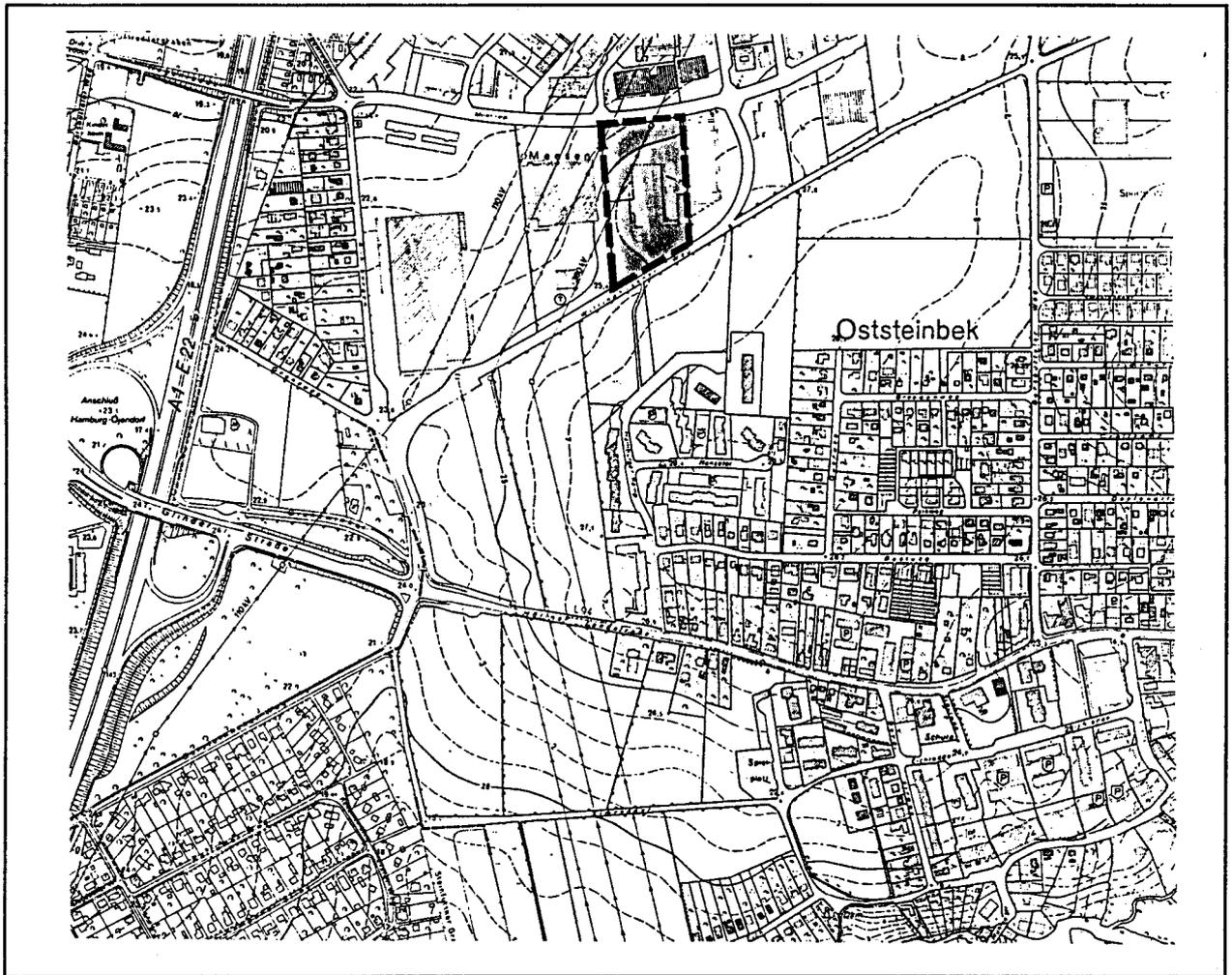


# Begründung

zur 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 22  
der Gemeinde Oststeinbek  
(Kreis Stormarn)

**Gebiet:** Flurstücke 33/11 und 33/12, umschlossen im Norden durch die Straße "Meessen", im Westen durch den Möbelmarkt "Wertkauf", im Süden durch die Straße "Willinghusener Weg" und im Osten durch das Flurstück 32/11.



Übersichtsplan M = 1 : 10.000

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSEN  
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -  
Rapsacker 12a - 23556 Lübeck  
Telefon 0451 / 87 9 87-0 \* Telefax 0451 / 87 9 87-22

Planungsstand:

# SATZUNG

2. Ausfertigung

**Inhaltsverzeichnis**  
**der Begründung**  
**zur 1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 22**  
**der Gemeinde Oststeinbek**  
**(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.....	Seite	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	Seite	4
3.	Städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes und dessen Inhalt.....	Seite	4
4.	Erschließung.....	Seite	8
5.	Problematik von elektromagnetischen Feldern.....	Seite	8
6.	Hinweise.....	Seite	9
7.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	9
	Arbeitsvermerke.....	Seite	9

## **1. Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gelten

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253) in der Fassung der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I Seite 2902, Art. 4, Seite 2903),
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466),
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.v.90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Jahrgang 1991, S. 58),
- d) Landesbauordnung (LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 - GVOBl., Seite 321 -).

### **1.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, die durch das Vermessungsbüro Grob, Teetzmann und Sprick aus Ahrensburg erstellt und beglaubigt wurde.

### **1.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek weist den zu ändernden Bereich als "gewerbliche Bauflächen" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus.

Das Gebiet ist mit einem Baumarkt bebaut. Er wurde 1989 eröffnet. Die Verkaufs- und Lagerfläche beläuft sich auf rd. 2.260 qm (zzgl. Windfang, Sägeraum sowie Sozial- und Technikräume von insgesamt rd. 740 qm), ergänzt durch ein kundenzugängliches Außenlager von rd. 700 qm.

Die Flächen für Verkauf und Lager sollen um rd. 2.040 qm, d. h. auf maximal 5.000 qm erweitert werden.

Zwar wird mit der baulichen Erweiterung auch ein breiter gefächertes, branchenspezifisches Sortimentangebot angestrebt. Im Vordergrund steht allerdings eine kundengerechtere Präsentation des Warensortiments und die Notwendigkeit, sich einrichtungs- und lagermäßig sowie logistisch auf eine zeitgerechte Geschäftsabwicklung einstellen zu müssen.

In Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde ist ein Baumarkt in dieser Größe nur in einem "Sonstigen Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO realisierbar, weil "davon ausgegangen werden muß, daß das geplante Vorhaben mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung haben kann" (s. Erlaß des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 05.01.1993).

Planungsrechtlich ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes (und im Anschluß daran auch des Bebauungsplanes Nr. 22) dahingehend erforderlich, daß die Nutzungsart "Gewerbliche Bauflächen" in "Sondergebiet" nach § 1 (2) 10 BauNVO mit der besonderen Festlegung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" umgewidmet wird. Dieses Planungsziel ist Gegenstand eines weiteren, sich auf die Änderung des Flächennutzungsplanes beziehenden Bauleitverfahrens.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das "Sonstige Sondergebiet" im Sinne des § 11 BauNVO, das Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist, ist Teil des Gewerbegebietes Oststeinbek. Dieses liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes, im Westen unmittelbar angrenzend an die Freie und Hansestadt Hamburg.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 33/11 und 33/12 (insgesamt ca. 22.000 qm), es liegt zwischen den Straßen "Meessen" und "Willinghusener Weg".

## 3. Städtebauliches Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes und dessen Inhalt

### 3.1 Allgemeines

Die Rahmenbedingungen zu schaffen, daß sich die Wirtschaft zum Wohle der Allgemeinheit weiterentwickeln kann, daß Arbeitsplätze gesichert und weitere gewonnen werden und daß eine verbrauchergerichte Versorgung auf Dauer gewährleistet wird, ist auch eine Aufgabe der Bauleitplanung.

Auch wenn die Gemeinde Oststeinbek diesem städtebaulichen Erfordernis gerecht geworden ist, indem sie Flächen für die gewerbliche Nutzung überplant hat, verlangt das Planungserfordernis darüber hinaus, der wirtschaftlichen Entwicklung planungsrechtlich zu begegnen. So liegt der Fall hier (näheres s. Ziff. 1.3).

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in "Kerngebieten" nur in für sie festgesetzten "Sonstigen Sondergebieten" zulässig (§ 11 BauNVO).

Nach dem Landesraumordnungsplan sollen neue Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorgesehen oder diesen so zugeordnet werden, daß eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationszentren vermieden wird. "Sonstige Standorte", die - wie auch die Gemeinde Oststeinbek - nicht zu den zentralen Orten zählen, sind "in der Regel" für großflächige Einkaufseinrichtungen nicht geeignet.

Andererseits hebt der Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Ziff. 4.5.3 (3) ausdrücklich hervor, daß der Raum Glinde/Oststeinbek durch seine "starke siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik" und durch "nicht eindeutig zuzuordnende Versorgungsbeziehungen" besonderen städtebaulichen Erfordernissen ausgesetzt ist. Daraus resultiert auch die Erweiterung des Baumarktes, der nunmehr wegen seines baulichen Umfangs in die Kategorie "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" hineinwächst als Ausdruck der starken wirtschaftlichen Dynamik dieser Region. Sie rechtfertigt auch hier die Ausnahme von den grundsätzlichen landesplanerischen Zielvorstellungen, was bereits vor Jahren mit der baurechtlichen Zulässigkeit "Verbrauchermarkt" und "Möbelmarkt" in einem "Sondergebiet" landesplanerisch anerkannt worden ist (über mögliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO s. Ziff. 3.5).

Zur Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 erforderlich, indem der Gebietscharakter "Sonstiges Sondergebiet" (im Sinne des § 11 BauNVO) festgesetzt wird.

### 3.5 Mögliche Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO

Abgesehen davon, daß der Baumarkt die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung tangiert (s. Ziff. 1.3), sind sonstige Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO nicht zu befürchten.

Erfahrungsgemäß sind zwar derartige Auswirkungen anzunehmen, wenn der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit seiner Verkaufsfläche eine bestimmte Grenze überschreitet. Allerdings ist zu unterscheiden zwischen großflächigen Einzelhandelsbetrieben, z. B. in der Form von Verbrauchermärkten, und solchen, die als Märkte für Bau- und Gartenbedarfsartikel betrieben werden. Sie sind verkaufsflächenmäßig - und damit auch in ihren Auswirkungen - anders zu beurteilen, weil ihr Warensortiment ein flächenbeanspruchenderes und großvolumigeres ist.

So stellt sich das Planungsvorhaben auch hier dar mit dem Ergebnis, daß es sich - wenn überhaupt - auf die nachfolgenden Belange nur unwesentlich auswirkt.

#### 3.5.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

Als schädliche Umwelteinwirkungen könnten erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft durch den Zu- und Abgangsverkehr zum geplanten Vorhaben in Betracht kommen, wenn z. B. hierdurch die Lärm- und Abgasbelastung in Wohnstraßen erheblich erhöht wird. Aber auch das Be- und Entladen oder die Störung durch Maschinenanlagen (Lüftungsanlagen) oder die Beleuchtung (Stellplätze, Reklame) könnten die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südlich des Planungsbereiches am "Hamburger Kamp" in einer Entfernung von rd. 150 bis 200 m. Allein schon der Abstand zwischen Wohngebiet und Vorhaben schließt Beeinträchtigungen dieser Art aus, was durch den bereits mehrjährigen Betrieb belegt ist. Eine Erweiterung, die eher auf die Verbesserung der betrieblichen Abläufe abstellt, wird nicht zu nennenswerten anderen Ergebnissen führen, was auch durch die von der Ing.-Ges. Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, durchgeführte Verkehrsuntersuchung vom 13.10.1993 bestätigt wird (s. anliegendes Gutachten).

Im übrigen wird die nördlich der Straße "Willinghusener Weg" bereits angelegte Anpflanzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als zu erhalten festgeschrieben.

#### 3.5.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können mit dem durch sie ausgelösten Verkehrsaufkommen den Bau neuer oder größerer Verkehrsanlagen erforderlich machen. Auswirkungen auf den Verkehr werden vor allem durch den für den Betrieb typischen Kundenverkehr zu erwarten sein. Die Zufahrtswege zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrs geeignet sein.

Wie mit Gutachten der Ing.-Ges. Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, vom 13.10.1993 nachgewiesen, ist der Verkehr über das vorhandene Straßennetz abwickelbar, zumal bei fast unverändertem Warensortiment ein spürbarer Zuwachs an Kunden nicht zu erwarten ist. Zudem ist im Zuge eines Vorhabens zur Errichtung eines Selbstbedienungs-Großhandels nahe des Knotenbereichs auf Hamburger Gebiet die Anlegung eines weiteren Fahrstreifens vorgesehen.

#### 4. Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird durch die vorhandenen Straßen "Meessen" im Norden und "Willinghusener Weg" im Süden erschlossen. Die Erschließungsanlagen reichen aus, um das geänderte Maß der baulichen Nutzung realisieren zu können (s. auch Gutachten der Ing.-Ges. Masuch und Olbrisch vom 13.10.1993).

Für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze wird auf dem Baugrundstück eine entsprechende Fläche festgesetzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzflächen ist lediglich an der Straße "Meessen" in einem Umfang vom ca. 15 bis 20 Stellplätzen sowie an der Ostgrenze des Geltungsbereiches mit ca. 30 Stellplätzen zulässig, ohne daß in die vorhandenen Gehölzpflanzungen eingegriffen wird.

#### 5. Problematik von elektromagnetischen Feldern

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird durch Hochspannungsfreileitungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) mit 110- bzw. 380 kV-Leitungen überquert. Es war daher zu prüfen und abzuwägen, ob und ggf. welche Auswirkungen sich für das Plangebiet ergeben.

Zur Thematik der elektromagnetischen Felder wurde der Gemeindevertretung für die zu treffenden Entscheidungen eine Zusammenfassung der 26. BImSchV sowie diesbezüglicher Kommentare und Rechtsprechungen zur Verfügung gestellt. Zur zusätzlichen Information stand ergänzendes Material zur Verfügung.

Die 26. BImSchV betrifft Felder der öffentlichen Stromversorgung insoweit, als es sich u.A. um Freileitungen mit Spannungen von mehr als 1000 Volt handelt. Diese Anlagen sind danach so zu errichten und zu betreiben, daß das elektrische Feld einen Wert von 5 Kilovolt pro Meter (5 kV/m) und eine magnetische Flußdichte von 100 Mikrottesla (100  $\mu$ T) nicht überschreitet. Damit sind die Grenzwerte für Induktion von 50-Hz-Magnetfeldern meistens ausreichend, um akute Unfälle zu vermeiden.

Sie berücksichtigen jedoch keine Langzeitwirkungen. Richtwertempfehlungen, die auch Langzeitriskien berücksichtigen, liegen erheblich niedriger. Zur Vorsorge sollte die Magnetfeldbelastung für Personen so gering gehalten werden, wie dies mit vertretbaren Mitteln möglich ist.

Die HEW wurden um Mitteilung darüber gebeten, welche Werte der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flußdichte bei normaler und bei höchster betrieblicher Ausnutzung erreicht oder die zulässigen Werte sogar überschritten werden. Mit Schreiben vom 26. 02. 1998 wurde mitgeteilt, daß die Werte für Magnetfelder unterhalb 6  $\mu$ T (zulässig 100  $\mu$ T) und der elektrischen Felder unterhalb 2,2 kV/m liegen. Hierbei wurden die jeweiligen Mastfeldkonstruktionen überprüft und die höchste betriebliche Anlagenauslastung zugrunde gelegt.

Im Rahmen der erforderlichen Abwägung ist die Gemeindevertretung daraufhin zu folgenden Ergebnis gekommen:

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Baumarktes geschaffen werden. Dabei wird die bisher zulässige überbaubare Fläche reduziert. Bezüglich der Einwirkungen von Magnetfeldern auf den Bereich des Baumarktes ist davon auszugehen, daß sich Kunden nur zeitweise im Bereich der Hochspannungsleitungen aufhalten. Die Dauer der Exposition durch elektrische und magnetische Felder ist damit begrenzt. Im Gebäude selbst wird das elektrische Feld durch den Baukörper selbst abgeschirmt.

Für die Beschäftigten des Betriebes ergibt sich jedoch eine längere Verweildauer insbesondere durch das magnetische Feld. Bei der Bewertung dieses Sachverhaltes ist aber zu berücksichtigen, daß die mitgeteilten Werte bei angenommener Höchstaustlastung ermittelt wurden

und ein dauernder Aufenthalt in möglichen "gefährdeten" Bereichen keinesfalls zu befürchten ist. Zu berücksichtigen war ebenfalls die Tatsache, daß die ermittelten Werte direkt unter der Freileitung zum tragen kommen.

Zusammengefaßt wird eine mögliche Einschränkung der Nutzung des Bereiches für unangemessen und für nicht vertretbar gehalten.

6. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Sollen bauliche Anlagen im Sicherheitsbereich zu Hochspannungsleitungen errichtet werden, ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen, welche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind.

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek, am *. 2. 9. Juni 1998 ..*

Oststeinbek, den *..... 2 9. MRZ. 1999 .....*



Gemeinde Oststeinbek

*[Handwritten Signature]*  
Der Beauftragte  
gemäß § 127 Gemeindeordnung

Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN  
- Büro für Bauleit- und Landschaftsplanung -  
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck  
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am:

10. 12. 1996  
24 .01. 1997  
17. 02. 1998  
05. 05. 1998

Lübeck, den *06.07.1998*

*[Handwritten Signature]*  
Planverfasser