

2. Aufstellung

Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister
Bau- und Umweltamt

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Oststeinbek;
hier: 10. Änderung für den Teilbereich östlich Rathaus, westlich
Marktplatz, nördlich verkehrsberuhigte Zone Eichredder,
südlich Möllner Landstraße

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oststeinbek soll auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Änderung zielt darauf ab, den Bau von altengerechten Wohnungen, einer Sozialstation und einer Altentagesstätte auf dem Flurstück 27/7 zu ermöglichen und gleichzeitig das westlich angrenzende Flurstück 26/17 neu zu überplanen. Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die vorhandene, erhaltenswürdige Bausubstanz zu sichern, weil sie in ihrem Zusammenwirken als Ensemble einen hohen gestalterischen Wert aufweist und für das Ortsbild von prägender Bedeutung ist. Die Bausubstanz ist ferner ein wichtiges historisches Dokument für die vergangene bäuerliche Tradition des Ortes.

2. Nutzung

die Flächen des Teilbereiches sollen wie folgt genutzt werden:

- Erhaltung des Gehöftgebäudes unmittelbar südlich angrenzend an die Möllner Landstraße - Parzelle 26/17 - Hof Kratzmann -
- allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, II- - IIIgeschossig als Mindest- und Höchstgrenze.

3. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Für den Teilbereich Flurstück 26/17 wird eine Geschoßflächenzahl von maximal 1,0 und eine Grundflächenzahl von 0,4, ansonsten 0,75 sowie 0,35 in offener Bauweise festgesetzt.

4. Lärmschutz

Die Wohnbauflächen grenzen im Norden unmittelbar an die Möllner Landstraße (L 94), von der starker Verkehrslärm ausgeht. Zum Schutz der Wohnbebauung oder der sonstigen Nutzung werden im textlichen Teil B entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.



5. Erschließung

5.1 Verkehr

Der neu zu überplanende Teilbereich soll verkehrsmäßig durch die verkehrsberuhigte Zone Eichredder erschlossen werden.

5.2 Fußwegerschließung

Beiderseits der Möllner Landstraße sind ausreichend Fußwege vorhanden. Im übrigen ist eine gesonderte Fußwegführung nicht erforderlich, da die Anbindung über eine verkehrsberuhigte Zone als Mischzone erfolgen soll.

5.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenzug Eichredder vorhanden. Im übrigen sollen im Teilbereich Stellplätze in genügender Anzahl geschaffen werden. Sie sollen den Bedarf decken, der durch Art und Maß der Nutzung erzeugt wird.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Teilbereich wird im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs durch Buslinien erschlossen. Unmittelbar an der nördlichen Grenze des Marktplatzes befinden sich Haltestellen mit Anschluß an das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs.

5.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Oststeinbek ist Mitglied des Zweckverbandes Südstormarn. Der Verband stellt die Schmutzwasserentsorgung zentral sicher. Eine Ermittlung der tatsächlichen aus der vorhandenen Wohnbebauung abfließenden Abwassermengen und der künftigen Mengen hat ergeben, daß der Anschluß an das bestehende Schmutzwasserseil möglich ist. Die zusätzlichen Abwassermengen liegen innerhalb der mit der Freien und Hansestadt Hamburg vertraglich festgelegten Abnahmemengen.

5.6 Oberflächenentwässerung

Das im Teilbereich anfallende Oberflächenwasser kann durch ein Trennsystem abgeleitet werden. Sofern die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des Oberflächenwassers zuläßt, wird sie angestrebt, was vom Zweckverband Südstorm zu entscheiden ist.

5.7 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird von den Hamburger Wasserwerken mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Teilbereich soll an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

5.8 Energieversorgung

Das Gebiet der Gemeinde Oststeinbek wird von den Hamburger Gaswerken mit Gas versorgt. Der Anschluß des Teilbereichs an das Netz dieses Versorgungsträgers ist möglich. Eine Beheizung der baulichen Anlagen überwiegend mit festen Brennstoffen bleibt aus immissionsrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, daß keine weiteren zusätzlichen Schadstoffimmissionen auf angrenzende Wohngebiete einwirken.

5.9 Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen sind unmittelbar angrenzend mit dem Rathaus, dem Marktplatz, der Einkaufspassage im Einkaufszentrum und weiteren Einkaufsmöglichkeiten in der Ortsmitte vorhanden.

6. Erschließungskosten

Die Baugrundstücke sind erschlossen. Erschließungsaufwand im Sinne des Bundesbaugesetzes entsteht der Gemeinde mithin nicht. Unberührt verbleiben Aufwendungen und Zuschüsse für Anlagen der Ver- und Entsorgung.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Gemeinde Oststeinbek hat bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, 2. Änderung, gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.1.1980, geprüft und festgestellt, daß bei seiner Verwirklichung nachteilige Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, insbesondere im wirtschaftlichen, sozialen und persönlichen Bereich, nicht zu erwarten sind. Diese Feststellung gilt auch für die beabsichtigte Änderung im Rahmen des Teilbereiches.

8. Einwohnerentwicklung

Die bisher in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzte Geschoßflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Rahmen der vorliegenden 10. Änderung reduziert.

Hiergegen sind Bedenken aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht erhoben worden. Insoweit wird auf den Erlaß vom 21.10.1986 - STK 360 a - 512.12 - 10. ÄB 4 - hingewiesen.

Im übrigen ist es Ziel der gemeindlichen Gremien, ein maßvolles Wachstum im Verhältnis zur Infrastruktur zu gewährleisten. Dieses Ziel wird, gemessen an der Einwohnerzahl, erreicht.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 8.2.1988.

Oststeinbek, den 20. 05. 1987



Bode
Bürgermeister

