohnblocks sowie einer Einzelhausbebauung vor. Insgesamt sind ca. 105 WE geplant.

Bei der nach Abzug der Strassenflächen verbleibenden Fläche von ca. 3,8 ha Grösse ergibt sich eine Wohndichte von ca. 28 Wohnungen pro ha Bauland.

Im Bereich südlich der Möllner Landstrasse sind bei einer GFZ von 0,5 und max. 2-4 Geschossen ca. 76 Wohneinheiten zu erstellen.

Im Bereich östlich der Breslauer Strasse ergeben sich 14 Einzelhausgrundstücke, die mit 1-geschossigen Walmdachbungalows bebaut werden können. Südlich der Möllner Landstrasse sind in 1-geschossiger Bauweise 12 weitere Einzelhäuser zu erstellen. Am Thorner Weg befinden sich zwei Einzelhausgrundstücke sowie ein weiteres Einzelhausgrundstück an der Breslauer Strasse/Strasse A.

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

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Landschaftspflegebehörde wurde der Plangeltungsbereich nach Osten bzw. Südosten um einen ca. 3,0 m breiten Grünstreifen und einen ca. 2.100,0 qm grossen Kinderspielplatz erweitert. Im Flächennutzungsplan Süd-Stormarn ist die Fläche des Kinderspielplatzes als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, der F-Plan wird entsprechend der Nutzungsänderung umgewidmet werden.

2. Kosten:

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden der Gemeinde Oststeinbek Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

A. Grunderwerb etc.	DM 120.000,00
B. Verkehrsflächen	DM 513.000,00
C. Strassenentwässerung	DM 58.100,00
D. Strassenbeleuchtung	DM 19.800,00
E. Ampelanlagen	DM 28.000,00

KO-Erschliessungsaufwand DM 738.900,00

=====

Die ermittelten Kosten zu A. bis E. 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.

3. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse:

Das Bauungsgebiet liegt im Bereich östlich der Breslauer Strasse, südlich der Möllner Landstrasse im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Oststeinbek.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Die neu zu erbauenden Erschliessungsstrassen A und B, der Weg zu dem Kinderspielplatz sowie der Bürgersteig an der Breslauer Strasse gehen nach Fertigstellung in den Besitz der Gemeinde über.

4. Zufahrten:

Die Zufahrten erfolgen von der südlichen Seite her über Lägerfeld-Breslauer Strasse, wobei die Breslauer Strasse mit einem 2,0 m breiten Bürgersteig auf der östlichen Seite versehen wird. Vom Norden her über die Erschliessungsstrasse B, abgehend von der Möllner Landstrasse.

Die Erschliessung der Einzelhausgrundstücke erfolgt von der Breslauer Strasse her über 3,2 m breite, private Wohnwege und von der Möllner Landstrasse her über einen ebenfalls 3,2 m breiten, privaten Wohnweg.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sind die Grundstückszufahrten der im Nordosten des B-Plangebietes ausgewiesenen Einzelhausbebauung zur L 94 derart geplant, dass jeweils 2 Anschlüsse von Baugrundstücken unmittelbar nebeneinander liegen.

Abgehend von der Erschliessungsstrasse B; ist die Strasse A geplant, die in einem Wendehammer endet.

Ein Weg erschliesst den öffentlichen Spielplatz von der Strasse B her.

5. Abstellplätze:

Für jede Wohneinheit ist ein Abstellplatz vorgesehen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind als TGGa und GSt-Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bereich der Einzelhausgrundstücke sind Garagen und Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Für den 2-geschossigen Block am Ende der Strasse A sind 12 oberirdisch angelegte Stellplätze ausgewiesen. Für die beiden Restblöcke mit ca. 64 WE sind in einer Tiefgarage 64 Stellplätze ausgewiesen.

Weiterhin sind zu den im Verhältnis 1:1 ausgewiesenen Stellplätzen ca. 50 (43 + 7) Parkplätze in Form von Parkbuchten an den Erschliessungsstrassen A und B für den Gemeinbedarf festgesetzt.

6. Zuwegungen:

Von den Erschliessungsstrassen führen private Zugangswege zu den einzelnen Hausgruppen.

7. Versorgungsleitungen:

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

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischem Strom wird über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag) vorgenommen, die auch die Planung der Stromversorgung in Abstimmung mit der Gemeinde Oststeinbek selbst bearbeitet. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation zugunsten der Schleswag festgesetzt worden. Die genauen Flächengrössen sind zwischen den Beteiligten festzustellen, desgleichen obliegt ihnen eine vertragliche Regelung der Nutzungsrechte.

8. Abwässerbeseitigung:

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet ist gemäss Satzung des Zweckverbandes "Siedlungsverband Süd-Stormarn" über die Entwässerung der Grundstücke vom 3. August 1966 geregelt.

Regenabwässer werden über das Sielnetz des Zweckverbandes abgeleitet.

9. Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäss Satzung des "Müllbeseitigungsverbandes Stormarn", 2070 Ahrensburg, vom 1. Januar 1970, geregelt und kann für das 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.

10. Feuerlöschrichtungen:

Anlagen 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.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.76..... gebilligt.

Oststeinbek, den 21.10.76

Der Bürgermeister

