

Bebauungsplan Nr. 1

9. Änderung

für das Gebiet „Rübekampen“ südlich Rübekampen 18 und 20, östlich der Straße Hochkamp, nördlich Hochkamp 40 und 42 und westlich Kampstraße 43 a

- Begründung -



GEMEINDE OSTSTEINBEK

Satzung

1. Ausfertigung (Gemeinde)

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	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	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	7
3.2	Örtliche Bauvorschriften	7
3.3	Grünordnung	8
3.4	Immissionsschutz	9
3.5	Verkehr	9
3.6	Ver- und Entsorgung	9
3.7	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	10
4.	Flächen und Kosten	10

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in ihrer jeweils 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. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des 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 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. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche angesichts einer Plangebietsgröße von unter 1.000 m² unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.09.2008
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	04.10.2008
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	14.10. - 14.11.2008
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	15.12.2008

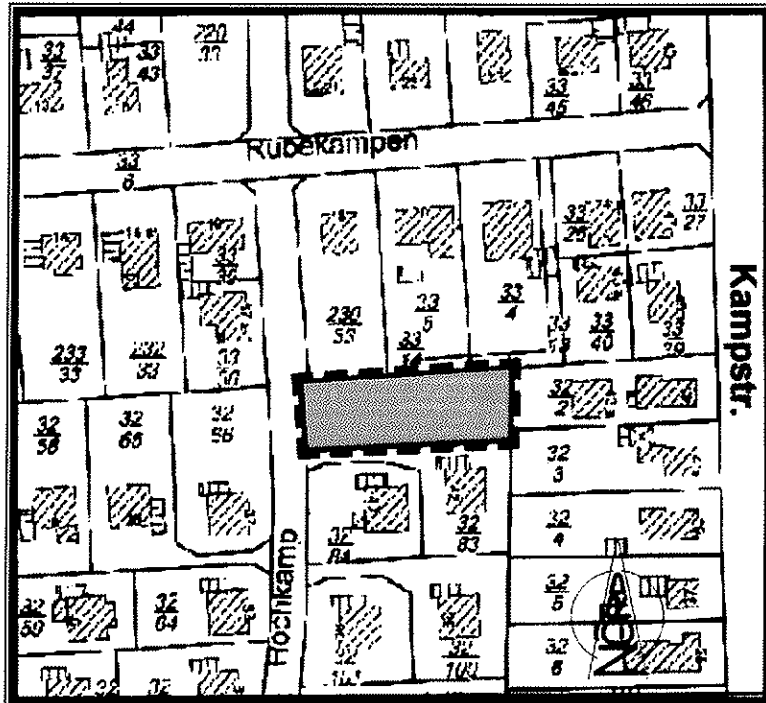
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im baulichem 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.

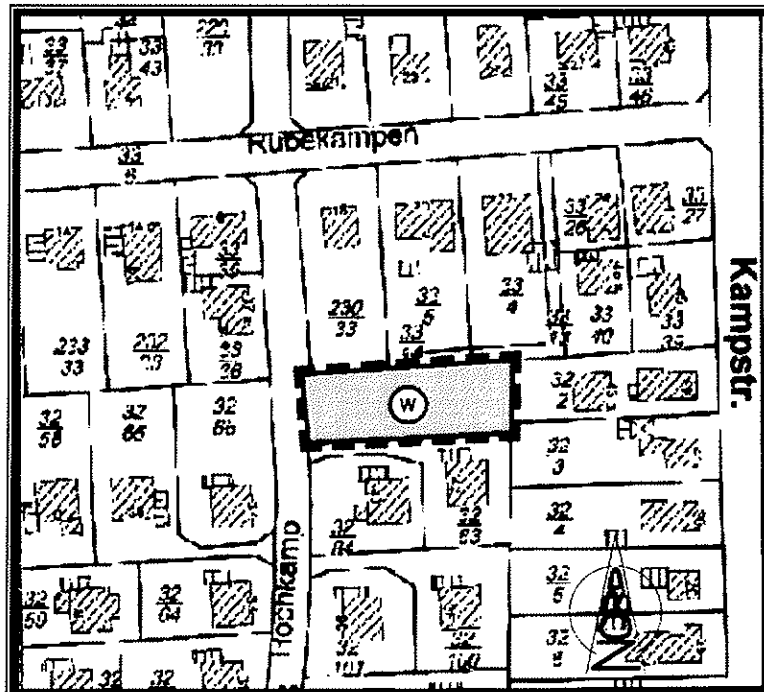
BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

Der Fächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche (W) ab und ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Derzeitige Darstellung des betroffenen Gebietes im F-Plan



Zukünftige Darstellung des betroffenen Gebietes im F-Plan



Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Oststeinbek stellt den Planbereich als Siedlungsfläche dar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst einen 921 m² großen Teilbereich der Ursprungsfassung, konkret das Flurstück 32/82 der Flur 2 in der Gemarkung Oststeinbek. Er ist gelegen im Nordwesten des besiedelten Gemeindegebietes südlich der Hausgrundstücke Rübekampen 18 und 20, östlich der Straße Hochkamp, nördlich Hochkamp 40 und 42 und westlich Kampstraße 43 a.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem dieser Änderungsplanung zu Grunde liegendem Grundstück handelt es sich um eine gemeindeeigene Grünfläche mit vereinzelter, aufgelockerter Bepflanzung, wie sie von der gärtnerischen Gestaltung her auch auf dem Hausgrundstück Rübekampen 18, zu dem keine Abgrenzung vorhanden ist, anzutreffen ist. Obwohl seit der erstmaligen Überplanung des Gesamtgebietes im Jahre 1971 als „Spielplatz“ festgesetzt, deutet nichts auf diese Art der Nutzung hin. Es befinden sich keine Spielgeräte auf dem Grundstück, das zudem durch einen Jägerzaun zur Straße Hochkamp dem allgemeinen Zutritt entzogen ist.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht ein wenig bewegt. Während der östliche Grundstücksteil relativ eben ist, verläuft ab der Mitte der Grundstückstiefe ohne Böschungskanten ein Gefälle in Richtung Nordwesten von ca. 0,60 m.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Für das gesamte Areal zwischen der Möllner Landstraße und der Straße „Heidlohe“ (Süd-Nord-Beziehung) einerseits und dem Wiesenweg und der Kampstraße (West-Ost-Beziehung) andererseits fand vor ca. 38 Jahren eine erstmalige Überplanung statt. Im Wesentlichen ging es darum, in einem Umfeld von straßenbegleitenden Bestandsgebäuden neue Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden hierzu Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR und WA) mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung ausgewiesen. Infolge der Tatsache, dass neben der hohen Anzahl an bestehenden Wohneinheiten (WE) die Voraussetzungen

zur Errichtung von weiteren mehr als einhundert WE geschaffen wurden, fand innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines Spielplatzes von mehr als 2.000 m² Größe Berücksichtigung.

Durch den Ausbau des Naherholungsbereiches westlich des Forellenbaches, der umfangreiche Kinderspielmöglichkeiten mit umfasste, die über Brücken auf kurzem Wege zu erreichen sind, stellte sich bereits im Jahr 1973 heraus, dass der an der Straße Hochkamp innerhalb des Plangebietes gelegene Spielplatz in seiner Gesamtgröße nicht erforderlich war. Dem wurde mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Rechnung getragen, aufgrund derer auf einer Teilfläche die Bebauung mit zwei Einzelhäusern ermöglicht wurde. Die Häuser wurden in der Folge errichtet. Es handelt sich um die Wohngrundstücke Hochkamp 40 und 42. Auf der Restfläche war ein dann verkleinerter Spielplatz vorgesehen.

Aufgrund der Attraktivität des Naherholungsbereiches westlich des Forellenbaches und der sich im Laufe der Jahrzehnte fortentwickelnden Altersstruktur innerhalb des Wohnareals ist zu beobachten, dass auch dieser verkleinerte Spielplatz, der Gegenstand dieses Verfahrens zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist, seine Bedeutung mehr und mehr verloren hat.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Oststeinbek ist daran gelegen, Grundstücke - insbesondere im Innenbereich -, die ihre ihnen zugedachte Funktion nicht mehr erfüllen, einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Aufgrund der umgebenden Bebauung kommt im vorliegenden Fall eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung in Betracht. Das 921 m² große Grundstück soll demzufolge in städtebaulich geordneter Weise einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die 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 gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung einer funktionslos gewordenen Grundstücksfläche;
- Umnutzung einer Baulandreserve im Innenbereich.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein **Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind - wie bereits in der Ursprungsfassung des B-Planes - die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als unzulässig bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinreichend bestimmt durch die maximale **Grundfläche (GR)** von 140 m², die individuell festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenzen**), und die maximale **Firsthöhe (FH)** von 8,5 m, jeweils über Straßenmitte Hochkamp, die eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglichen.

Zulässig sind nur **Einzelhäuser** in **offener Bauweise** mit einem **Wohngebäude**, um eine ungewollte Verdichtung durch Vertikalgliederungen der Einzelhäuser zu verhindern. Aus dem selben Grunde ist ferner bestimmt, dass maximal **2 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig sind.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes ist innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen die Errichtung von **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (**Carports**) und **Garagen** unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, da diese die Fassadenansicht nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen.

Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann abgesehen werden, wenn die Erschließung des zulässigen Hinterliegergrundstückes auf andere Weise, z. B. durch Baulasten, sichergestellt wird.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des gewachsenen Erscheinungsbildes entlang der Straße „Hochkamp“ und um eine entsprechende Einbindung der neuen Bauplätze in die vorhandene Baustruktur zu gewährleisten, sind **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Einfriedungen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Festsetzung der maximalen Firsthöhe auch durch die **Dachneigung** bestimmt, wobei, um modernen Gestaltungsformen Raum zu geben, lediglich bestimmt wird, dass geneigte Dächer mit mindestens 18° Neigung vorzusehen sind.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Anlagen zur Gewinnung von **Solarenergie** ebenso wie **Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandfläche.

Die **Einfriedungen** der Grundstücke bestimmen das Gesamterscheinungsbild des Quartiers entscheidend mit. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,00 m gestattet.

3.3 Grünordnung

Der Landtag Schleswig-Holstein hat am 6. März 2007 ein neues Landesnaturschutzgesetz beschlossen, das am 15. April diesen Jahres in Kraft getreten ist. Darin ist die Aufstellung von Grünordnungsplänen nicht mehr vorgesehen. Grundsätzlich sind jedoch aufgrund des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes - auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines selbständigen Grünordnungsplanes - weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Diese grundsätzliche Ausgleichsverpflichtung ist jedoch nicht anzuwenden für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten. Dies ist vorliegend der Fall. 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. Hinzu kommt, dass in der Nähe des Plangebietes keine FFH- oder Vogelschutzgebiete liegen. 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-Prüfung.

Von der Aufnahme von Pflanzgeboten ist abgesehen worden, da sich innerhalb des gesamten Wohnareals ein abwechslungsreiches Nebeneinander infolge individueller Garten- und Freianlagengestaltung ergeben hat. Die Ursprungssatzung ließ insofern durch die Formulierung „... sind mit Rasen, niedrigen Ziersträuchern und einzelnen Bäumen zu bepflanzen“ einen breiten Spielraum zu, der für das vergleichsweise kleine Plangebiet nicht verengt werden sollte.

3.4 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.

3.5 Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt direkt von der Straße „Hochkamp“ aus, die einen Bestandteil des vorhandenen Verkehrswegenetzes innerhalb des gesamten Wohnbereiches mit diversen Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen darstellt. Der parallel verlaufende Wiesenweg und die parallel verlaufende Kampstraße binden an die Möllner Landstraße an, von wo aus die Verteilung auf überörtliche Verkehrsziele vorgenommen wird. Öffentliche Parkplätze stehen innerhalb des Wohngebietes straßenbegleitend zur Verfügung.

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

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für das Plangebiet sind im Rahmen der inneren Erschließung des Gesamtareals verlegt 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. Die Bauherren und Nutzer haben die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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 AG, T-Com, angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die Leitungsnetze des Zweckverbandes Südstormarn. Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und müssen kostenpflichtig hergestellt werden.

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.

3.7 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die mit dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplante Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oststeinbek. Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen durch Parzellierung des Plangebietes durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Reines Wohngebiet (WR)	921	100,0%
Gesamtfläche	921	100,0 %

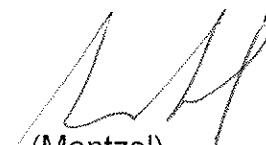
Die Gemeinde Oststeinbek trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat diese Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2008 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den - 8. JAN. 2009




(Mentzel)
Bürgermeister