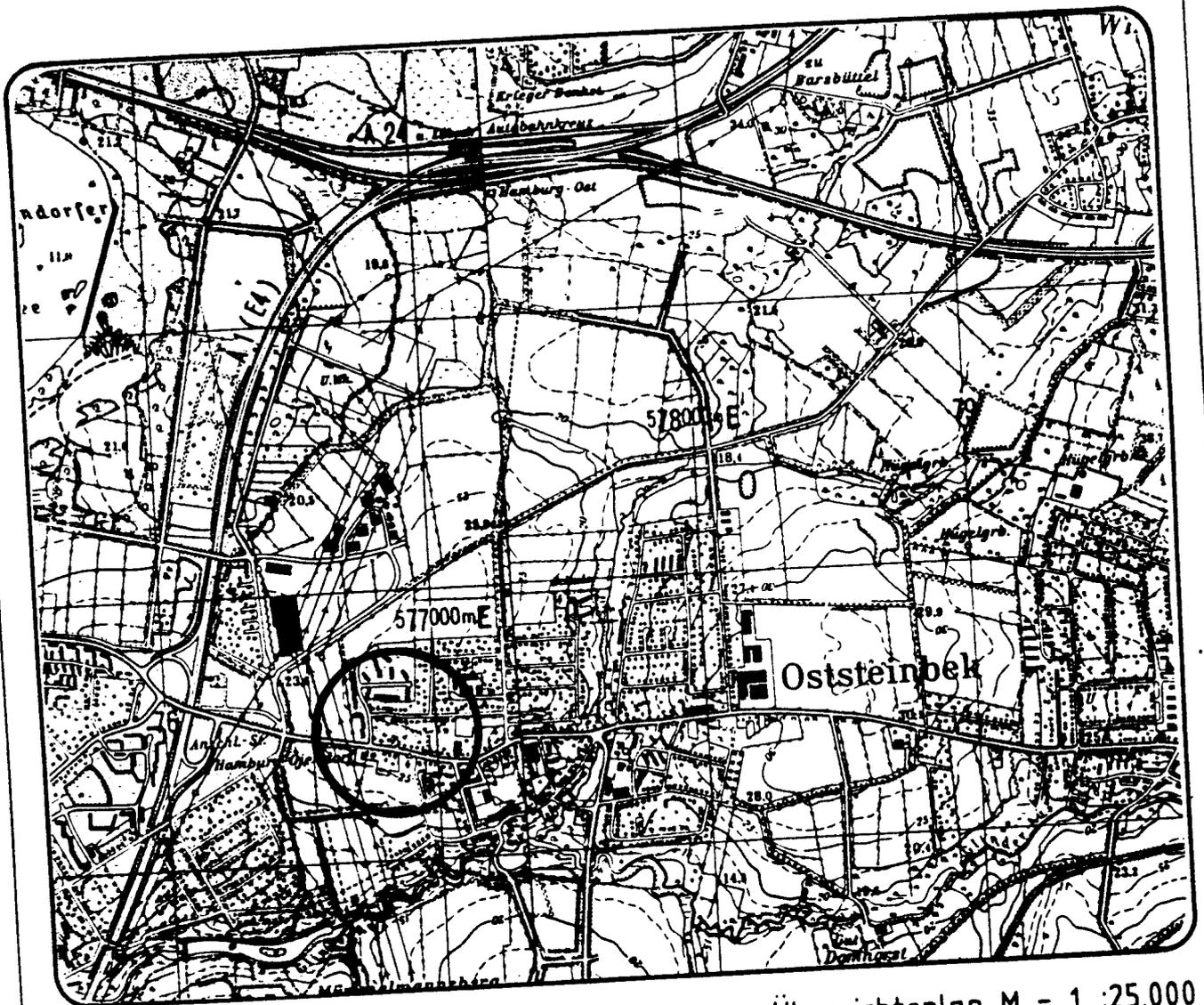


# Begründung

zur 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3b-Ergänzung-  
der Gemeinde Oststeinbek

GEBIET : Nördlich der "Möllner Landstraße" (L 94) zwischen  
"Hamburger Kamp" im Westen, dem "Postweg" im  
Norden und den Grundstücken "Postweg Nr. 23 und  
"Möllner Landstraße Nr. 15" im Osten.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand:

**SATZUNG**  
Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

für die Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 3b  
- 2. Änderung (Ergänzung)-  
[vorher 1. Änderung]  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)

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

1. Grundlagen der 2. Änderung (Ergänzung)

Die 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 3b 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 Bebauungsplan Nr. 3b wurde genehmigt mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 19.06.1975 unter dem Aktenzeichen IV 810d - 813/04-62.5B(3b).

Als Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b 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 - (GVObI. Schl.-H. Seite 86) sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flaninhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBI. I Seite 833).

## 2. Gründe zur Aufstellung der Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3b wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 19. Juni 1975 unter dem Aktenzeichen IV 810d 813/04-62.53(3b) genehmigt und am 24. Juli 1975 rechtsverbindlich.

Der Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung (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 Absatz 1 Ziffer 1 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.

Zusätzlich verzichtet der Bebauungsplan auf eine zusätzliche "innere" Erschließung und Bebauung, weil dies als Wunsch der Anlieger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung festgestellt wurde.

Das Aufstellungsverfahren wurde zunächst als "1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b" verfahrensmäßig durchgeführt. Aufgrund der Feststellung, daß bereits eine solche Änderung besteht, erhielt der Bebauungsplan nunmehr die Bezeichnung "2. Änderung (Ergänzung)".

### **3. Lage des Bereiches der Änderung**

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch den "Postweg", im Osten durch die Parzellen 4/144, 4/145, 4/143, 4/142, 4/140 und 4/141, im Süden durch die südliche Begrenzung der "Möllner Landstraße" (L 94) und im Westen durch den "Hamburger Kamp".

### **4. Inhalt der Planung**

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Bereiches seiner 2. Änderung (Ergänzung) entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Straßenrandbereich der "Möllner Landstraße" ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO, in den nördlich daran angrenzenden Bereichen ein "Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO fest.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sieht eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Innerhalb der WR-Gebiete sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Geschößflächenzahl wird mit 0,3 entlang der "Möllner Landstraße" und 0,25 am "Postweg" festgesetzt.

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

WA	- GFZ = 0,3	0.90.77 ha	=	47,52%
WR	- GFZ = 0,25	0.70.98 ha	=	37,16 %
Verkehrsflächen		0.29.25 ha	=	15,32 %
	somit gesamt	1.91.00 ha	=	100,00 %

## 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. 3b 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.

**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**

Sämtliche Grundstücke des Bereiches der Änderung werden durch die vollständig ausgebauten Straßen "Möllner Landstraße" (L 94), "Hamburger Kamp" und "Postweg" erschlossen.

Öffentliche Parkplätze können entlang der "Möllner Landstraße" (L 94) nicht errichtet werden, weil einerseits sonst der fließende Verkehr gefährdet wäre, andererseits aber auch die vorhandenen Gebäude den Straßenraum erheblich einengen. Daher müssen Fahrzeuge, soweit dies auf den Grundstücken selbst nicht erfolgen kann, im "Hamburger Kamp" und im "Postweg" (30-km-Zone) abgestellt werden.

**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 Geschößflächenzahl) 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 Bebauungsplanung 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.

#### **8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Aufgrund des sehr hohen Verkehrsaufkommens auf der "Möllner Landstraße" (L 94) ist mit Lärmbelästigungen 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, finden die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung.

#### 10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht.

11. Hinweise

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 3b 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 wird unmittelbar nordöstlich des Plangeltungsbereiches zwischen "Postweg" und "Hansetor" angelegt.

12. Realisierung der Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes

Das Baugebiet ist bereits überwiegend bebaut. Neue Bauvorhaben haben sich nach den Festsetzungen der 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes zu richten.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 09. Oktober 1989.

Oststeinbek, den 26. 10. 89



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSON  
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
	10.07.1989
	09.10.1989

Lübeck, den 25. 10. 89

\_\_\_\_\_  
Planverfasser