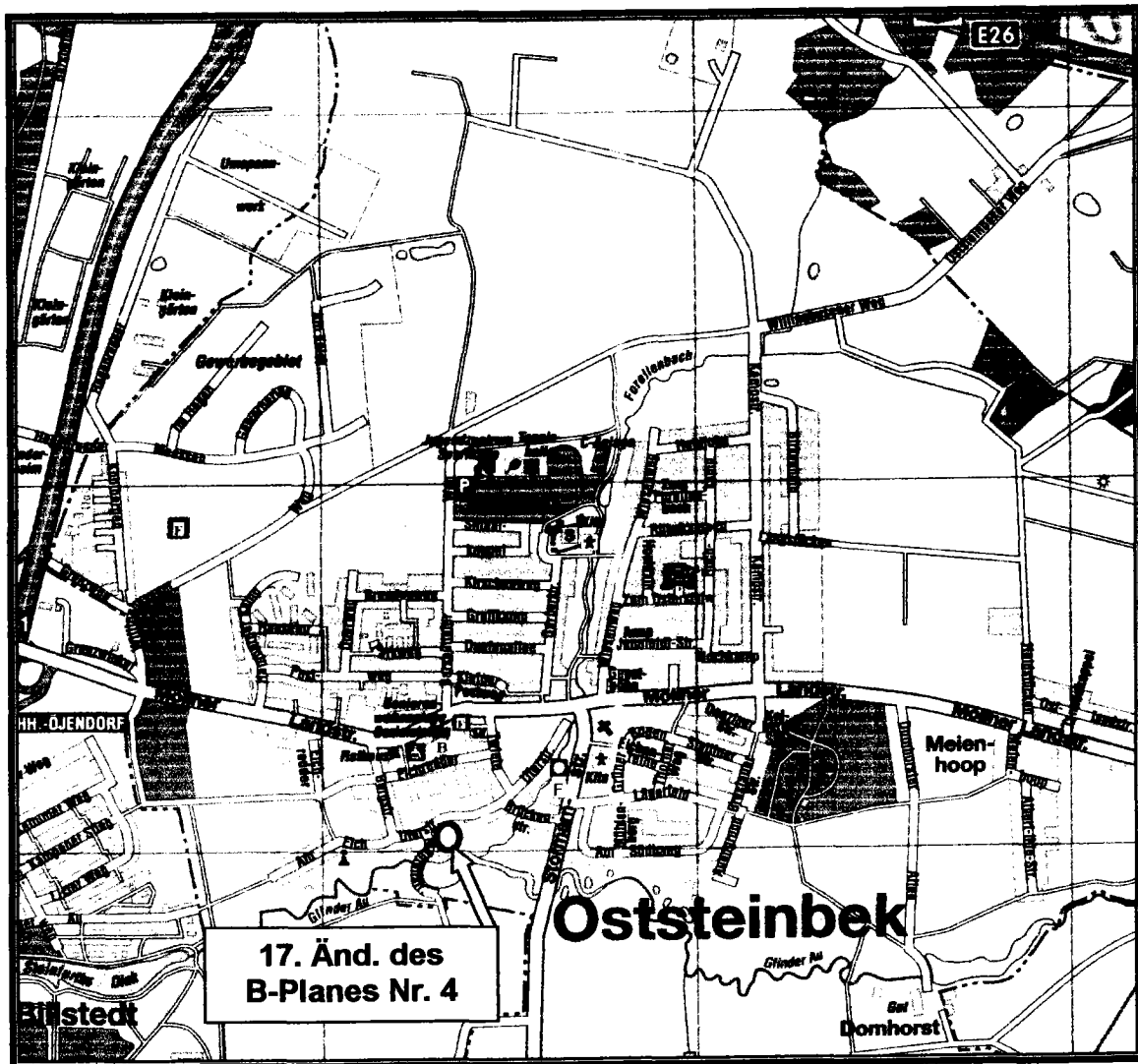


# Bebauungsplan Nr. 4

## 17. Änderung

für das Gebiet südlich Uferstraße, östlich Mühlenstraße, nördlich  
Mühlenstraße 3, westlich Uferstraße 29 a - c

### - Begründung -



# GEMEINDE OSTSTEINBEK

Satzung

2. Ausfertigung (Land)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4	Angaben zum Bestand .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass der Planung .....	4
2.2	Ziele der Planung .....	5
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
3.1	Änderungsinhalte .....	6
3.2	Grünordnung .....	7
3.3	Baugrund .....	7
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	8
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	8
<b>4.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>8</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990. 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 die Aktivierung von bisher unbebauten Grundstücken im Innenbereich 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 m<sup>2</sup> Grundfläche deutlich unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.03.2009
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	06.04.2009
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	15.04. - 15.05.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	29.06.2009

### 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.

Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2009, der bei zukünftigen Planungen bereits Berücksichtigung finden soll, ist die Gemeinde Oststeinbek als Ordnungsraum dargestellt. Er steht der Planung nicht entgegen.

Der Fächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek stellt im Rahmen seiner das Plangebiet betreffenden 8. Änderung aus dem Jahr 1974 als „Wohnbaufläche“ (W), der festgestellte Landschaftsplan als Siedlungsfläche dar. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit in vollem Umfang aus den übergeordneten Planungsvorgaben.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst einen 2.060 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der im Jahre 1967 in Kraft getretenen Ursprungssatzung. Von den zwischenzeitlich durchgeführten 16. Änderungen haben insbesondere die erste aus dem Jahr 1973, wegen der Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Norden, und die dritte aus dem Jahr 1981, wegen neuer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, Relevanz für das Plangebiet dieser 17. Änderung für das Gebiet südlich Uferstraße, östlich Mühlenstraße, nördlich Mühlenstraße 3 und westlich Uferstraße 29 a - c.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Bei dem dieser Änderungsplanung zu Grunde liegendem Gebiet handelt es sich konkret um die mit eingeschossigen Wohngebäuden bebauten Grundstücke Mühlenstraße 1 und Uferstraße 31 / 31 a. Die nicht überbauten Grundstücksteile sind jeweils gärtnerisch gepflegt und mit einigen Gehölzen bestanden. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht leicht bewegt. Es fällt von ca. 18 m über NN im Norden in Richtung Mühlenteich im Süden um rund 2 m auf ca. 16 m über NN ab.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Für ein ca. 15 ha großes Gebiet südlich der Möllner Landstraße fand vor ca. 40 Jahren eine erstmalige Überplanung statt. Im Wesentlichen ging es darum, in einem Umfeld von straßenbegleitenden Bestandsgebäuden neue Bebauungsmöglichkeiten für ca. 650 Wohneinheiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden hierzu Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Während im Norden an der Möllner Landstraße durchgehend eine 3-geschossige Bebauung ermöglicht wurde, fand nach Süden hin eine Abstufung auf teilweise 2 Geschosse, teilweise 1 zulässiges Geschoss statt. Während für den Planbereich dieser 17. Änderung die Eingeschossigkeit

unverändert blieb, wurde die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Jahr 1981 von 0,2 auf 0,3 angehoben. Ferner wurden die Bereiche zwischen den überbaubaren Flächen und den Straßenbegrenzungslinien der Uferstraße und der Mühlenstraße einerseits in der Planzeichnung als „Fläche mit Bindung für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung“ gekennzeichnet, andererseits textlich jedoch festgesetzt: „Die Vorgärten der Gebäude zum öffentlichen Grund sind als Ziergärten zu gestalten.“

Jeweils westlich der im Plangebiet gelegenen Bestandsgebäude Uferstraße 31 / 31 a und Mühlenstraße 1 sind nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 noch überbaubare Grundstücksflächen vorhanden, die allerdings jeweils für sich genommen für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes nicht ausreichend bemessen sind. Durch Rücknahme dieser Baugrenzen auf das für die Bestandsgebäude erforderliche Maß bei gleichzeitiger Aufnahme eines separaten Baufensters, die Flurstücke 95/12 und 95/26 übergreifend, könnte genügend Raum für einen weiteren Baukörper geschaffen werden, ohne dass die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verändert werden müssten. Diese Tatsache bietet den Anlass für die vorliegende Planung.

## **2.2 Ziele der Planung**

Der Gemeinde Oststeinbek ist daran gelegen, Grundstücke - insbesondere im Innenbereich -, die ihre ihnen zugedachte Funktion noch nicht hinreichend erfüllt haben, als Maßnahme der Innenentwicklung zu aktivieren. Das Plangebiet soll demzufolge in städtebaulich geordneter Weise nachverdichtet und einer ergänzenden Wohnnutzung zugeführt werden. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Aktivierung eines bislang untergenutzter Grundstückes.

### **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 Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da der Änderungsbereich im Verhältnis zur derzeit maßgebenden 3. Änderung des Bebauungsplanes einen vergleichsweise geringen Anteil einnimmt und sich einige Festsetzungen sich in zeitlicher Hinsicht überholt haben. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht die 17. und die 3. Änderungssatzung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

#### **3.1 Änderungsinhalte**

Es werden aus den oben dargelegten Gründen folgende Änderungen der zur Zeit rechtskräftigen Planfassung vorgenommen:

- die westlich der Gebäude Uferstraße 31 / 31 a und Mühlenstraße 1 gelegenen Baugrenzen werden reduziert;
- ein die Flurstücke 95/12 und 95/26 übergreifendes Baufenster wird neu aufgenommen;
- die festgesetzte GFZ 0,3 wird geändert in eine GRZ 0,3, da dies bei eingeschossiger Bauweise hinsichtlich der Hauptbaukörper keinen Unterschied macht und so aber Nebenanlagen und nach Landesrecht zulässige Anlagen bei der Ermittlung der GRZ, anders als bei der GFZ, mitgerechnet werden;
- die Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhalt entfällt ebenso wie die textliche Festsetzung, Vorgärten als Ziergärten zu gestalten, wegen der diesen Festsetzungen immanenten Widersprüchlichkeit und der Tatsache, dass die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauGB nur um max. 50 % überschritten werden darf, wobei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten mitzurechnen sind (Sicherstellung eines Freiflächenanteils von mindestens 55 %);

- die Farbvorschrift der Außenwandflächen der Gebäude, Uferstraße: rote Vormauersteine, Mühlenstraße: gelbe Vormauersteine, wird wegen der Lage im direkten Einmündungsbereich der Straßen alternativ zugelassen;
- die den Erholungsschutzstreifen betreffende textliche Festsetzung entfällt, da das Plangebiet der 17. Änderung davon nicht betroffen ist.

### 3.2 Grünordnung

Der Landtag Schleswig-Holstein hat am 6. März 2007 ein neues Landesnaturschutzgesetz beschlossen, das am 15. April 2007 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 m<sup>2</sup> 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 im konkreten Fall, dass eine Erhöhung an Versiegelungsmöglichkeit zu der bereits jetzt zulässigen GFZ von 0,3 durch die Umstellung auf eine GRZ von 0,3 nicht bewirkt wird, so dass ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu dem seit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 planungsrechtlich zulässigem nicht vorbereitet wird.

Ferner liegt das Plangebiet weder in einem FFH- noch in einem 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-Prüfung.

### 3.3 Baugrund

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, Fachdienst: Abfall, Boden- und Grundwasserschutz, verpflichtet ist.

### 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht zur rechtskräftigen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht. Die nördliche Grenze des Änderungsbereiches ist an den seit der 1. Änderung des B-Planes festgesetzten Verkehrsflächen, und damit abweichend von den vorhandenen Grundstücksgrenzen, ausgerichtet.

### 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht 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 <sup>2</sup>	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.060 m <sup>2</sup>	100,0 %
Gesamtfläche	2.060 m <sup>2</sup>	100,0 %

Zwischen der Gemeinde Oststeinbek und dem Grundstückseigentümer Uferstraße 31 / Mühlenstraße 1 ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt dieser 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 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in ihrer Sitzung am 29. Juni 2009 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den 20. AUG. 2009



  
(Mentzel)  
Bürgermeister