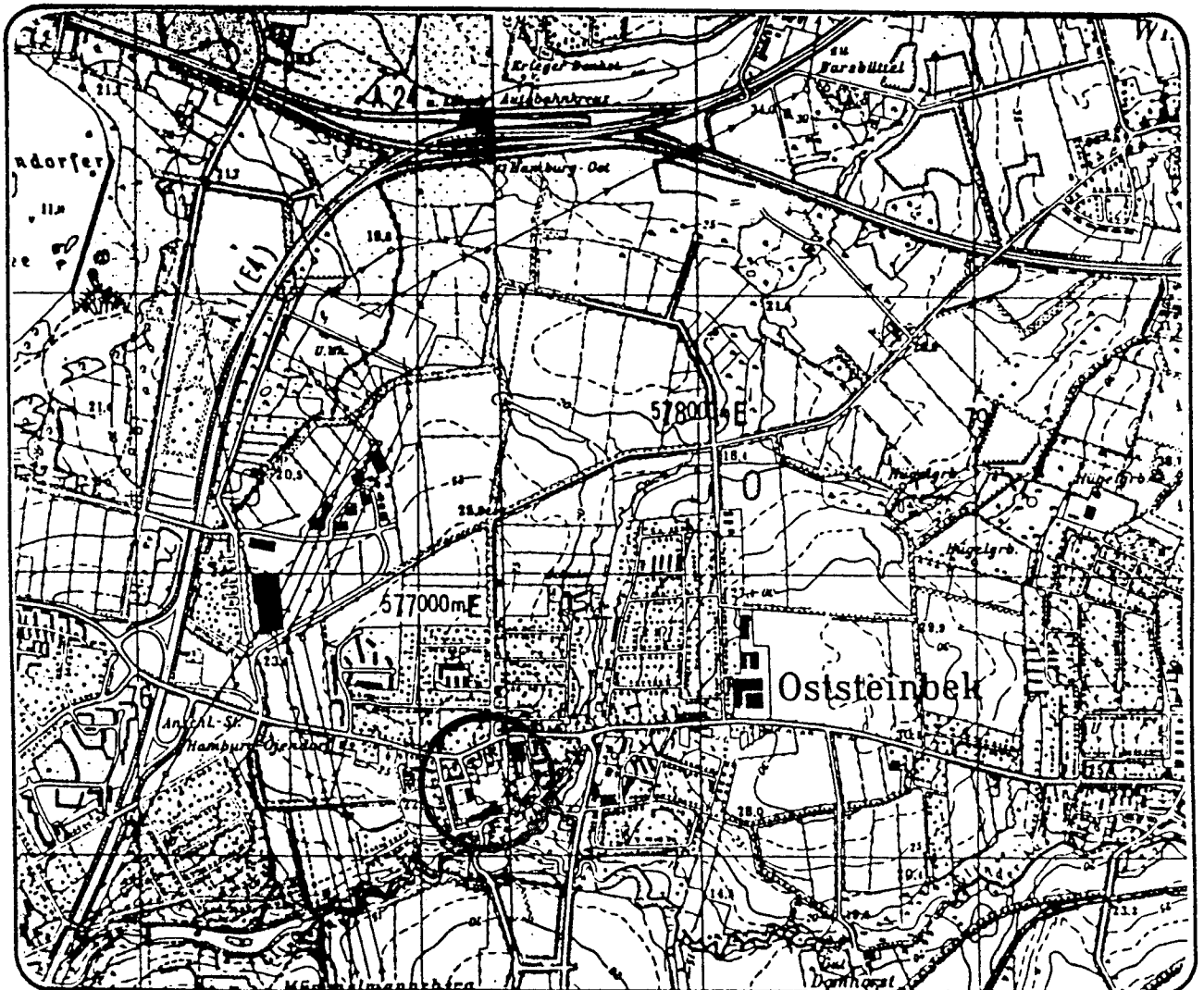


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 12. Änderung der Gemeinde Oststeinbek

GEBIET : südlich Möllner Landstraße, östlich Bergstraße
nördlich Eichredder, westlich Schulweg

BEREICH : Rathausvorplatz/Wohnhaus Bergstraße 1



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand:

SATZUNG

...2...Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Oststeinbek, 12. Änderung
(Gebiet: südlich Möllner Landstraße, östlich Bergstraße, nördlich Eichredder,
westlich Schulweg)

Bereich: Rathausvorplatz/Wohnhaus Bergstraße 1

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite 2
2.	Lage des Baugebietes	Seite 2
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 2
4.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 2
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 3
6.	Verkehrliche Erschließung	Seite 3
7.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 4
8.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 4
9.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 4
10.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 4
11.	Den Bauherren	Seite 4
12.	Beschluß über die Begründung	Seite 4
13.	Arbeitsvermerke	Seite 4

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4, 12. Änderung, wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek in der Fassung der 11. Änderung, die mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein am 2.6.1988 genehmigt wurde.

Als Rechtsgrundlage gilt:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVBl. Schleswig-Holstein S. 86)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4, 12. Änderung, umfaßt die Fläche wie vorstehend umschrieben.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4, 12. Änderung, setzt ein allgemeines Wohngebiet ((WA) nach § 4 BauNVO in dreigeschossiger Bauweise zwingend fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der als Baugrundstück zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,85 und einer Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt.

4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Grundstück kann nach dem Bebauungsplan Nr. 4 in der Z.z. geltenden Fassung in eingeschossiger geschlossener Bauweise bebaut werden. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt.

Bisher wurde das Grundstück als Auslieferungslager für einen Tabakhandel gewerblich genutzt.

Es wird von der Gemeinde käuflich erworben mit dem Ziel, sozialen Wohnungsbau zu betreiben, wofür ein zwingender Bedarf besteht. Ein Wohnungsbauträger wird dieses Vorhaben realisieren.

Mit Ausnahme von altengerechten Wohnungen (24 Wohneinheiten) auf dem Grundstück Möllner Landstraße 24 gibt es in der Gemeinde Oststeinbek keinen sozialen Wohnungsbau.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht gleichzeitig, den Bereich des Rathauses und seiner baulichen Umgebung städtebaulich aufzuwerten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu unterstützen.

Der Aufstellungsbeschluß für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde von der Gemeindevertretung am 19.2.1990 gefaßt.

5. **Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird durch die Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke AG mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlage können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die Schleswig 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 mit Erdgas versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes kann vollständig angeschlossen werden.

d) **Fernsprechversorgung**

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

Eine Erdverkabelung mit Breitbandkabel ist vorhanden.

e) **Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Gemeinde Oststeinbek ist Mitglied des Zweckverbandes Südstormarn, der die Schmutzwasserentsorgung zentral sicherstellt. Anschlüsse sind in den Straßenzügen Bergstraße und Eichredder vorhanden.

f) **Beseitigung des Oberflächenwassers**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers ist Aufgabe des Zweckverbandes Südstormarn. Der Abfluß ist über vorhandene Sielleitungen in den Straßen Bergstraße und Eichredder gewährleistet.

g) **Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Oststeinbek ist durch die Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek sichergestellt. Ausreichende Hydranten sind in der Bergstraße und im Eichredder vorhanden.

6. **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist gesichert. Zusätzliche Maßnahmen ergeben sich nicht.

7. **Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus dem Ergebnis der entsprechenden Lärmschutzuntersuchungen zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, nach dem Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr auf der "Möllner Landstraße" den Geltungsbereich nicht beeinträchtigen (betroffen ist lediglich ein Bereich in einer Tiefe von 45 m parallel zur "Möllner Landstraße").

8. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

9. **Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**

Das Baugebiet ist erschlossen. Erschließungskosten entstehen nicht.

10. **Realisierung des Bebauungsplanes**

Das Grundstück ist bereits mit einer Lagerhalle überbaut, die abgebrochen werden soll. Mit dem Bau von Sozialwohnungen soll im Jahre 1991 begonnen werden.

11. **Den Bauherren**

wird empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers in die Überlegungen zur Realisierung des Bauvorhabens einzubeziehen.

12. **Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 10. 6. 1991.

Oststeinbek, den 15. 8. 1991



Bürgermeister

13. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
Büro für Bauleitplanung
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel. 0451 / 89 19 32

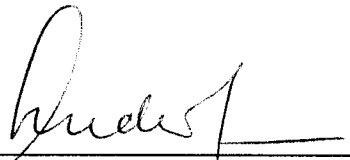
Aufgestellt am:

09.02.1991

zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am:

»

Lübeck, den 06.08.91



Planverfassen