

2. Ausfertigung
015

B E G R Ü N D U N G

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Ergänzung -
Gebiet: Flurstücke 4/53 und 4/87 aus Flur 6, nördlich Postweg, westlich
Querweg, östlich Hansetor

1) Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Ergänzung -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Ergänzung - wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek in der Fassung der 13. Änderung, die mit Erlaß des Innenministers vom 24.8.1983 genehmigt wurde, sowie der 14. Änderung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgestellt wird.

Als Rechtsgrundlage gelten

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 (BGBl. I S. 1763)/1980 (BGBl. I S. 2265),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 14.2.1983 - LBO 83 - (GVOBl. Schl.-H. S. 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes" (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

2) Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Planung sieht vor, eine ursprünglich als Trassensicherung für eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt öffentliche Grünfläche teilweise in Wohnbaufläche umzuwidmen, um drei Einfamilienhaus-Baugrundstücke zu erzielen.

Die ursprünglich für eine verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes Kohlbergen an die Möllner Landstraße - L 94 - vorgesehene Flächensicherung ist auch aus städtebaulichen Gründen nicht mehr wünschenswert, ferner ist das Gewerbegebiet über den Kreuzungspunkt Möllner Landstraße - L 94 -/Kohlbergen erschlossen.

Im übrigen stellt die Planung darauf ab, daß nicht an anderer Stelle in absehbarer Zeit erneut Flächenbedarf für Wohnbauflächen ausgelöst wird, so lange eine Baulückenschließung noch möglich ist.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bereits mit Erlaß des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde - vom 20.2.1985 bekanntgegeben. Aus landesplanerischer Sicht sind Bedenken gegen die Planung nicht erhoben worden.

3) Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen und teilweise Wohnbauflächen mit einer Geschößflächenzahl bis maximal 0,2 in offener Bauweise fest.

4) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird durch die zentralen 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 wird durch die Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Flächen für notwendige Einrichtungen zum Anschluß des Baugebietes sollen mit 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 möglich.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost angeschlossen.

Die Bundespost soll ca. zwölf 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 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 wird über ein gesondertes Kanalnetz dem Vorflutsystem zugeleitet.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde 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.

h) Feuerschutzeinrichtungen

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

5) Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Straßenzüge Postweg sowie Hansetor. Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

Eine Fuß- und Radwegverbindung in den nördlich angrenzenden Außenbereich der Gemeinde einschließlich Anbindung an die vorhandene Bebauung am Hansetor wird weiterhin entsprechend Vorgabe 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bebauungsplan als Bestandteil des gemeindlichen Rad- und Wanderwegkonzeptes übernommen. Damit wird gleichzeitig eine Anbindung an die vorhandene Bebauung am Hansetor sichergestellt.

6) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Die überplanten Grundstücke werden derzeit extensiv genutzt.

Aus landschaftspflegerischer Sicht sind die baulichen Anlagen, die sich mit der Realisierung dieses Baugebietes 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 soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Ziel der Gemeinde ist es, im Zuge der Realisierung Teilbereiche des Flurstückes 4/87 zu begrünen, um ökologische Ausgleichsflächen für die in Anspruch genommenen Flächen zu schaffen.

Unabhängig hiervon 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 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 soweit wie möglich einzuplanen.

7) Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Aktive Lärmschutzeinrichtungen sind nicht erforderlich.

8) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die durch die Bebauungsplanänderungen überplanten Grundstücke stehen in Privateigentum. Zur Sicherstellung der Erschließung wird zu gegebener Zeit ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Es ist ferner sichergestellt, daß die künftigen öffentlichen Grünflächen der Gemeinde kosten- und lastenfrei übereignet werden.

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

9) Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

10) Verschiedenes/Hinweise

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Ergänzung - wird auf folgendes 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 versickern zu lassen.
- b) Die Gemeinde Oststeinbek legt den Bauherren nahe, im Interesse der Umwelt feste Brennstoffe nicht zu verwenden. Hiermit soll verhindert werden, daß auf die Umwelt weiterhin schädlich eingewirkt wird.
- c) Den Bauherren wird empfohlen, eine Begrünung von Fassaden vorzusehen. Auf eine eventuelle Förderung dieser Maßnahmen wird hingewiesen.
- d) Den Bauherren wird nahegelegt, seitliche Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Gehölzen oder Hecken einzugrünen.



Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 13. Dez. 1988

Oststeinbek, den 15. Dez. 1988

Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Im Auftrage

Schwab