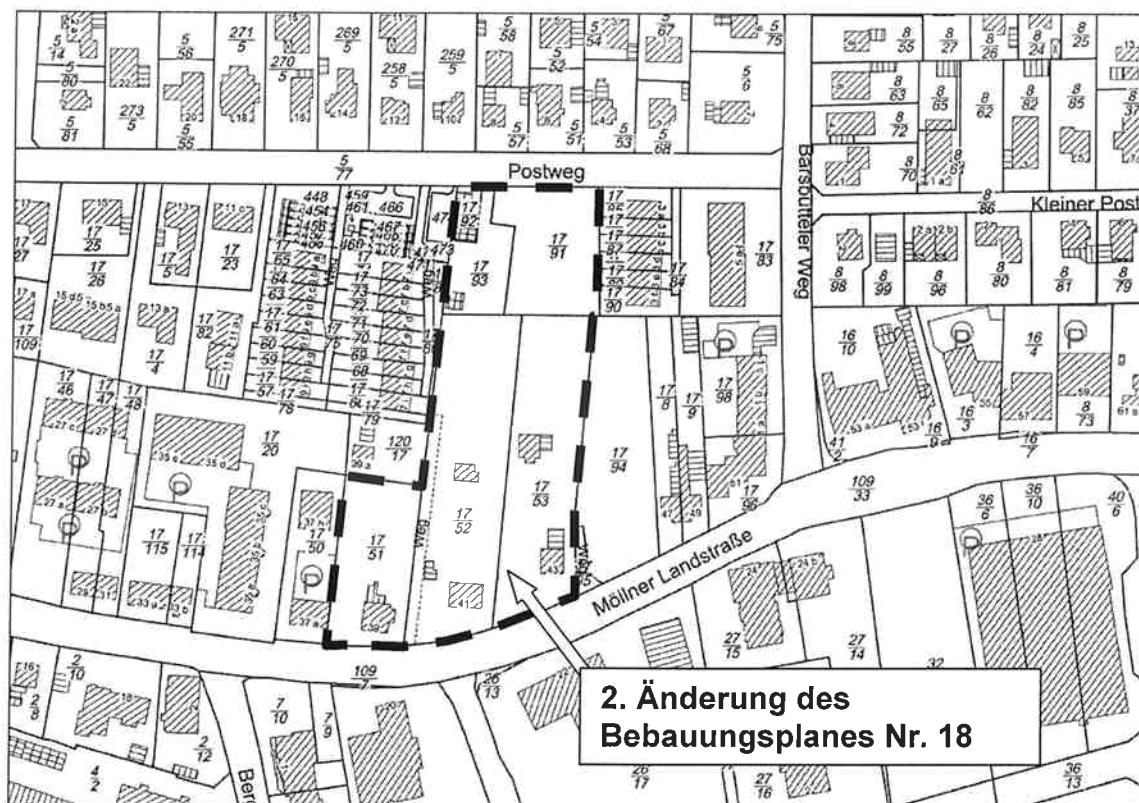


Bebauungsplan Nr. 18

2. Änderung

für das Gebiet nördlich der Möllner Landstraße, westlich des Barsbütteler Weges und südlich des Postweges (Flurstücke 17/51, 17/52, 17/53, 17/91, 17/92 sowie 17/93, Flur 6, Gemarkung Oststeinbek)

- Begründung -



GEMEINDE OSTSTEINBEK

Stand: Satzung

1. Ausfertigung (Gemeinde)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Grundlagen und Rahmenbedingungen | 3 |
| 1.1 | Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.2 | Landesplanerische Vorgaben, Flächennutzungs- und Landschaftsplan | 3 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.4 | Angaben zum Bestand | 4 |
| 2. | Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| 2.1 | Anlass der Planung | 4 |
| 2.2 | Ziele der Planung | 5 |
| 3. | Umweltprüfung und Umweltbericht | 6 |
| 3.1 | Umweltprüfung | 6 |
| 3.2 | Umweltbericht | 8 |
| 4. | Inhalte des Bebauungsplans | 11 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. | 11 |
| 4.2 | Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 4.3 | Grünordnung | 12 |
| 4.4 | Artenschutz | 13 |
| 4.5 | Immissionsschutz | 13 |
| 4.6 | Verkehr | 14 |
| 4.7 | Ver- und Entsorgung | 15 |
| 4.8 | Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden | 15 |
| 5. | Flächen und Kosten | 16 |
| 6. | Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche A und B | 16 |

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000. Durch Beschluss der Gemeindevertretung findet seit dem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss das beschleunigte Verfahren gemäß des durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird bei weitem unterschritten. Es liegt kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne vor. Da die Änderung des Bebauungsplanes zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, liegen die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vor.

| Verfahrensschritte: | Datum: |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 26.06.2006 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | 11.04. - 11.05.2007 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB | 05.03.2007 |
| TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB | 10.07.2007 |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 25.06.2007 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 16.07. - 16.08.2007 |
| Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 08.10.2007 |
| Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB | 21.12.2007 - 25.01.2008 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | 14.04.2008 |

1.2 Landesplanerische Vorgaben, Flächennutzungs- und Landschaftsplan

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, wurde keine planerische 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. Der

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Da auch nach dem Landschaftsplan der Bereich bereits als Siedlungsfläche dargestellt ist, entspricht die Planung den übergeordneten Vorgaben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst einen ca. 1,02 ha großen Teilbereich der Ursprungsfassung, bestehend aus den Flurstücken 17/51, 17/52, 17/53, 17/91, 17/92 sowie 17/93 der Flur 6, Gemarkung Oststeinbek. Es wird begrenzt im Norden durch den Postweg, im Süden durch die Möllner Landstraße und im Osten durch den Barsbütteler Weg.

1.4 Angaben zum Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 18 ist seit dem Jahre 1983 rechtskräftig und sieht im Wesentlichen eine 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung vor. Im Rahmen einer 1. Änderung wurden im Jahre 1984 für einen Teilbereich an der Ecke Möllner Landstraße / Barsbütteler Weg die Grund- und die Geschossflächenzahl erhöht. Weite Teile des Plangebietes sind in den zurückliegenden Jahren nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut worden. Von dieser Entwicklung ist der Bereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgenommen. Allein 13 Garagen sind auf den Flurstücken 17/92 und 17/93 bislang errichtet worden. An der Möllner Landstraße befinden sich Bestandsgebäude mit den Hausnummern 39, 41 und 43 sowie ein kleineres Haus in der Tiefe des Grundstücks. Ansonsten liegt der Planbereich brach und wird von Zeit zu Zeit gärtnerisch gepflegt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Eine abschließende Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 18 scheiterte bislang. So wurde eine bereits im Jahre 1998 fertiggestellte Architektenplanung von fünf Gebäudekomplexen mit insgesamt 49 Wohneinheiten nicht umgesetzt, da diese aufgrund einiger Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht zu markt- und ortsüblichen Preisen und somit wirtschaftlich rentabel hätten errichtet werden können. Als hinderlich haben sich insbesondere verbindliche Vorgaben zur Firstrichtung und zur maximalen Geschossigkeit erwiesen. Nunmehr ist beabsichtigt, diese Festsetzungen sowie die Geschossflächenzahl entfallen zu lassen, so dass sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung zukünftig über die reduzierte Firsthöhe, die neu aufgenommene Traufhöhe, die leicht angehobene Grundflächenzahl und die großzügiger gewählten Baugrenzen bestimmt.

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

Ergänzend sollen die Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb des Plangebietes wahlweise auch für Gemeinschaftsstellplätze geöffnet werden, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs in ausreichendem Maße nachkommen zu können. Für diese ist die verbindliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wie beispielsweise Rasengittersteine oder Ökopflaster, vorgegeben. Zudem ist die Errichtung von Tiefgaragen, auch gebäudeübergreifend, zulässig.

Darüber hinaus soll die Gelegenheit genutzt werden, in dieser Änderung eine Aktualisierung der BauNVO von 1977 auf die derzeit gültige Fassung vom 23.01.1990 durchzuführen. Eine weitere Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung besteht in der großzügigeren Ausgestaltung der Baugrenzen, die dazu führt, dass sie nicht in allen Bereichen aufgrund der Abstandsregelungen der Landesbauordnung ausgeschöpft werden können. Hinsichtlich der Gestaltung werden Dachneigungen zukünftig nicht erst ab 40°, sondern bereits ab 12° zulässig.

2.2 Ziele der Planung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sowohl durch die Angabe der Firsthöhe (FH = max. 19 m über Straßenoberkante Möllner Landstraße), als auch durch die Geschossigkeit (II bzw. III) in Verbindung mit der Dachneigung (40 - 48°) bestimmt. Da es sich hierbei um alternierende Festsetzungen handelt, soll im Rahmen dieser 2. Änderung auf die Angabe der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, die zulässige Gebäudehöhe jedoch reduziert werden. Einer besonderen Festsetzung der Geschossfläche bedarf es nicht. Diesbezüglich soll zukünftig eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der max. Firsthöhe, der max. Traufhöhe, der Grundflächenzahl und - mit Ausnahme der 1. Baureihe an der Möllner Landstraße - der Vorgabe einer offenen Bauweise stattfinden.

Die derzeit im Bebauungsplan in Teilen vorgegebene Firstrichtung schränkt die Gestaltung der Gebäude ein. Hinzu kommt, dass 3 der 6 Baufenster nicht straßenbegleitend, sondern inmitten des Plangebietes gelegen sind und so keine raumwirksame Bedeutung für das Straßenbild entfalten.

Im Ergebnis wird durch diese Änderungen in Verbindung mit dem erweiterten Rahmen hinsichtlich der Dachneigung ein etwas größerer Spielraum geschaffen für wirtschaftliche Objektlösungen, ohne dass städtebaulich unvertretbare Baumassen entstehen können. So werden zukünftig 3-geschossige Gebäude planungsrechtlich zulässig, deren Errichtung bislang an der Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ i. S. d. Landesbauordnung (LBO) scheiterten. Die Abstandsregelung der LBO gilt es allerdings weiterhin zu beachten.

3. Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen, die sich nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt. Hierzu ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da auf einer vorgelagerten Planungsebene keine Umweltprüfung vorgenommen worden ist, ist eine Abschichtung nicht möglich. Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine vorzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im Ergebnis lassen folgende Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs erwarten:

- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, auf das Wirkungsgefüge zu vor, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf Kultur- und Sachgüter;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu überlassen.

3.1 Prüfung der Umweltbelange

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen: Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,05 erfolgt im Vergleich zur rechtskräftigen Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ein geringfügiger Eingriff. Dieser Eingriff gilt jedoch gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit zulässig. Da der Bebauungsplan über lange Zeit nur in Teilbereichen realisiert wurde, konnte sich der Plangeltungsbereich dieser 2. Änderung in den letzten zwei Jahrzehnten entwickeln. Er ist in Teilen dicht mit Bäumen und Buschwerk, vornehmlich Weiden, bestockt, in denen im Frühjahr ein reges Balz-, Setz- und Brutgeschäft einsetzt. Nach neuester Rechtsprechung sind Teile der Artenschutzregelungen im BNatSchG außer Kraft. Die FFH-Richtlinie bzw. Aussagen der Vogelschutzrichtlinie gelten somit unmittelbar. Beeinträchtigungen heimischer Vogelarten und von in Anhang IV aufgelisteter Arten der FFH-Richtlinie müssen untersucht und dargelegt werden. Dies betrifft insbesondere Nist- und Bruthöhlen und die Beseitigung der einzelnen Individuen während der Brutperiode. Je nach Ergebnis ist dann ggf. eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Zu den geschützten Arten zählt die gesamte heimische Vogelwelt.

Dieser Fragestellung ist das Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, nachgegangen. Im Rahmen seines Fachbeitrages zum Artenschutz nach BNatSchG kam es zu

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Vogelarten anzutreffen sind. Die Vogelarten sind bis auf den Mauersegler als Brutvögel einzustufen, auch wenn das Nest von Rabenkrähe und Elster außerhalb des Plangeltungsbereiches angesiedelt ist. Das Plangebiet ist aber Teil des Nahrungshabitates während der Brutzeit. Es handelt sich um eine individuenreiche Kleinvogelgemeinschaft, deren Arten ausnahmslos weit verbreitet sind. Gefährdete Arten treten nicht auf. Das Artenspektrum setzt sich aus Vögeln zusammen, wie sie für Ortschaften typisch sind. Die angetroffenen und zu erwartenden Vogelarten sind durch das BNatSchG „besonders“, nicht aber „streng“ geschützt. Vogelarten des Anhangs IV der Vogelschutzrichtlinie treten nicht auf und können auch nicht erwartet werden. Der Biologe kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 voraussichtlich Bruthabitate verloren gehen. Es besteht eine Abhängigkeit der Vogelarten von Strukturen, die für den Brutplatz geeignet sind, es besteht jedoch keine Abhängigkeit von statischen Strukturen, da die Brutplätze jedes Jahr neu gesucht werden. Nach der Bebauung können daher wieder neue Strukturen für Brutplätze entstehen. Die Vogelfauna ist an Veränderungen in ihren Lebensräumen angepasst. Eliminierungseffekte von Arten sind durch die Bebauung des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen. Trotzdem kann die Bebauung die für die lokale Vogelfauna zur Verfügung stehenden Bruthabitate zumindest vorübergehend verringern.

Auswirkungen auf Boden: Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine geringfügig höhere Versiegelung des Bodens. Da für Stellplätze und die Fahrbereiche von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen und deren Zufahrten nunmehr ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge zulässig sind, tritt insofern eine Verbesserung ein. Ein ökologisches Risiko wird ebenso wie das Risiko zusätzlicher Schadstoffeinträge aufgrund der unveränderten zulässigen Nutzung nicht gesehen.

Auswirkungen auf Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der festgesetzten Wohnnutzung fällt nur gering verschmutztes Oberflächenwasser an, das - im Falle der Versickerung - für das Grundwasser keine Gefahr bedeutet. Ein ökologisches Risiko besteht nicht.

Auswirkungen auf Luft und Klima: Es sind keine Auswirkungen und ökologische Risiken aufgrund der veränderten Planung zu erwarten.

Auswirkungen auf die Landschaft: Der Untersuchungsraum für das Landschaftsbild geht im Allgemeinen über den Geltungsbereich des eigentlichen Bauleitplanes hinaus, da eine optische Wirkung auf das Landschaftsbild aus größerer Entfernung möglich ist. Vorliegend sind keine Zerschneidungen der Landschaft zu erwarten, da sich das Plangebiet innerhalb eines nach allen Seiten bebauten Bereiches befindet und die maximale Höhe für Gebäude sogar reduziert wird.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt: Es sind keine erheblichen Auswirkungen und ökologische Risiken ersichtlich.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu vor: Aufgrund der geringen zusätzlichen Komplexität als Folge der Überplanung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit: Bei der Untersuchung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ sind insbesondere die Wohnqualität in Bezug auf Geräuschimmissionen und Schadstoffe zu betrachten. Aufgrund des Verkehrslärms auf der Möllner Landstraße wurden bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Festsetzungen zu den einzuhaltenden Schalldämmmaßnahmen für die betroffenen Baufenster getroffen, die weiterhin Gültigkeit besitzen. Dies betrifft den gesamten vorderen Bereich der Möllner Landstraße. Durch eine mögliche Verlegung der Stellplatzanlage auf das Flurstück 17/91 im Nordosten des Geltungsbereiches könnte eine Konfliktsituation mit der östlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung entstehen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt, dass im Falle des Eintritts dieser Situation im Osten des Flurstückes 17/91 nur eine durchgehende Bebauung mit Gemeinschaftsgaragen genehmigungsfähig ist, die die Wohnbebauung und die Außenwohnbereiche wirksam abschirmen. Hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf Lärm und Schadstoffe liegen noch keine konkreten Planungen mit Angaben über die Platzierung schützenswerter Räume und Außenwohnbereiche vor. Gleiches gilt für die Frage, ob und wo Tiefgaragen errichtet werden bzw. ob und wo der Stellplatzbedarf ebenerdig nachgewiesen wird. Aus diesem Grunde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Nachweis, dass die geplante und vorhandene Wohnbebauung durch Immissionen nicht nachteilig beeinträchtigt wird, in den späteren Bauantragsverfahren zu erbringen ist.

3.2 Umweltbericht

3.2.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe, Grundflächenzahl und Baugrenzen zu beschränken, um die Errichtung und anschließende Vermietung zu markt- und ortsüblichen Preisen von sechs Gebäudekomplexen zu ermöglichen.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG vom 06.03.2007) und das Ausgleichserfordernis sind berücksichtigt bzw. kommen nicht zum Tragen. Durch die Überplanung werden nur geringfügig neue Eingriffe vorbereitet. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleichserfordernis, das im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln wäre, nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung der Vorgaben gemäß § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) ist durch entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz im Rahmen der Ursprungssatzung, die unverändert fortgelten, bereits geschehen.

Darüber hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes: Das Plangebiet ist ganz überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA), zu einem kleinen Teil als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Das Plangebiet ist aus verwilderten Gärten mit typischen Gartenpflanzen hervorgegangen. Dazu zählen Obstbäume, verschiedene Ziergewächse, aber auch Wildpflanzen und einige Waldrandarten. Die Vegetation ist artenarm bis mäßig artenreich. Die noch bestehenden Gärten sind durch Rasenflächen und alte Obst- und Zierbäume sowie Hecken gekennzeichnet. Charakteristisch ist ein dichter Bewuchs bis in etwa 3 m Höhe. Sträucher und Kletterpflanzen haben Bäume überwuchert, so dass in einigen Bereichen eine große Blattmasse ausgebildet ist und ein großes Potential für Nistmöglichkeiten von Kleinvögeln besteht. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Luft durch Randeinflüsse, insbesondere durch den Verkehr auf der Möllner Landstraße und die umgebende Bebauung, beeinträchtigt.
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung: Durch die Erhöhung der GRZ um 0,05 hat die Änderung einen nur geringfügigen zusätzlichen Eingriff zur Folge, da bereits jetzt eine Wohnbebauung möglich ist. Die Reduzierung der Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Nutzung lässt keine negative Entwicklung des Umweltzustandes erkennen.

Die Nichtdurchführung der Planung würde wahrscheinlich einen Eingriff an anderer Stelle im Gemeindegebiet zur Folge haben, wodurch sehr

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

wahrscheinlich ein stärkerer Eingriff vorbereitet werden würde, da zusätzliche Fläche als Wohngebiet ausgewiesen werden müsste. Da der Planbereich bereits jetzt für Wohnnutzung ausgewiesen ist, ist eine bauliche Nutzung im Geltungsbereich ohnedies auch ohne Planänderung zulässig.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen: Die Erheblichkeit des Eingriffs ist in der Umweltprüfung als gering ermittelt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich kein Ausgleichsbedarf ergibt. Eine Entlastung tritt bei Stellplätzen und deren Fahrbeziehungen ein, die nun in wasser- und luftdurchlässiger Weise hergestellt werden müssen. Um das Töten von Individuen und die Zerstörung oder Beschädigung der Eier und Nester der einheimischen Vögel auszuschließen, ist die Beseitigung von Gehölzbeständen nur im Rahmen der gesetzlichen Fristen (01.10. - 15.03., vgl. § 34 Abs. 6 LNatSchG) durchzuführen. Damit kann eine unmittelbare Tötung oder eine Zerstörung bzw. Beschädigung der Eier und Nester für alle betroffenen Vogelarten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.
- d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Der eng gefasste Geltungsbereich und die vorgegebenen Anbindungen an die Möllner Landstraße und den Postweg lassen alternative Lösungen nicht zu.

3.3.3 Zusätzliche Angaben

- (a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten (technische Lücken, fehlende Kenntnisse): Für die Problemstellungen beim Arten- und Biotopschutz fehlen Grenzwerte zur Bewertung, wie sie z. B. beim Lärm bestehen. Hier kann nur eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung stattfinden. Die Bewertung der Auswirkungen über einen langen Zeitraum bleibt immer mit Restrisiken behaftet.
- (b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt: Es liegen zur Zeit keine Hinweise vor, dass mit der Durchführung des Bauleitplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein könnten. Daher werden keine Maßnahmen zur Überwachung aufgeführt.
- (c) Zusammenfassung: Als Folge der Änderungsplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorgefundenen Qualitäten der Schutzgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplans im Verhältnis zu seiner zur Zeit rechtskräftigen Fassung nur unerheblich berührt. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht. Im Ergebnis der faunistischen Untersuchung liegt eine Befreiungslage nach § 62 BNatSchG vor.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Für den Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Teilbereichen, in denen sie bisher mit 0,25 festgesetzt ist, auf 0,3 erhöht. Die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,05 trägt den Erfordernissen der in den letzten 25 Jahren gestiegenen Anforderungen an den Wärmeschutz Rechnung, die höhere Außenwandstärken erfordern. Gleichzeitig wird auf diese Weise ein Ausgleich dafür geschaffen, dass die nach der zur Zeit noch geltenden Ursprungsfassung des B-Planes zulässige Gebäudehöhe reduziert wird. Entlang der Möllner Landstraße, wo bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist, darf diese GRZ auf 0,35 angehoben werden, wenn Hausdurchfahrten für Kraftfahrzeuge errichtet werden. Dadurch soll einerseits dem Flächenverbrauch für notwendige lichte Durchfahrten Rechnung getragen, andererseits ein Anreiz für eine möglichst geschlossene Situation entlang der Landesstraße im Interesse des Immissionsschutzes der hinterliegenden Gebäude geschaffen werden. Für die Firsthöhe (FH), die bisher mit 19 m über Straßenmitte Möllner Landstraße festgesetzt ist, wird nunmehr 42 m über NN als Bezugspunkt gewählt. Bei Geländehöhen zwischen 25,5 m über NN an der Möllner Landstraße und 27 m über NN am Postweg ergeben sich damit maximal zulässige Gebäudehöhen von 15 - 16,5 m über dem vorgefundenen Gelände. Neu aufgenommen wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 39 m über NN, um ein weiteres Regulativ für das Gesamterscheinungsbild des Wohnquartiers zu erhalten. Hingegen entfallen die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Geschossflächenzahl, da das Maß der baulichen Nutzung durch FH, TH, GRZ, Bauweise und Baugrenzen hinreichend bestimmt ist. Hinzu kommen die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung, die eine weitere Begrenzung der Wandhöhe in Abhängigkeit vom Seitenabstand der Baugrundstücke setzen. Hinsichtlich der bisherigen Gemeinschaftsgaragenfläche am Postweg (Flurstücke 17/92 und 17/93) wird angestrebt, diese mit der bisherigen Baufläche (Flurstück 17/91) zu tauschen, um so zum einen zu der östlich gelegenen Reihenhauszeile Postweg 3 a - f im Interesse einer größeren Belichtung mehr Abstand zu erhalten, zum anderen eben diesen Grundstückseigentümern eine Garage direkt an ihrem Grundstück zu ermöglichen. Da einerseits die diesbezüglichen notwendigen Grundstücksverhandlungen noch zu keinem erfolgreichen Abschluss gebracht werden konnten, andererseits den Eigentümern und der Gemeinde an einer zügigen Bereitstellung von Wohnraum in zentraler Lage gelegen ist, wurde in diesem nördlichen Planbereich ein großzügiges Baufenster gewählt. Es ermöglicht die Verschiebung einer Bebauung nach Westen bis auf 10 m an die westliche Grundstücksgrenze, so dass hier an der südlichen Grenze des Baufeldes zur benachbarten Reihenhauszeile 7 a - i ein Abstand von 28 m zur Bebauung eingehalten wird. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann das Baufeld in seiner festgesetzten Größe bei Weitem nicht ausgeschöpft werden; es bietet aber die notwendige Auswahlmöglichkeit, um ein Wohngebäude unabhängig vom Ausgang eigentumsrechtlicher Verhandlungen platzieren zu können. Die Möglichkeit zur geschlossenen Bauweise im Südwesten des Plangeltungsbereiches verfolgt neben der

straßenbegleitenden Raumwirksamkeit auch das Ziel des Lärmschutzes der zukünftigen Wohnbebauung ab der zweiten Baureihe.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Vorgabe einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung wird zukünftig verzichtet, da der Gebäudekomplex am Postweg bereits jetzt eine Giebelständigkeit vorsieht und so nur eine eingeschränkte Raumkante zur Verkehrsfläche zu schaffen in der Lage ist. Die Bestandsgebäude an der Möllner Landstraße haben aufgrund der Baugrenzen ohnehin nur straßenbegleitende Erweiterungsmöglichkeiten. Die drei inmitten des Plangebietes gelegenen Baufelder entfalten aufgrund ihrer von den Verkehrsflächen zurückgezogenen Lage keine prägende Bedeutung, die der Festsetzung einer Firstrichtung bedarf.

Für die Gestaltung von Stellplätzen, Fahrbereichen der Gemeinschaftsgaragen- bzw. -stellplatzanlagen und deren Zufahrten sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Versickerung an Ort und Stelle zu unterstützen.

Hinsichtlich der Dachflächen gilt, dass für neu zu errichtende Gebäude die untere Grenze der Dachneigung für Satteldächer nicht mehr bei 40°, sondern bereits bei 12° beginnt, während die obere Grenze unverändert bei 48° bleibt. Hierfür wird in Teilen des Plangebietes die Möglichkeit eröffnet, Raum für eine verbesserte Ausnutzung der dritten Geschossebene zu erhalten, um auch sog. Herrenhäuser mit Zeltdächern zu ermöglichen.

4.3 Grünordnung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist zur Zeit geprägt durch seinen ungenutzten Zustand, der dazu geführt hat, dass dort in Randbereichen Gartenabfälle abgelagert und Hunde ausgeführt werden. Begrenzte gärtnerische Pflegemaßnahmen verhindern eine noch größere Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Auf der anderen Seite konnten sich so Bäume und Buschwerk, vornehmlich Weiden, entwickeln, die als Brut- und Niststätte für heimische Vogelarten dienen. Generell haben grünordnerische Aspekte innerhalb des seit mehr als zwei Jahrzehnten rechtskräftig überplanten Gebietes keine schwerpunktmäßige Bedeutung erfahren.

Entlang der Möllner Landstraße bleibt das Anpflanzgebot aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ebenso bestehen wie an der Westgrenze des nördlichen Bereiches des Änderungsgebietes. Ferner besteht ein Anpflanzgebot südlich des am Postweg gelegenen Teilbereiches in Ost - West - Richtung. Die vorhandene Anpflanzung entlang des Postweges ist als zu erhalten festgesetzt. Jeweils ausgenommen hiervon sind die Standorte für

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

Müllgefäße, Zufahrten und Geh-, Fahr- und Leistungsrechte. Stellplätze, die Fahrbereiche für Stellplatz- und Garagenanlagen sowie deren Zufahrten sind aufgrund der Änderungsplanung mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen, was zu einer gestalterischen Aufwertung beiträgt und dem lokalen Wasser- und Bodenhaushalt dient.

Da es sich bei der Änderungsplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleichserfordernis, das im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln wäre, nicht erforderlich.

Alle Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung (auch bei Teilabschnitten) folgenden Pflanzperiode im Herbst herzustellen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll mindestens zwei Jahre betragen. Sommerliche Bewässerung ist vorzusehen.

4.4 Artenschutz

Als Folge der Planung ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Tierpopulationen zu erwarten, weil ihr Lebensraum durch Eingriff in das Baum- und Buschwerk und Versiegelung flächenmäßig erheblich reduziert wird. Aufgrund ihrer hohen Mobilität sind Vögel in der Lage, Ersatzbiotope an anderer Stelle im Gemeindegebiet schnell wieder zu besiedeln. Dennoch werden durch Gehölzfällungen Brut- und Lebensräume von Vogelarten zerstört, die zu den besonders geschützten Arten gehören. Daher ist eine formelle Befreiung nach § 62 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel erforderlich. Grundsätzlich gilt, dass nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen können, sondern das Bauvorhaben, dessen Realisierung mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften kollidiert. Das Vorliegen einer Befreiungslage ist Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes. Der Adressat der Befreiungsvorschrift ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Plan in die Tat umsetzen will. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan muss eine erforderliche artenschutzrechtliche Befreiung noch nicht vorliegen. Dennoch ist der besondere Artenschutz auch in der Bauleitplanung zu beachten. Denn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen dauerhaft nicht verwirklicht werden kann, verstößt gegen das Gebot der Erforderlichkeit. Nicht die Befreiung als solche, wohl aber das Vorliegen einer Befreiungslage ist Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes, d. h., die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BNatSchG muss möglich sein.

Eine formelle Befreiung ist für die Artengruppe der Vögel erforderlich, da durch die geplanten Gehölzfällungen Brut- und Lebensräume von Vögeln (besonders geschützte Arten wie z. B. Goldammer und Blaumeise) zerstört werden.

Das Biologenbüro GVV ist im Rahmen einer faunistischen Untersuchung zum Ergebnis gelangt, dass eine Befreiungslage gegeben ist.

4.5 Immissionsschutz

Im **Altlastenkataster** des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Stormarn, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, verpflichtet ist.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist **Schallimmissionen** ausgesetzt, die insbesondere durch den Fahrzeugverkehr auf der Möllner Landstraße hervorgerufen werden. Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die DIN 18005, Teil 1, in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Auf den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, sind die bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes festgesetzten und auch nunmehr übernommenen Schalldämmmaße (35 - 45 dB[A]) einzuhalten. Das seinerzeit zu Grunde gelegte Verkehrsaufkommen ist im Zusammenhang mit der Lärmtechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 b „Eichredder“ im Jahr 2006 überprüft worden und hat nach wie vor Gültigkeit.

Ferner sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer an allen der Möllner Landstraße zugewandten Fronten der 1. und 2. Baureihe sowie an seitlichen und rückwärtigen Fronten der 1. Baureihe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann. Schützenswerte Aufenthaltsräume in einem Abstand < 22 m zur Mitte der Möllner Landstraße dürfen in der ersten Gebäudereihe nicht zur Möllner Landstraße hin orientiert werden. Abweichungen sind nur dann erlaubt, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

4.6 Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den Postweg im Norden und die Möllner Landstraße im Süden. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes zentrale Gemeinschaftsgaragen-/Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt. Sollte der durch die Nutzung ausgelöste Bedarf weitere Stellplätze erforderlich machen, können diese in Form von Tiefgaragen, auch gebäudeübergreifend, hergestellt werden. Öffentliche Parkplätze stehen im Seitenstreifen des Postweges zur Verfügung. 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 mind. 3,50 m.

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien, deren Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Baugebietes liegen, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Diese sind verknüpft mit dem Schnellbahnnetz des HVV.

4.7 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für das Plangebiet sind bereits im Rahmen der äußeren Erschließung des gesamten Areals für eine Komplettbebauung ausreichend dimensioniert vorgesehen worden.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Oststeinbek wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse. Für eine eventuell erforderlich werdende Trafo-Station steht innerhalb des Plangebietes genügend Raum zur Verfügung.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die E.ON Hanse (Hamburger Gaswerke GmbH/HEIN GAS).

Fernsprechversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die Leitungsnetze des Zweckverbandes Südstormarn. Die bestehenden Netze sind ausreichend dimensioniert.

Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Oststeinbek" sichergestellt.

Abfallentsorgung

In der Gemeinde Oststeinbek führt der Kreis Stormarn die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten durch. Zum Abstellen der Müllgefäße an den Abfuhrtagen sind für rückwärtig gelegene Grundstücke sowie für Reihenhauseigenheime gesonderte Abstellflächen am Straßenrand angeordnet.

4.8 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Grundstücke im Änderungsbereich verbleiben - einschließlich des Tauschs von Garagenflurstücken am Postweg - im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich.

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

| Grundnutzung | Fläche in m² | Prozent |
|-----------------------------|--------------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 7.671 | 75,6 % |
| Reines Wohngebiet (WR) | 2.482 | 24,4 % |
| Gesamtfläche | 10.153 | 100,0 % |

Die zwei Grundstückseigentümergeinschaften mit den größten Flächenanteilen tragen die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

6. Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche A und B

Das Plangebiet ist in einen Teilbereich A und einen Teilbereich B aufgeteilt worden. Der Teilbereich B umfasst den nördlichen, am Postweg gelegenen Teil des Plangebietes zwischen den Reihenhauszeilen Postweg 3 a - f und 7 a - c mit einer Größe von 2.399 m². Der Teilbereich A beinhaltet den gesamten übrigen Teil des Plangebietes. Vor dem Hintergrund des Entwurfes einer neuen Landesbauordnung (LBO), der u. a. die Reduzierung des Abstandsflächenerfordernisses auch in Wohngebieten zum Inhalt hat, erscheint es nicht ausgeschlossen, dass im Teilbereich B, eingebettet von Reihenhäusern, eine ortsunübliche Bebauung entstehen könnte. Aus diesem Grunde ist dieser Teilbereich vom Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Oststeinbek vom 14. April 2008 ausgenommen, so dass diesbezüglich der B-Plan Nr. 18 in seiner Ursprungsfassung weiterhin Gültigkeit entfaltet. Es bleibt zunächst abzuwarten, mit welchen Regelungsinhalten die neue LBO tatsächlich in Kraft treten wird, um dann zu entscheiden, ob und in welcher Form eine Neuüberplanung des Teilbereiches B geboten ist.

Für den Teilbereich A hingegen wird die Gefahr der Ortsunüblichkeit durch die Höhenbeschränkungen der Trauf- und Firsthöhe nicht gesehen, zumal sich westlich des Plangebietes innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches noch höhere Gebäude befinden, die den Eindruck der 5-Geschossigkeit (bei 3 Vollgeschossen) vermitteln. Für die Reihenhäuser 7 d - i wäre eine dann vom Verordnungsgeber so gewollte kompaktere Bebauung hinnehmbar, da diese

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER
GEMEINDE OSTSTEINBEK

lediglich mit ihren Hauseingangs-, nicht aber mit ihren Außenwohnbereichen betroffen wären. Für die noch weiter südlich hin zur Möllner Landstraße gelegenen Baufenster ist eine verdichtete Bebauung nicht zuletzt wegen der immissionsschützenden Abschirmwirkung ohnedies städtebaulich erwünscht.

Oststeinbek, den 19.06.2008



.....
Kastner
2. Stellvertreterin
des Bürgermeisters