

Begründung

zur

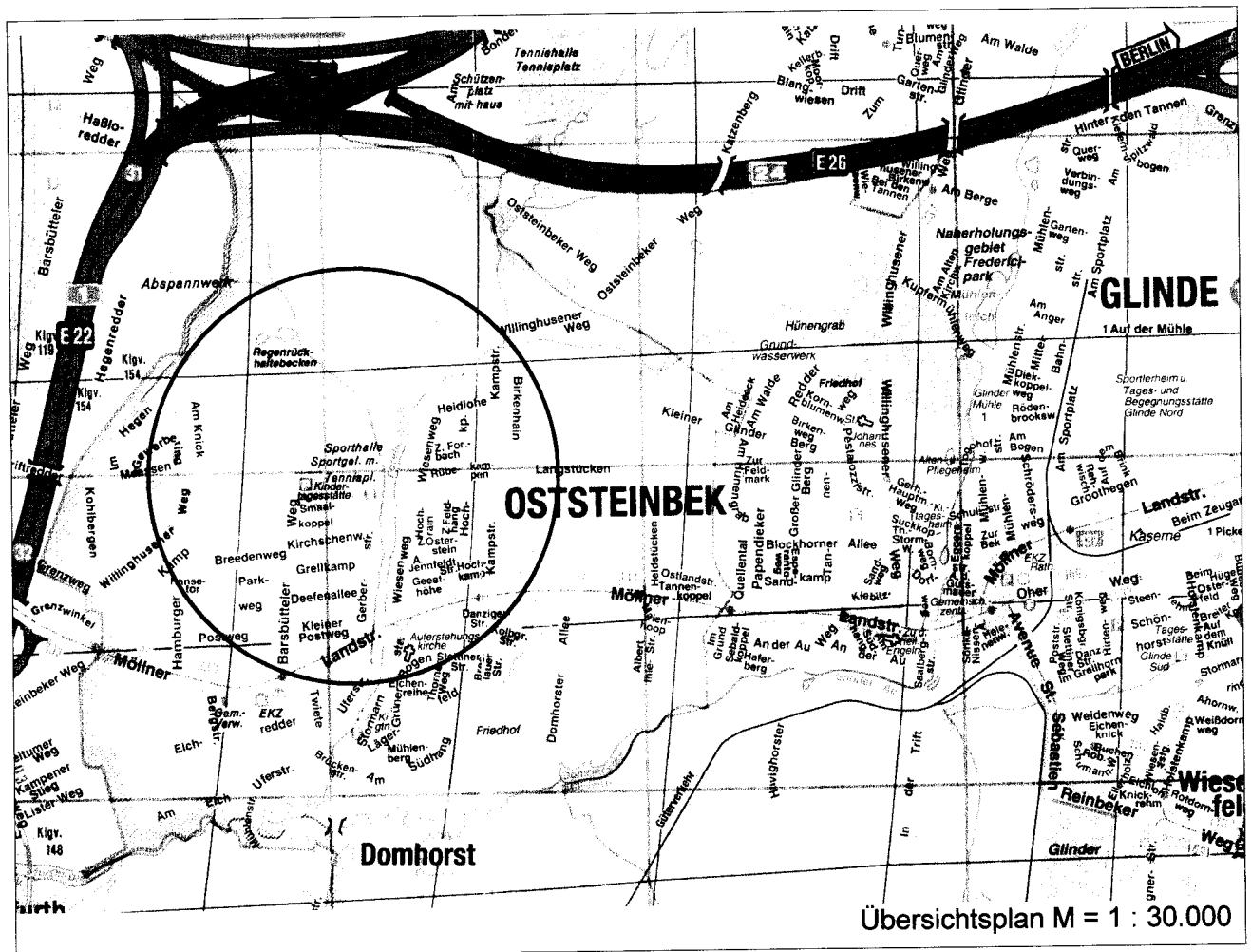
4. Änderung des

Bebauungsplan Nr. 14

der Gemeinde Oststeinbek

(Kreis Stormarn)

- Gebiet :
- Nördlich des Sportplatzes am Barsbütteler Weg
 - Südlich des verlängerten Willinghusener Weges
 - Westlich der C-Sport-Anlage
 - Östlich des Barsbütteler Weges



PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

Satzung

3.Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

der Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14

der Gemeinde Oststeinbek

(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der Aufstellung der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr.14....	Seite	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	Seite	3
1.2	Kartengrundlage.....	Seite	3
1.3	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite	4
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	4
4.	Planungsvorgaben.....	Seite	4
5.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	4
6.	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Plangebietes	Seite	5
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebietes.....	Seite	5
8.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	Seite	6
8.1	Wasserversorgung	Seite	6
8.2	Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	7
8.3	Gasversorgung.....	Seite	7
8.4	Fernsprechversorgung	Seite	7
8.5	Abwasserbeseitigung	Seite	7
8.6	Feuerschutzeinrichtungen	Seite	7
8.7	Abfallentsorgung	Seite	7
8.8	Richtfunktrasse	Seite	7
9.	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	Seite	8
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	9
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	9
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	10
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	10
14.	Hinweise	Seite	10
15.	Beschluss über die Begründung.....	Seite	11
	Arbeitsvermerke	Seite	11

1. GRUNDLAGEN ZUR AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gelten:

- a) das Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 12. 2001 (BGBl. I, S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG - <,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000 S. 47),

sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:500, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist im Flächennutzungsplan derzeit fast vollständig als „Öffentliche Grünfläche“ und als „Sportplatz“ dargestellt. Ausnahmen hiervon bilden lediglich die beiden „Sondergebiete“ (S) für die Tennishalle und die Sporthalle (Darstellung nach § 5 (2) 2 BauGB als Sondergebiet gem. § 1 (2) 10 BauNVO). Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14, 4. Änderung betreibt die Gemeinde Oststeinbek daher die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen, bzw. tatsächlichen Gegebenheiten, anzupassen:

- die östlich des „Barsbütteler Weges“ gelegene Grünfläche wird Teil der ausgeweiteten „Sonstige Sondergebiete“ „Jugendzentrum/ Sport“ gem. § 11 BauNVO (bisher: „Öffentliche Grünfläche“);
- die nördlich der Tennishalle gelegene Grünfläche mit der Halfpipe wird als „sonstiges Sondergebiet“ „Spielplatz“ gem. § 11 BauNVO dargestellt;

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14, 4. Änderung decken sich mit den Darstellungen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. **LAGE DES PLANGEBIETES / ABGRENZUNG DES PLAN-
GELTUNGSBEREICHES**

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Oststeinbek liegt nördlich der Ortslage Oststeinbek. Im Osten und Süden grenzen "öffentliche Grünflächen" (Sportanlagen), im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich der 4. Änderung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14, 4. Änderung wird im Süden und Osten durch die vorhandenen Sportplätze und im Westen durch den Barsbütteler Weg begrenzt. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an, die im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als Grünflächen und z.T. als „Ausgleichsflächen“ dargestellt werden.

3. **GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hatte in ihrer Sitzung am 25.6.2001 u.a. die Erweiterung der Sporthallenkapazitäten durch einen Hallenneubau in Form einer Dreifeldhalle am Standort Sportzentrum Oststeinbek, Barsbütteler Weg, beschlossen. Zu diesem Zweck wird das festgesetzte Sondergebiet entsprechend geändert bzw. ergänzt. Gleichzeitig wird eine zwischenzeitlich realisierte Spielstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Halfpipe) als „sonstiges Sondergebiet >Spielplatz<“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

4. **PLANUNGSVORGABEN**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Oststeinbek leitet sich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 ab, der nach dem Satzungsbeschluss vom 24.04.1983 in Kraft getreten ist. Mittlerweile sind 3 Änderungen des Bebauungsplanes verbindlich geworden. Während die 1. Änderung lediglich das Maß der baulichen Nutzung der Eckgrundstücke im südlich der Sportanlage gelegenen Baugebiets „Smaalkoppel“ neu festsetzte, sind mit den folgenden Änderungen bauliche Erweiterungen der Sportanlagen sowie ein Jugendzentrum ermöglicht worden.

5. **INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14, 4. Änderung umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,71 ha, die sich wie folgt auf die einzelnen Festsetzungen verteilen:

- ca. 2,62 ha "Sonstige Sondergebiete" (SO) gem. § 11 BauNVO
- ca. 0,09 ha "Verkehrsflächen" gem. § 9 (1) 11 BauGB

Sondergebiete

Entsprechend den bestehenden Strukturen wird der überwiegende Teil des Planungsbereiches als "Sonstige Sondergebiete" (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, den vorhandenen Bestand zu sichern und den Neubau einer weiteren Sporthalle zu ermöglichen.

Im Bereich „Sport“ sind auch Anlagen zulässig, die dem Krafttraining, der Physiotherapie, der Massage (einschließlich Sauna), der Gesundheits- und Körperpflege dienen sowie ein „Sportshop“ (Einzelhandel mit Ausrüstungsgegenständen für die angebotenen Sportarten) bis zu 30 m² Verkaufsfläche und eine Gastronomie.

Ein Teil des Sondergebietes am Barsbütteler Weg wird als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Sondergebiete festgesetzt.

Nördlich des Sondergebietes „Tennishalle“ wird ein Sondergebiet „Spielplatz“ festgesetzt, um die bestehende Halbpiste als Bestand zu sichern.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für bestehende Anpflanzungen und Knicks wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Bei Verlust sind diese in gleichen Arten zu ersetzen, um eine Dauerhaftigkeit des Erscheinungsbildes zu gewährleisten.

6. FESTSETZUNGEN ÜBER DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Die Grundfläche (GR) wird für das Sondergebiet Jugendzentrum/ Sport mit 8000 m² festgesetzt, für das Sondergebiet Tennis mit 2500 m². Die Traufhöhe wird einheitlich auf maximal 13 m festgesetzt.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES PLANGEBIETES

Gemäß § 8a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne vorbereitet werden, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft die Notwendigkeit zur Aufstellung eines formalen Grünordnungsplanes (GOP) nicht auslöst.

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt.

8.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch „HEIN GAS“ (Hamburger Gaswerke GmbH) mit Erdgas versorgt.

8.4 Fernsprechversorgung

Oststeinbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Telekom angeschlossen.

8.5 Beseitigung Schmutzwasser, Regenwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

Das anfallende Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) soll möglichst auf dem Grundstück selbst versickert werden. Bodenuntersuchungen aus dem Jahre 1983 anlässlich der Standortfindung für die Sporthalle lassen diese Ableitung des Oberflächenwassers möglich erscheinen. Sowohl die damals festgestellten Bodenformationen als auch die Höhe des Grundwassers stehen dem nicht entgegen.

Andererseits entwässert die vorhandene Sporthalle über eine eigenen Entwässerungsleitung in das Regenrückhaltebecken „Smaalkoppel“. Ein Anschluss hieran wäre technisch ebenfalls möglich. Diese Art der Ableitung des Regenwassers wäre für die Gemeinde Oststeinbek jedoch nur dann erforderlich, wenn sich bei den ausstehenden Nachsondierungen unerwartet herausstellen sollte, dass eine Versickerung ausscheiden muss.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Oststeinbek wird durch die Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek sichergestellt.

8.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

8.8 Richtfunktrasse

Durch den Verlauf der Richtfunktrasse zwischen HAW / Ost und Krümmel wird der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gequert. Sie wird nicht durch bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs beeinträchtigt. Die Richtfunktrasse wird im Plan als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB dargestellt, um ihren Fortbestand zu sichern.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das „Sportzentrum Barsbütteler Weg“ (und damit auch der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14) wird zur Zeit über den Barsbütteler Weg erschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 („Golfanlage Oststeinbek“) und der damit verbundenen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Gemeinde eine eigenständige Erschließung des Golfplatzes über den „Willinghusener Weg“ und eine östliche Verlängerung der Straße „Meessen“ vor. Diese Verlängerung soll zum Kreuzungspunkt des von Westen kommenden Rad- und Wanderweges „Willinghusener Weg“ mit dem vom Süden nach Norden verlaufenden „Barsbütteler Weg“ geführt werden und bietet damit auch die Anschlussmöglichkeit des Sportgeländes.

Nach Fertigstellung dieses neuen Straßenabschnittes ist die Sperrung des Durchgangsverkehrs auf dem „Barsbütteler Weg“ südlich der Stellplatzanlage vorgesehen, um den Barsbütteler Weg nicht noch mehr zu belasten und die im Süden bestehende Wohnbebauung nicht zusätzlichen Belastungen auszusetzen.

Zum Nachweis einer solchen geänderten Verkehrsführung hat die Gemeinde zwischenzeitlich eine Verkehrs- und Lärmuntersuchung erarbeiten lassen.

Dabei wurden die Verkehrserzeugung der B-Pläne Nr. 14, 4. Änderung „Sporthallenerweiterung“, Nr. 31 „Golfanlage“ sowie Nr. 32 „Gewerbegebietserweiterung“ in die Untersuchung einbezogen und eine Leistungsfähigkeitsberechnung der einzelnen Knotenpunkte vorgenommen. Festgestellt wurde, dass diese Maßnahme durchführbar ist und zu einer Verbesserung sowohl der verkehrlichen Situation als auch der Lärmauswirkungen auf anliegende Wohngebiete mit sich bringt. Ebenfalls festgestellt wurde, dass die berechneten Zusatzbelastungen am Knotenpunkt Glinder Straße / Willinghusener Weg von der vorhandenen Signalanlage ohne Veränderungen leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Zusätzlich wurde eine Ergänzung der verkehrstechnischen Stellungnahme bezüglich der Aufnahmefähigkeit des Barsbütteler Weges vorgenommen, da im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Einwendern bezweifelt worden war, ob eine Änderung der bisherigen verkehrlichen Anbindung der Sportanlagen und Sporthallen über die Straße „Meessen“ überhaupt erforderlich sei. Dabei war auch das nördlich des Breedenweges zukünftig vorgesehene Wohngebiet zu berücksichtigen.

Die Ergänzung vom Juli 2002 kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Möllner Landstraße/Barsbütteler Weg bereits heute in den Hauptverkehrszeiten an den Grenzen seiner Leistungsfähigkeit angelangt ist. Bei Hinzukommen der v. g. Wohnbebauung wird die Leistungsfähigkeit als nicht ausreichend eingeschätzt. Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten könnte an diesem Knotenpunkt eine etwa um 50 % geringere Zusatzbelastung (entspricht insgesamt der Ansiedlung von rd. 100 WE nördlich des Breedenweges) noch ohne Lichtsignalanlage leistungsgerecht abgewickelt werden, wenn nicht noch weitere Zusatzbelastungen aus dem Sportbereich erfolgen.

Eine Mehrbelastung des Barsbütteler Weges durch zusätzliche Sportverkehre bei Nichtumsetzung der vorgesehenen Abhängung des Anschlusses der Sportplatzenerweiterung würde zu einer weiteren Verschlechterung der Verkehrssituation führen. Durch die Abhängung des Barsbütteler Weges vom Sportplatzenerweiterungsbereich wird eine Verlagerung vorhandener Verkehre in den Bereich Willinghusener Weg/ Meessen erreicht, wo die Zusatzverkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Sowohl die „Verkehrstechnische Stellungnahmen“ als auch die „Lärmuntersuchung“ werden Anlage der Begründungen zu den o.g. Bauleitplänen.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind, soweit sie sich auf den Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes beziehen, nicht erforderlich.

Die lärmtechnische Untersuchung, durchgeführt durch das Büro Masuch und Olbrisch (23.04.2002), untersucht neben den Belastungen, die sich aus der Sporthallenerweiterung /Neubau ergeben, zusätzlich den zu erwartenden Sportlärm des geplanten Golfplatzes (B-Plan Nr. 31) und den prognostizierten Gewerbelärm aus der Gewerbegebietserweiterung (B-Plan Nr. 32) sowie den zu erwartenden Anstieg des Verkehrslärmes und wird Anlage der Begründung.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Sportlärm: aus der Summenbetrachtung der geplanten Vorhaben (B-Plan Nr. 14, 4. Änderung und B-Plan Nr. 31) ergeben sich Beurteilungspegel, die unterhalb der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV liegen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG darstellen. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird ebenfalls erfüllt.

Gewerbelärm: Unter Ansatz der in der DIN 18005 empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags/nachts für uneingeschränkte Gewerbegebiete errechnen sich nachts Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1. Durch eine Einschränkung des nächtlichen Emissionskontingentes von zwei der drei Teilflächen auf 55 dB(A)/m², lässt sich eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit herstellen.

Vorhabenbezogener Zusatzverkehr: Die Immissionen des vorhabenbezogenen Zusatzverkehrs erfüllen die Erheblichkeitskriterien der 18. BImSchV (Sportanlagen) bzw. der TA Lärm (Gewerbe) nicht. Damit ist auch hier von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit auszugehen.

11. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, da die Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen.

12. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Da das Plangebiet vollständig erschlossen ist, fallen zusätzliche Erschließungskosten nicht an.

13. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplans ist unmittelbar nach Rechtskraft vorgesehen.

14. HINWEISE

14.1 Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

14.2 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, unnormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

14.3 Es wird empfohlen, bei der Ableitung anfallenden Regenwassers (Dachflächenwassers) auch die Möglichkeit zur Installation von Brauchwasseranlagen zu prüfen und diese ggf. installieren zu lassen.

Die Bodenbeschaffenheit des Grundstückes lässt eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers nach derzeitigem Kenntnisstand zu. Eine Versickerung ist daher auf dem Grundstück selbst vorgesehen.

14.4 Es wird empfohlen, zu Heizzwecken umweltfreundliche Brennstoffe und -techniken zu verwenden.

15. **BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 23.06.2003

Oststeinbek, den 02.10.03.....



GEMEINDE OSTSTEINBEK
- Der Bürgermeister -

(Mentzel)

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:
Zuletzt geändert / Stand

17.12.2001
20.12.2001
25.03.2002
23.04.2002
17.06.2002
10.07.2002
30.10.2002
10.06.2003
23.06.2003

Lübeck, den **07. Juli 2003**
.....

Planverfasser