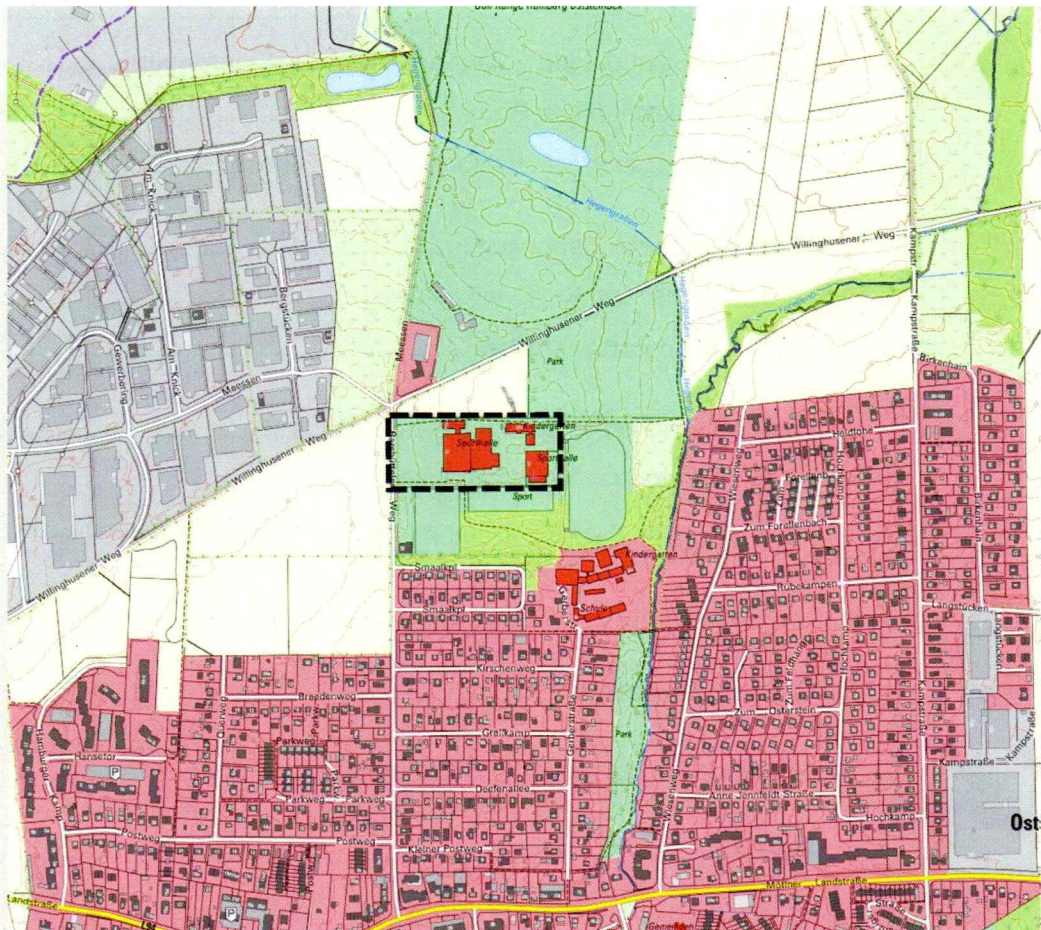


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr.14, 6. Änderung der Gemeinde Oststeinbek

für das Gebiet:

„nördlich des Kunstrasenplatzes und der Tennisplätze, östlich des Helmut-Landt-Wegs,
südöstlich der verlängerten Caddington Road, westlich der C-Sportanlage“



©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

Endgültige Planfassung

22.09.2025

(Bauausschuss)

13.10.2025

(Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1 Grundlagen und Ziele	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Anlass und Ziele / planungsrechtliche Einordnung	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	3
2 Übergeordnete Planungen.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
3 Städtebauliche Festsetzungen.....	5
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung.....	6
4 Verkehr und Erschließung.....	6
5 Ver- und Entsorgung	7
6 Denkmalschutz, Altlasten / Kampfmittel und Bodenordnung.....	7
7 Kosten.....	7

1 Grundlagen und Ziele

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek hat in ihrer Sitzung am 01.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 gefasst.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Auszug aus der ALKIS.

1.2 Anlass und Ziele / planungsrechtliche Einordnung

Die seit dem 15.01.2013 rechtsverbindliche 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 steuert die bauliche Entwicklung in den Sondergebieten Sport, Tennis, Kindertagesstätte und Jugendzentrum. Die Sportanlagen sind seit einigen Jahren in Betrieb, die Grundstücke entsprechend den Zielen des Bebauungsplans bebaut und umgesetzt.

Anlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die, durch den Schulneubau erforderliche Verlegung von zwei Tennisplätzen in den Geltungsbereich zwischen Sport- und Tennishalle sowie der Errichtung eines BHKWs auf dem Flurstück 201, der Flur 2, Gemarkung Oststeinbek.

Ziel der 6. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese notwendigen baulichen Eingriffe zu schaffen. Durch die Tennisplätze wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, sodass die im Ursprungsplan festgesetzte maximale Grundfläche im Sondergebiet „Sport“ nicht ausreicht.

Deshalb soll mit der 6. Änderung für das Sondergebiet „Sport“ die bisher festgesetzte maximale Grundfläche von 5.400 m² auf 6.000 m² erhöht werden.

Die festgesetzte Grundfläche im Sondergebiet „Tennis“ wird hingegen im Bestand nicht vollständig ausgenutzt. Insofern kann für dieses Sondergebiet die Grundfläche von 2.500 m² auf 1.900 m² verringert werden.

Außerdem sollen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser auch dann ausnahmsweise außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig werden, wenn diese der Versorgung angrenzender öffentlicher Einrichtungen, statt wie bisher der Versorgung des Plangebiets dienen.

Die Änderungen erfolgen in rein textlicher Form um den Planungs- und Verfahrensaufwand möglichst gering zu halten. Die sonstigen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich der 6. Änderung unverändert fort. Zur Begründung der sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird somit auf die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 verwiesen.

Hinweise zum Verfahren

Die 6. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Durch die Anpassung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verlegung zweier Tennisplätze geschaffen. Für die Gesamtheit des Geltungsbereichs betrachtet bleibt die maximal zulässige Grundfläche unverändert.

Zusätzlich wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) auf dem Flurstück 201, der Flur 2, Gemarkung Oststeinbek geschaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 6. Änderung zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha. Er liegt im Norden der Siedlungslage von Oststeinbek im Umfeld der örtlichen Sportanlagen (Rasen- und Kunstrasenplatz, Tennisverein und Sporthalle) sowie einer Kita. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Tennisplätze. Direkt daran angrenzend entsteht ein Grundschulneubau.

Der Geltungsbereich ist überwiegend mit Sport-/Tennishallen und -Einrichtungen bebaut und wird über eine Stellplatzanlage durch den Barsbüttler Weg von Westen aus erschlossen. Westlich der Walter Ruckert Halle befindet sich ein BHKW.

Weitere Sportanlagen grenzen an. Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich eine durch freistehende Einfamilienhäuser geprägte Wohnbebauung. Nach Norden schließt der Geltungsbereich an die offene Landschaft und ein Golfplatz an.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen.

Gemäß der **Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (2021)** liegt die Gemeinde Oststeinbek im Verdichtungsraum Hamburg in direkter Nähe des Mittelzentrums Glinde-Reinbek und auf der Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 24 Richtung Berlin. Die Gemeinde liegt daher in einem Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Dieser wird durch das Planvorhaben nicht beeinflusst.

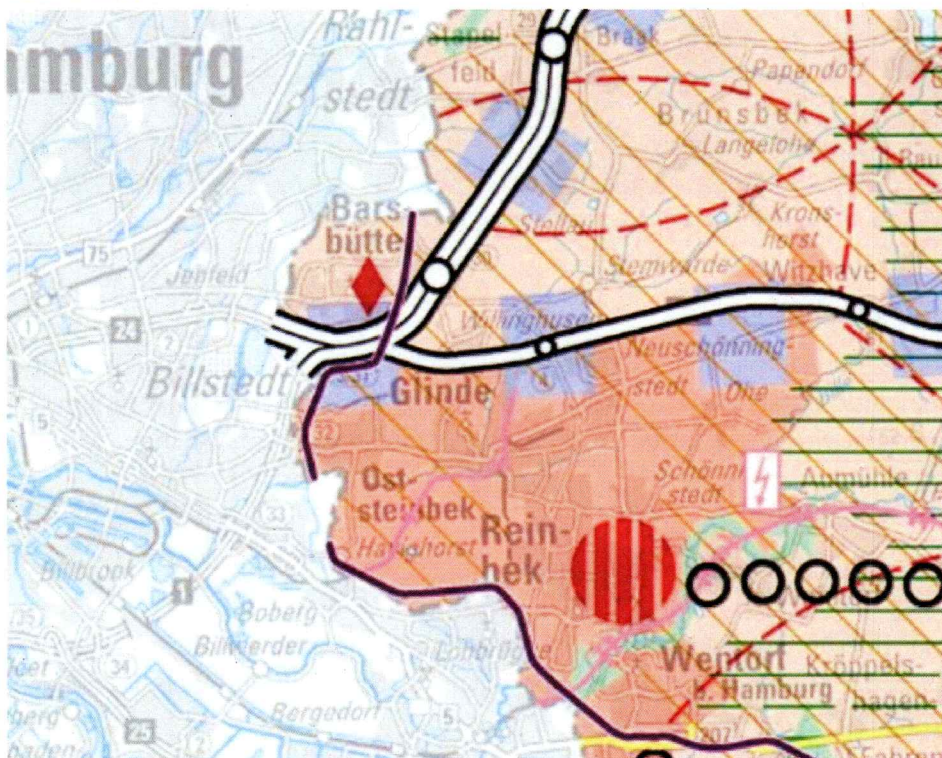


Abb. 1: Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021, Auszug aus der Hauptkarte (Teil C)

Gemäß **Regionalplan Planungsraum I, Schleswig – Holstein Süd** von 1998 befindet sich die Gemeinde Oststeinbek auf der Siedlungsachse Glinde/Oststeinbek, welche eine Fortsetzung der Hamburger Entwicklungsachsen bildet. Östlich des Siedlungskerns der Gemeinde verläuft eine Grünzäsur in Nord-Süd-Richtung.

Derzeit befindet sich der Regionalplan in der Neuaufstellung. Der zweite Entwurf von 2024 liegt in der Zeit vom 8. Mai bis zum 8. August 2025 öffentlich aus. Für den Geltungsbereich der Änderung ergeben sich raumordnerisch keine maßgeblichen Änderungen.



Abb. 2: Regionalplan Planungsraum I, Fortschreibung 1998, Auszug

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung stellt die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oststeinbek Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Sport“ und „Tennis“ dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

3 Städtebauliche Festsetzungen

In dieser Begründung werden nur die Änderungen erläutert; für die sonstigen Festsetzungen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan und den vorangegangenen 1. -5. Änderungen verwiesen.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Zusammenhang mit der Entscheidung über den neuen Grundschulstandort wurde die Verlegung von zwei Tennisplätzen erforderlich. Da im Bereich dieser der Eingangsbereich des zukünftigen Schulgeländes geplant ist, wurden diese Plätze entfernt und zwei neue Plätze westlich der Tennishalle realisiert. Während für den Bereich der Tennishalle in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennis ausgewiesen ist, liegen die neu errichteten Tennisplätze im Bereich des Sondergebietes Sport. In diesem Bereich ist eine GR von 5.400 m² festgesetzt, die mit Bau der Tennisplätze um ca. 10 % überschritten wird.

Im Rahmen der 6. Änderung wird über eine textliche Festsetzung die maximale Grundfläche wie folgt angepasst. Für das Sondergebiet „Sport“ wird die maximale Grundfläche von 5.400 m² auf 6.000 m² angehoben, für das Sondergebiet „Tennis“ wird diese von 2.500 m² auf

1.900 m² gesenkt.

Mit dieser Anpassung der maximalen Grundflächen beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung der Tennisplätze zu schaffen, ohne die Gesamtfläche des Plangebiets zu erhöhen.

Nach dem bisherigen Planungsrecht sind in beiden Sondergebieten Tennisplätze bereits zulässig, so dass keine Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erforderlich sind. Zudem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits überwiegend durch Sport- und Tennisnutzungen geprägt, sodass sich die neuen Tennisplätze problemlos in das bestehende Nutzungskonzept integrieren lassen. Durch die Anpassung der maximalen Grundfläche wird zudem eine effizientere Nutzung der Flächen im Plangebiet ermöglicht.

3.2 Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet, westlich der Walter Ruckert Halle befindet sich bereits ein BHKW, das der Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wärme dient. Im Zuge des Schulneubaus südlich des Plangebiets soll das vorhandene BHKW um ein zweites BHKW ökologisch und ökonomisch sinnvoll ergänzt werden, sodass auch die neue Grundschule an das vorhandene Strom- und Wärmenetz angebunden werden kann. Die Leistung des vorhandenen BHKW reicht dafür nicht aus.

Gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sind Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung nur dann außerhalb festgesetzter Bauflächen zulässig, wenn sie der **Versorgung des Plangebiets** mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Im Rahmen der 6. Änderung wird über eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung so angepasst, dass Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung auch dann zulässig sind, wenn sie der **Versorgung des Plangebiets angrenzender öffentlicher Einrichtungen** mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Die Gemeinde möchte mit der textlichen Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines zweiten BHKWs schaffen, um auch die neue Grundschule südlich des Plangebiets an die BHKW anschließen zu können. Durch die gebündelte Energieversorgung erfolgt diese effizienter.

4 Verkehr und Erschließung

Es ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Plangebiets. Das Plangebiet ist über den Helmut-Landt-Weg erschlossen. Dieser mündet über die Caddington Road und den Willinghusener Weg im westlichen Bereich des Ortes an die Möllner Landstraße (L94), die in Richtung Westen zur Autobahnauffahrt „Hamburg Öjendorf“ der BAB A1 und in Richtung Hamburg führt und Richtung Osten Oststeinbek mit Glinde verbindet.

Der Plangeltungsbereich ist gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Westlich des Geltungsbereichs der 6. Änderung sind zudem Gemeinschaftsstellplätze in einer hohen Anzahl vorhanden.

5 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Abfall, Fernmeldeeinrichtungen) des Plangebiets. Für die Umsetzung der Vorhaben hat die Abfallentsorgungsbehörde auf verschiedene Sachverhalte hingewiesen.¹

Im Hinblick auf die geplante Energieversorgung (z.B. den Bau von BHKWs) werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens potenzielle Auswirkungen immissionsschutzrechtlich geprüft und soweit erforderlich angemessen berücksichtigt.

6 Denkmalschutz, Altlasten / Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Auf §15 DSchG SH wird hingewiesen.²

Altlasten

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Ein Kampfmittelverdacht ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

7 Kosten

Der Gemeinde Oststeinbek entstehen durch die 6. Änderung keine Kosten.

¹ Die Rückbauten und die Neubauten sind so zu planen und durchzuführen, dass die grundsätzlichen Getrennthaltungspflichten der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) – insbesondere hinsichtlich der §§ 3 und 8 Absatz 1 GewAbfV – eingehalten werden. Die Abbruchmaßnahme ist entsprechend § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.

Ferner ist die Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Kreises Stormarn (in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten.

Nach Beendigung der Abbrucharbeiten sind der Unteren Abfallentsorgungsbehörde (UAB) auf Anforderung die Entsorgungsbelege der angefallenen ungefährlichen und ggf. gefährlichen Abfälle im Original vorzulegen.

Sofern im Zuge der Neubebauung (Gebäude u. Nebenanlagen wie Parkplätze) der Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) geplant ist, sind die Regelungen der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Dies gilt für Abbruchmaterialien, die vor Ort anfallen und nach Aufbereitung und Güteüberwachung im selben Bauvorhaben wieder als MEB eingesetzt werden sollen sowie für neu angelieferte MEB auf dieser Baustelle.

Belege über eingesetzte Ersatzbaustoffe / Recycling-Baustoffe sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde auf Anfrage vorzulegen.

² Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am
.....13.10.2025..... gebilligt.

Oststeinbek, den 17.11.2025.....



.....
(Der Bürgermeister)