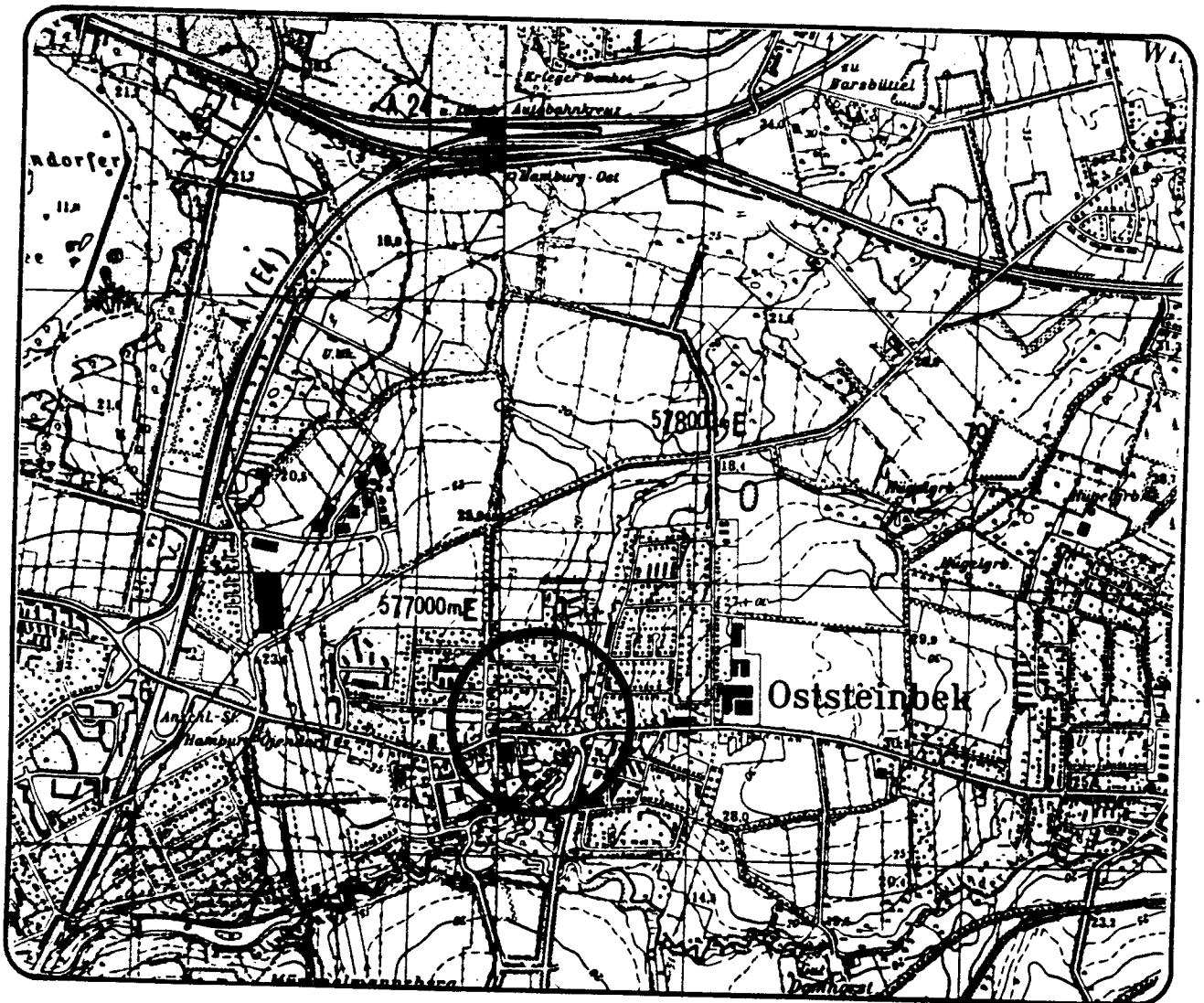


# Begründung

zur 3. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 2

der Gemeinde Oststeinbek

GEBIET : Nördlich der "Möllner Landstraße" (L 94) zwischen  
"Barsbütteler Weg" im Westen, "Kleiner Postweg"  
und südliche Bebauung der "Gerberstraße" im Nor-  
den sowie dem "Forellenbach" im Osten.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand: **SATZUNG**  
3  
Ausfertigung

**INHALTSVERZEICHNIS**

für die Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 2  
- 3. Änderung und Ergänzung -  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)

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

### 1. Grundlagen der 3. Änderung und Ergänzung

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 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.

Der ehemalige Durchführungsplan (übergeleitet als Bebauungsplan) Nr. 2 wurde teilweise aufgehoben und gilt daher in der Fassung der 2. Änderung, die mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 28.05.1974 unter dem Aktenzeichen IV 81d - 813/04-62.53(2) genehmigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I Seite 1763) und vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2665),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVBl. 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. Gründe zur Aufstellung der Änderung und Ergänzung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 gilt in der Fassung seiner 2. Änderung, die mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 28. Mai 1974 unter dem Aktenzeichen IV 81d 813/04-62.53(2) genehmigt und am 22. Juni 1974 rechtsverbindlich wurde.

Der Aufstellungsbeschluß zu 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 17. September 1984 gefaßt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die bisher zulässige Nutzung (Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) i BauGB) reduziert werden. Damit wird das Ziel verfolgt, neben anderen zu ändernden Bebauungsplänen die bevölkerungsmäßige Entwicklung der Gemeinde Oststeinbek entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen auf rund 10.000 Einwohner zu begrenzen.

Hierzu hat bereits Ende 1984/Anfang 1985 eine Vorabstimmung mit der Landesplanungsbehörde stattgefunden. Mit Erlaß vom 14.02.1985 -StK 360a-512.12-AB- wurde zu den geplanten diversen Änderungen mitgeteilt, daß keine Bedenken erhoben werden, wenn eine Bebauung bis zu 10.000 Einwohner in der Gemeinde Oststeinbek sichergestellt bleibt.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Anlaß genommen, die u.a. für diesen Bereich durch den Rahmenplan Oststeinbek, der durch die

Architekten W. Stabenow, A. und B. Siemonsen, Hamburg, 1987 aufgestellt wurde, vorgesehenen Nutzung weitgehendst verbindlich festzusetzen. Damit wird der Bebauungsplan ebenfalls den heutigen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung der Gemeinde angepaßt, indem mehr auf den vorhandenen gewachsenen Bestand baulicher Anlagen Rücksicht genommen wird.

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches wird der bisherige Geltungsbereich um die Einfamilienhaus-Grundstücke südlich des "Kleinen Postweges" ergänzt. Hiermit soll das bisher nach § 3 BauGB zu beurteilende Gebiet städtebaulich neu geordnet werden.

### 3. Lage des Bereiches der Änderung und Ergänzung

Der Bereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die nördlich angrenzende Bebauung am "Kleinen Postweg" und die südliche Bebauung der "Gerberstraße", im Osten durch den "Forellenbach", im Süden durch die südliche Begrenzung der "Möllner Landstraße" (L 94) und im Westen durch den "Barsbütteler Weg".

### 4. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Bereiches seiner 3. Änderung und Ergänzung entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Straßenrandbereich der "Möllner Landstraße" ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) nach § 4a BauNVO, entlang des "Kleinen Postweges" ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO sowie an die Ostgrenze eine "Fläche für den Gemeinbedarf" (Polizei, allgemeine Verwaltung) fest.

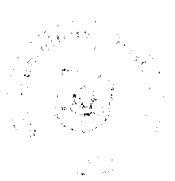
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sieht entlang der Möllner Landstraße eine 2-geschossige Bauweise, innerhalb des WA-Gebiets eine eingeschossige Bebauung vor. Grund- und Geschößflächenzahlen berücksichtigen den jetzigen Bestand und lassen angemessene Erweiterungen zu.

Die bisherige Planung ließ durch entsprechende Festsetzungen eine 3-geschossige (zwingend) geschlossene Bauweise zu. In wenigen Fällen wurden diese Festsetzungen auch bereits realisiert. Trotzdem hat sich die Gemeinde entschlossen, nur noch eine 2-geschossige offene Bauweise zuzulassen.

Dabei ist die Gemeinde davon ausgegangen, daß der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht isoliert gesehen werden darf, sondern das Gesamterscheinungsbild der "Möllner Landstraße". Dies wurde letztendlich auch mit dem Rahmenplan niedergelegt.

Flächenmäßig setzt sich der Bereich der Änderung und Ergänzung wie folgt zusammen:

WB	- GFZ = 0,6	0.20.82 ha	=	6,90	%
WB	- GFZ = 0,5	1.30.40 ha	=	43,20	%
WA	- GFZ = 0,4	0.46.77 ha	=	15,49	%
Flächen für					
den Gemein-					
bedarf	-GFZ = 0,2	0.21.51 ha	=	7,13	%
Verkehrsflächen		0.76.36 ha	=	25,29	%
öffentliche Grünflächen		0.06.02 ha	=	1,99	%
		<hr/>			
somit gesamt		3.01.88 ha	=	100,00	%



Die Festsetzung der überbaubaren Flächen nimmt weitgehend auf vorhandene Gebäude Rücksicht. Lediglich in zwei Fällen werden Wohngebäude durch den Bebauungsplan als "zukünftig entfallend" dargestellt. Mit dieser planerischen Maßnahme soll einerseits eine unerwünschte und gebietsatypisch hohe bauliche Ausnutzung des Grundstückes verhindert werden, andererseits soll eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile zu Gunsten einer ortsgestalterisch erwünschten "Straßenrandbebauung" entfallen.

## 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. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Gebietes ist möglich und wird angestrebt.

### d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 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.

### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr stehen Stellplätze nur am "Barsbütteler Weg" und in der "Gerberstraße" zur Verfügung. Die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen entlang der "Möllner Landstraße" (L 94) ist z. Zt. nicht möglich, weil diese den Verkehrsfluß auf der viel befahrenen Landesstraße behindern würde. Andererseits wird der vorhandene Straßenraum durch die dicht an die Straße herangerückten Gebäude so stark eingeschränkt, daß die hier benötigten Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Das derzeit vorhandene Defezit an öffentlichen Stellplätzen (Parkplätzen) entlang der Möllner Landstraße wird durch eine genügende Anzahl von Parkplätzen in den Seitenstraßen "Danziger Straße", "Kampstraße", "Wiesenweg", "Twiete", "Barsbütteler Weg" und "Hamburger Kamp" ausgeglichen.

Die öPNV-Planung (Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs) befindet sich noch im Vorentwurfsstadium. Aus diesem Grunde kann derzeit eine Berücksichtigung noch nicht erfolgen. Ggf. wird hierüber erneut nach Vorlage der Entwurfspläne entschieden. Die u. . notwendige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bleibt unberührt.

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

Der Bereich des Bebauungsplanes, der zur Änderung ansteht, stellt ein in Jahrzehnten gewachsenes Baugebiet dar. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes, die durch ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl) gekennzeichnet sind, bedürfen der Anpassung an die städtebaulich strukturellen Veränderungen, die sich in den letzten Jahren vollzogen haben.

Als Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes wird den 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 Bebauungsplansatzung wird verzichtet, weil sich eine solche Bindung erfahrungsgemäß nicht bei allen Gebäudearten realisieren lassen wird. Die Gemeinde appelliert daher an die Bauherren, entsprechende Gestaltungselemente auf freiwilliger Basis weitmöglichst einzuplanen.

## B. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens auf der "Möllner Landstraße" (L 94) ist mit Lärmbelastigungen zu rechnen. Aktive Schutzmaßnahmen sind nicht möglich.

Die Gemeinde Oststeinbek hat durch die "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch + Olbrisch mbH", Oststeinbek, ein Schallschutzgutachten erstellen lassen, dessen Ergebnis als passive Schutzmaßnahmen (bauliche Schutzvorkehrungen) in Form von textlichen Festsetzungen seinen Niederschlag findet.

Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

"Es kommen nur Maßnahmen der Grundrißgestaltung und passiver Lärmschutz in Betracht. Schützenswert sind Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen.

Fenster von Schlafräumen sollten nach Möglichkeit zu den straßenabgewandten Seiten angeordnet werden.

Werden Fenster von Schlafräumen im Bereich von Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen, deren Schalldämmmaß dem der Fenster entspricht. Die Bemessung des passiven Lärmschutzes erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Teil 6, Entwurf 10/1984 und erstreckt sich auf alle Bereiche im Lärmpegelbereich III oder höher. Die Anforderungen für Lärmpegelbereich II (bei Büronutzung für Lärmpegelbereich III) sind bereits durch die Wärmeschutzbestimmungen erfüllt.

Die Anforderungen wurden in einer Übersicht zusammengestellt und in den Teil B - Text - übernommen.

Für Bereiche, die in der Übersicht nicht erfaßt sind, sind die Anforderungen an den Schallschutz durch die Wärmeschutzbestimmungen erfüllt."

#### 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die durch den Bauleitplan überplanten Grundstücke (Baugrundstücke) befinden sich in Privateigentum. Soweit Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens (Realisierung von Erschließungsmaßnahmen) erforderlich werden, beabsichtigt die Gemeinde, dies im Rahmen einer gütlichen Einigung zu regeln.

Wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben.

#### 10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Als zusätzliche Erschließungsmaßnahme ist lediglich der Ausbau des Gehweges von der "Gerberstraße" zur öffentlichen Grünfläche im Nordosten vorgesehen. Da es sich hierbei um eine Baumaßnahme der Gemeinde handelt, die nicht im Rahmen der §§ 127 ff. BauGB umlagefähig ist, sind die Kosten in Höhe von ca. DM 15.000,00 von der Gemeinde selbst zu tragen.

## 11. Verschiedenes / Hinweise

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 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.
- 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 und rückwärtige Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Gehölzen oder Hecken einzugrünen.
- e) Ein Kinderspielplatz ist in dem unmittelbar nordöstlich des Plangeltungsbereiches angrenzenden Grünzug "Forellenbachpark" vorhanden.

## 12. Realisierung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

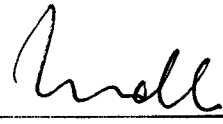
Das Baugebiet ist bereits überwiegend bebaut. Neue Bauvorhaben haben sich nach den Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu richten.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 22.1.90.

Oststeinbek, den 31. 1.90

i.V.



Bürgermeister

---

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSON**

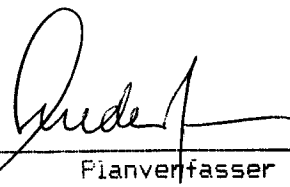
Büro für Bauleitplanung

Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1

Tel. 0451 / 89 19 32

Aufgestellt am:	01.07.1988
zuletzt geändert/	09.02.1989
ergänzt (Stand) am:	23.05.1989
	26.06.1989
	09.10.1989

Lübeck, den 31.01.90



Planverfasser