

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Kohlbergen) für eine Teilfläche nördlich des "Willinghusener Weg", umschlossen durch die Straße "Meessen", das Flurstück 33/9 im Osten, durch den "Willinghusener Weg" im Süden + durch das Flurstück 36/12 der "Wertkauf-Mann" im Westen.

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 entworfen worden.

Der Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 21.06.1977. Der Änderungsbeschluß wurde mit einer Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf dem Baugrundstück der "Wertkauf Mann KG" durch Erweiterung der Stellplatzflächen und der Errichtung einer "Autoservice-/Tankstation", bestehend aus Tankstelle, Doppelwaschbahnen, Reifenwechselstation und Lagerräumen im Obergeschoß des Gebäudes begründet.

Verbindlich für die Planaufstellung sind ferner:

- a) der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek in der Fassung der 11. Änderung, der am 6. September 1978 in Kraft getreten ist.
- b) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 (Kohlbergen), der mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 18.12.1974, GZ. IV 81d-813/04-62.53(9), und der Bestätigung der Aufлагenerfüllung vom 20.10.1977, GZ. IV 810c-512.113-62.53(9), genehmigt wurde.

Die Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 16(1) LaPlaG erfolgte mit Erlaß des Herrn Ministerpräsidenten (Landesplanung) vom 23. November 1977, GZ. StK 140-125.2.9.1-62.053, mit dem Hinweis, daß eine Erweiterung des Verbrauchermarktes hinsichtlich weiterer Verkaufsflächen auszuschließen ist.

Die öffentliche Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung gemäß § 2a BBauG wurde durch Darlegung und Erörterung der Planungsabsichten in der Zeit vom 11.07.1977 bis 12.08.1977 in den Räumen der Amtsverwaltung Glinde vorgenommen. Bedenken und Anregungen aus der Bevölkerung sind nicht eingebracht worden.

Der Beschluß des Planes mit Text und "Begründung" erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbek am 29.03.1979. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 2.05.1979 bis 6.06.1979 statt.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, die dem Bebauungsplan Nr. 9 (Kohlbergen) zugrunde lagen.

Die Besitzverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

2. Lagebeschreibung

Das Gebiet der 1. Änderung, begrenzt durch die Signaturen für den Geltungsbereich, wie aus dem beigegeführten Bebauungsplan zu ersehen, ist insgesamt ca. 3,30 ha groß und liegt zwischen den bereits ausgebauten Straßen "Meessen" und dem "Willinghusener Weg" im Süden.

Das Gebiet umfaßt eine Weidefläche, die zur Zeit weder vieh- noch landwirtschaftlich genutzt wird, weist ein Gefälle in nördlicher Richtung auf und liegt mit seiner Oberfläche auf ca. 24,00 m im Mittel über Normal-Null.

3. Städtebauliche Planung

Die das Plangebiet tangierenden Verkehrsstraßen sind nach Maßgabe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 bereits endgültig ausgebaut. Eine Verbreiterung des "Willinghusener Weges" zum Bau einer Abbiegespur unter Inanspruchnahme von ca. 560.- m² privater Grundstücksflächen ist auch Gegenstand der Planänderung.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind ausschließlich Stellplatzflächen gemäß § 17 Abs. 6 BauNVO für den vorhandenen Verbrauchermarkt festgesetzt. Eine Anrechnung dieses Grundstückes auf die Grundstücksfläche für den Verbrauchermarkt wird ausgeschlossen. Zur Gliederung der Gesamtanlage sind entsprechende Pflanzstreifen als Ersatz für verlorengegangene Knicks ausgewiesen.

Im südlichen Teil wurden für die "Wertkauf Mann KG" Festsetzungen zur Ermöglichung des Neubaues einer "Autoservice-/Tankstation" getroffen, mit Nebeneinrichtungen und Lagermöglichkeiten im Obergeschoß bei einer max. baulichen Nutzung von GFZ 0,3, bezogen auf ein Teilgebiet in der Größe von ca. 9.850.- m².

Das Plangebiet wird ferner von 4 Hochspannungsleitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke überspannt. Die Ausschwingbereiche und Bauhöhenbeschränkungen wurden in Abstimmung mit den HEW gemäß § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Eine lärmtechnische Beurteilung durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, vom November 1978 zur geplanten Nutzung des Plangebietes, im besonderen durch den Betrieb der "Autoservice-/Tankstation" mit Waschanlage, führte zu dem Ergebnis, daß keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Auch die Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Grundstücke liegt unter den zulässigen Werten der geltenden Richtlinien.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Durch die Inanspruchnahme privater Flächen für die Erweiterung des "Willinghusener Weges" sind Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) nicht erforderlich. Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zwischen den beteiligten Grundeigentümern wird der Erwerb der benötigten Flächen sichergestellt.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Netzanschluß an die Hamburger Wasserwerke GmbH.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist im Plangebiet der 1. Änderung sichergestellt. Entsprechende Grundleitungen sind bereits vorhanden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll über ein sich in der Planung befindliches Rohrleitungsnetz in den Vorfluter erfolgen. Eine Genehmigung der Rohrnetzplanung und Erlaubnis zur Einleitung des Oberflächenwassers werden baldmöglichst beantragt.

Strom- und Gasversorgung erfolgen nach Maßgabe der Versorgungsträger, der Schleswig bzw. Hamburger Gaswerke GmbH.

Für die Müllbeseitigung besteht für das Plangebiet Anschluß- und Benutzungszwang. Einzelheiten regelt das Verbandsrecht des Zweckverbandes "Müllbeseitigungsverband Stormarn". Industrie- und Gewerbe-Müll unterliegen gesonderter Regelungen.

Feuerlöscheinrichtungen, wie Hydranten, in Abstimmung zwischen den Hamburger Wasserwerken GmbH und der örtlichen Feuerwehr.

Anschluß des Plangebietes an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost, Fernmeldeamt III, Hamburg.

6. Beheizung der baulichen Anlagen

Zur Verhütung möglicher Luftverunreinigungen ist eine zentrale Beheizung der neuen Bauanlagen mittels Gas anzustreben. Entsprechende Abstimmungen haben die Beteiligten mit den Hamburger Gaswerken GmbH zu treffen. Einzel-

Ölheizungsanlagen sind tunlichst nur dann zur Anwendung zu bringen, wenn eine Überwachung unabhängig von der Größenordnung der Heizanlage und eine ordnungsgemäße Verbrennung des Heizöls während des Betriebes dauernd gewährleistet sind.

7. Überschlägige Ermittlung der entstehenden Kosten

Mit der baulichen Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden der Gemeinde Oststeinbek folgende Kosten entstehen:

Für den Grunderwerb von ca. 560.- m²,
die Verbreiterung der Fahrbahnen incl.
Nebenanlagen Fuß- und Radweg, sowie
für die Anlage der Überfahrten und den
Umbau der Straßenbeleuchtung incl. Bau-
leitung und Nebenkosten, insgesamt ca. DM 123.000.--

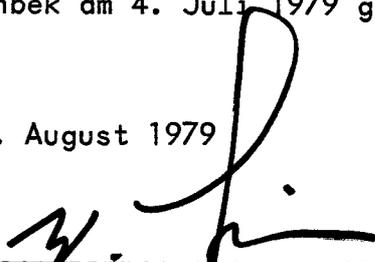
Die anteiligen Kosten für diese Ausbaumaßnahme regeln sich nach der "Satzung der Gemeinde Oststeinbek über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen und Wegen". Die Finanzierung der 10 %igen Kostenbeteiligung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 129 BBauG erfolgt aus Haushaltsmitteln der Gemeinde Oststeinbek.

Die Ausbaumaßnahme des "Willinghusener Weges" im Planbereich ist vor-
dringlich zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde-
vertretung Oststeinbek am 4. Juli 1979 gebilligt.

Oststeinbek, den 2. August 1979





Bürgermeister

Die Auflagen und Hinweise wurden gemäß Verfügung
des Stadtrates des Kreises Stormarn vom 24.9.1979
im vorstehenden Text dieser Begründung eingearbeitet.