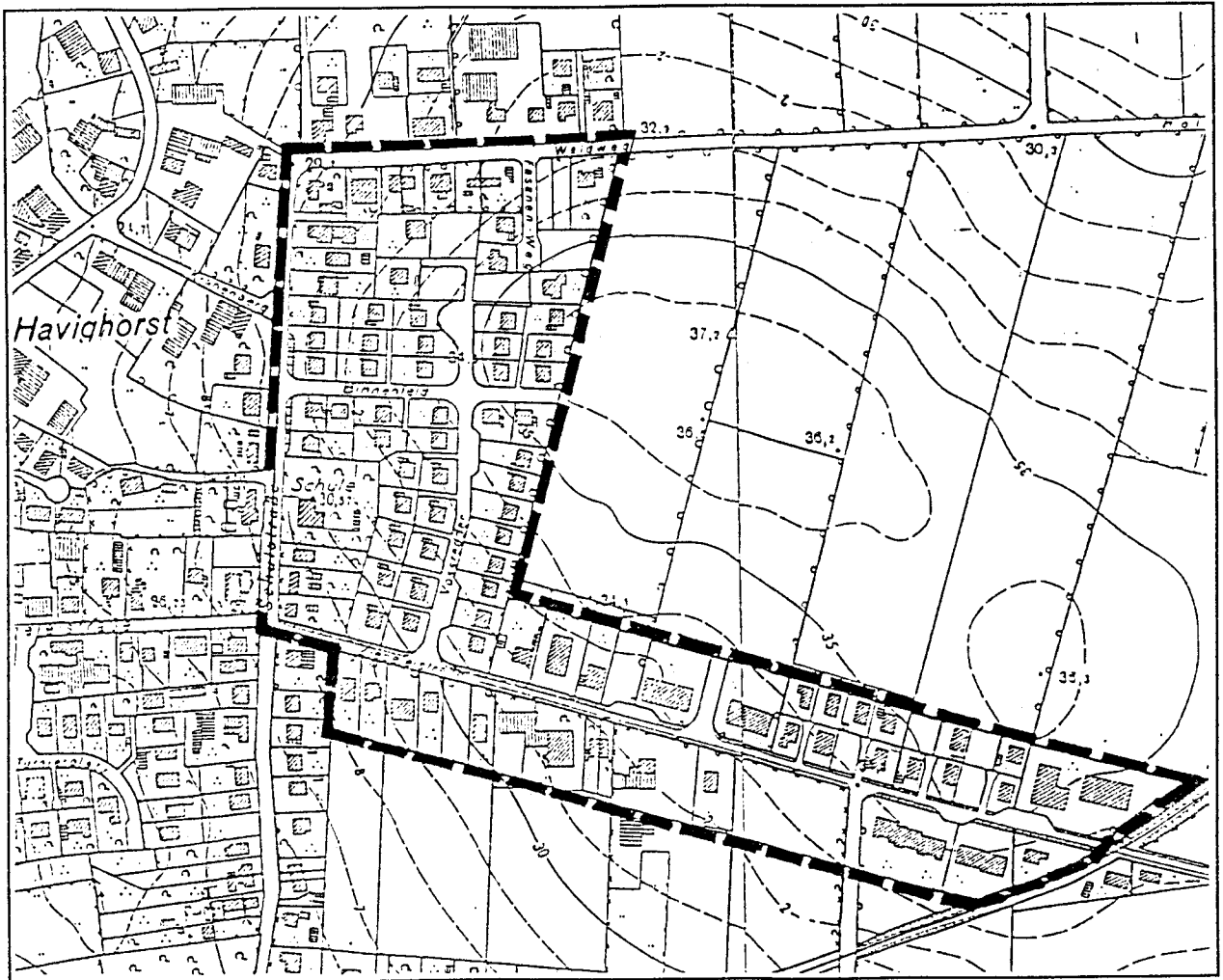


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 20,
Neuaufstellung und Ergänzung
der Gemeinde Oststeinbek
(Kreis Stormarn)

Gebiet: "Nördlich Am Ohlendiek, südlich Waldweg,
westlich AKN-Eisenbahnlinie, östlich Schulstraße"



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN
-Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck
Telefon 0451 / 87 9 87-0 * Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

SATZUNG

2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 20, Neuaufstellung und Ergänzung der Gemeinde Oststeinbek (Kreis Stormarn)



In der Begründung wurde die verwendete Bezeichnung "3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20" nach Beschluß vom 17.03.1997 als Bebauungsplan Nr. 20 Neuaufstellung und Ergänzung weitergeführt.

1.	Grundlagen der Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20.....	Seite	3
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	Seite	3
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	5
5.	Grünordnung/Landschaftspflege.....	Seite	6
6.	Erschließung.....	Seite	7
7.	Hinweise.....	Seite	7
8.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	8
	Arbeitsvermerke.....	Seite	8

Anlage 1:

Untersuchung zur Möglichkeit der Herabzonung des Maßes der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20

Anlage 2:

Gutachten "Ermittlung der Geruchsmissionen ausgehend von dem Betrieb des Herrn B. mit Schweinehaltung, Schulstraße 42 im Ortsteil Havighorst, März 1993"

Anlage 3:

Lärmtechnische Untersuchung "Lärmmissionen anlagenbezogener Verkehr" vom 03. 03. 1997

1. Grundlagen der Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. S. 2049).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.v.90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).
- d) Die Landesbauordnung (LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 - GVOBl., Seite 321 -).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, die durch das Vermessungsbüro Grob, Teetzmann und Sprick aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek weist den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 1 (2) BauNVO aus. Parallel zur Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde eine Änderung des Flächennutzungsplanes (21. Änderung) durchführen (§ 8 (3) BauGB). Eine Ausweisung als MD-Gebiet für den gesamten Bereich ist nicht mehr gerechtfertigt, da sich mit Ausnahme eines Teilbereiches eindeutig ein Strukturwandel zum Wohnen vollzogen hat.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Havighorst und ist im wesentlichen identisch mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 aus dem Jahre 1971. Lediglich im Bereich südlich des Waldweges wird der bisher unbeplante Bereich der Bebauung am Fasanenweg mit in den Geltungsbereich einbezogen. Darüberhinaus wird die Geltungsbereichsgrenze nördlich und südlich der Ziegeleistraße weitestgehend an die vorhandenen Grundstücksgrenzen angepaßt. Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem genannten Plangeltungsbereich handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet, das mit Ausnahme von 2 landwirtschaftlichen Hofstellen in der "Ziegeleistraße" ausschließlich als Wohngebiet genutzt wird. Der überwiegende Teil der Wohngebäude entstand in den 70er bzw. 80er Jahren. Mit Ausnahme von 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern im Bereich der "Ziegeleistraße" überwiegen deutlich 1-geschossige Einfamilienhäuser.

Auf dem Flurstück 157/65 südlich der "Ziegeleistraße" besteht eine größere unbebaute Fläche, für die bereits konkrete Bauabsichten bestehen. Hier soll ein Mehrfamilienwohnhaus entstehen. In etwa 350 m Entfernung vom östlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich - erschlossen durch die "Ziegeleistraße" - ein Betonwerk mit ca. 35 Mitarbeitern. Durch den Schwerlastverkehr des Betriebes kommt es zu einer gewissen Beeinträchtigung der Wohnruhe im Bereich der "Ziegeleistraße", die jedoch als zumutbar anzusehen ist.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Oststeinbek will einen Bevölkerungsrichtwert von 10.000 Einwohnern als Wachstumsgrenze nicht überschreiten, um "ein überschaubarer Ort zu bleiben und nicht auszufern und sich nur dort, wo städtebaulich vertretbar, abrunden zu wollen" (Sitzung der Gemeindevertretung vom 23.09.1991).

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde bereits im Februar 1992 den Versuch einer Hochrechnung bezüglich der Einwohnerzahlen durchgeführt, durch die ermittelt wurde, wohin sich die Einwohnerzahl entwickelt, wenn neben der Baulandausweisung bestehende Baurechte realisiert werden würden.

Die durchgeführte Ermittlung hat deutlich gemacht, daß die von der Gemeinde gesetzte Wachstumsgrenze nur dann eingehalten werden kann, wenn vorhandene Baurechte in bestehenden Bebauungsplänen durch Herabzonung des Maßes der baulichen Nutzung eingeschränkt werden. Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.01.1994 einen Aufstellungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gefaßt mit dem Ziel, das Maß der baulichen Nutzung herabzuzonen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Anderßen in Lübeck beauftragt.

Nach einer Bestandsaufnahme wurden die Möglichkeiten der Herabzonung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgezeigt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde der Gemeinde im August 1994 vorgestellt und ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Ein weiteres Planerfordernis besteht in einer Überarbeitung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Der gesamte Geltungsbereich ist z. Zt. im bestehenden B-Plan Nr. 20 entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet festgesetzt. Da sich der Plangeltungsbereich durch den sich zwischenzeitlich vollzogenen Strukturwandel zu einem Wohngebiet entwickelt hat, ist die Festsetzung eines "Dorfgebietes" für den gesamten Bereich nicht mehr vertretbar und erfordert im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auch eine Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Herabzonung des Maßes der baulichen Nutzung
- Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die vorhandene Nutzungsstruktur
- Sicherung der prägenden Einzelbäume und Festsetzung im Bebauungsplan.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß mit unzumutbaren Belästigungen des Baugebietes nicht zu rechnen ist. Die entsprechende lärmtechnische Untersuchung "Lärmimmissionen anlagenbezogener Verkehr" wird Anlage zu dieser Begründung.

4.1.1. Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des sehr hohen Wohnanteils und der vorhandenen baulichen Strukturen innerhalb des festgesetzten "Dorfgebietes" wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, daß Vergnügungsstätten, die auf der Grundlage von § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Auftrag der Gemeinde Oststeinbek wurde von dem Planungsbüro Anderßen aus Lübeck eine umfangreiche Bestandsaufnahme mit der Ermittlung des derzeit vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt. Das Ergebnis wurde der Gemeinde im August 1994 vorgestellt und ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Nach ausführlicher Diskussion hat der zuständige Fachauschuß empfohlen, die Untersuchung sowie das Ergebnis als Grundlage für die Neuaufstellung und Ergänzung des B-Planes Nr. 20 zu nutzen. (Vergleiche auch Nr. 3.1 der Begründung.) Aus diesem Grunde wird unter Berücksichtigung der niedrigen baulichen Ausnutzung und zur Dämpfung der Einwohnerentwicklung das Maß der baulichen Nutzung, wie in der Planzeichnung für einzelne Teilbereiche festgesetzt, für den gesamten Geltungsbereich herabgezont.

Gleichwohl bedeutet diese Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 keine "Bauverhinderungsplanung", denn auch nach Rechtskraft dieser B-Planänderung sind bauliche Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin möglich. Allerdings soll eine zu starke Verdichtung dieses Bereiches ausgeschlossen werden.

4.2.1. Besondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Punkt 3.1. aufgeführt ist ein wesentliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung die Herabzonung des Maßes der baulichen Nutzung. Eine zu hohe Verdichtung mit der Entstehung zu vieler zusätzlicher Wohneinheiten soll in diesem ländlichen Randbereich der Gemeinde Oststeinbek vermieden werden, nicht zuletzt weil hierdurch mehr Verkehr entstehen würde.

Aus diesem Grunde wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 auf der Grundlage von § 20 (3) Satz 2 Bau NVO bestimmt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ganz mitzurechnen sind. Allerdings sind die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl nicht mitzurechnen, wenn diese Aufenthaltsräume keine zusätzliche selbstständige Wohneinheit bilden. Hiermit soll ein Ausbau von Dachgeschossen zu eigenen Zwecken (z.B. Wohnungserweiterung) ermöglicht werden.

5. Grünordnung/Landschaftspflege

Der wesentliche Inhalt dieser Bebauungsplanänderung wird bestimmt durch die Herabzonung des Maßes der baulichen Nutzung, so daß mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes, parallel zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung, nicht erforderlich. Gleichwohl enthält der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherstellung des prägenden Baumbestandes. Diese Festsetzung wird für besonders wichtig gehalten, da in der Gemeinde Oststeinbek eine Baumschutzsatzung nicht besteht und somit nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Möglichkeit besteht, aus städtebaulichen Gründen einzelne Bäume, bzw. Baumgruppen oder sonstige Bepflanzungen zu schützen. Die einzelnen zu erhaltenden Bäume, bzw. Baumgruppen sowie die vorhandene erhaltenswerte flächenhafte Bepflanzung, sind mit dem entsprechenden Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt.

An der Ostseite des Flurstücks 157/65 (zur Zeit noch unbebaut) befindet sich ein erhaltenswerter Gehölzbestand in etwa 3 m Breite. Durch die textliche Festsetzung 4.1 wird ausnahmsweise eine Unterbrechung für Erschließungszwecke bis zu einer Breite von 5,0 m zugelassen. Dabei dürfen vorhandene Einzelbäume nicht beeinträchtigt werden.

Durch die textliche Festsetzung 4.2 soll die Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen einschließlich ggf. erforderlicher Ersatzpflanzungen (bei Abgang) planungsrechtlich sichergestellt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist über vorhandene ausgebaute Straßen verkehrlich voll erschlossen.

Langfristig besteht die Möglichkeit nördlich der "Ziegeleistraße" zusätzliche Wohnbauflächen zu erschließen. Ein entsprechender Straßenschluß ist zwischen den Grundstücken "Ziegeleistraße 26/26a" (Flurstück 5/2) und der "Ziegeleistraße 28/28a" (Flurstück 5/6) bereits vorhanden und im Plan als Verkehrsfläche festgesetzt. Allerdings bestehen bei der Gemeinde z. Zt. keinerlei Absichten die Wohnbebauung zu erweitern.

Für den Eisenbahnkreuzungsbereich wird die Notwendigkeit zur Errichtung einer Lichtsignalanlage gesehen. Die Einleitung eines notwendigen Planfeststellungsverfahrens wird durch die AKN Eisenbahn AG erfolgen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches ist in vollem Umfang gewährleistet.

7. Hinweise

- a) Um eine größtmögliche Wasserdurchlässigkeit des Bodens zu gewährleisten, sollte die Bodenversiegelung auf den privaten Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- b) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

8. **Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am 17. März 1997.

Oststeinbek, den **2.6. Juni 1997**.



Bürgermeister

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:

10.12.1996
24.01.1997
17.03.1997

Lübeck, den **24. April 1997**
.....

Planverfasser