

Amtliche Bekanntmachung Nr. 25/2008 der Gemeinde Oststeinbek

**Am Donnerstag, den 13.11.2008 um 19.30 Uhr
findet die 2. Sitzung des Ortsbeirates
im Mehrzweckraum in der Schulstraße 27 in Havighorst
statt.**

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung der Anwesenden durch den bisherigen Vorsitzenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Protokoll über die 1. Sitzung des Ortsbeirates am 28.08.2008
4. Mitteilungen
5. Beantwortung von Fragen der Einwohner/-innen und Gemeindevertreter/-innen
6. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet: im Ortsteil Havighorst, südlich der Bebauung Am Turnierplatz, östlich und nördlich der Straße Schuhmacherwiese, westlich der Bebauung Schulstraße
hier: a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
7. Antrag der CDU-Fraktion vom 4.11.2008, Gründung eines Arbeitskreises/einer Projektgruppe zur Verschönerung der Ortseinfahrten des Ortsteils Havighorst z.B. mittels individuell gestalteter Ortsein- bzw. Ortsausgangsschilder
8. Antrag der CDU-Fraktion vom 4.11.2008, Gründung eines Arbeitskreises/eines Ausschusses
 - 8.1 zeitgemäße Erneuerung/Reparatur der Zuwegung zur Festwiese durch die Verwaltung, Straße In der Trift und Wendehammer
 - 8.2 Entschärfung der Parksituation Kindergarten Schulstraße
 - 8.3 (Um-)Gestaltung der Festwiese

Nichtöffentlicher Teil:

1. Mitteilungen
2. Bauanträge/-voranfragen

Oststeinbek, den 05.11.2008

gez. Unterschrift

Carsten Schloh
Vorsitzender des Ortsbeirates

Beteiligte	FB	Zeichen	Datum	FB	Zeichen	Datum	FB	Zeichen	Datum
	I	<i>219</i>	30.10.2008						

SITZUNGSVORLAGE DER VERWALTUNG

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Oststeinbek für das Gebiet: im Ortsteil Havighorst, südlich der Bebauung Am Turnierplatz, östlich und nördlich der Straße Schuhmacherwiese, westlich der Bebauung Schulstraße
hier: a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

An	Datum	TOP	Genehmigt	Abgelehnt	Kenntnis	ja	nein	Enth.	Bürgermeister/ Datum
Ortsbeirat	13.11.2008	6							<i>[Signature]</i> 13.11.2008
Kultur-, Sozial- und Jugendausschuss									
Bau- und Umweltausschuss	17.11.2008	6							<i>[Signature]</i> 17.11.2008
Finanz- und Wirtschaftsausschuss									
Hauptausschuss									
Gemeindevertretung	15.12.2008								.11.2008

1. Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hatte in ihrer Sitzung am 29.9.2008 beschlossen, den Entwurf der 4. Änd. des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Oststeinbek und die Begründung öffentlich auszulegen. Außerdem sollten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt werden.

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 4. Änd. des B-Plans Nr. 12 und der Begründung dazu haben in der Zeit vom 14.10.2008 bis 14.11.2008 nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. Vb. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt (s. Anl. 1). Die Auslegung war in der Bergedorfer Zeitung vom 6.10.2008 bekannt gemacht worden. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

1.2 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 4.10.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Stellungnahmen sind eingegangen.

2. Abwägung

Den einzelnen Stellungnahmen wurde jeweils die vom Planer vorgeschlagene Gewichtung der Belange gegenübergestellt (s. Anl. 2).

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 zwei 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 m² Grundfläche angesichts einer Plangebietsgröße von unter 1.500 m² unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

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

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. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2009 steht der Planung nicht entgegen, zumal keine zusätzlichen Wohnheiten über die bereits jetzt planungsrechtlich zulässigen im Ortsteil Havighorst geschaffen werden.

Der Fächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek stellt das Plangebiet 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst einen ca. 1.400 m² großen Teilbereich der im Jahre 2006 in Kraft getretenen umfassenden 3. Änderung der Ursprungsatzung. Konkret sind es die mit den Nummern 17 und 18 gekennzeichneten Baugrundstücke des im Ortsteil Havighorst gelegenen Gebietes nördlich der „Bobberger Straße“ und der Straße „Am Ohlendiek“, südlich der Bebauung „Am Obstgarten“ und „Am Turnierplatz“, östlich der „Bobberger Straße“ und westlich der „Schulstraße“.

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem dieser Änderungsplanung zu Grunde liegendem Gebiet handelt es sich um zwei noch unbebaute Baugrundstücke mit jeweils ca. 700 m² Größe innerhalb eines Gesamtbaugebietes, das nach der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes für die Bebauung von 68 Grundstücken ausgelegt ist. Erschließungsarbeiten und Hochbautätigkeiten sind in Teilbereichen in vollem Gange. Für den Änderungsbereich ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 24,00 m über NN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Eigentümer des Bauplatzes Nr. 18 sind an die Gemeinde Oststeinbek mit dem Wunsch herangetreten, das von ihnen erworbene Grundstück höher ausnutzen zu dürfen, als es der Bebauungsplan in seiner rechtskräftigen Fassung zulässt. Anstelle einer zulässigen Grundfläche (GR) für Einzelhäuser von 120 m² beabsichtigen sie, ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 150 m² zu errichten. Notwendig hierfür ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, da keine der Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB bzw. § 76 LBO vorliegt.

Der Wunsch der Grundstückseigentümer ist aufgrund der Größe ihres Grundstücks von ca. 700 m² nachvollziehbar. Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 400 m² bei einer zulässigen GR

maximal zulässigen Grundfläche auf 150 m² bedarf demzufolge keines Ausgleichs. 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.

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, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, verpflichtet ist.

Innerhalb des Baugebietes wurde durch Bodenuntersuchungen eine Torflinse festgestellt, deren Ausbreitung nicht eindeutig begrenzt werden kann. Es ist jedoch zu erwarten, dass das Gebiet dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes besonders betroffen ist. Bauherren wird dringend empfohlen, für den erforderlichen Standsicherheitsnachweis frühzeitig gezielte Sondierungen durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in erschließungstechnischer Hinsicht zur rechtskräftigen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

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 ²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.329	100,0 %
Gesamtfläche	1.329	100,0 %

Zwischen der Gemeinde Oststeinbek und den Grundstückseigentümern des Baugrundstückes Nr. 18 ist im Vorfeld dieser Sitzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach tragen diese 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den

(Mentzel)
Bürgermeister

TOP 7



CDU Oststeinbek

Gemeinde Oststeinbek
Eingegangen
- 5. NOV. 2008
Abt. I
Anlagen

An die

Gemeinde Oststeinbek

04.11.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die CDU Fraktion Oststeinbek-Havighorst stellt folgenden Antrag zur Tagesordnung der nächsten Ortsbeiratssitzung in Havighorst am Donnerstag, den 13.11.2008:

Gründung eines Arbeitskreises bzw. einer Projektgruppe zur Verschönerung der Ortseinfahrten des Ortsteils Havighorst. Zum Beispiel mittels individuell gestalteten Ortsein bzw. Ortsausgangsschilder.

Mit freundlichen Grüßen

Ortsbeiratsvorsitzender

TOP 8



CDU Oststeinbek

Gemeinde Oststeinbek
Eingegangen

- 5. NOV. 2008

Abt. I
Anlagen

An die

Gemeinde Oststeinbek

04.11.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die CDU Fraktion Oststeinbek-Havighorst stellt folgenden Antrag zur Tagesordnung der nächsten Ortsbeiratssitzung in Havighorst am Donnerstag, den 13.11.2008:

Gründung eines Arbeitskreises bzw. Ausschusses auf Prüfung folgender Themen:

1. Zeitgemäße Erneuerung/Reparatur der Zuwegung zur Festwiese durch die Verwaltung (Straße In der Trift und Wendehammer),
2. Entschärfung der Parksituation Kindergarten (Schulstraße)
3. (Um)Gestaltung der Festwiese

Mit dem Ziel:

Herstellung einer optisch schönen Lösung der Dorfmitte. Achse – Bauhof-Festwiese-Spielplatz-Kindergarten.

Mit freundlichen Grüßen

Ortsbeiratsvorsitzender