

Begründung

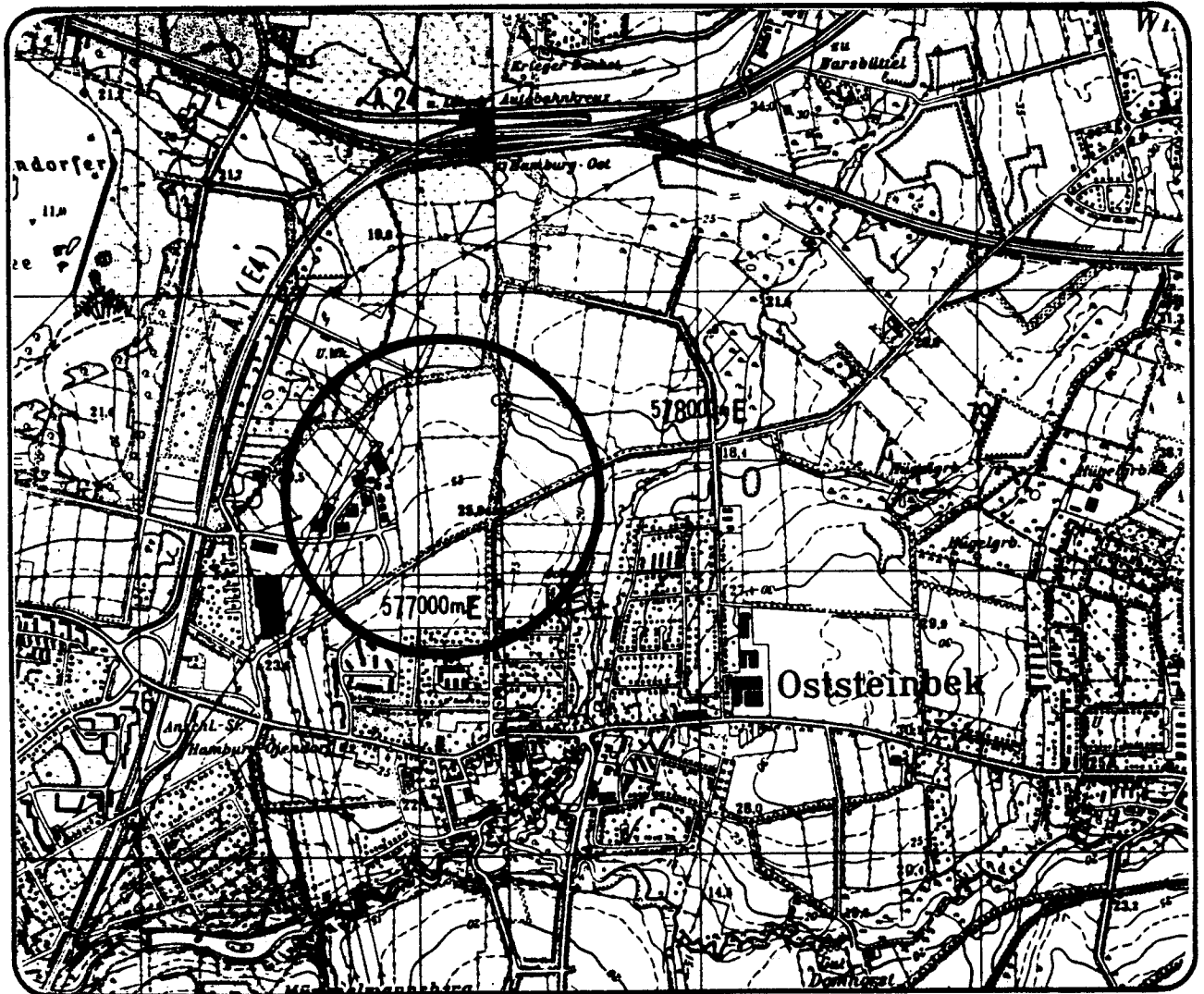
zum Bebauungsplan Nr. 22

der Gemeinde Oststeinbek



ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES

GEBIET : Nördlich Willinghusener Weg, südlich Meessen, westlich verlängerter Barsbüttler Weg, südlich Weg am Hegengraben, östlich Gewerbering.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG
3. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Oststeinbek

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 22	Seite 3
2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
3. Lage des Baugebietes	Seite 6
4. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 6
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	
a) Wasserversorgung	Seite 9
b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 10
c) Gasversorgung	Seite 10
d) Fernwärme	Seite 10
e) Fernsprechversorgung	Seite 10
f) Beseitigung von Schmutzwasser	Seite 11
f) Beseitigung von Oberflächenwasser	Seite 11
h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 11
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 12
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 13
8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 16
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 16
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 17
11. Verschiedenes/Hinweise	Seite 18
12. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 18
13. Beschluß über die Begründung	Seite 19
14. Arbeitsvermerk/Stand der Begründung	Seite 19

I. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 22

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek in der Fassung der 13. Änderung, die mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 24.08.1983, genehmigt wurde sowie der 15. Änderung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgestellt wird.

Diese Verfahren zur 15. Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 22 wurden bereits einmal durchgeführt; nach Genehmigung mit Erlaß des Innenministers vom 20.02.1986 (Az. 810c - 512.111 - 62.53) bzw. des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 13.03.86 (Az. 61/12 - 62.053(22)), jedoch nicht weitergeführt.

Durch Mehrheitsbeschluß der Gemeindevertretung werden die Entwurfsbeschlüsse sowie der endgültige Beschluß zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 22 wieder aufgehoben. Die Bauleitpläne werden unter erheblicher Verringerung der gewerblich nutzbaren Flächen überarbeitet, gleichzeitig auf das Baugesetzbuch abgestellt und nach § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt sowie die Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB an der neuen Planung beteiligt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro J. Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Die Höhenschichtenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte übernommen.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 22 gelten

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986; in Kraft getreten am 01.07.1987 (BGBl. I Seite 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 (BGBl. I Seite 1763)/1986 (BGBl. I Seite 2665),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 14.02.1983 - LBO '83 - (GVObI. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - Planz.V. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. Seite 833).

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Oststeinbek (Bebauungsplan Nr. 9) sind nahezu besiedelt. Das Interesse der gewerblichen Wirtschaft an einer Betriebsansiedlung in Oststeinbek ist nach wie vor groß. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, der das bestehende Gewerbegebiet Kohlbergen erweitert, soll der Bedarf an Gewerbegrundstücken in der Gemeinde für einen überschaubaren Zeitraum gedeckt werden. Gleichzeitig soll erreicht werden, die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu stärken, die Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze zu schaffen und auch den in der Ortsmitte ansässigen Betrieben einen Anreiz für die Aussiedlung zu geben.

Die Gemeinde hatte mit dem bisher bereits durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des B-Planes wesentlich größere Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen. Zwischenzeitlich wird jedoch mehrheitlich die Meinung vertreten, daß großflächige Ausweisungen derzeit nicht angebracht erscheinen und der jetzige Planungsumfang zur Deckung eines überschaubaren Zeitraumes ausreichend bemessen ist.

Maßgebend für die Wahl des Standortes und die jetzt reduzierte Größe des Gebietes ist nicht zuletzt, daß die Gewerbeflächen und die Flächen für die Wohnbebauung so weit wie möglich voneinander getrennt wurden, um dadurch eventuellen Umweltbelastungen von vornherein zu begegnen. Obendrein wurden die Flächen für die Gewerbegebietsansiedlung deshalb am jetzigen Standort ausgewählt, um das mit einer Gewerbeansiedlung verbundene Verkehrsaufkommen dem gemeindlichen Straßennetz und damit auch der angrenzenden Wohnbebauung so weit wie möglich zu entziehen.

Die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden erfaßt, analysiert und im Hinblick auf Art und Maß erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen untersucht. Die festgesetzten und auch im einzelnen detailliert im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen führen bei deren Realisierung zu einem angemessenen Ausgleich.

Im übrigen stellen die Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes darauf ab, daß nicht an anderer Stelle in absehbarer Zeit erneuter gewerblicher Flächenbedarf ausgelöst wird.

3. Lage des Baugebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Oststeinbek wird südlich begrenzt durch den Willinghusener Weg, östlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des Barsbütteler Weges, nördlich durch den Weg am Hegengraben und westlich durch das bestehende Gewerbegebiet mit den Erschließungsstraßen "Gewerbering" und "Im Hegen".

Ein Teilbereich des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 wird durch den Bebauungsplan Nr. 22 neu überplant, indem bisher landwirtschaftlich nutzbare Flächen (Flurstücke 33/9, 32/11 und 32/9) in gewerblich nutzbare umgewidmet werden und ein Teil der Straßenfläche (Flurstück 32/10 teilweise) in die Planung übernommen wird. Die erforderliche Teilaufhebung wurde innerhalb des bisherigen Aufstellungsverfahrens anlässlich der Bekanntmachung zur 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 2a Abs. 6 BBauG bereits bekanntgemacht.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 22 setzt ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (i.V. mit § 1 Absätze 4 und 9 BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschosflächenzahl von 1,2 in abweichender Bauweise (a) fest.

Der nördliche Randbereich wird als "öffentliche Grünfläche" und eine größere Fläche im Nordosten als "Fläche für die Beseitigung von Abwasser (Regenrückhaltebecken)" festgesetzt. Für diese Flächen wird gleichzeitig eine Festsetzung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft" nach § 9 Absatz 1 Ziffer 20 BauGB getroffen. Sie gelten als ökologische Ausgleiche. Der hierzu aufgestellte landschaftspflegerische Begleitplan ist dieser Begründung als **Anlage** beigelegt.

Als ökologische Ausgleichsmaßnahme gilt auch der an der Ost- und Nordostseite verlaufende Grünstreifen, für den Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Ziffer 25a und b BauGB getroffen wurden.

Die Gemeinde beabsichtigt, ihre Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, daß dieses Gebiet überwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten wird.

Ausgeschlossen sind ferner nach Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Textilien, Bekleidung und Haushaltsartikel (§ 1 Absatz 9 BauNVO). Diese Regelung wird für erforderlich gehalten, weil entsprechende Betriebe im westlich angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 9) in ausreichendem Umfang bereits ansässig sind. Auch ist festzustellen, daß ein zusätzliches erhebliches Verkehrsaufkommen für diesen Bereich nicht zu vertreten ist. Deshalb und insbesondere zum Schutze der Wohnbevölkerung ist unter Ziffer 9 (a.a.O.) ferner festgesetzt, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten (z.B. Discotheken, Tanzpaläste, Bars, Trödelmärkte) auszuschließen.

Ausgeschlossen sind außerdem geruchsbelästigende Betriebe und solche im Sinne des § 2 der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz nach dem Stand vom 24.07.1985. Ausgeschlossen sind weiterhin nach Satzungsrecht des Zweckverbandes Südstormarn abwassertechnisch relevante und gefährliche Betriebe, sofern sie eine gesicherte Entsorgung im Sinne des § 6 der Abwassersatzung des Zweckverbandes vom 02.12.1981 in der jeweils geltenden Fassung nicht nachweisen können.

Bei dem neu ausgewiesenen Gewerbegebiet handelt es sich um ein relativ stark abfallendes Gelände. Zwischen der südlichen der der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplanes bestehen Höhenunterschiede von rd. 7 m.

Um hier eine angemessene und überprüfbare städtebauliche Gestaltung zu erreichen, trifft der Bebauungsplan eine Vierteilung des Gebietes mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen bezogen auf NN.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird in seinem westlichen Bereich durch mehrere Überlandleitungen der Preußen-Elektra überquert. Die getroffenen Höhenfestsetzungen nehmen auch auf die zulässigen Unterbauhöhen Rücksicht. Bei Bauarbeiten in den betroffenen Bereichen ist der Versorgungsträger frühzeitig zu beteiligen.

Es ist vorgesehen, das Gewerbegebiet stark zu durchgrünen und, zumindest im Straßenraum, parkähnlich zu gestalten. Der Bebauungsplan trifft daher für die "Vorgartenflächen" Festsetzungen, die eine Nutzung für befestigte Zufahrten und Stellplätze nur ausnahmsweise bis zu 1/3 der Fläche zuläßt. Die übrigen "Vorgartenbereiche" sind als Anpflanzflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Für Übergänge des Gewerbegebietes zur freien Landschaft

und als Abgrenzung zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet werden Knick- bzw. knickähnliche Anpflanzungen vorgesehen.

Als Schutz des im Süden liegenden Wohngebietes sind Lärmschutzvorkehrungen entlang des Willinghusener Weges vorgesehen.

Für die festgesetzten Gebäudehöhen können für Produktions- und Lagerbäude Ausnahmen von der Höhenbeschränkung zugelassen werden, soweit Produktions- und Lagertechnik des einzelnen Betriebes diese erforderlich machen. In diesem Falle können die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 3 m überschritten werden.

Die abweichende Bauweise schreibt die Grenzabstände der offenen Bauweise vor. Dabei sind jedoch Baulängen über 50 m zulässig.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfaßt ca. 17 ha (Bruttobaulandfläche). Sie setzt sich zusammen aus

ca. 11,3 ha	Nettobaulandfläche
ca. 4,5 ha	Grünflächen (einschl. Regenwasser-rückhaltebecken, Knicks, "Vorgartenflächen")
ca. 1,2 ha	Verkehrsflächen

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Flächen für notwendige Einrichtungen zum Anschluß des Baugebietes sollen zwischen dem Erschließer "Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH" (WAS) und dem Versorgungsträger direkt entsprechend dem Bedarf abgestimmt und örtlich festgelegt werden. Es wird daher auf eine spezielle zeichnerische Festsetzung verzichtet.

c) Gasversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Gebietes ist möglich und wird angestrebt.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Die Gemeinde behält sich jedoch entsprechende Untersuchungen vor.

e) Fernsprecheversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Bundespost soll spätestens 9 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Erdverkabelung mit Breitbandkabel des gesamten Baugebietes für den Fernseh- und Rundfunkempfang angestrebt wird.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Gemeinde Oststeinbek ist Mitglied des Zweckverbandes Südstormarn, der die Schmutzwasserentsorgung zentral sicherstellt. Eine Ermittlung der tatsächlichen aus dem bestehenden Gewerbegebiet abfließenden Abwassermengen und der künftigen Mengen hat ergeben, daß der Anschluß an das bestehende Schmutzwassersiel im Barsbütteler Weg möglich ist und die zusätzlichen Wassermengen das Höchstmaß nicht überschreiten, das der Zweckverband mit der Freien und Hansestadt Hamburg vertraglich vereinbart hat.

g) Beseitigung von Oberflächenwasser

Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser soll durch entsprechende Sielleitungen der Gemeinde abgeleitet und dem Vorflutsystem mit Regenrückhaltung zugeleitet werden. Zur Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers von Verkehrsflächen und befestigten Grundstücken ist die Errichtung eines Vorklärbeckens vor Einlauf in das Vorflutsystem vorzusehen.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushalts wird seitens der Gemeinde Oststeinbek empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen oder, soweit dies möglich ist, einem oberirdischen Gewässer zuzuleiten (teilweise östlicher Bereich, Nordbereich).

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Der verkehrliche Anschluß auch des erweiterten Gewerbegebietes erfolgt über die bestehenden Straßenzüge Kohlbergen und Willinghusener Weg. Der Straßenzug Meessen wird als Planstraße A in östliche Richtung auf der Trasse der möglichen nördlichen Umgehungsstraße weitergeführt. Sie wird mit einer Fahrbahnbreite von rd. 7,50 m ausgestattet und erhält nach Süden und Norden einen Gehweg, Sicherheitsrand und Grünstreifen. Die übrige noch anzulegende Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m angebaut und erhält im überwiegenden (Nord-Süd-) Verlauf nur einen einseitigen Gehweg. Im Ost-West-Verlauf werden beidseitig Gehwege angelegt. Zusätzlich entsteht hier ein einseitiger Parkstreifen.

Die Besonderheit des Gebietes rechtfertigt eine Reduzierung der öffentlichen Stellplätze im festgesetzten Rahmen.

In die Abwägung einzustellen ist dabei das Gewerbegebiet als Ganzes, nicht nur der jetzt zur Erweiterung anstehende Bereich. Danach sind die vorhandenen öffentlichen Stellplätze in den Straßenzügen Meessen, Im Hegen sowie im Gewerbering in die Betrachtung einzubeziehen, so daß eine ausreichende Anzahl zur Verfügung steht.

Ferner sind Eingriffe durch Verkehrsflächen so gering wie möglich zu halten. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß jeder Grundstückseigentümer genügend Stellplätze für sich und seine Besucher anlegt, ist es nicht angezeigt, dieser Bodenversiegelung den zweiten Schritt folgen zu lassen, indem die öffentlichen Verkehrsflächen überdimensioniert festgesetzt und angelegt werden.

Es ist nicht beabsichtigt, die Planstraße A über den Wendehammer hinaus auszubauen. Das Zwischenstück bis zum Barsbütteler Weg wird bis zur Grenze des B-Planes als Verkehrsfläche ("geplanter überörtlicher Verkehrszug") in der Planung festgesetzt. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird zusätzlich für Pkw ein Parkplatz etwa in der Mitte der Erschließungsstraße "B" festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehenen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie sind umgeben von Knicks, die sich jedoch größtenteils außerhalb des Plangeltungsgebietes befinden und daher erhalten und sogar durch Anpflanzgebote innerhalb des Bebauungsplanes verstärkt werden.

Aus landschaftspflegerischer Sicht sind die Straßenbauten und die baulichen Anlagen, die sich mit der Realisierung des Gewerbegebietes verbinden, als Eingriff im Sinne des § 7 Landschaftspflegegesetz anzusehen. Danach sind Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in angemessener Frist zu beseitigen und so weit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Ziel der Gemeinde ist es, etwa 30 % der überplanten neuen Fläche (Bereich GEe) zu begrünen, um einerseits ökologische Ausgleiche für die in Anspruch genommenen Flächen zu schaffen, andererseits aber durch "Arbeiten und Produzieren im Grünen" den gewünschten Charakter eines "Gewerbeparks" zu unterstreichen. Bei dieser Regelung wurden die mit Bepflanzungsbindung belegten "Vorgartenflächen", die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Knicks oder knickähnliche Anpflanzungen) sowie die öffentlichen (und privaten) Grünflächen und Flächen des Regenrückhaltebeckens, die durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan angeordnet werden, berücksichtigt.

Dieses Regenrückhaltebecken wird im nordöstlichen Geltungsbereich angelegt. Dabei soll keine "technische Anlage" entstehen, sondern durch "natürliche Gestaltung" ein "Stück Natur" entstehen.

Es bildet auch im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Grünflächen ein System aus Flachwasserzonen und enthält ein Naßbecken (ständiger Wasserstau). Die flachen Wasserzonen, die das anfallende Regenwasser durchfließen muß, um in das Staubecken zu gelangen, fördern durch ihre Bepflanzung die Selbstreinigungskräfte des Wassers. Die Aufteilung in Zonen erleichtert die abschnittsweise Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens, um das sich bildende Gefüge nicht zu empfindlich zu stören.

Am Nordrand des Gewerbegebietes (Weg am Hegengraben) wird ein öffentlicher Grünstreifen in einer Breite von 10 m bzw. 20 m als durchgehende Verbindung zwischen den Flächen des östlich gelegenen Regenwasserrückhaltebeckens und der Grenze des Geltungsbereiches des westlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 9 festgesetzt.

Auch dieser durch Knickwälle begrenzte Streifen soll neue Lebensmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere bieten. Er stellt eine natürliche Begrenzung des Gebietes dar und schirmt es zur freien Landschaft hin ab.

Innerhalb eines 10 m breiten Streifens an der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebietes soll eine oberirdische Abflußmöglichkeit für Dachflächenregenvasser geschaffen werden. Es leitet das anfallende Regenwasser in das durch Gräben und kleine Teiche gebildete Feuchtgebiet. Dadurch wird eine Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden Wassers erleichtert. Außerdem findet eine Vorklärung des Wassers statt, indem sich Senk- und Schwebstoffe bereits ablagern können, bevor sie in das Regenwasserrückhaltebecken gelangen.

Unabhängig von diesen Festsetzungen wird den neuen Bauherren empfohlen, Gebäudefassaden und Dächer, soweit wie möglich, zu begrünen, und auch über sonstige Gestaltungsmaßnahmen auf den Grundstücken Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Auf spezielle Festsetzungen durch die Bebauungsplanung wird verzichtet, weil sich eine solche Bindung erfahrungsgemäß nicht bei allen Betriebs- und Gebäudearten realisieren lassen wird. Die Gemeinde appelliert daher an die Bauherren, entsprechende Gestaltungselemente auf freiwilliger Basis weitmöglichst einzuplanen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Aufgrund des vorliegenden lärmtechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Oststeinbek, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch + Olbrisch mbH, Gewerbering 2, 2000 Oststeinbek, sind keine aktiven Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Ausgenommen sind die Flurstücke 32/11 und 33/9, für die eine Beschränkung der Immissionen (flächenbezogene Schalleistungspegel) tags 55/nachts 40 dB(A)/m² festgesetzt wird.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die durch den Bebauungsplan Nr. 22 überplanten Grundstücke stehen in Privateigentum. Sie werden durch die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) erworben.

Die WAS wird ebenfalls das Baugebiet erschließen und die entstehenden Gewerbegrundstücke veräußern. Hierzu wird zwischen der Gemeinde Oststeinbek und der WAS zu gegebener Zeit ein Erschließungs- und Ansiedlungsvertrag abgeschlossen.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind daher nicht erforderlich.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die nach § 127 ff BauGB entstehenden Erschließungskosten wurden vom Ingenieurbüro Bertz, Lübeck, wie folgt überschlägig ermittelt:

a) Straßenbau		
einschl. Parkplätze	ca. DM	1.000.000,--
b) Regenwasserkanalisation		
einschl. Grundstücksanschlüsse	ca. DM	487.000,--
c) Schmutzwasserleitungen		
einschl. Grundstücksanschlüsse	ca. DM	889.000,--
d) Regenrückhaltebecken	ca. DM	339.000,--
e) Herstellung der naturnahen öffentlichen Grünflächen	ca. DM	443.000,--
f) Straßenbeleuchtung	ca. DM	84.000,--
g) Herstellung der Lärmschutz- anlagen	ca. DM	105.000,--

(Grunderwerbskosten sind nicht berücksichtigt.)

Somit entstehen Gesamtkosten voraussichtlich in Höhe von

3.347.000,-- DM.

Die Gemeinde trägt hiervon 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach §§ 127 ff BauGB. Die übrigen Kosten werden entsprechend den geltenden Satzungen der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt, bzw. im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt.

11. Verschiedenes/Hinweise

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird auf folgendes besonders hingewiesen:

- a) Die Gemeinde Oststeinbek legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf den Baugrundstücken selbst zu versickern oder einem nahegelegenen Vorfluter zuzuleiten.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche Brennstoffe" (z.B. Erdgas) zu verwenden.
- c) Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer Dachbegrünung vorzusehen. Ebenfalls sollte eine Begrünung von Fassaden in die Überlegungen der Bauherren einbezogen werden. Auf die eventuelle Förderung dieser Maßnahmen wird hingewiesen.
- d) Den Bauherren wird nahegelegt, seitliche Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Gehölzen oder Hecken einzugrünen.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll unmittelbar nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens realisiert werden. Hierfür wird mit dem Frühjahr 1989 gerechnet.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek

am 12.09.1988 gebilligt.

Oststeinbek, 3. 10. 1988



(Bürgermeister)

Aufgestellt durch das PLANUNGSBÜRO J. ANDERSSEN
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel.: 0451/89 19 32

Aufgestellt: 18.04.1988

Geändert/ergänzt am (Stand): 29.08.1988

Lübeck, 01.10.1988

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
Rapsacker 8
2400 LÜBECK 1
Tel.: 0451-89 19 32

(Planverfasser)