

Bebauungsplan Nr. 4

16. Änderung

für das Gebiet „Kratzmanscher Hof“ südlich Möllner Landstraße,
westlich Sozialstation, nördlich Eichredder, östlich Rathaus

- Begründung -



GEMEINDE OSTSTEINBEK

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	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	6
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2	Örtliche Bauvorschriften	7
3.3	Erhaltungssatzung	7
3.4	Grünordnung	8
3.5	Immissionsschutz.....	8
3.6	Verkehr	9
3.7	Ver- und Entsorgung	9
3.8	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) 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. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, wonach auf die Durchführung einer Umweltprüfung ebenso verzichtet werden kann wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Verfahrensschritte:	Datum:
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.03.2007
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	30.03.2007
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	11.04. - 11.05.2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	25.06.2007

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 baulichem 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 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 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst einen 7.081 m² großen Teilbereich der Ursprungsfassung, konkret das Flurstück 26/17 und ein Trennstück aus dem Flurstück 107/9 der Flur 5 in der Gemarkung Oststeinbek. Er wird begrenzt im Westen durch den Schulweg, im Süden durch den Eichredder, im Osten durch die Sozialstation und die angrenzenden altengerechten Wohnungen und im Norden durch die Möllner Landstraße.

1.4 Angaben zum Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist hinsichtlich des dieser Planung zugrunde liegenden Geltungsbereiches zuletzt mit der 2. Änderung im Jahre 1980 den Schulweg betreffend, und ansonsten mit der 10. Änderung im Jahre 1988 überplant worden. Im Wesentlichen ging es um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von altengerechten Wohnungen und einer Sozialstation auf den östlich benachbarten Flurstücken 27/15 - 27/17, die in den folgenden Jahren auch realisiert worden sind. Für das nun zu überplanende Flurstück 26/17 ging es in erster Linie um die Sicherung der vorhandenen, erhaltenswürdigen Bausubstanz des ehemaligen Kratzmann'schen Hofes als Ensemble, da es für das Ortsbild von prägender Bedeutung und zugleich ein historisches Dokument für die vergangene bäuerliche Tradition der Gemeinde Oststeinbek ist. Auf dem Grundstück befinden sich, orientiert zur Möllner Landstraße, die derzeit ungenutzten Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstelle, bestehend aus dem Bauernhaus mit Stall einerseits und einer Scheune andererseits. Zwei weiter südlich gelegene untergeordnete Nebenanlagen provisorischer Art sind von abgängiger Substanz und nicht erhaltenswert. Der nördliche Teil und Bereiche im Osten des Grundstückes (südlich der Scheune) sind überwiegend versiegelt, während sich der westliche Grundstücksteil, südlich des Bauernhauses mit angegliedertem Stall, als Grünfläche darstellt. Im Süden wird das Grundstück vom verkehrsberuhigten Eichredder durch eine abschirmende Bepflanzung abgegrenzt, die der Vorbesitzer angelegt hatte, damit die landwirtschaftlich notwendigen Betriebsabläufe auf der Hofstelle als von der Allgemeinheit weniger störend empfunden wurden. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nur wenig bewegt. Es fällt von Norden nach Süden ohne Böschungskanten geringfügig um ca. 1 m, von 25 m über NN auf 24 m über NN, ab.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Gemeinde Oststeinbek ist es im Jahre 2006 gelungen, die im Ortskern gelegene Hoffläche eines ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes zu erwerben. Die derzeit rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes sieht eine zweigeteilte Bebauung des Grundstückes vor, zum einen unter Einbeziehung der erhaltenswerten Gebäude an der Möllner Landstraße, zum anderen in Form einer zur Verkehrsfläche Eichredder orientierten Neubebauung. Es ist nur eine Zufahrt, und zwar vom Eichredder, festgesetzt.

Von dieser Konzeption, die baulich nicht umgesetzt wurde, soll nun Abstand genommen werden. Statt einer zweigeteilten Bebauung ist die bauliche Erweiterung des Bauernhauses beabsichtigt mit einer eindeutigen gestalterischen Trennung von alt und neu. Ferner soll neben der Zufahrt vom Eichredder auch die vorhandene Hofzufahrt an der Möllner Landstraße zulässig sein. Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Baugrenzen und der Geschossigkeit wird zurückgenommen. Der ruhende Verkehr wird über die Verkehrsfläche des Schulweges abgewickelt, an dessen Ostseite Stellplatzanlagen mit einer bereits vorhandenen Durchgangsmöglichkeit auf das ehemalige Kratzmannsche Grundstück angeordnet werden. Bei Bedarf bietet das Grundstück selbst weitere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen, was nach Ermittlung des konkreten Stellplatzbedarfs im Rahmen der Freianlagenplanung Berücksichtigung finden wird. 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 zur derzeit rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, dass von Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen abgesehen wird, da über die Erhaltungssatzung die Altgebäude hinreichend gesichert sind und die Gemeinde als Grundstückseigentümerin hinsichtlich der baulichen Erweiterung selbst Wert auf eine angemessene Gestaltung legen wird, ohne dass bereits jetzt der Architektenplanung vorgegriffen werden soll. Die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 berücksichtigt weiterhin die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage im südlichen Grundstücksteil, die dann mit Erdreich mindestens 60 cm hoch anzudecken ist. Eine Realisierung im Rahmen des nun von der Gemeinde angestrebten Nutzungskonzeptes ist jedoch aktuell weder notwendig, noch beabsichtigt. Vielmehr soll die Option einer Tiefgarage, wie sie der Bebauungsplan in seiner zur Zeit rechtskräftigen Fassung bereits vorsieht, weiterhin offen bleiben, um - ähnlich wie bei der Tiefgarage unterhalb des in unmittelbarer Nähe gelegenen Marktplatzes - durch Vermietung von Stellplätzen einem eventuell stärker werdenden Druck bei der Parkraumbewirtschaftung im Zentrum Oststeinbeks zu einem späteren Zeitpunkt nachkommen zu können.

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde Oststeinbek ist seit Jahren bestrebt, ihr eigentliches Ortszentrum aufzuwerten. Hierzu zählt u. a. die Ausweisung von Baugebieten in fußläufiger Entfernung zu Rathaus und Marktplatz mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Das Grundstück des ehemaligen Kratzmannschen Hofes und dessen Lage zwischen Marktplatz und Rathaus eignet sich in vortrefflicher Weise, die Zentrumsbemühungen durch die Bereitstellung von derzeit noch nicht ausgeschöpften Nutzungsangeboten zu unterstützen. So ist konkret beabsichtigt, das ehemalige Bauernhaus mit Stall unter Inanspruchnahme einer Erweiterung in Richtung Süden in ein Bürgerhaus umzunutzen, das vielfältig für unterschiedliche Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden kann. Im Teil des ehemaligen Wohnhauses sind überwiegend Arbeits- und Sozialräume vorgesehen, während die Scheune nicht störendes Gewerbe aufnehmen könnte. Es handelt sich um Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind und in der Vergangenheit bereits zulässig waren.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Bürgerhauses und integrierter Bewirtungsmöglichkeit;
- Stärkung der Zentrumsfunktion durch Bereitstellung von Nutzungsangeboten;
- Umnutzung einer Baulandreserve im Innenbereich;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort;
- Erhalt eines städtebaulich attraktiven Gebäudeensembles in exponierter Lage.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Für den Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ebenso wie die Firsthöhe (FH) mit 13,50 m über Straßenmitte Möllner Landstraße, beibehalten. Letzteres ist begründet in der dann noch möglichen landschaftlichen Einbindung im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes. Hingegen entfallen die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Geschossflächenzahl, da das Maß der baulichen Nutzung durch FH, GRZ, Bauweise und Baugrenzen hinreichend bestimmt ist.

Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für

BEGRÜNDUNG ZUR 16. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE OSTSTEINBEK

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig bestimmt. Der Ausschluss berücksichtigt die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, wonach das Plangebiet künftig den Bürgerinnen und Bürgern als kulturelles Zentrum dienen und so die neu entstehende Ortsmitte in diesem Sinne beleben soll.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt von der Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage im südlichen Grundstücksteil Gebrauch gemacht werden sollte, ist die Höhenlage so zu konzipieren, dass bei einer 60 cm hohen Abdeckung mit Erdreich das umgebende Geländeniveau, aufgenommen wird. Konkret bedeutet dies, dass eine Höhe von 25 m über NN nicht überschritten werden darf. Ziel ist die Sicherstellung eines gehobenen Freianlagen-Ambientes auch für den Fall der Errichtung einer baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Von der Aufnahme örtlicher Bauvorschriften zur Einpassung des neu entstehenden Erweiterungsbaus in das erhaltenswerte Gebäudeensemble und das vorhandene Ortsbild ist Abstand genommen worden. Begründet ist dies in der Tatsache, dass die Gemeinde Oststeinbek selbst Grundstückseigentümerin sämtlicher im Plangebiet gelegen Flächen ist und dadurch die Gewähr besteht, dass als Ergebnis eingehender Beratungen in den zuständigen politischen Gremien eine anspruchsvolle Gestaltung sichergestellt wird. Aus dem gleichen Grund sind die Baugrenzen so gewählt, dass der nachfolgenden Planungsebene eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bei dem Zusammenwirken von technischen bzw. baulichen Notwendigkeiten und Freianlagen- einschl. eventuellem Stellplatzangebot verbleibt.

3.3 Erhaltungssatzung

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten eröffnet § 172 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung Gebiete zu bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Von dieser Möglichkeit wird hinsichtlich der in der Planzeichnung gekennzeichneten baulichen Anlagen Gebrauch gemacht, da sie in ihrem Zusammenwirken als Ensemble einen hohen gestalterischen Wert aufweisen und für das Ortsbild von prägender Bedeutung sind. Sie stellen überdies ein wichtiges historisches Dokument für die vergangene bäuerliche Tradition der Gemeinde Oststeinbek dar.

3.4 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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei markante Einzelbäume: eine Eiche, eine Blutbuche und ein Weißdorn. Diese sind als dauernd zu erhalten festgesetzt und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

3.5 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 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist **Schallimmissionen** ausgesetzt, die insbesondere durch den Fahrzeugverkehr auf der Möllner Landstraße hervorgerufen werden. Auf den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, sind die bereits in der 10. Änderung 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.

3.6 Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über den umzugestaltenden Schulweg, von wo aus die Stellplatzanlagen im Westen des ehemaligen Kratzmann'schen Hofes angefahren werden können. Über einen bereits jetzt vorhandenen Zugang wird das Grundstück dann von Gästen und Besuchern erreicht. Eine weitere Zu-/Abfahrtsmöglichkeit besteht im Norden über die vorhandene Hofeinfahrt an der Möllner Landstraße. Diese Zufahrt soll insbesondere den Mitarbeitern des Bürgerhauses zur Verfügung stehen und, gesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, der nicht störenden Nachnutzung der zu erhaltenden Scheune. Schließlich ist für den Fall der späteren Errichtung einer Tiefgarage deren Anfahrbarkeit über den Eichredder im Süden des Plangebietes vorgesehen. Öffentliche Parkplätze stehen auf dem benachbarten Rathausparkplatz und straßenbegleitend im Eichredder 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.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für das Plangebiet sind bereits im Rahmen der äußeren Erschließung des gesamten Areals 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. 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. Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung ist zu beachten, dass für die überplante Fläche ein Abflussbeiwert von $\Psi = 0,35$ festgelegt ist.

BEGRÜNDUNG ZUR 16. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER
GEMEINDE OSTSTEINBEK

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.

3.8 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Sämtliche mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 überplante Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oststeinbek. Soweit die Teilung des Grundstücks und der Abverkauf für die in der Scheune beabsichtigte Nutzung beabsichtigt ist, wird dies durch notariellen Vertrag geschehen. Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.565	92,7%
Verkehrsfläche	516	7,3 %
Gesamtfläche	7.081	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 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in ihrer Sitzung am 25. Juni 2007 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den 27. Juni 2007




.....
(Kastner)
2. stellv. Bürgermeisterin