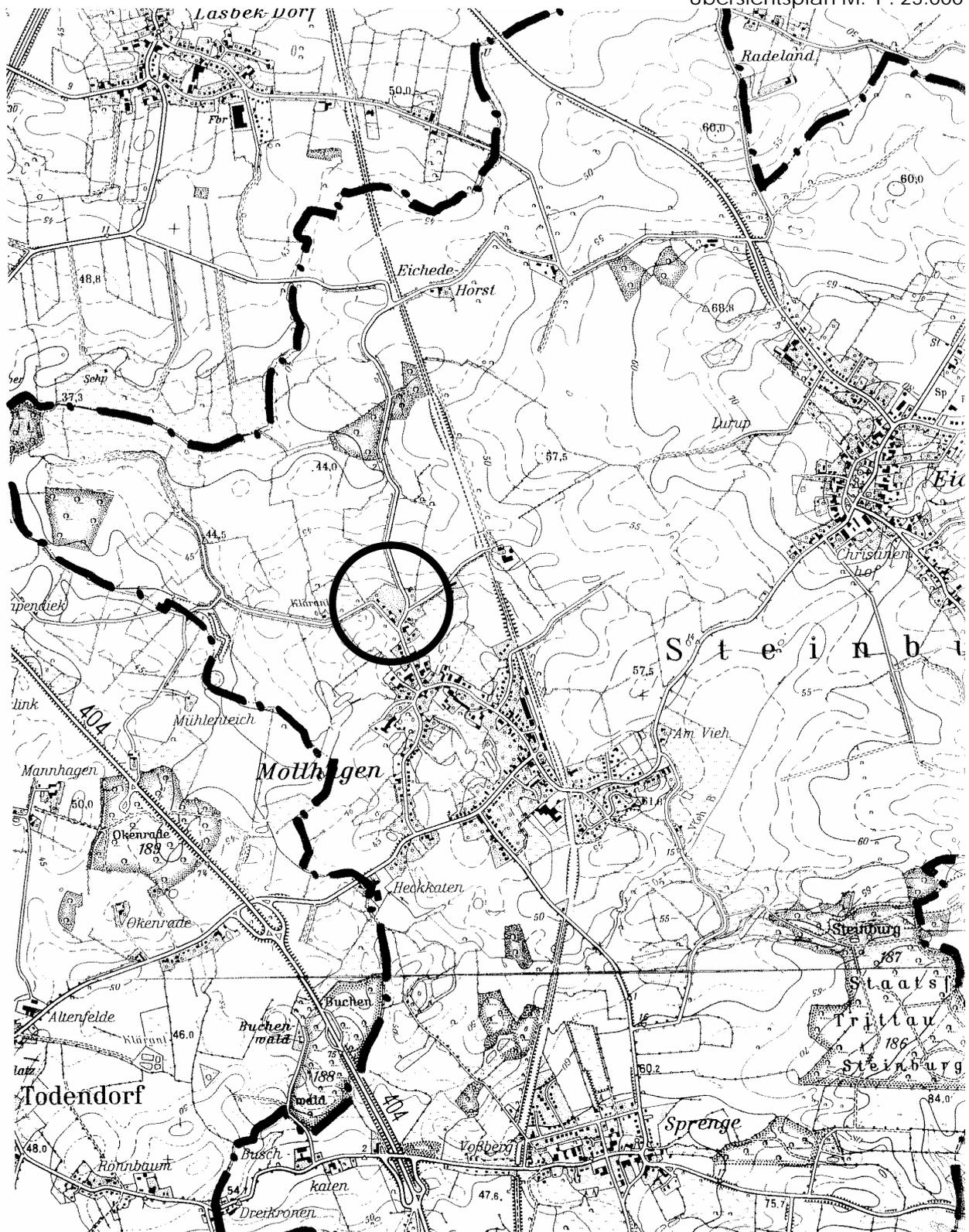


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Verkehrliche Erschließung	4
c.	Immissionen	5
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Kosten	5
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Steinburg. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Der Ursprungsplan sieht die Erschließung des Gebiets nur von der Straße Kahlenredder vor. Entsprechend der tatsächlichen Straßenführung sollen die Festsetzungen geändert werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan zur Art der Nutzung, zu Mindestgrundstücksgößen und zum Maß der baulichen Nutzung an die Bestandssituation angepasst werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die geänderte Straßenführung, die geringfügige Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung und die Anpassungen der Planinhalte aus dem Ursprungsplan an den tatsächlichen Bestand tangieren die übergeordneten Planungsvorgaben nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg im Ortsteil Mollhagen gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird mit dieser Änderung nunmehr entsprechend dem Bestand in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird mit der nächsten Änderung angepasst.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mollhagen östlich der Straße Kahlenredder und westlich des Lasbeker Wegs. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze des Flurstücks 12/3.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie des Lasbeker Wegs.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Kahlenredder.
Im Süden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der vorhandenen Erschließungsstraße.

Die Grundstücke sind größtenteils mit Wohngebäuden bebaut. Im Plangebiet finden sich einige prägende Gehölzstrukturen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Knick. Durch das Gebiet führt ein verrohrter Graben als Bestandteil der Ortsentwässerung.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Aufschließung des Gebietes wurde eine Baustraße zum Lasbeker Weg angelegt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wurde inzwischen an den Rand der Bebauung verlegt. Zur Wahrung der Wohnruhe soll eine Zufahrt zum Lasbeker Weg nunmehr zulässig sein. Weiterhin sind die im Ursprungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von tlw. 2.000 qm nicht mehr zeitgemäß. Die Gemeinde hat im Wege von Befreiungen kleinere Grundstücke ermöglicht, die z. T. bereits bebaut sind. Im Zuge dieser Änderung werden außerdem mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 Grundflächenzahlen festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan entsprechend dem Bestand nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsplan mit der Angabe von Geschossflächenzahlen bestimmt. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 wird nun eine Grundflächenzahl festgesetzt. Damit wird der Bestand beschrieben, angemessene Erweiterungen sind möglich. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl und der aufgenommenen max. zulässigen Firsthöhe ausreichend bestimmt ist.

Die Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. In Verbindung mit der Mindestgrundstücksgröße von 600 qm kann die gewünschte lockere Bebauung sichergestellt werden.

Im Plangebiet sind einige prägende Laubbäume sowie ein kleiner Teich vorhanden. Diese werden mit einem Erhaltungsgebot belegt, um die vorhandene Durchgrünung des Plangebietes zu bewahren. Der vorhandene Knick nach § 15b LNatSchG wird nachrichtlich übernommen. Entlang des Lasbeker Weges wird die im Ursprungsplan vorgesehene Bepflanzung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen beibehalten, um eine Eingrünung des Gebietes zur Straße zu erreichen.

Auf Gestaltungsfestsetzungen wird in dieser Änderung verzichtet, da das Plangebiet eine Vielzahl von Gestaltungselementen aufweist, so dass ein einheitlicher gestalterischer Rahmen nicht gegeben ist.

b. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen. Im Ursprungsplan ist ausschließlich eine Anbindung an die Straße Kahlenredder festgesetzt. Inzwischen wurde die Ortsdurchfahrtsgrenze an den Ortsrand in nördlicher Richtung verschoben. Die im Zuge der Baumaßnahmen seinerzeit angelegte Zufahrt zur K 34 wird nun ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde behält sich vor, die Straße zum Kahlenredder durch einen abschließbaren Pfahl abzusperren, um die Wohnruhe im Gebiet zu wahren. Für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge werden dann geeignete Möglichkeiten zur Öffnung (z. B. über einen Schlüssel) geschaffen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen in der Straße Kahlenredder zur Verfügung. Steinburg ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen.

c. Immissionen

Östlich des Plangebiets verläuft der Lasbeker Weg (K 34). Für die K 34 liegen in der Dorflage keine Zählwerte zur Verkehrsstärke vor. Auf den nächstgelegenen Landesstraßen (L 92 und L 296) liegt ein DTV-Wert von 1.850 Kfz/24 Std. (L 92) und 2.200 Kfz/24 Std. (L 296). Bei einem angenommenen DTV-Wert von 2.000 Kfz/24 Std. für die K 34 werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete zwar geringfügig überschritten, erforderlich wird jedoch nur Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen werden bereits durch herkömmliche Fenster entsprechend der Wärmeschutzverordnung erfüllt. Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Das ehemalige Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste ist inzwischen verrohrt und dient der Oberflächenentwässerung der Gemeinde. Ein Leitungsrecht z. G. der Gemeinde ist festgesetzt. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

4. Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 und 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund des geringen Änderungsumfanges nicht erforderlich.

Durch die erstmalige Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird formal für einige Grundstücke eine leichte Erhöhung der Überbaubarkeit der Flächen ermöglicht. Diese Erhöhung muss allerdings vor dem Hintergrund der Bestandssituation gesehen werden. Insofern kommt es nicht zu einer grundsätzlichen Nutzungsänderung der Fläche. Eine Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Sinne des § 7 LNatSchG durch die leicht erhöhte Flächennutzbarkeit wird nicht angenommen. Hinzu kommt, dass der Bereich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB beurteilt würde und die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten danach zulässig wären.

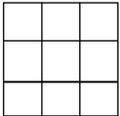
Die allgemeine Grünordnung wird aufgrund der Situation im Plangebiet, die durch ausgestaltete Hausgärten gekennzeichnet ist, durch Erhaltungsgebote für Bepflanzungen und der Übernahme der im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungen am Lasbeker Weg abgedeckt.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, 1. Änderung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.12.2004/06.04.2004 gebilligt.

Steinburg,

Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER