



BEGRÜNDUNG

zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oststeinbek

Gebiet: Bebauung südlich der Möllner Landstraße (L 94), östlich Twiete,
nördlich Bebauung Uferstraße, westlich Wendehammer Uferstraße

Das Gebiet südlich der Möllner Landstraße zwischen Twiete im Westen und Uferstraße im Südosten wurde seinerzeit durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oststeinbek im wesentlichen überplant, um den vorhandenen gewachsenen Baubestand zu erhalten. Zudem sollte durch die Erschließung neuer Baugrundstücke sowohl dem im Plangebiet vorhandenen Fuhrbetrieb als auch dem landwirtschaftlichen Betrieb die Möglichkeit der Aussiedlung gegeben werden. Die Planänderung auf Grundlage der BauNVO 1977 ist Anfang 1992 in Kraft getreten. Mittlerweile sind die Betriebe ausgesiedelt und auf den Grundstücken an der Twiete und der Uferstraße ist entsprechend der Planung Wohnbebauung entstanden.

Auf den Grundstücken entlang der Möllner Landstraße sind seither wesentliche bauliche Änderungen und Erweiterungen nicht entstanden. Für den zur Ortsmitte gelegenen Bereich werden seit längerem von mehreren Investoren Überlegungen für eine Neubebauung angestellt. Die verschiedenen Vorschläge fanden in den gemeindlichen Gremien grundsätzlich Zustimmung, den damit verbundenen Wünschen nach Erhöhung der festgesetzten Ausnutzungsziffern konnte aber aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen nicht gefolgt werden. Hieran wird nach wie vor festgehalten. Allerdings haben sich besonders in den letzten Jahren die städtebaulichen Anforderungen verändert, u.a. in Bezug auf die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, hier die Berechnung der Vollgeschosse in Verbindung mit den Bestimmungen der Landesbauordnung. Dadurch ist es möglich, ohne Änderung der Ausnutzungsziffern eine größere und damit eine sowohl zeitgemäßere als auch wirtschaftlichere Ausnutzung auf einem Grundstück zuzulassen. Mit Blick auf das Plangebiet und die zwischenzeitlich verwirklichten Bauvorhaben ist es sinnvoll, die geänderten Vorschriften der BauNVO 1990 für den Bereich entlang der Möllner Landstraße gelten zu lassen und dadurch die Attraktivität der Ortsmitte von Oststeinbek zu stärken. Eine größere Versiegelung von Flächen wird durch diese Änderung nicht ermöglicht. Daher ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend § 1a BauGB nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der Plangenehmigung vom 21. Juni 2000 - LS 143-553.30.1-L 94-40-O4 - für die Verbesserung der ÖPNV-Infrastruktur im Raum Oststeinbek - Glinde im Zuge der L 94 in der Gemeinde Oststeinbek (Teilbaumaßnahme O 4 - Linksabbiegespur von der L 94 in die "Twiete") sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Grenze des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Bereich der Einmündung Twiete/Möllner Landstraße orientiert sich an der Grenze der plangenehmigten Linksabbiegespur.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 29. September 2003 gebilligt.

Oststeinbek, den 30. SEP. 2003




Bürgermeister

Aufgestellt: 6.2.2003
geändert/ergänzt: 9.4.2003

Planungsstand: **SATZUNG**