

## Bekanntmachung A.2 /2009 der Gemeinde Oststeinbek

Am

**Montag, dem 09. März 2009 um 19.30 Uhr, findet  
im Rathaussaal,  
Möllner Landstraße 20, 22113 Oststeinbek**

**die 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses statt.**

### **Tagesordnung**

#### **Öffentlicher Teil:**

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung der Anwesenden sowie Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Anträge zur Tagesordnung
3. Protokoll über die 2. Sitzung am 17.11.2008 und Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Mitteilungen
5. Beantwortung von Fragen der Einwohner/-Innen und Gemeindevertreter/-innen
6. Anfrage auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB für das  
Gebiet: nördlich Wohnbebauung Heidlohe, westlich Kampstraße, südlich und östlich Forellenbach
7. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek für das  
Gebiet: Schnellbahn-Trasse nördlich der Wohnbebauungen Hamburger Kamp, Breedenweg, Heidlohe, Birkenhain und Ostlandstraße, westlich Gemeindegrenze zu Glinde, südlich Gewerbegebiet und Feldmark Oststeinbek, östlich Landesgrenze zu Hamburg  
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufhebung der Trassenführung
8. Anfrage auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Oststeinbek für das  
Gebiet: südlich Uferstraße, östlich Mühlenstraße, nördlich Mühlenstraße 5/7, westlich Uferstraße 27/29
9. Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches in der Straße Grünes Tal

#### **Nichtöffentlicher Teil:**

10. Mitteilungen
11. Bauanträge/-voranfragen
12. Grundstücksangelegenheiten

Oststeinbek, den 26.02.2009

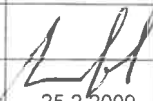
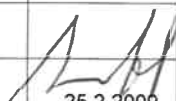
  
Axel Schysiak  
Vorsitzender des Bau- und Umweltausschusses

Beteiligte	FB	Zeichen	Datum	FB	Zeichen	Datum	FB	Zeichen	Datum
	1		25.2.2009						

## SITZUNGSVORLAGE DER VERWALTUNG

### Anfrage auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB für das

**Gebiet: nördlich Wohnbebauung Heidlohe, westlich Kampstraße, südlich und östlich Forellenbach**

an	Datum	TOP	Genehmigt	Abgelehnt	Kenntnis	ja	nein	Enth.	Bürgermeister/ Datum
Ortsbeirat									
Kultur-, Sozial- und Jugendausschuss									
<b>Bau- und Umweltausschuss</b>	<b>9.3.2009</b>	<b>6</b>							 25.2.2009
Finanz- und Wirtschaftsausschuss									
Hauptausschuss									
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>30.3.2009</b>								 25.2.2009

#### 1. Sachverhalt

Die SG Bau GmbH, 21614 Buxtehude beabsichtigt, für das Grundstück in Oststeinbek, Flur 2, Flurstück 178/36, nördlich Wohnbebauung Heidlohe (s. Anl. 1), einen vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB zu erstellen, der die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorsieht (s. Anl. 2). Die SG Bau GmbH hat zunächst eine Zwischennachricht erhalten (s. Anl. 3).

Die Überplanung des Grundstückes ist in den vergangenen Jahren wiederholt von den Eigentümern und auch von Investoren angefragt worden. Auf Grundlage der Beratungen und Beschlussfassungen einschließlich Mitteilungen zum Sachstand in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 19.9.1994, 25.3.1996 und 28.11.1996 wurden diese Anfragen abgelehnt. Zuletzt wurde über die Angelegenheit im Bau- und Umweltausschuss am 17.11.2008 berichtet.

#### 2. Planungen

##### 2.1 Oststeinbek, 8. Änd. F-Plan „Oststeinbek“, August 1972:

Im F-Plan sind auf der o.g. Fläche Wohnbauflächen, Grünflächen, eine Schnellbahn-Trasse (U-Bahn-Trasse) sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Anl. 4).

##### 2.2 Oststeinbek, Landschaftsplan, Mai 1990:

Im L-Plan ist die o.g. Fläche wie folgt dargestellt:

- Plan 1 – Flächennutzungen Bestand – (s. Anl. 5)  
Bereich nördlich Wohnbebauung Heidlohe als Acker,

Bereich parallel des Forellenbaches als Wald, Feldgehölze

- Plan 2 – ökologisch bedeutsame Bereiche (s. Anl. 6)  
Bereich L 1.2 parallel des Forellenbaches als Erlen(bruch)wald,  
Bereich F 3.1 als Feuchtgebiet, Hochstaudenflur,  
höherwertiger Knick an der Kampstraße, lfd. Nr. 62
- Plan 3 – Entwicklung (s. Anl. 7)  
Bereich nördlich Wohnbebauung Heidlohe als Grünland,  
Bereich parallel des Forellenbaches unverändert als Wald/Feldgehölze,  
Bereich zwischen künftigen Grünland und vorhandenem Wald/Feldgehölze als  
Sukzessionsfläche mit Schutzfunktion
- L-Plan, Anlage 1 – Vegetationskartierung  
Bereich L 1.2/F 3.1 unter Ziff. 1.2.2 als „Erlen-Bruchwäldchen am Forellen-  
bach“ kartiert
- L-Plan, Anlage 2 – Knickbewertung  
lfd. Nr. 62, höherwertiger Knick

### 2.3 Entwicklungsgutachten Stormarn/Hamburg, Januar 1994:

Im EWG ist die Fläche als Abgrenzung der Siedlung zum Landschaftsraum, Ausprägung und Gestaltung des Ortsrandes als Übergang in die Landschaft dargestellt (s. Anl. 8).

### 3. Ergebnis

Im F-Plan, 1972 ist die o.g. Fläche zum großen Teil als Wohnbaufläche, jedoch im L-Plan, 1990 im Wesentlichen als Grünland sowie „Grünfläche“ und im EWG, 1994 als „Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Die bisherige Beschlussfassung ist mit den Planungen jüngerer Datums in Übereinstimmung.

Für den Fall einer Wohnbebauung auf der o.g. Fläche erscheint aus planungsrechtlicher Sicht die Aufstellung eines B-Plans auf Grundlage der Darstellung im F-Plan nicht ausreichend. Mit Blick auf die Belange von Natur und Landschaft (s. Ziff. 2.2) sowie die üblicherweise im Bauleitplanverfahren zu untersuchende Eingriffs- und Ausgleichsregelung wären entsprechende Flächen innerhalb und ggf. ergänzend außerhalb des Plangebietes darzustellen bzw. festzusetzen. Dafür wäre aus Sicht der Verwaltung eine Änd. des F-Plans sowie des L-Plans mit mindestens der Darstellung von Wohnbau-, Grün- und Ausgleichsflächen sowie die Aufstellung eines B-Plans, ggf. in Form eines vorhabenbezogenen B-Plans nach § 12 BauGB erforderlich. Im Falle eines vorhabenbezogenen B-Plans wäre außerdem ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

### 4. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Der Anfrage der SG Bau GmbH, 21614 Buxtehude, auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB für das Gebiet nördlich Wohnbebauung Heidlohe, westlich Kampstraße, südlich und östlich Forellen-

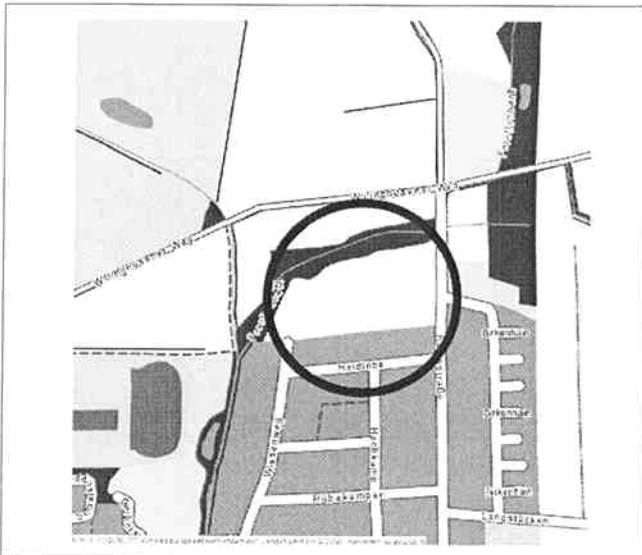
bach, wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

2. Der Bürgermeister wird gebeten, mit der SG Bau GmbH, 21614 Buxtehude einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Kostenübernahme der Planungsleistungen für die erforderlichen Bauleitplanungen und einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorzubereiten/nicht vorzubereiten.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

# Anlage 1



<b>Gemeinde Oststeinbek</b>			
Übersichtsplan			
<b>Flur 2, Flurstück 178/36</b>			Plan Nr.
Maßstab:	Datum	Name	
1 : 2000	bearbeitet:		
	gezeichnet:		
25.2.2009			