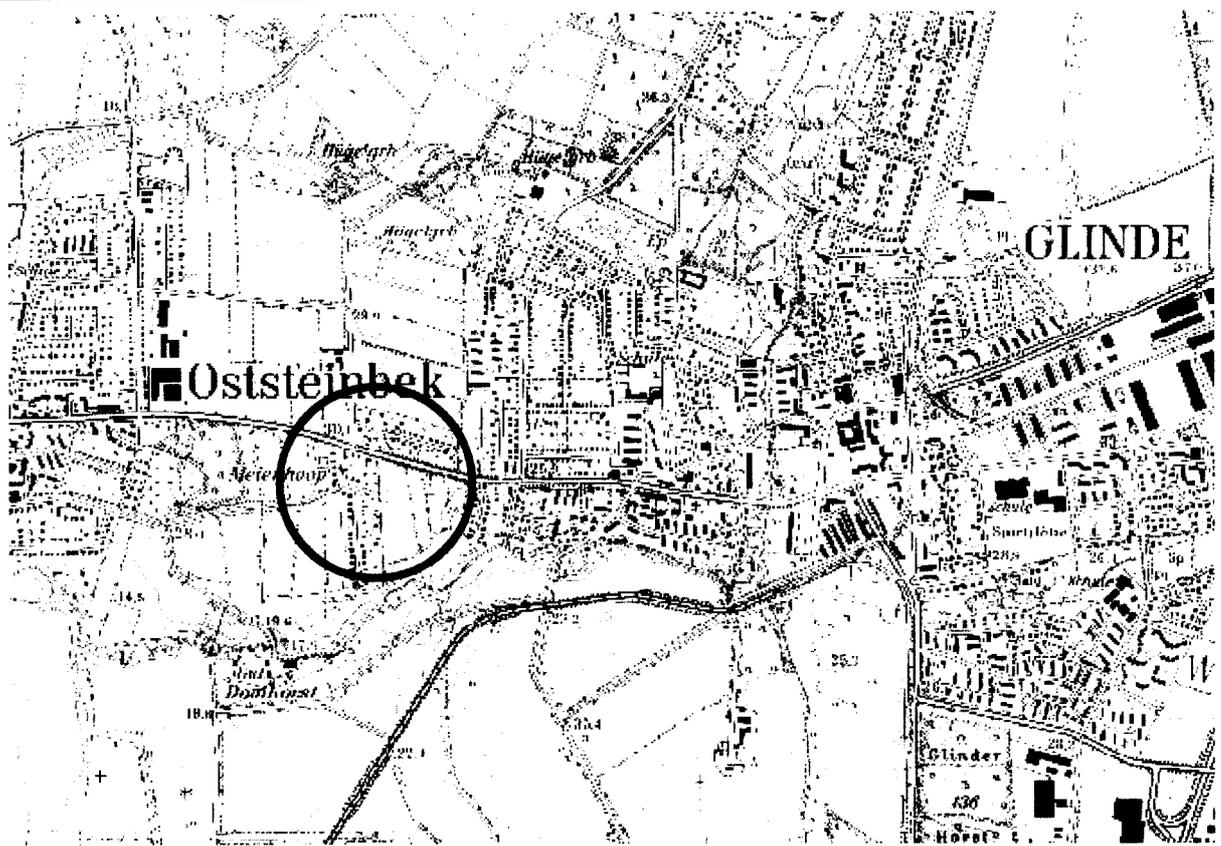


Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Oststeinbek (Kreis Stormarn)

Gebiet: „Siedlung Ostlandstraße/Meienhoop/Albert-Ihle-Straße“

nördlich und südlich der „Ostlandstraße“, östlich der Straße „Heidstücken“ westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Glinde, sowie südlich der „Möllner Landstraße“, westlich und östlich der Straßen „Meienhoop“ und Albert-Ihle-Straße, nördlich der „Glinger Au“



Übersichtsplan: 1 : 25000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

Satzung

3. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
der Begründung zur Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 7
der Gemeinde Oststeinbek (Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7	Seite	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	Seite	3
1.2	Kartengrundlage	Seite	3
1.3	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	Seite	3
3.	Gründe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Seite	4
4.	Planungsvorgaben	Seite	4
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	5
6.	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Plangebietes	Seite	6
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebietes	Seite	6
	Wald/Waldschutzabstand.....	Seite	7
8.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	Seite	8
8.1	Wasserversorgung.....	Seite	8
8.2	Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	8
8.3	Gasversorgung	Seite	8
8.4	Fernsprechversorgung.....	Seite	8
8.5	Abwasserbeseitigung.....	Seite	8
8.5.1	Schmutzwasser	Seite	8
8.5.2	Oberflächenwasser	Seite	8
8.6	Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite	9
8.7	Abfallentsorgung.....	Seite	9
9.	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	Seite	9
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	10
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	11
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	11
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	11
14.	Hinweise	Seite	11
15.	Beschluss über die Begründung	Seite	12
	Arbeitsvermerke	Seite	13

Anlagen: grünordnerischer Beitrag
lärmetechnische Untersuchung

1. Grundlagen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG<,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVObI. für Schleswig-Holstein 2000 S. 47),

sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek vollständig als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

2. Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt an der östlichen Grenze der Gemeinde Oststeinbek zur Stadt Glinde. Der nördliche, im Norden der „Möllner Landstraße“ (L 94) gelegene Bereich wird begrenzt

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, |
| im Osten | durch die Gemeindegrenze zur Stadt Glinde, |
| im Süden | durch die "Möllner Landstraße", |

und

im Westen durch die Straße "Heidstücken",

der südlich der „Möllner Landstraße“ befindliche Teil des Bebauungsplanes grenzt

im Norden an die „Möllner Landstraße“,

im Osten und

im Westen an landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen,

im Süden an öffentliche Grünflächen entlang der „Glinger Au“.

3. Gründe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich vollständig entsprechend den Festsetzungen der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes (Aufgestellt 1970) realisiert. Dabei wurden beidseitig der „Ostlandstraße“ sowie östlich der Straßen „Meienhoop“ und „Albert-Ihle-Straße“ sehr große bzw. sehr tiefe Grundstücke der Planung zu Grunde gelegt.

Dies entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen bezüglich der Größe von Baugrundstücken. Eine große Anzahl von Eigentümern hat die Gemeinde gebeten, durch eine Änderung oder Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Abtrennung und Bebauung der rückwärtig gelegenen Grundstücksteile zu ermöglichen.

Die Gemeinde Oststeinbek ist diesen Wünschen gefolgt und beabsichtigt gleichzeitig mit der Neufassung des Bebauungsplanes im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden neue Bauplätze in einem bereits bebauten Bereich zu ermöglichen.

4. Planungsvorgaben

Nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben gehört die Gemeinde Oststeinbek raumstrukturell dem Verdichtungsraum Hamburg bzw. der Metropolregion Hamburg an. Die weitere Entwicklung der Siedlungstätigkeit soll sich auf das bewährte Achsenkonzept stützen. Als Fortsetzung der Achse Hamburg – Reinbek – Schwarzenbek liegt die Gemeinde Oststeinbek im Achsenraum Glinde/Oststeinbek im Nahbereich des zentralen Ortes Glinde (Stadtrandkern II. Ordnung). Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und der engen Verflechtungen mit Hamburg kommt in der Gemeinde Oststeinbek die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen in Betracht. Der Baulandbedarf der Gemeinde Oststeinbek soll grundsätzlich im Bereich des Hauptortes gedeckt werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 behält auch in seiner Neufassung die bisherige Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ >WA< nach § 4 BauNVO bei.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei einer eingeschossig festgesetzten Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (überwiegend bisher: GFZ = 0,35) festgelegt.

Es sind im Rahmen der offenen Bauweise (§ 22 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die bisher sehr eng gefassten Baugrenzen werden, soweit möglich, erweitert festgesetzt, um den Eigentümern die Errichtung von z.B. Windfängen und Wintergärten zu ermöglichen.

Als Ergänzung des ursprünglichen Geltungsbereichs werden, unter Beachtung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und unter Sicherstellung des westlichen Grünzuges, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gärtnerei) in einer Tiefe von ca. 20,00 m in den Bebauungsplan einbezogen und Festsetzungen getroffen, die auch im übrigen Geltungsbereich gelten. Westlich angrenzend wird eine Grünfläche mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt, die gleichzeitig als Ausgleich für die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen dient.

Die Problematik der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der „Möllner Landstraße“ wurde anhand eines Schallschutzgutachtens untersucht. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu Gunsten der Anwohner werden durch entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Erschließungsstraßen sind voll ausgebaut vorhanden. Veränderungen sind nicht vorgesehen und aus eigentumsrechtlichen Gründen auch nicht möglich.

Weiteres Ziel der Planung ist der Schutz des erhaltenswerten Bestandes an Großbäumen, besonders entlang der Straßen „Meienhoop“ und „Albert-Ihle-Straße“.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet ist vorwiegend Altbebauung vorhanden. Die neueren Bauten wurden während der letzten drei Jahrzehnte errichtet. Durch die damit verbundene Gartengestaltung der einzelnen Grundstücke ist das gesamte Gebiet „eingegrünt“. Die Festsetzung von Anpflanzgeboten erübrigt sich daher.

Für die überwiegend im Straßenraum vorhandenen großkronigen Einzelbäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Um das örtliche Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern, sind diese bei Verlust in gleichen Arten zu ersetzen.

6. Festsetzung zur baulichen Gestaltung des Baugebietes

Das Plangebiet stellt sich in seiner baulichen Gestaltung derzeit entsprechend seiner zeitlichen Entwicklung nicht einheitlich dar. Gestalterische Festsetzungen gem. § 92 LBO werden daher auf die Höhen von Sockeln und DREMPeln sowie auf Einfriedungen beschränkt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bereits bebauten Bereich in Randlage des Baugebietes zur Nachbarstadt Glinde.

Gem. § 8a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bebauungspläne vorbereitet werden, zu minimieren bzw. auszugleichen. Dies gilt jedoch nicht, soweit es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, mithin für unbebaute Grundstücke (Baulücken) und Baurechte im Rahmen des § 34 BauGB. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch einen Bebauungsplan in einem solchen Fall nur dann begründet, wenn der Plan hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung über die bestehenden Baurechte, die durch die nähere Umgebung bestimmt werden, hinausgeht. Durch die gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft dies für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Oststeinbek nur bedingt zu (vgl. auch: Gemeinsamer Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 - Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 584).

Das Büro Bielfeldt und Berg, Hamburg, hat im Auftrage der Gemeinde Oststeinbek zu dem Bebauungsplan Nr. 7 einen grünordnerischen Beitrag erarbeitet, der die vorgenannten Sachverhalte untersucht und Lösungen aufzeigt.

Der Inhalt des grünordnerischen Beitrages wurde durch Festsetzungen in der Planzeichnung - Teil A - und im Text - Teil B -, soweit planungsrechtlich möglich, in den Bebauungsplan Nr. 7 übernommen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu in der Planzeichnung - Teil A - und im Text - Teil B - unter anderem folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen:

die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes

Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25 b BauGB für Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

über die Pflanzqualität und -dichte bei Abgang und erforderlichem Ersatz der Straßenbäume werden im Grünordnungsplan ergänzende Angaben gemacht.

Der Ausgleich für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 7 möglich werden, kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 7 erbracht werden. Für die Beeinträchtigung des Landschafts-/ Ortsbildes, der Funktionalität der Knicks durch Heranrücken der Baugrenzen auf 3 bzw. 5 m wird folgender Ausgleichsbedarf ermittelt:

Knickneuanlage 250 m Länge

8. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

8.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die E.ON Hanse mit elektrischer Energie versorgt. Ob die Festsetzung zusätzlicher Transformatoren erforderlich wird, kann erst im Laufe des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan festgestellt werden.

8.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die E.ON Hanse mit Erdgas versorgt.

8.4 Fernsprechversorgung

Oststeinbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Telekom angeschlossen.

8.5 Abwasserbeseitigung

8.5.1 Beseitigung von Schmutzwasser

Die Gemeinde Oststeinbek gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Südstormarn in Glinde. Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Schmutzwasserkanäle des Zweckverbandes Südstormarn sichergestellt.

8.5.2 Beseitigung von Oberflächenwasser

Die Regenwasserbeseitigung kann durch die Kombination von Versickerung und ggf. gedrosselter Ableitung mit privaten Rückhalteeinrichtungen über die vorhandenen Regenwasserkanäle des Zweckverbandes Südstormarn sichergestellt werden.

Zur Sicherung der geordneten Oberflächenentwässerung und insbesondere zum Schutz und zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes soll das auf den Grundstücken von baulichen Anlagen, befestigten Zu- und Ausfahrten, Gehwegen und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickert werden. Ferner sollten die Möglichkeiten der Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausgeschöpft werden, um die Trinkwasserressourcen zu schonen (siehe auch Hinweis unter Ziffer 14.3).

Zur Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Regenwassers in den Untergrund hat die Gemeinde im Plangebiet Baugrunduntersuchungen durchführen lassen. Gemäß Bericht des beauftragten Baugrundgutachters vom 29.10.2003 wurden an 14 der insgesamt untersuchten 17 Bohrpunkte Untergründe gefunden, die zur Versickerung geeignet sind.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Oststeinbek wird durch die Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek sichergestellt.

8.7 Abfallentsorgung

In der Gemeinde Oststeinbek führt der Kreis Stormarn die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen durch. Die Entsorgung von gewerblichen Abfällen übernimmt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH (AWS).

Die durch Geh- (G) Fahr- (F) und Leitungsrechte (L) rückwärtig erschlossenen Grundstücke werden im Höchstfall 1 - 2 zusätzliche Wohneinheiten erhalten. Am Abfuhrtag müssen die Überlassungspflichtigen, wie alle anderen Anwohner, die Abfallbehälter zur Entleerung auf dem Bürgersteig an der Erschließungsstraße bereitstellen. Auf die Festsetzung besonderer Abstellflächen wird ausdrücklich verzichtet.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist durch die bereits bestehenden Straßen sichergestellt. Neu entstehende rückwärtige Grundstücke werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die bestehenden Verkehrsflächen angeschlossen.

Darüber hinaus sind für die Realisierung des Planes keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst vorzuhalten.

10. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Lärmimmissionen

Verkehrsbedingte Lärmimmissionen können zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe führen. Daher hat die Gemeinde Oststeinbek frühzeitig durch die "Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Masuch + Olbrisch", Oststeinbek, ein Lärmgutachten erstellen lassen. Diese "Lärmtechnische Untersuchung" kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Es wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm von der L 94 im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ermittelt.

Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1.

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung (Masuch + Olbrisch GmbH, September 1997) ermittelt. Es wurde eine übliche Verkehrssteigerung für den Prognosehorizont 2020 zum Ansatz gebracht.

Zur Beurteilung der vom Verkehr auf der Möllner Landstraße hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden die Beurteilungspegel gem. RLS-90 berechnet.

Auf den direkt an die L 94 angrenzenden Teilen des Plangebietes wird tagsüber der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten. Weiter ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts um bis zu 15 dB(A). Der Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird um bis zu 9 dB(A) überschritten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) um bis zu 11 dB(A) überschritten. Sollten auf diesen Grundstücken zur Möllner Landstraße hin ausgerichtete Außenwohnbereiche errichtet werden, so sind geeignete Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die Einhaltung des Grenzwertes gewährleistet ist. Prinzipiell stellen sowohl die Errichtung einer Lärmschutzanlage zwischen Straße und schützenswerter Nutzung sowie die Umhausung von Terrassenbereichen hierfür denkbare Lösungen dar.

Besonders betroffen sind die direkt nördlich an die L 94 angrenzenden Grundstücke, da hier die üblicherweise für Außenwohnbereiche gewählte südliche Gebäudeseite der Möllner Landstraße zugewandt ist. Im Fall einer Ausrichtung der Außenwohnbereiche nach der, der L 94 zugewandten Südseite, ist hier durch die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzanlage die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV von 59 dB(A) tags erreichbar. Zur Einhaltung des Orientierungswertes nach Beiblatt 1, DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags wird eine 4 m hohe Lärmschutzanlage benötigt.

Aktive Maßnahmen, z.B. Lärmschutzwälle/Lärmschutzwände, sind aufgrund der Belegenheit der Grundstücke sowie aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Der Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Verkehrslärm ist im übrigen durch folgende Maßnahmen erreichbar:

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

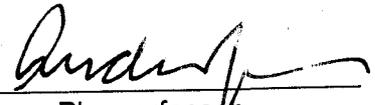
PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:
zuletzt geändert/

10.09.2002
02.12.2002
30.01.2003
19.03.2003
23.01.2004
26.04.2004

29. APR. 2004

Lübeck, den



Planverfasser