

GEMEINDE OSTSTEINBEK

(Kreis Stormarn)



Bebauungsplan Nr. 14

5. Änderung

Gebiet nördlich des Kunstrasenplatzes und der Tennisplätze am 'Barsbütteler Weg', südlich des verlängerten 'Willinghusener Weges', östlich der Straße 'Meessen', westlich der C-Sport-Anlage

Begründung



Stand: Satzung
2. Ausfertigung (Land)

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Angaben zum Bestand	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Inhalte der Planung	7
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	8
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
3.4	Hinweise und Kennzeichnungen	9
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	10
4.	Flächen und Kosten	10

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

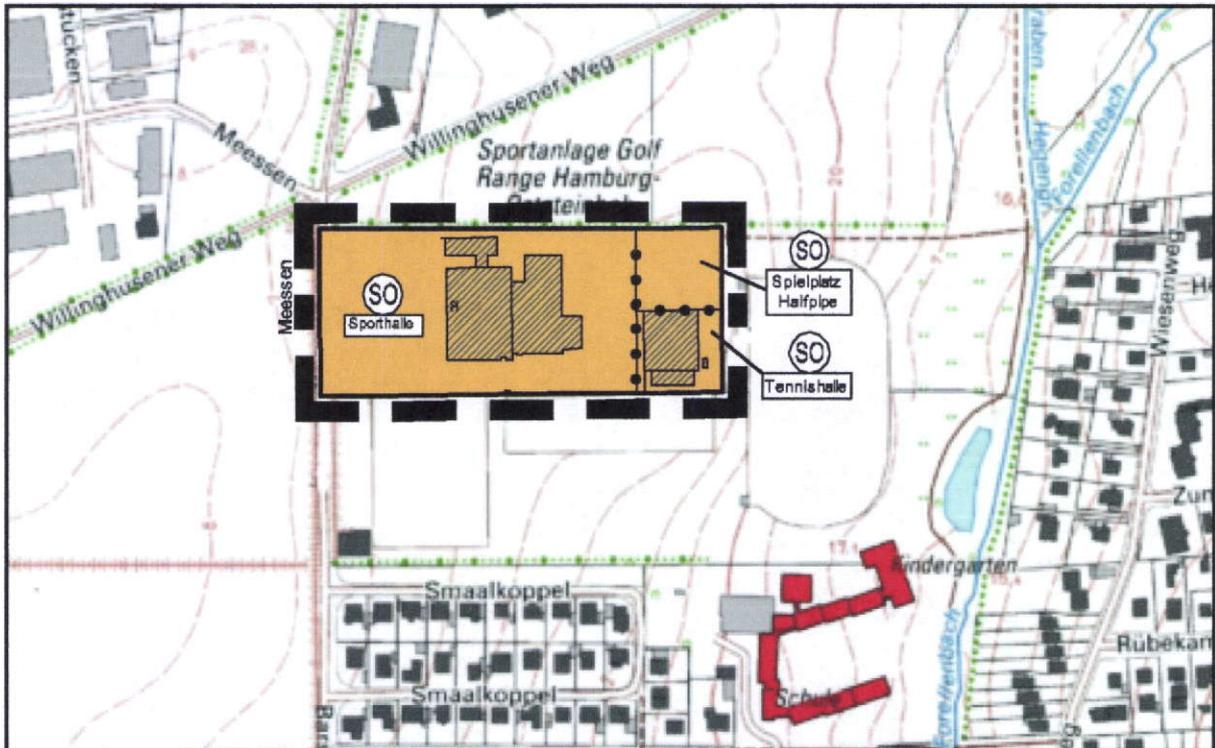
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	18.06.2012
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.06.2012
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26.06.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.07. - 06.08.2012
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	01.10.2012
Erneute TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	08.10.2012
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	17.10. - 01.11.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	17.12.2012

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

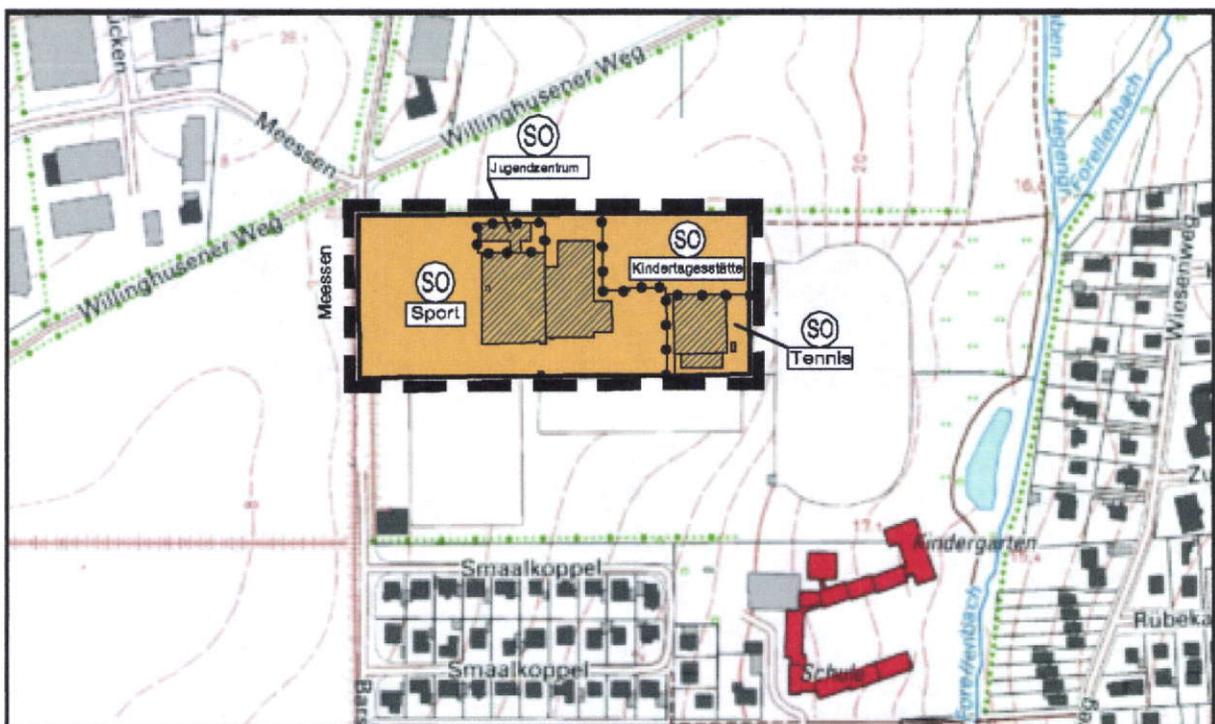
Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Gemeinden, die in einem direkten baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, wird keine planerisch selbständige Funktion zugeordnet, da sie an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen. Im Rahmen der kommunalen Planungen sollen die engen Beziehungen zwischen Oststeinbek und Glinde einerseits, sowie Glinde, Reinbek und den benachbarten Gemeinden südlich/östlich der Bille andererseits, Berücksichtigung finden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek ist derzeit für das Plangebiet ein Sondergebiet mit drei unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Dabei handelt es sich um 'Sporthalle', 'Spielplatz/Halfpipe' und 'Tennishalle'. Die vorgesehene Planung erfordert eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



Der festgestellte Landschaftsplan stellt eine bestehende Siedlungsfläche bzw. eine Fläche für Sportanlagen dar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,7 ha große räumliche Geltungsbereich liegt östlich der Straßen 'Barsbütteler Weg' und 'Meessen', nördlich des Kunstrasenplatzes und der Tennisplätze, westlich der C-Sport-Anlage und südlich des verlängerten 'Willinghusener Weges' im Norden des besiedelten Gemeindegebietes.

1.4 Angaben zum Bestand

Im Zentrum des Plangebietes stehen die Sporthalle und das Sportforum. Nördlich der Sporthalle liegt das Jugendzentrum. Östlich des Sportforums befinden sich im südlichen Bereich die Tennishalle und westlich vorgelagert ein Tennisplatz. Im nördlichen Bereich liegt eine Grünfläche. Westlich der Sporthalle ist die Gemeinschaftsstellplatzanlage für das gesamte Areal anzutreffen. An der Nord- und Westseite des Plangebietes verlaufen zwei Knicks, ein weiterer in einem kleinen Teilbereich ganz im Südwesten. Der mit Gebäuden bebaute Teil des Plangebietes ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 23,50 m über NN. Nach Westen hin, im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage, steigt das Gelände um ca. 2,00 m an.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt den Bau einer Kindertagesstätte mit ca. 120 Betreuungsplätzen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass Eltern ab August 2013 einen Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz für ihre Kinder, die jünger als drei Jahre sind sowie vom Schuleintritt bis zum vollendeten 14. Lebensjahr, haben, sofern ihr Bedarf nachgewiesen ist. Zur Zeit reicht das Angebot an freien Kindertagesstättenplätzen in der Gemeinde nicht aus, um allen Kindern in dem entsprechenden Alter einen Kinderbetreuungsplatz anbieten zu können.

Die Gemeinde ist Eigentümerin eines geeigneten Grundstückes im Bereich der Sportanlagen an den Straßen 'Barsbütteler Weg' und 'Meessen'. Für dieses Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 14 in der Fassung seiner 4. Änderung aus dem Jahr 2003, in dem die Sondergebiete 'Sport', 'Jugendzentrum', 'Spielplatz' und 'Tennis' festgesetzt sind. Im Sondergebiet 'Spielplatz', das nördlich des Sondergebietes 'Tennis' liegt, befand sich eine Skateranlage (Halfpipe), die jedoch vor einigen Jahren abgebaut wurde. Die Fläche des Sondergebietes 'Spielplatz' und der benachbarte nordöstliche Bereich des Sondergebietes 'Sport' soll nun als Sondergebiet 'Kindertagesstätte' festgesetzt werden, um den Bau der Kindertagesstätte zu ermöglichen. Das mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 planungsrechtlich vorbereitete Gebäude soll

seinen Betrieb im August 2013 aufnehmen.

Die Sondergebiete 'Sport' (mit der oben genannten Einschränkung), 'Jugendzentrum' und 'Tennis' bleiben erhalten.

2.2 Ziele der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

Die weiteren städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baulandreserven im Innenbereich.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die vorangegangenen Satzungen Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung bzw. Änderungssatzungen nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird aus praktischen Erwägungen, insbesondere dem Grund der leichteren Handhabbarkeit, die erste Variante angewendet, damit nicht eine vorangegangene Satzungsfassung und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen. Insofern sind die Festsetzungen aus der 4. Änderung, soweit sie nicht der Anpassung bedurften, übernommen worden.

3.1 Inhalte der Planung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen 'Jugendzentrum', 'Sport', 'Kindertagesstätte' und 'Tennis' gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die bisher für die Gebiete 'Jugendzentrum' und 'Sport' festgesetzte gemeinsame maximale Grundfläche (GR) von 8.000 m² wird aufgegliedert und den einzelnen Nutzungen konkret zugeordnet. Die max. zulässige GR beträgt demnach für das SO 'Jugendzentrum' 600 m², für das SO 'Sport' 5.400 m² und für das SO 'Kindertagesstätte' 2.000 m², so dass einerseits die bisherige maximal zulässige Grundfläche von 8.000 m² nicht überschritten wird, andererseits den einzelnen Nutzungen in ausreichendem Maße bauliche Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben. Die konkrete Zuordnung liegt in der sich verfestigenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts begründet, wonach die Festsetzung einer gemeinsamen Obergrenze für verschiedene vorhabenunabhängige Nutzungen ein unzulässiges „Windhundprinzip“ zur Folge haben kann. Die maximale Grundfläche für das Sonstige Sondergebiet 'Tennis' beträgt unverändert 2.500 m².

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in die bisherige Spielplatzfläche erweitert.

Neu aufgenommen wird, was als Grundnutzung 'Sport' im Rahmen dieser Satzung zu verstehen ist. Dies sind Anlagen und Einrichtungen des Leistungs-, Breiten-, Behinderten-, Schul- und Vereinssports. Unverändert sind im Sondergebiet 'Sport' auch Anlagen zulässig, die dem Krafttraining, der Physiotherapie, der Massage (einschließlich Sauna) und der Gesundheits- und Körperpflege dienen, ein 'Sportshop' (Einzelhandel mit Ausrüstungsgegenständen für die angebotenen Sportarten) bis zu 30 m² Verkaufsfläche sowie eine Gastronomie, diese allerdings - aus Klarstellungsgründen ergänzt - nur als „untergeordnete Nutzung“.

Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Aufgrund des 'Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden' vom 22. Juli 2011 ist festgesetzt, dass das gleiche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung gilt.

Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete von 37,00 m über NN festgelegt. Diese Festsetzung ersetzt aus Gründen der hinreichenden Bestimmbarkeit die bisherige Regelung, die Bezug auf die mittlere Höhe des von der Bebauung betroffenen Bereichs nahm (13 m über Terrain). Ausgenommen von der Höhenregelung sind die Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung. Soweit derartige Anlagen und Einrichtungen innerhalb der nachrichtlich dargestellten Richtfunktrasse errichtet werden sollen und eine Bauhöhe von mehr als 20 m erreichen, wird von der Bundesnetzagentur eine Anfrage bei dem Betreiber der Richtfunktrasse empfohlen.

Die als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) dienen der Aufnahme von Fahrzeugen der Besucher und Nutzer der unterschiedlichen Nutzungen. Die Fläche ist nach Norden bis an den Wallfuß erweitert worden, um bis zu sechs zusätzliche Stellplätze aufnehmen zu können.

Unverändert gilt für die Gemeinschaftsstellplatzanlage, dass diese mit einem standortgerechten einheimischen Gehölz (Baum/Großstrauch) je vier Stellplätze auf einer Pflanzinsel mit der Abmessung 2,50 m x 10,00 m zu bepflanzen ist. Hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume bzw. Großsträucher ist zwischen folgenden Gehölzarten zu wählen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Baum
Betula pendula	- Sand-Birke, Hänge-Birke	Baum
Carpinus betulus	- Hainbuche	Baum
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Großstrauch
Pyrus communis	- Holzbirne	Baum
Quercus robur	- Stiel-Eiche	Baum

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Knicks, Einzelbäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte Knickwälle sind zu ergänzen und entsprechend den vorhandenen Arten zu bepflanzen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet wird überwiegend von Siedlungs-, Parkplatz- und Sportflächen sowie intensiv genutzten Grünflächen eingenommen. Naturnahe Strukturen bilden die an der West- und Nordseite verlaufenden Knicks sowie die Bäume und Gebüsche, die auf dem Gelände stocken.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert.

Im Plangebiet wurden keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der vorhandenen Biotope kann ein Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche

Relevanz ist somit nicht gegeben.

In den beiden Knicks sowie in den Bäumen und Gebüschten ist ein Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere für europäische Vogelarten. Während die Knicks erhalten bleiben, werden im Bereich der Rasenfläche, die nördlich der Tennishalle liegt, die Gebüschten beseitigt. Da in den Gebüschten Vogelarten vorkommen, die allgemein häufig sind, da sie an menschliche Siedlungen angepasst sind, ergeben sich durch die Beseitigung der Gehölze keine Beeinträchtigungen, die artenschutzrechtlich relevant sind. Für die Beseitigung der Gehölze ist die gesetzliche Frist nach § 27 a BNatSchG zwingend einzuhalten. Bei Einhaltung dieser Frist werden durch die Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Da keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen sind, werden keine besonderen Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich.

Im Ergebnis ist der Bauleitplan unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange realisierbar.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) des Plangebietes ergeben sich nicht. Zugunsten der SO 'Kindertagesstätte' ist ein Geh- und Leitungsrecht, das die Erschließung von Süden gewährleistet, aufgenommen worden.

3.4 Hinweise und Kennzeichnungen

Im **Altlastenkataster** des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet ist. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Etwaige Altlasten wären unverzüglich dem Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden und Grundwasserschutz, anzuzeigen.

Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Über das Plangebiet verläuft in einer Höhe von 87 m über NN eine **Richtfunktrasse**. Angesichts einer angetroffenen Geländehöhe von ca. 23,50 m über NN und einer

festgesetzten Traufhöhe der Gebäude von 37 m über NN ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Die Bundesnetzagentur teilt im Rahmen von Beteiligungsverfahren regelmäßig mit, dass Bauhöhen von unter 20 m - im Plangebiet ist eine maximale Bauhöhe von ca. 14 m festgesetzt - in aller Regel unproblematisch sei und die Richtfunktrasse nicht beeinträchtigt werde. Bei neuen baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 20 m wird eine Anfrage bei dem Betreiber der Richtfunktrasse empfohlen. Vorliegend ist für die Traufhöhe ein Höchstmaß von 37 m über NN festgesetzt, die Richtfunktrasse befindet sich in 87 m über NN, mithin in einem Abstand von mindestens 50 m zur Bebauung.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)	24.477 m ²	90,1 %
Knicks und sonstige Bepflanzungen innerhalb des SO-Gebietes	1.983 m ²	7,3 %
Verkehrsfläche inklusive Straßenbegleitgrün	704 m ²	2,6 %
Gesamtfläche	27.164 m²	100,0 %

Die Gemeinde Oststeinbek trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat diese Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2012 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den - 9. JAN. 2013



Gemeinde Oststeinbek
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Hans-Joachim Vorbeck
(1. stellv. Bürgermeister)