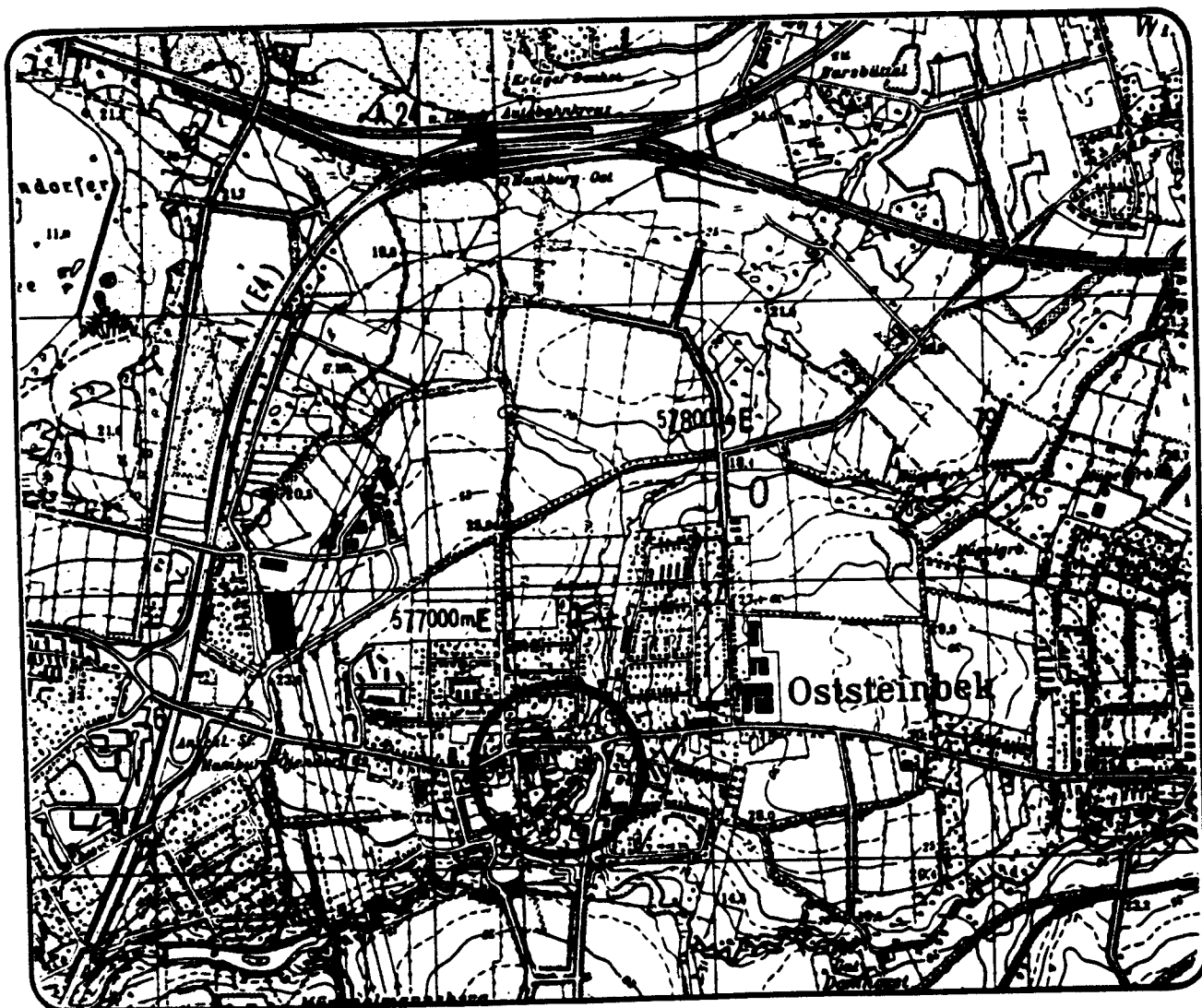


3. Ausfertigung

# Begründung

zur 11. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 4  
der Gemeinde Oststeinbek

GEBIET : Südlich der "Möllner Landstraße" (L 94) zwischen  
"Twiete" im Westen und "Uferstraße" im Südosten.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand: ...3...Ausfertigung

# SATZUNG

# INHALTSVERZEICHNIS

für die Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 4  
- 11. Änderung -  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4	Seite	3
2.	Gründe zur Aufstellung der Änderung	Seite	4
3.	Lage des Bereiches der Änderung	Seite	4
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	6
	d) Fernwärme	Seite	6
	e) Fernsprechnversorgung	Seite	6
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite	6
	g) Beseitigung des Oberflächen- wassers	Seite	7
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	7
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite	7
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite	8
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	8
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	9
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	9
11.	Hinweise	Seite	10
12.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	10
13.	Beschluß über die Begründung	Seite	11
14.	Arbeitsvermerke	Seite	11

## 1. Grundlagen der 11. Änderung

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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. 4 wurde genehmigt mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 29.04.1967 unter dem Aktenzeichen XI 31b-313/04-15.57(4).

Als Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

#### 4. Inhalt der Planung

Die 11. Änderung setzt in ihrem Gesamtbereich eine zweigeschossige offene Bauweise fest. Für den Bereich der neuen (inneren) Erschließung sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reineneigenheime) zulässig sowie eine 2-geschossige Wohnanlage in "offener Bauweise".

Die unmittelbar an die "Möllner Landstraße" angrenzenden Grundstücke werden entsprechend der Struktur des Gebietes als "Besondere Wohngebiete" (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt, der übrige Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.

Nach § 4a BauNVO sind besondere Wohngebiete im wesentlichen bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (zum Beispiel Läden, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts und Bürogebäude) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Planung ist an sich nur darauf abgestellt worden, den vorhandenen, gewachsenen Baubestand zu erhalten. Sie zeichnet sich - entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Straßenrandgebiet der "Möllner Landstraße" - als Wohnbebauung aus.

Das Maß der baulichen Nutzung sieht Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bis 0,5 und Geschößflächenzahlen (GFZ) von 0,5 und 0,6 sowie für die 2-geschossige Wohnanlage mit 0,75 vor.

Durch die Erschließung neuer Baugrundstücke im Kern des Änderungsbereiches sollen ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Fuhrbetrieb mit einer hohen Anzahl von Lkw aus dem WA-Gebiet ausgesiedelt werden.

Flächenmäßig setzt sich der Bereich der Änderung wie folgt zusammen:

WB	- GFZ = 0,6	0.21.28 ha
WB	- GFZ = 0,5	0.83.50 ha
WA	- GFZ = 0,6	0.86.95 ha
WA	- GFZ = 0,75	0.42.51 ha

sowie Verkehrsflächen ("Uferstraße", Anteile der "Möllner Landstraße").

## 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 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. 4 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), "Twiete" und "Ufer Straße" erschlossen.

Die inneren Bereiche der Änderung soll der Bebauung mit Wohngebäuden zugeführt werden. Damit werden die Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes und eines Fuhrbetriebes überplant. Die innere Erschließung der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (E, D, H) erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Uferstraße. Die Geschößbauten sind von der "Twiete" zu erreichen. PkWs werden hier auf Stellplätzen und in der Tiefgarage untergebracht.

Öffentliche Parkplätze können entlang der "Möllner Landstraße" (L 94) nicht errichtet werden, weil einerseits der fließende Verkehr gefährdet wäre, andererseits aber auch die vorhandenen Gebäude den Straßenraum erheblich einengen. Daher sind öffentliche Stellplätze nur an der "Twiete" und an der "Uferstraße" bereits vorhanden.

"Uferstraße" und "Twiete" sind als "30-km-Zonen" ausgebaut.

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, daß durch die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes mit einem sehr hohen Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschößflächenzahl) in den letzten Jahren städtebaulich strukturellen Veränderungen unterworfen war.

Durch die Änderung wird die bisherige Ausnutzung reduziert.

Die Entwicklung hat jedoch auch die Gestaltung des Baugebietes geprägt. Neue gestalterische Festsetzungen, auch im Hinblick auf Anpflanzgebote, erscheinen daher unangebracht.

Den Bauherren wird 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.

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 schalldämpften 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

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht.



## 11. Hinweise

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 versickern zu lassen.
- 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.

## 12. Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet ist bereits überwiegend bebaut. Neue Bauvorhaben haben sich nach den Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes zu richten.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 11.6.1990.

Oststeinbek, den 19.6.1990



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. ...', positioned above a horizontal line.

Bürgermeister

---

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JURGEN ANDERSSEN

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
	09.10.1989
	20.02.1990
	28.05.1990

Lübeck, den 18.06.90

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gudolf', positioned above a horizontal line.

Planverfasser