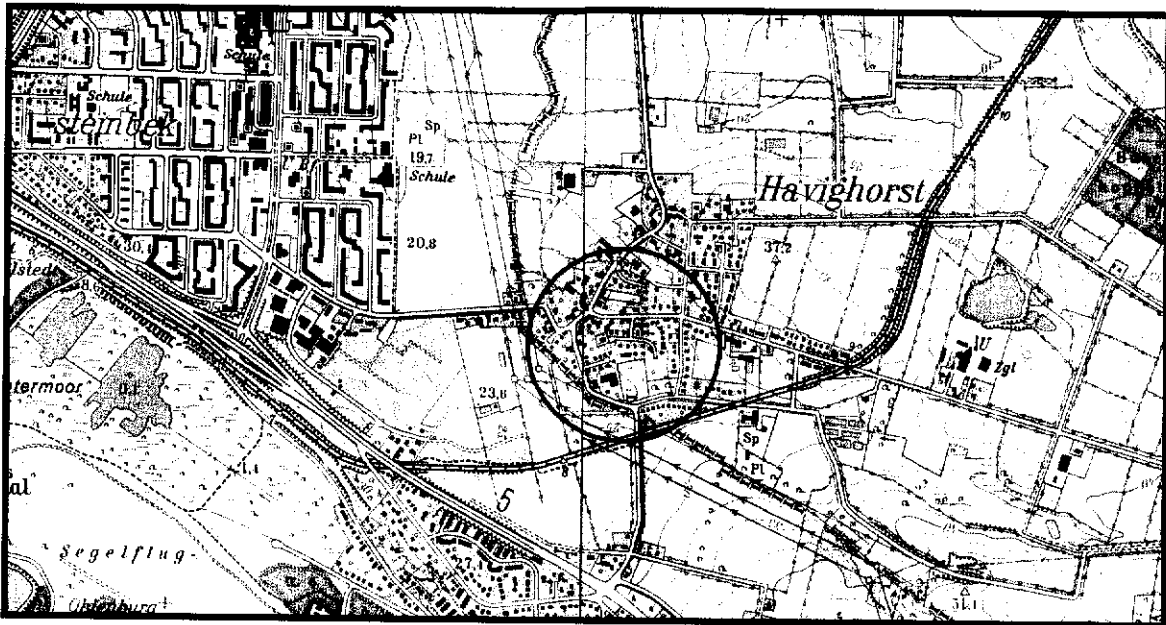


GEMEINDE OSTSTEINBEK

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

für das Gebiet: nördlich der „Boberger Straße“ und der Straße „Am Ohlendiek“,
südlich der Bebauung „Am Obstgarten“ und „Am Turnierplatz“,
östlich der „Boberger Straße“,
westlich der „Schulstraße“

- Begründung -



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

Satzung

3. Ausfertigung
Kreis

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 3. Änderung	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 Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	4
4.	Planungsvorgaben.....	Seite	4
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite	5
6.	Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebietes	Seite	5
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Plangebietes	Seite	5
8.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	Seite	6
	8.1 Wasserversorgung.....	Seite	6
	8.2 Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	6
	8.3 Gasversorgung	Seite	6
	8.4 Fernsprechversorgung	Seite	6
	8.5 Abwasserbeseitigung	Seite	6
	8.6 Feuerschutzeinrichtungen	Seite	7
	8.7 Abfallentsorgung.....	Seite	7
9.	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	Seite	7
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite	8
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	8
12.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite	8
13.	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB	Seite	9
14.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	9
15.	Hinweise	Seite	9
16.	Beschluss über die Begründung	Seite	9

1. **GRUNDLAGEN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12, 3. ÄNDERUNG**

1.1 **Gesetzliche Grundlage**

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 3. Änderung gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.91) sowie
- d) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. für Schleswig-Holstein 2000 S. 47).

1.2 **Kartengrundlage**

Als Kartenunterlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1: 1.000, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 3. Änderung, wird in der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes, die gleichzeitig mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgestellt wird, vollständig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die in diesem Bereich bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes weisen zum Teil Flächen für den Gemeinbedarf „Kirche“ sowie eine Grünfläche „Spielplatz“ aus.

2. **LAGE DES PLANGEBIETES / ABGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBE-
REICHES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 3. Änderung, liegt im Ortsteil Havighorst und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch vorhandene Bebauung,
im Osten durch „Schulstraße“,
im Süden durch „Am Ohlendiek“ und
im Westen durch die „Boberger Straße“.

3. GRÜNDE ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die bisherige Fläche des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf wird nicht mehr für ein Pastorat benötigt. Hier sollen Grundstücke in Erbpacht für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und auch Reihenhäuser zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren soll der bisher als Pferdehof betriebene, im Westen gelegene Teilbereich auch als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Oststeinbek folgt den Wünschen der Eigentümer und beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, neue Bauplätze in einem sonst 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 historisch bedingter Hamburger Entwicklungsachsen sind Oststeinbek und Glinde als Achsenräume festgelegt. Der durch einen regionalen Grünzug abgetrennte Ortsteil Havighorst befindet sich dagegen im Achsenzwischenraum. Die Achsenzwischenräume sollen grundsätzlich in ihrer landwirtschaftlich und landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben, um ihrer besonderen Aufgabe, als ökologische Ausgleichs- und Erholungsräume zu fungieren, gerecht zu werden.

Die Siedlungstätigkeit in den Achsenzwischenräumen soll sich am örtlichen Bedarf der Gemeinden und auch der Ortsteile orientieren. Dem zur Folge soll der Baulandbedarf der Gemeinde Oststeinbek grundsätzlich im Bereich des Hauptortes gedeckt werden. Hier aber gibt es kaum noch Flächen, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung anbieten. Der 2,8 % Zuwachs von 1995 bis zum heutigen Zeitpunkt macht dies deutlich.

Der Ursprungsplan Nr. 12 ist bis auf den westlichen Bereich (Pferdehof) und die Pastoratsfläche bereits als Wohnbaufläche überplant und könnte schon heute baulich realisiert worden sein. Teile des Ursprungsplanes sind bereits realisiert worden. Planungsrechtlich können nach Ansicht der Gemeinde weitere Flächen nach § 34 BauGB bebaut werden. Dies würde jedoch zu einer sehr ungünstigen Entwicklung des Ortsteiles führen.

Die Überplanung des bisher im Ortsteil Havighorst noch nicht realisierten Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 dürfte aus landesplanerischer Sicht zu keinen Bedenken führen, da hier zwar eine gewisse Verdichtung ermöglicht wird, jedoch gleichzeitig den heutigen Ansprüchen entsprechende Bauformen und Nutzungen durch den Bebauungsplan angeboten werden. Die Gemeinde sieht darin eine positive, den Einfahrtsbereich der Freien und Hansestadt Hamburg zur Gemeinde Oststeinbek städtebaulich und gestalterisch betonende Planung, die die dörflichen Strukturen des übrigen Ortsteiles Havighorst mit der ortsüblichen aufgelockerten Bebauung nicht negativ beeinträchtigt.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 3. Änderung, soll in seiner Neufassung die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ >WA< nach § 4 BauNVO erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei einer ein- bis zweigeschossig festgesetzten Bauweise mit der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) sowie, bei einer Zweigeschossigkeit, der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF) festgelegt.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie auch Reihenhäuser zugelassen werden. Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 570 m² festgesetzt.

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

Die Festsetzungen, soweit sie innerhalb des Plangebietes möglich sind, werden in den Bauleitplan übernommen.

Für die 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 GESTALTUNG DES PLANGEBIETES

Angrenzende Plangebiete stellen sich in ihrer baulichen Gestaltung derzeit entsprechend ihrer zeitlichen Entwicklung nicht einheitlich dar. Gestalterische Festsetzungen gem. § 92 LBO werden auf wenige, auf heutige Ansprüche abgestellte Festsetzungen beschränkt.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES PLANGEBIETS

Mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Voraussetzung zur Neuordnung und Erweiterung des Baugebietes geschaffen, wodurch nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG) Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet werden.

Die verbindliche Planung wird durch die Aufstellung eines grünordnerischen Beitrags fachplanerisch begleitet. Hierdurch wird der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft definiert, um diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen nach dem Minimierungsgebot so gering wie möglich zu halten. Die festgesetzten grünordnerischen Inhalte sind in den Bauleitplan übernommen worden. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des grünordnerischen Beitrages die zum Ausgleich des unabweisbaren Eingriffs notwendigen Maßnahmen fest.

Durch Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) wird der Bestand von Einzelbäumen und einer Weißdornhecke im Plangebiet planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Maßnahmen als Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs sind nach Vorgaben des grünordnerischen Begleitplanes größtenteils nur außerhalb des Plangeltungsbereiches möglich. Da der erforderliche Ausgleich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 3. Änderung, der Gemeinde Oststeinbek vollständig erbracht werden kann, wird eine Fläche von 502 m² (anteilig) an der Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 - Ortsteil Havighorst - "Dorfgebiet nördlich und westlich der Dorfstraße, östlich der Landesgrenze zu Hamburg und südlich der Straße Am Steinbeker Hof" gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Die Sicherstellung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

8. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist 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 Errichtung zusätzlicher Transformatoren erforderlich wird, kann erst im Laufe der Erschließungsplanung festgestellt werden.

8.3 Gasversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch die E.ON Hanse (Hamburger Gaswerke GmbH/HEIN GAS) mit Erdgas versorgt.

8.4 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Telekom angeschlossen.

8.5 Abwasserbeseitigung

a) Schmutzwasser

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn. Das bestehende Leitungsnetz kann das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

b) Regenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden der Freien und Hansestadt Hamburg und des Kreises Stormarn sowie mit dem Zweckverband Südstormarn über ein neu zu erstellendes Regenrückhaltebecken in den Havighorster Graben. Das Bezirksamt Bergedorf als Wasserbehörde hat eine Einleiterlaubnis nach § 7 WHG in den Havighorster Graben in Aussicht gestellt.

Zusätzlich wird den Bauherren empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit das unbelastete Regenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen. Dazu sind ggf. die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen (siehe auch Hinweis unter Ziffer 15.3).

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Oststeinbek wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek", Ortswehr Havighorst, 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).

Zum Abstellen der Müllgefäße an den Abfuhrtagen werden für mehrere rückwärtig gelegene Grundstücke sowie für Reihenhauseigenheime gesonderte Abstellflächen am Straßenrand angeordnet. Bei direkt an den Straßenraum angeschlossenen Grundstücken sind entsprechende Flächen nicht erforderlich.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die innere Erschließung des Baugebietes (verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung, Abwasser und Regenwasser) wird als private Erschließung durch zwei Investoren realisiert. Sie verbleibt im Eigentum der Investoren. Der Bereich südlich ergänzend an der verlängerten Straße „Am Turnierplatz“ ist als öffentliche Erschließung vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes soll insgesamt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) realisiert werden. Dazu werden die Straßenbreiten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Lediglich die Stauräume der anschließenden Erschließungsstraßen an die „Boberger Straße“ und die Straße „Am Ohlendiek“ werden für den ausfahrenden Verkehr mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einseitigem Gehweg ausgestattet.

Die an den Erschließungsstraßen vorgesehenen Parkplätze sind durch flankierende Festsetzungen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sichergestellt.

Neu entstehende rückwärtige Grundstücke werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die bestehenden Verkehrsflächen angeschlossen.

Die durch Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechte (L) erschlossenen Grundstücke erhalten Zufahrten mit einer Breite von 3,20 m. Bei Erschließungen der im westlichen Bereich angeordneten Reihenhäuser werden lediglich Geh- und Leitungsrechte (GL) mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst vorzuhalten. Bei Reiheneigenheiten werden, soweit im „Vorgartenbereich“ keine ausreichenden Flächen für einen Stellplatz zur Verfügung stehen, Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bzw. Gemeinschaftsgaragen (GGa) festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 233, die zwischen U-Mümmelmansberg, Boberg, Oststeinbek und U-Billstedt verkehrt, erschlossen. Neben den Verknüpfungen mit dem Schnellbahnnetz des HVV bestehen in Boberg Übergänge zur Schnellbuslinie 31 (Lauenburg - Geesthacht - Bf. Bergedorf - Hamburg-Innenstadt) und zur Metrobuslinie 12 (Geesthacht-Bf. Bergedorf - U-Mümmelmansberg - U-Billstedt). Die maßgebliche Haltestelle Havighorst „Am Ohlendiek“ liegt direkt am Plangebiet. Die Haltestelle in Richtung U-Mümmelmansberg, die sich zur Zeit provisorisch in der Schulstraße befindet, wird im Rahmen der Erschließung dauerhaft direkt an die Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße „Am Ohlendiek“ verlegt und entsprechend baulich gestaltet.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.12, 3. Änderung, ist in den Belastungen durch Verkehrslärm von der „Boberger Straße“ und der Straße „Am Ohlendiek“ ausgesetzt.

Lärmschutzmaßnahmen sind nur an der „Boberger Straße“ und der Straße „Am Ohlendiek“ erforderlich. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- In den Bereichen, in denen Orientierungswerte überschritten werden, sind die Außenwohnbereiche an Gebäudeseiten anzuordnen, die der Lärmquelle abgewandt sind,
- Grundrissgestaltung: Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zu den weniger von Lärm betroffenen Gebäudeseiten,
- Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeseiten (passiver Schallschutz).

11. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB ergeben sich nicht.

12. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die entstehenden Erschließungskosten werden, bezogen auf die innere Erschließung der Investoren-Flächen, durch die Investoren selbst getragen. Die Gemeinde wird durch dieses neue Baugebiet finanziell nicht belastet. Die vorgesehene Erschließung durch die neu geplante Wendeanlage soll erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden in Abhängigkeit von der Nachfrage. Die dabei entstehenden Kosten werden dann auf die Begünstigten umgelegt.

13. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORHEKRÜNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN ERFORDERLICH SIND

Innerhalb des Baugebietes wurde durch Bodenuntersuchungen eine Torflinse mit einer Mächtigkeit von bis zu 8,00 m festgestellt, deren Ausdehnung nicht eindeutig begrenzt werden kann. Es ist zu erwarten, dass die Baugrundstücke 16 -18, 41 - 44, 50 - 56 sowie 60 - 65 davon besonders betroffen sind. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Erschließungsanlagen sind im Rahmen des erforderlichen Standsicherheitsnachweises darauf bezogene Bodenuntersuchungen vorzunehmen und entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu beachten. Gleiches gilt für angrenzende Bereiche.

14. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist für die Investoren-Fläche unmittelbar nach Rechtskraft vorgesehen.

15. HINWEISE

15.1 Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

15.2 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, unnormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

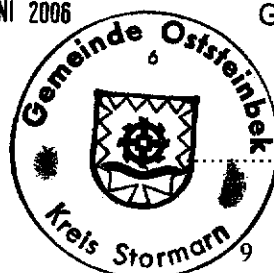
15.3 Den Bauherren wird empfohlen, bei der Ableitung des anfallenden Regenwassers (Dachflächenwassers) die Möglichkeit zur Installation von Brauchwasseranlagen zu prüfen und diese ggf. installieren zu lassen. Soweit die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks dies zulässt, sollte das anfallende Dachflächenwasser versickert werden.

15.4 Den Bauherren wird empfohlen, zu Heizzwecken umweltfreundliche Brennstoffe und -techniken zu verwenden.

16. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Oststeinbeks am 27. März 2006 gebilligt.

Oststeinbek, den 12. JUNI 2006



Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister