



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS
FRAKTION IN DER GEMEINDEVERTRETUNG OSTSTEINBEK

SPD-Fraktion | C. Höft | Am Südhang 30 | 22113 Oststeinbek
Gemeinde Oststeinbek
Bauausschuss
Herrn Jürgen Schweizer
c/o Gemeindeverwaltung
Möllner Landstr. 20
22113 Oststeinbek

Dipl.-Jur. Christian Höft
Fraktionsvorsitzender
2. stellv. Bürgermeister

Telefon: 0151 555 77 440
Telefax: 040 / 35 67 59 11
christian.hoeft@spd-oststeinbek.de

**Antrag: Zukunftsplanung ermöglichen – zusätzliche Potenzialflächen für
Wohnungsbau im Flächennutzungsplan ausweisen**

08.05.2019

- BA 23.05.2019
- GV 24.06.2019

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

der Bauausschuss und der Umweltausschuss mögen empfehlen, die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die Gemeinde Oststeinbek weist die folgenden Gebiete als zusätzliche Potenzialflächen für Wohnungsbau im neuen Flächennutzungsplan aus.
 - a) Potenzialfläche P1a (nördlich Breedenweg, südlich der Gewerbefläche P1b) als Fläche für Wohnungsbau,
 - b) Potenzialfläche P2b (Hamburger Kamp, südlich Willinghusener Weg, von Fläche P1b nach Osten bis Ende der Bebauung Hamburger Kamp) als geteilte Fläche für Wohnungsbau (südlich) und nicht erheblich störendes Gewerbe (nördlich),
 - c) Potenzialfläche P5 (östlich Birkenhain, bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes) als Fläche für Wohnungsbau,
 - d) die Potenzialflächen P12a, P12b und P12c (Havighorst, südlich Waldweg) als Flächen für Wohnungsbau sowie
 - e) die Potenzialflächen P13a, P13b und P13c (Havighorst, südlich Ziegeleistr., nördlich am Ohlendiek) als Flächen für Wohnungsbau.
2. Die in der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung vorgestellten Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Auslegung des FNP eingegangenen Stellungnahmen werden geändert. Die Verwaltung wird mit der Ausformulierung neuer Abwägungsvorschläge beauftragt. Tenor der Abwägung soll sein, dass dem Wohnraumbedarf nur durch weitere Wohnungsbau-Potenzialflächen begegnet werden kann. Insbesondere werden die Stellungnahmen des Kreises Stormarn sowie „Privat 7 (Stellungnahme vom 21.09.2018)“ inhaltlich geteilt.

Begründung:

Die Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplans haben sehr deutlich gezeigt, dass der Plan nachgebessert werden muss.

Der Kreis Stormarn weist in seiner Stellungnahme auf das seit langem allseits bekannte „Rümenapp-Gutachten“ zum Wohnraumbedarf in Oststeinbek hin. Darin wird bis 2030 ein Bedarf von zusätzlich 470 Wohneinheiten ermittelt. Der Landkreis konstatiert:

„Es wird dringend empfohlen, für den hier betrachteten Entwicklungszeitraum zusätzliche Wohnbauflächen darzustellen. Auch im Ortsteil Havighorst sollten für den ortsteilbezogenen Bedarf Flächen vorgesehen werden, auch wenn der Schwerpunkt der Entwicklung im Hauptort zu setzen ist.“ (Entwurf Abwägungsprotokoll, Seite 10)

Die SPD-Fraktion ist davon überzeugt, dass die Ausweisung zusätzlicher Potenzialflächen insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse junger Menschen, junger Familien sowie von Senioren dringend erforderlich ist, um zu verhindern, dass Oststeinbeker Bürgerinnen und Bürger gezwungen sind, den Ort zu verlassen. Auch im Ortsteil Havighorst fehlen Wohnungen. Für junge Menschen ist kaum Mietwohnraum vorhanden, es gibt keine seniorengerechten Wohnungen. Ältere Menschen werden aus dem Ort verdrängt und müssen nach Oststeinbek oder Glinde ziehen.

Es kann nicht oft genug betont werden, dass die Ausweisung von Potenzialflächen im Flächennutzungsplan weder rechtlich bindend ist, noch bestimmte Fristen zur Entwicklung der Flächen vorsieht. Eine Potenzialfläche schafft weder ein Baurecht, noch eine Baupflicht. Der Flächennutzungsplan ist lediglich ein vorbereitender Plan, der grobe Ziele festlegt. Zudem handelt es sich bei dem Plan um ein Instrument, das auf mehrere Jahrzehnte angelegt ist. Der aktuell geltende Plan ist wohl gemerkt von 1974, also fast ein halbes Jahrhundert alt! Eine vorausschauende, auf Jahrzehnte angelegte Planung muss auch Flächenreserven beinhalten, die derzeit noch nicht realisiert werden sollen. Es widerspricht dem Sinn einer vorbereitenden Bauleitplanung, hier lediglich Flächen vorzusehen, die aktuell bereits geplant werden.

Zu 1.

a) Potenzialfläche P1a

Diese Fläche ist bereits seit Jahren als Wohnungsbaufäche vorgesehen, es gab hier sogar schon einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, der mit den Stimmen von SPD, OWG und Grünen getragen wurde. Die Fläche eignet sich perfekt als Wohngebiet. Da bereits Bauvorhaben rund um diese Fläche entwickelt werden, die in Kürze realisiert werden, würde die Herausnahme dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan eine von Wohnen und Gewerbe umgebene Ackerfläche erzeugen, welche weder ökologischen Wert hat, noch Naherholungswert bietet. Der Kreis Stormarn führt zu dieser Fläche zutreffend aus:

„Die unbebauten Flächen im Dreieck zwischen Breedenweg/ Willinghusener Weg/ Barsbütteler Weg stellen aus hiesiger Sicht unter Berücksichtigung einiger naturräumlicher Belange die zentralste und bestgeeignete Entwicklungsfläche in Oststeinbek für die nächsten Jahre dar, da diese Flächen sowohl Anknüpfungspunkte für wohnbauliche als auch gewerbliche Entwicklungen ermöglichen.“ (Entwurf Abwägungsprotokoll, Seite 11)

b) Potenzialfläche P2b

Diese Fläche bildet einen Randstreifen des vielbefahrenen Willinghusener Wegs. Um einen gelungenen Abschluss der Wohnbebauung zum Gewerbegebiet zu erreichen, wäre es sinnvoll, an der Straße einen Gebäuderiegel mit nicht erheblich störendem Gewerbe zu errichten. Dieser würde einen Schallschutz für die erheblich von Lärm geplagten Anwohner des Hamburger Kamps bieten, so wie dies auch im Bereich der neuen Seniorenwohnungen geschehen wird. Hinter diesem Riegel könnte noch eine Reihe Wohnbebauung entstehen.

c) Potenzialfläche P5

Die Fläche eignet sich bestens für Wohnbebauung, sie liegt am Ortsrand, aber noch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Sie ist breit genug, um durch eine mittige Straße erschlossen zu werden.

d) die Potenzialflächen P12a, P12b und P12c

Diese Flächen sind – neben weiteren Flächen direkt östlich davon – bereits seit Jahrzehnten im Entwicklungsgutachten für Stormarn als Wohnungsbauflächen empfohlen. Die Anlage der Straßenstruktur in Havighorst zeigt, dass sie seit jeher zur Erschließung vorgesehen waren, da zwei Stichstraßen (Binnenfeld und eine Privatstraße an der Ziegeleistr Höhe Hausnr. 26/28) im Nichts enden. Sie liegen in der geschlossenen Ortschaft und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und bieten eine optimale Option zur Abrundung des Ortes.

e) die Potenzialflächen P13a, P13b und P13c

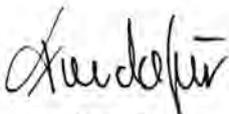
Die am besten geeigneten Flächen für Wohnungsbau liegen mitten im Ort und sind umgeben von Bebauung. Hier bietet sich eine optimale Möglichkeit zur Innenverdichtung, ohne den Außenbereich zu beeinträchtigen. Auch diese Flächen werden schon seit den Neunzigern als ideale Erweiterungsmöglichkeiten für Havighorst gesehen.

Zu 2.

Der Entwurf für das Abwägungsprotokoll über die Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde auf der Basis des Mehrheitsbeschlusses der Gemeindevertretung Oststeinbek verfasst. Die SPD-Fraktion teilt die Ausführungen überwiegend nicht, weil dem nachgewiesenen und in zahlreichen Stellungnahmen thematisierten Wohnraumbedarf in keiner Weise Rechnung getragen wird und keinerlei Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden.

Mit kollegialem Gruß

SPD-Fraktion Oststeinbek



Funda Gür



Christian Höft



