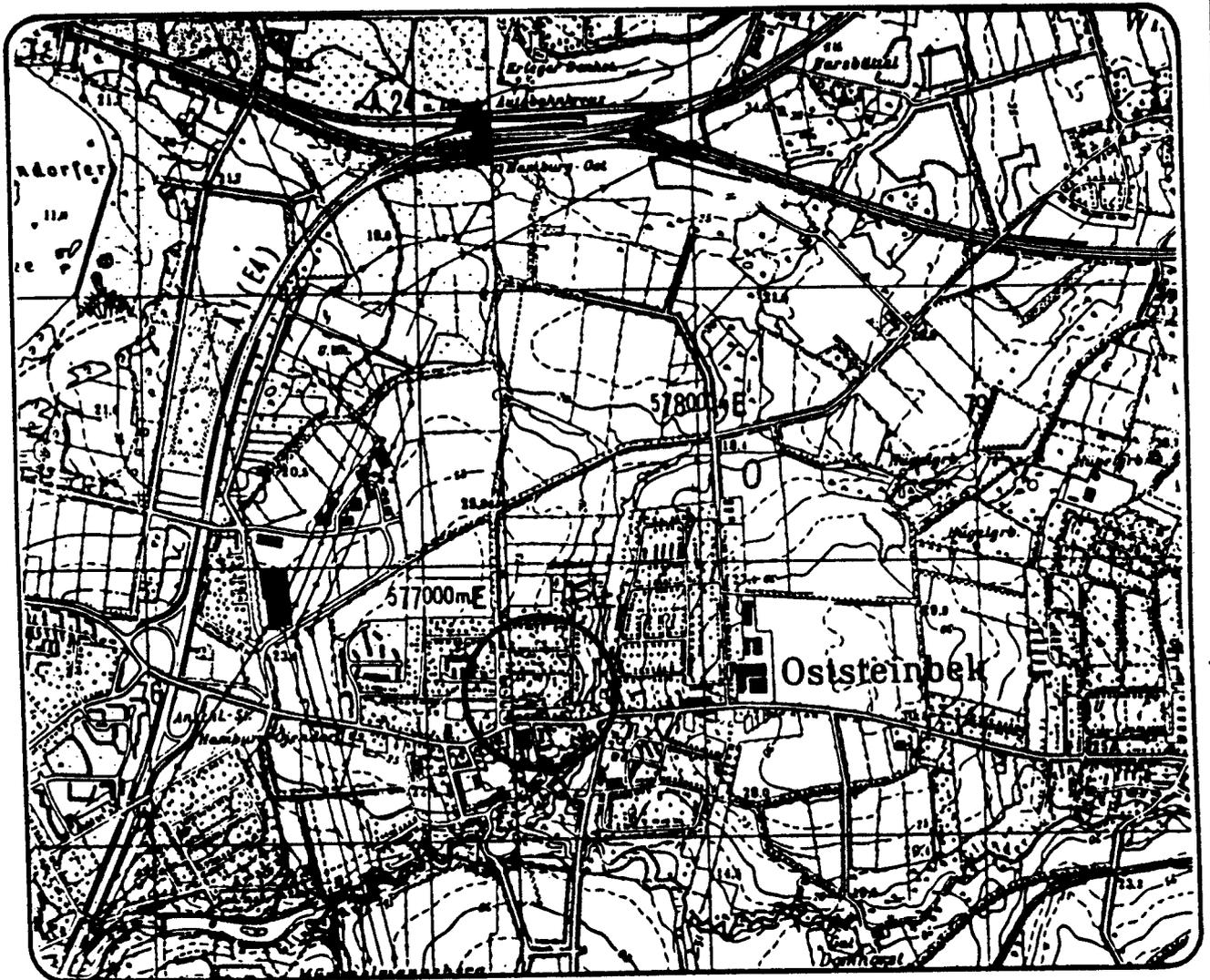


# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 24

### der Gemeinde Oststeinbek

**GEBIET :** östlich Barsbütteler Weg  
westlich Forellenbach-Park  
südlich Kirschenweg  
nördlich Möllner Landstraße



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand:

# SATZUNG

...3...Ausfertigung

## INHALTSVERZEICHNIS

**für die Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 24  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)**

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

## 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek in der Fassung der 11. Änderung, die mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 02.06.1988 genehmigt wurde.

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

Auf die Übernahme von Höhenschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wird verzichtet, da sich hieraus keinerlei Auswirkungen auf die geplante Bebauung ergeben.

Als Rechtsgrundlage den Bebauungsplanes Nr. 24 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 vom (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVObI. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

## 2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfaßt die bebauten Bereiche nördliche der "Möllner Landstraße" (angrenzend an den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4), östlich der Straße "Barsbütteler Weg", südlich der Straße "Kirschenweg" und des Schulgeländes sowie westlich der Grenze des "Forellenbach-Parks" zur Wohnbebauung östlich der "Gerberstraße".

Somit werden eingeschlossen die Baugrundstücke

- beidseitig der Straßen "Deefenallee" und "Grellkamp",
- beidseitig fast vollständig an der "Gerberstraße",
- nördlich und östlich der Straße "Kleiner <sup>Postweg</sup> Berg" sowie
- südlich der Straße "Kirschenweg" und
- östlich "Barsbütteler Weg" zwischen "Kirschenweg" und "Kleiner Postweg".

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Oststeinbek setzt "Allgemeine Wohngebiete" (WA) nach § 4 BauNVO in 1-geschossiger Bauweise fest. In der festgesetzten offenen Bauweise ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Größe der Baugrundstücke und von angemessenen Erweiterungs- oder Anbaumöglichkeiten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,3 westlich der "Gerberstraße" und mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,15 - 0,20 festgesetzt. Ausnahmen hiervon wurden nur dann vorgenommen, wenn auffallend große oder kleinere Grundstücke eine Abweichung für angebracht erscheinen ließen.

### 4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird aufgestellt, um den Bereich des Bebauungsplanes städtebaulich zu ordnen und eine ortsplanerisch unerwünschte Verdichtung der Bebauung zu verhindern. Dabei wird der jetzige Bestand festgeschrieben. Eine angemessene Erweiterung der Baukörper wird jedoch zugelassen.

Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 24 wurde von der Gemeindevertretung am 13.03.1989 gefaßt. Zur Sicherung der von der Gemeinde gesetzten städtebaulichen Zielsetzung hat die Gemeindevertretung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, die nach Bekanntmachung am 20.03.1989 mit dem 21.03.1989 rechtskräftig geworden ist.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke AG" 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. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer baulicher Anlagen stehen zur Verfügung. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

c) **Gasversorgung**

Die Gemeinde Oststeinbek wird die durch die "Hamburger Gaswerke AG" mit Erdgas versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 kann vollständig angeschlossen werden.

d) **Fernwärme**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Die Gemeinde behält sich jedoch entsprechende Untersuchungen und Entscheidungen vor.

e) **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Telefonnetz "Hamburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll ca. 12 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

Eine Erdverkabelung mit Breitbandkabel des gesamten Baugebietes für den Fernseh- und Rundfunkempfang wird angestrebt.

f) **Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Gemeinde Oststeinbek ist Mitglied des Zweckverbandes Südstormarn, der die Schmutzwasserentsorgung zentral sicherstellt.

g) **Beseitigung des Oberflächenwassers**

Auch die Beseitigung des Oberflächenwassers ist Aufgabe des Zweckverbandes Südstormarn. Der Abfluß ist über Sielleitungen und vorhandenes Vorflutsystem gewährleistet.

Zur Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Oststeinbek angestrebt, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern zu lassen, sofern die Bodenbeschaffenheit dazu geeignet ist.

Das Amt für Land- und Wasserwirtschaft empfiehlt, zumindest das auf den befestigten Verkehrsflächen und Parkplätzen anfallende Oberflächenwasser im Plangeltungsbereich einer Regenwasserbehandlung hinsichtlich Rückhaltung von absetzbaren Stoffen und Schwimmstoffen zu unterziehen.

Diese Empfehlung hat im Grundsatz ihre Berechtigung, kann jedoch nicht lediglich losgelöst auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 gesehen werden. Diese Aufgabe ist für das gesamte Gebiet des Zweckverbandes Südstormarn zu lösen. Der Zweckverband arbeitet hieran zur Zeit.

h) **Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Oststeinbek ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek" sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Ggf. notwendige Ergänzungen werden in Abstimmung mit der Wehr vorgenommen.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 ist bereits abgeschlossen. Zusätzliche Maßnahmen ergeben sich nicht. Alle durch den Plangeltungsbereich betroffenen Straßen sind als "30-km/h-Zonen" ausgebaut und verkehrsgerecht festgesetzt.

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

Ein zusätzlicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Sicherstellung der Randbereiche des "Forellenbachparks" auf dem Gebiet der Gemeinde Oststeinbek. Durch die Einschränkung überbaubarer Flächen entlang der "Gerberstraße" wird der Bereich des "Forellen-Parks", der sich entlang des Gewässers erstreckt, optisch erweitert.

Die bereits nahezu abgeschlossene Realisierung des Baugebietes hat gezeigt, daß durch den Willen der Grundstückseigentümer schon eine sehr starke Durchgrünung des Planbereiches erfolgt ist. Die Festsetzung spezieller Anpflanz- oder Erhaltungsgebote im Sinne des § 9 (1) 25 BauGB erscheint daher für den Bebauungsplan unangebracht. Die Gemeinde sieht daher von dieser Möglichkeit ab, mit Ausnahme der Festsetzung von erhaltenswerten straßenraumbildenden Einzelbäumen.

Gestaltungsfestsetzungen trifft der Bebauungsplan nicht, weil es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt und die gegebene Vielfalt von baulicher Gestaltungsmerkmalen nicht eingeschränkt werden soll.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind nicht erforderlich. Aufgrund der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änderung, - südlich angrenzend - in Auftrag gegebenen lärmtechnischen Untersuchungen sind Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen nicht notwendig.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen. Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist bereits bebaut. Zukünftige Vorhaben haben die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 zu beachten.

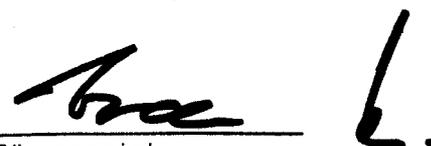
12. Hinweise

- a) Die Gemeinde legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche Brennstoffe" (z. B. Erdgas) zu verwenden.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 11.6.90 und 15.06.92

Oststeinbek, den 12.6.90

  
Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JURGEN ANDERSSSEN**

**Büro für Bauleitplanung**

**Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1**

**Tel. 0451 / 89 19 32**

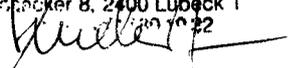
Aufgestellt am: 09.10.1989

zuletzt geändert/ 19.02.1990

ergänzt (Stand) am:

Lübeck, den 29. Mai 1990

Planungsbüro J. Anderssen  
Büro für Bauleitplanung  
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1



---

Planverfasser