

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet, das von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Möllner Landstraße, den nördlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Stettiner Straße, der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Thorner Weges und im Osten von den Flurstücken 24/3, 24/4, 29/23, 26/8 umschlossen wird, - 1. Änderung und Ergänzung -

1) Planungsrechtliche Grundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet der 1. Änderung ausschließlich Wohnbebauung aus.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangeltungsbereich erforderlich, um zugunsten der Eigenheimbebauung die mehrgeschossige Bauweise insoweit herabzusetzen, daß parallel zur Möllner Landstraße zweigeschossige, im Kernbereich zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und im östlichen Bereich Einzelhausbebauung zugelassen wird. Gleichzeitig werden Straßenflächen in Teilbereichen verkehrs- und wohnberuhigt festgesetzt.

2) Örtlichkeit

Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zu überplanende Gebiet war südlich der Möllner Landstraße mit einem landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsgebäude bebaut. Der Eigentümer ist ausgesiedelt. Das landwirtschaftliche Hof- und Betriebsgebäude wurde zum Abbruch freigegeben.

In einem Umkreis bis zu maximal 1.200 m befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindertagesstätte, Schule, Sportplatz, Begegnungsstätte und ein Kirchenzentrum. In der Möllner Landstraße befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches Einkaufseinrichtungen.

3) Nutzung

Die Flächen des Plangebietes in einer Größe von ca. 3,0 ha sollen wie folgt genutzt werden:

- zweigeschossige geschlossene Wohnbebauung und Reihenhausbauweise parallel zur Möllner Landstraße (südlich der Möllner Landstraße) und
- zweigeschossige offene Wohnbebauung in Reihenhausbauweise im Kernbereich des jetzigen Hofgrundstückes jeweils bis zu einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m,
- östlich der künftigen Erschließungsstraße A Einzelhausbebauung,
- Straßen- und Wegeflächen überwiegend verkehrs- und wohnberuhigter Art, an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze mit Anbindung an die Möllner Landstraße. Flächensicherung für eine evtl. erforderliche Anbindung der Breslauer Straße, die zunächst jedoch nur über eine Fuß- und Radwegverbindung baulich angebunden werden soll.

4) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Baugebiet wird eine GFZ von maximal 0,64 festgesetzt. Die Bauweise wird südlich der Möllner Landstraße aus lärmschutztechnischen Gründen zweigeschossig als geschlossene Bauweise festgesetzt.

5) Städtebauliche Maßnahmen

Die Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 befinden sich sämtlich im Eigentum von Privatpersonen. Die zu schaffenden Bauflächen werden von dem jeweiligen Privateigentümer genutzt oder an Interessenten veräußert.

6) Lärmschutz

Die Wohnflächen werden durch Verkehrslärm der Möllner Landstraße (L 94) beeinträchtigt. Zur Abminderung dieser Lärmbeeinträchtigung sind entsprechend Gutachten des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch im textlichen Teil B entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

7) Erschließung

Verkehr

Die Straßen im Plangeltungsbereich werden mit Ausnahme der Möllner Landstraße und des unmittelbaren Kreuzungsbereiches der Möllner Landstraße als verkehrsberuhigte bzw. wohnberuhigte Straßen festgesetzt. Schwellen zur Erzielung einer Verkehrsberuhigung sind vorgesehen.

Die äußere Erschließung des gesamten Wohngebietes erfolgt über die Möllner Landstraße und die Erschließungsstraße A. Eine Anbindung der Breslauer Straße erfolgt über eine Fuß- und Radwegverbindung. Die innere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Stichstraße B.

Die Erschließung wird durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung sichergestellt.

Radwegführung

Eine gesonderte Radwegführung ist nicht erforderlich, da die Ausbildung der Verkehrsflächen überwiegend als verkehrsberuhigte Zonen bzw. für wohnberuhigte Bereiche erfolgen soll.

Fußwegeerschließung

Eine gesonderte beidseitige Fußwegführung ist auf der Möllner Landstraße und im unmittelbaren Kreuzungsbereich zur Möllner Landstraße vorgesehen. Im übrigen ist eine gesonderte Fußwegführung nicht erforderlich, da die Ausbildung der übrigen Verkehrsflächen für eine Mischnutzung vorgesehen ist.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend Stellplätze vorgesehen.

### Öffentlicher Nahverkehr

Die Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch Buslinien. Unmittelbar angrenzend nördlich der Möllner Landstraße, westlich der Kampstraße sowie südlich der Möllner Landstraße, östlich des Plangeltungsbereiches befinden sich Haltestellen mit Anschluß an das Verkehrsnetz des HVV. Nach Absprache mit dem Straßenbauamt Lübeck und der Verkehrsaufsicht des Kreises Stormarn sowie dem HVV soll unmittelbar nördlich der künftigen Bebauung eine neue Busspur eingerichtet werden. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind mit dem Straßenbauamt Lübeck getroffen worden.

### Schmutzwasserentsorgung

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

### Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist durch ein getrenntes Kanalsystem vorgesehen. Sofern die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des Oberflächenwassers zuläßt, wird eine Versickerung angestrebt.

### Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Oststeinbek wird durch die zentralen Anlagen der Hamburger Wasserwerke mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Plangeltungsbereich wird an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

### Energieversorgung

Das Gebiet der Gemeinde Oststeinbek wird von den Hamburger Gaswerken mit Gas versorgt. Der Anschluß des Plangeltungsbereiches an das Netz der Hamburger Gaswerke ist möglich.

Eine Beheizung der baulichen Anlagen überwiegend mit festen Brennstoffen bleibt unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Ziff. 23 Baugesetzbuch ausgeschlossen. Damit sollen insbesondere für die westlich in Hauptwindrichtung liegenden Wohngebiete schädliche Umwelteinwirkungen\* im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick darauf, daß aufgrund der täglichen Verkehrsmengen auf der Möllner Landstraße von 18.000 - 20.000 Fahrzeugen das Gebiet bereits von der Abgassituation vorbelastet ist.

### Öffentliche Einrichtungen/Grünflächen

Öffentliche Einrichtungen sind im östlichen Plangeltungsbereich durch Anlage einer Grünfläche mit integriertem Wasserbecken und Spielplatz vorgesehen. Darüber hinaus befinden sich in ausreichendem Umfang öffentliche Einrichtungen in angemessener Entfernung zum Plangeltungsbereich.

Unberührt verbleibt die Verpflichtung der Grundeigentümer zur Anlage von Spielplätzen nach Maßgabe des Kinderspielplatzgesetzes.

9) Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen erfolgen an den straßenseitigen Grundstücksflächen. Ein vorhandener Restknick an den nördlichen Parzellengrenzen der Grundstücke nördlich der Stettiner Straße sowie im Bereich der künftigen Wasserfläche bleibt erhalten. Der hier vorhandene offene Wasserlauf ist in die Gestaltung einzubeziehen.

10) Erschließung

Es ist beabsichtigt, die sogenannte äußere Erschließung durch vertragliche Vereinbarung mit dem Land Schleswig-Holstein sowie die innere Erschließung über Erschließungsvertrag gemäß § 123 Bundesbaugesetz/neu § 124 Baugesetzbuch sicherzustellen. Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Schleswig-Holstein, vertreten durch das Straßenbauamt Lübeck, und dem Grundstückseigentümer sind zwischenzeitlich abgeschlossen worden.

Die Erschließungskosten gliedern sich wie folgt:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1) Ausbau Kreuzung - sogenannte äußere Erschließung -<br>entsprechend vertraglicher Vereinbarung mit dem<br>Land Schleswig-Holstein | = rd. 665.000 DM |
| 2) Erschließung des Baugebietes - sogenannte innere<br>Erschließung -   | = rd. 595.000 DM |

Nach Maßgabe des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein entfallen von den Kosten zu 1) auf die Gemeinde Oststeinbek 403.560 DM.

Von den Kosten zu 2) trägt die Gemeinde 10 v.H. - gesetzlicher Anteil -  
= rd. 60.000 DM.

Vorstehende Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom  
gebilligt.

31.8.87

Oststeinbek, den 31. August 1987

  
Bode  
Bürgermeister



Aufgestellt  
Im Auftrage  
  
Schwab