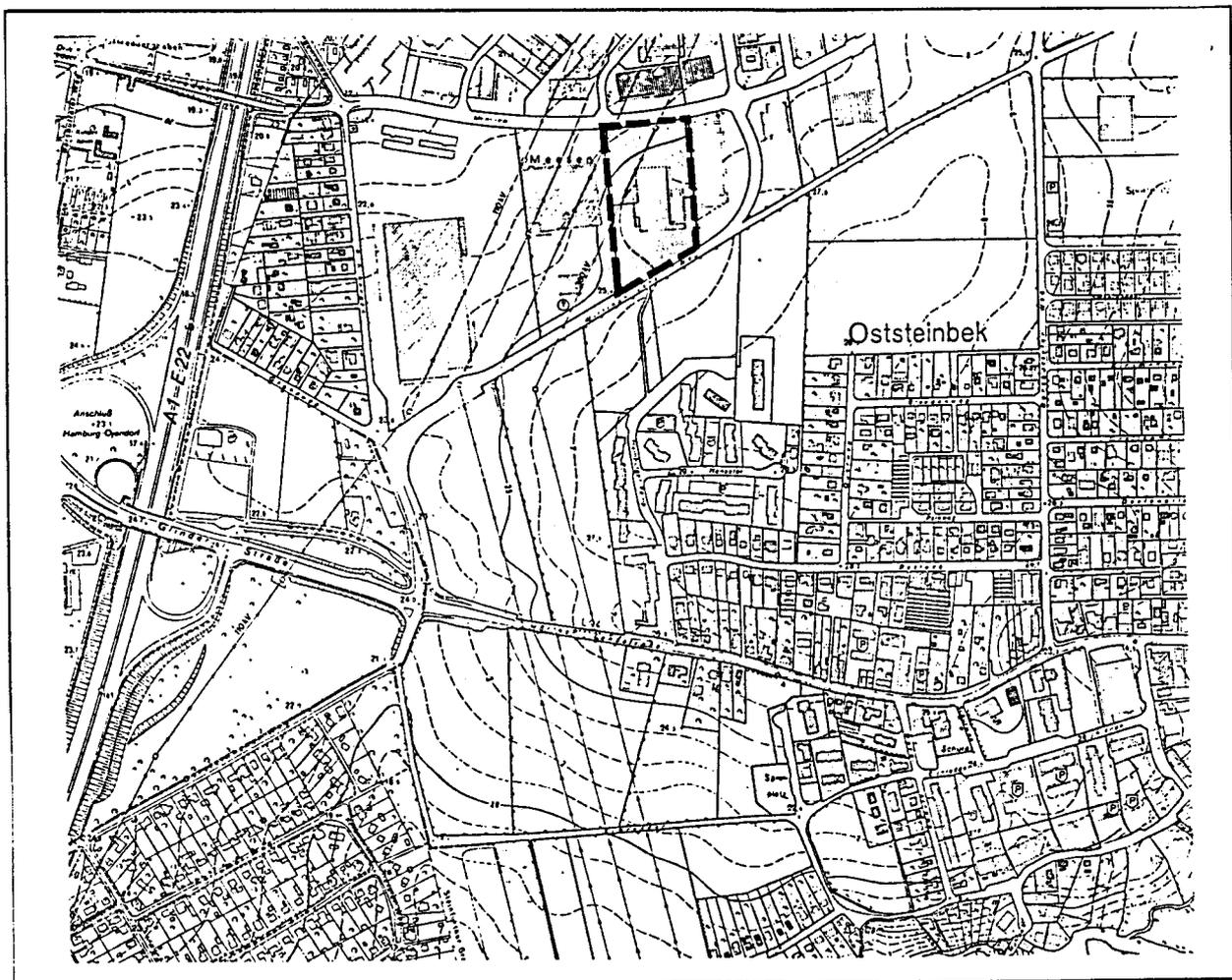


Begründung

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

Gebiet: Flurstücke 33/11 und 33/12, umschlossen im Norden durch die Straßen "Meessen", im Westen durch den Möbelmarkt WAL ★ MART, 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 Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

Planungsstand:

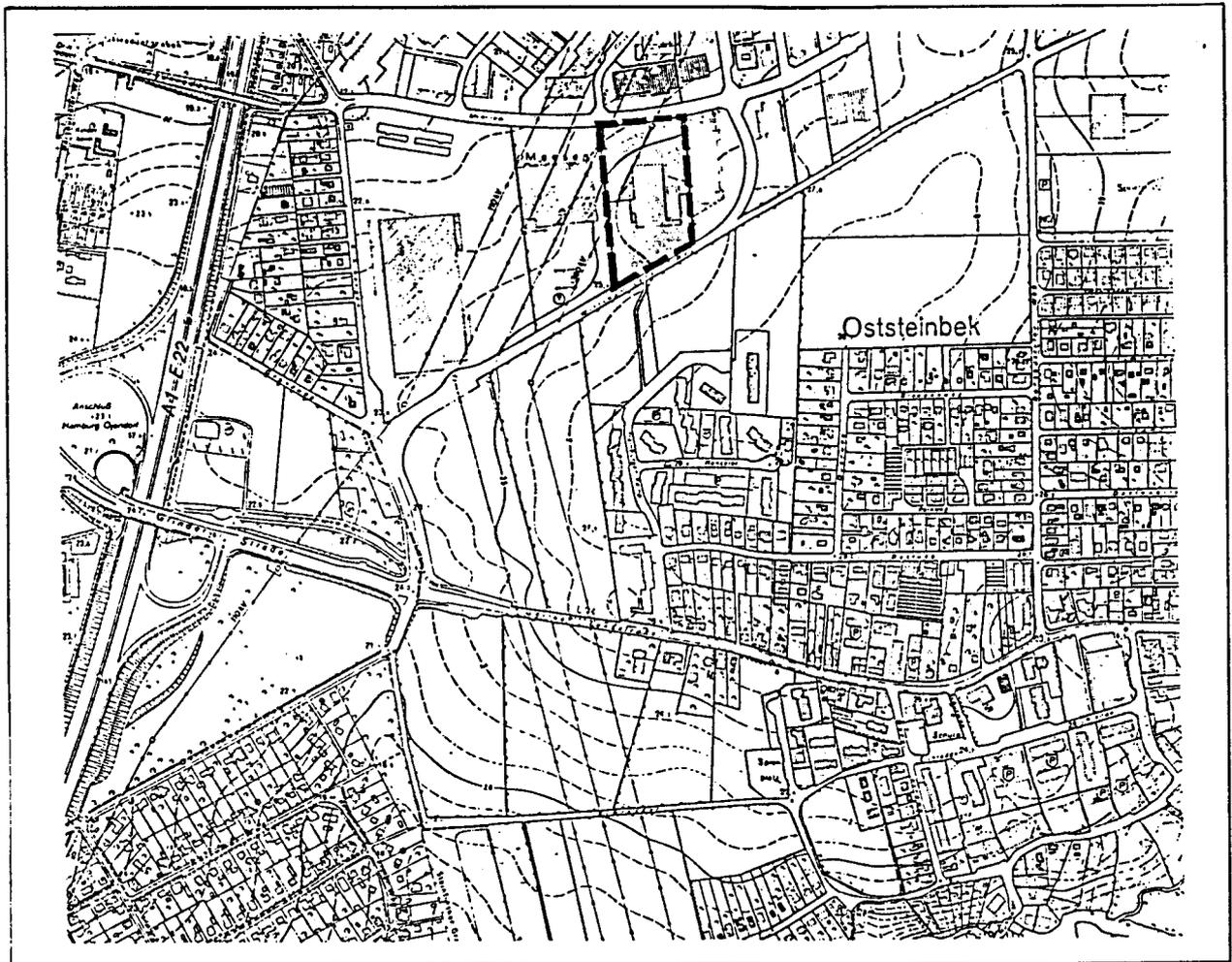
SATZUNG

3
Ausfertigung

Begründung

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

Gebiet: Flurstücke 33/11 und 33/12, umschlossen im Norden durch die Straßen "Meessen", im Westen durch den Möbelmarkt WAL ★ MART, 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 Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

Planungsstand:

Inhaltsverzeichnis

der Begründung

zur 2. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 22

der Gemeinde Oststeinbek

(Kreis Stormarn)

1. Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.....	Seite	3
1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	Seite	3
1.2 Kartengrundlagen.....	Seite	3
1.3 Ziele der Landesplanung.....	Seite	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	Seite	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	Seite	4
3. Städtebauliche Planung.....	Seite	5
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	Seite	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	Seite	5
3.3 Nutzungsbeschränkungen.....	Seite	5
3.4 Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO.....	Seite	6
a - Schallschutzpflanzungen.....	Seite	6
b - Verkehrliche Anbindung.....	Seite	6
4. Elektromagnetische Felder.....	Seite	7
5. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	Seite	7
6. Hinweise.....	Seite	9
7. Beschluß über die Begründung.....	Seite	9
Arbeitsvermerke.....	Seite	9

Anlage: 1. Lärmschutzgutachten

2. Unterlagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gelten

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253) in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I Seite 3108, Art. 2, Seite 3113),
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Jahrgang 1991, S. 58),
- d) Landesbauordnung (LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 - GVOBl., Seite 321 -).

1.2 Kartengrundlage

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

1.3 Ziele der Landesplanung (Anlage 1.3)

Zur bereits durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 hat die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 21.11.1997 - Az. StK360a-512.12-20.AF/1.ÄB22 - einer Erweiterung der Verkaufsfläche von bis dahin 2.960 qm Verkaufsfläche auf nunmehr 5.000 qm (für Verkaufs- und Lagerflächen einschließlich kundenzugängigem Außenlager) zugestimmt und unter Hinweis auf die landesplanerische Einordnung Oststeinbeks (Ortsteil Oststeinbek) im Regionalplan für den Planungsraum I 1987 sowie der Teilfortschreibung 1992 (H = W; 1.NF = ländl. Gewerbe + Dienstleistung) und auf Ziffer 6.4 Absatz 3 Landesraumordnungsplan 1979 für "gerade noch vertretbar" gehalten. Die Warensortimente sollten jedoch mit dem damaligen Stand festgesetzt und auf eine Sortimentserweiterung verzichtet werden.

Die Neufassung des Regionalplanes 1998 sieht die Gemeinde Oststeinbek (Ortsteil Oststeinbek) - Ziffer 5.2 (2) - als "im baulichen Zusammenhang mit einem zentralen Ort oder Stadtrandkern" stehende Gemeinde, der keine planerische Funktion zugeordnet wird, da sie - bezogen auf den Ortsteil - an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnimmt.

Nach Ziffer 5.3 (4) soll ebenfalls dem Ziel Rechnung getragen werden, dass auch im Achsenraum Oststeinbek / Glinde eine Konzentration der Siedlungsentwicklung erfolgt und damit die bisherige siedlungsmäßige und wirtschaftliche Dynamik unterstützt wird. Dieser besondere Siedlungsraum kann an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den allgemeinen Rahmen hinaus teilnehmen (Ziffer 5.3 (5)).

Nach Anlage A 1 zu Ziffer 4.2.1 des LROPI ist die Gemeinde Oststeinbek dem "Verdichtungsraum Hamburg" zugeordnet. Bezüglich der "Einkaufseinrichtungen größeren Umfanges sind zum vorliegenden Bauleitplan die Aussagen des Landesraumordnungsplanes (LROPI) 1998 zu beachten. Nach Ziffer 7.5 (3) 2. Absatz sind für die Art und den Umfang der in der Nachbargemeinde wahrgenommenen teilzentralen Aufgaben der Versorgung die Zielsetzung und Konzeption des zentralen Ortes selbst maßgeblich. Insoweit kann von den landesplanerischen Vorgaben für eine differenzierte räumliche Verteilung von Einkaufseinrichtungen nur einvernehmlich abgewichen werden kann.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oststeinbek weist einschließlich seiner 1998 durchgeführten 20. Änderung den zu ändernden Bereich als "Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe >Baumarkt< -" nach § 1 (2) 10 BauNVO aus. Eine bisher im Flächennutzungsplan dargestellte und im Bebauungsplan festgesetzte "Schallschutzpflanzung" entfällt, da eine Schutzfunktion nicht gegeben ist (siehe auch Ziffer 3.4 dieser Begründung).

Mit seiner parallel bearbeiteten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll nunmehr ein "Bau- und Gartenmarkt" zulässig werden.

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 Verkaufsflächen sollen auf maximal 6.500 qm erweitert werden, zuzüglich eines Kunden nicht zugänglichen Außenlagers von 800 qm.

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.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der 2. Änderung liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes und ist Teil des Bereiches, das als Gewerbe- und Sondergebiet unmittelbar an die Freie und Hansestadt Hamburg angrenzt. Es ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung.

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. Städtebauliche Planung

3.1 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). Insoweit wird die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 als "Sonstiges Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Baumarkt" nach § 11 BauNVO beibehalten. Lediglich die bisherige "Besondere Nutzung" Baumarkt wird in Bau- und Gartenmarkt geändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Vergleich zu den ursprünglichen Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht verändert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird beibehalten.

Da jedoch gemäß BauNVO 1990 die Stellplatzflächen und die Flächen für Zufahrten und Zuwegungen auf die GRZ anzurechnen sind, wird auch eine Überschreitung der GRZ zu Gunsten dieser Flächen bis zu 0,7 beibehalten (textl. Festsetzung unter Ziff. 2.2).

Die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt, wird entsprechend dem Ursprungsplan beibehalten. Auch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit 35 m ü. NN aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine Überschreitung dieser Höhenbegrenzung bis zu 3 m für untergeordnete Bauteile wird weiterhin beibehalten (textl. Festsetzung unter Ziff. 2.1).

Auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl kann auch weiterhin verzichtet werden, weil die GRZ und die unverändert bei 35 m über NN verbleibende Gebäudehöhe ausreichen, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen.

3.3 Nutzungsbeschränkungen

Außer den Regelungen, wie sie unter Ziff. 3.3 (Maß der baulichen Nutzung / Bauweise) dargestellt sind, wird die gewerbliche Nutzung auf eine Verkaufsfläche von nunmehr maximal 6.500 qm (ohne Windfang, Sägeraum sowie Sozial- und Technikräume mit insgesamt rd. 740 qm) zuzüglich eines auf maximal. 800 qm beschränkten, den Kunden nicht zugängigen Außenlagers festgesetzt (textl. Festsetzung unter Ziff. 1.1).

Die Art der Warensortimente wird verbindlich auf die üblichen, in einem Baumarkt vertriebenen Warengruppen beschränkt. Der Klarstellung und Abgrenzung dient eine beispielhafte nunmehr ergänzte Aufzählung (textliche Festsetzung unter Ziff. 1.2).

Sowohl flächenmäßig (Verkaufsfläche) als auch inhaltlich (Begrenzung des Warensortiments) ist damit die betriebliche Entwicklung auf ein Maß begrenzt, das sich aus den städtebaulichen Erfordernissen ergibt.

3.4 Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO

Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO sind nicht zu befürchten.

Zwar sind 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 Gartenbedarfartikel 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.

Im übrigen gelten die entsprechenden Ausführungen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 weiter mit folgenden Abweichungen:

a - Schallschutzpflanzungen

In seinem südlichen Bereich wurde auch durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes eine "Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)" nach § 5 (2) 6 BauGB dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 22 hat diese Darstellung auch in seiner 1. Änderung als Festsetzung nach § 9 (1) 24 BauGB übernommen.

Diese unwirksame Schutzmaßnahme wird mit der parallel geführten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben, da eine Schutzwirkung nicht gegeben ist (siehe hierzu "Lärmschutzuntersuchung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 und die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek" vom 20.01.2000, aufgestellt durch das Büro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek - dieses Gutachten wird Anlage zur Begründung -) und von einer übermäßigen Darstellung im Flächennutzungsplan und Festsetzung im Bebauungsplan auszugehen ist.

b - Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des gesamten Bereiches an das überörtliche Straßennetz ist zwischenzeitlich durch den erfolgten Ausbau des Knotenpunktes auf Hamburger Gebiet (Möllner Landstraße / Glinder Straße / Willinghusener Weg / Oststeinbeker Weg) geregelt.

Verbrauchermärkte verursachen erfahrungsgemäß einen hohen Stellplatzbedarf.

Im Auftrag der Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG wurde von der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch in einer Untersuchung vom 03.11.1999 das Verkehrsaufkommen an verschiedenen Baumärkten unterschiedlicher Betreiber in ganz Deutschland durchgeführt.

Die Ergebnisse kommen zu der Aussage, dass größere Baumärkte im Vergleich zu kleineren Märkten nicht zu einer linearen Zunahme des erzeugten Verkehrsaufkommens führen, da die Flächenvergrößerung vorrangig zur Sortimentsvertiefung und zur besseren Warenpräsentation genutzt wird.

Aus dieser vorliegenden gutachterlichen Untersuchung ergibt sich folgendes Ergebnis:

Für eine Verkaufsfläche von max. 6.500 qm sind die vorgesehenen 199 Stellplätze ausreichend. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1/32, d. h. 1 Stellplatz pro 32 qm Verkaufsfläche (siehe auch entsprechende Ausführungen in den dieser Begründung als Anlage beigefügten "Unterlage zur Durchführung einer UVP").

4. Elektromagnetischen Felder

Die Problematik von elektromagnetischen Feldern wurde bereits in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 abgearbeitet. Dies gilt inhaltlich weiter.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die umwelterheblichen Aspekte des Vorhabens in einer gesonderten Unterlage aufbereitet (Anlage 2). Der Inhalt der Unterlage orientiert sich an den Vorgaben des Anhangs IV der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (sog. UVP-Änderungsrichtlinie) über die für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung vorzulegenden Angaben.

Die wertgebenden Faktoren des Natur- und Landschaftshaushaltes einschließlich ihrer Wechselbeziehungen (Schutzgüter gem. UVPG) sowie die Vorbelastungen wurden erfasst und verbalargumentativ bewertet. Im Rahmen der Bewertung wurde die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes für definierte Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt sowie eine Ermittlung der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes gegenüber möglichen vorhabensspezifischen Wirkungen durchgeführt.

Die mit dem Vorhaben verbundenen anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen wurden erfasst und hinsichtlich möglicher, schutzgutspezifischer Neubelastungen bewertet.

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Betriebes ermöglicht werden soll, stehen Standortalternativen nicht zur Diskussion. Alternative Lösungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf nicht zu erwartende gravierende Neubelastungen nicht vertiefend geprüft.

Im Ergebnis stellen sich die Untersuchungsergebnisse wie folgt dar:

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches handelt es sich im wesentlichen um bereits stark antropogen beeinträchtigte Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt. Lediglich die Grün- und Gehölzstreifen (einschl. der Immissionsschutzpflanzung) sind von allgemeiner Bedeutung insbesondere für das Schutzgut Pflanzen und das Landschaftsbild.
- Anlagebedingt ist die Zulässigkeit von baulichen Anlagen sowie die mögliche Errichtung eines Freilagers im Bereich der vormals ausgewiesenen, derzeit teilweise mit Gehölzen bestandenen Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ("Immissionsschutzpflanzung") im Süden des räumlichen Geltungsbereiches bewertungsrelevant.

Für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser sowie Klima sind keine Neubelastungen zu verzeichnen, da sich der Umfang einer möglichen Bebauung nicht erhöht und bezogen auf den räumlichen Geltungsbereich keine Unterschiede in der Bewertung (Bedeutung und Empfindlichkeit) der potentiell überbaubaren Flächen bestehen.

Neubelastungen entstehen für das Schutzgut Mensch (Erholen) durch das Heranrücken der baulichen Anlagen an den ausgewiesenen Wanderweg (Geh- und Radweg) entlang des "Willinghusener Weges" sowie für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) infolge Beseitigung der in diesem Bereich vorhandenen lockeren Gehölzbestände. Die funktionalen Beeinträchtigungen können durch Ersatzpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches kompensiert und eine Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erreicht werden.

Mit der Beseitigung der Immissionsschutzpflanzung sind keine Neubelastungen für das Schutzgut Luft verbunden.

- Baubedingte Auswirkungen sind aufgrund der zeitlichen Begrenztheit ihres Auftretens und unter Berücksichtigung baubegleitender Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nicht zu erwarten.
- Prognosegrundlage für die Beurteilung betriebsbedingter Auswirkungen ist die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Erweiterung der Verkaufsfläche und der damit - im Vergleich zu dem mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Betrieb - ggf. verbundenen Zunahme von Wirkungen (Zusatzbelastungen).

Nach den für die Änderung des Bebauungsplanes erstellten Untersuchungen ist von keiner relevanten Zunahme betriebsbedingter Wirkungen im Sinne Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr sowie Auswirkungen infolge Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Kunden- und Lieferverkehr auszugehen.

In der lärmtechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 1) wird nachgewiesen, dass aus lärmtechnischen Gesichtspunkten auf die vorhandene Anpflanzung als Abstandstreifen ("Immissionsschutzpflanzung") verzichtet werden kann.

Auswirkungen des Ergebnisses der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die UVP kommt zu dem Ergebnis, dass funktionale Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) durch den Fortfall lockerer Gehölzbestände entstehen. In Abstimmung mit dem beauftragten Landschaftsplanungsbüro trifft der Bebauungsplan daher ergänzend folgende textliche Festsetzungen: "Auf dem Baugrundstück sind auf einer Fläche von 900 qm landschaftstypische, standortgerechte Gehölze (Arten z. B.: Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn) im Abstand von 1 x 1 m untereinander zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 100 qm Pflanzfläche ein baumartig wachsendes Gehölz (Arten z. B.: Birke, Eberesche, Stieleiche) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

6. Hinweise

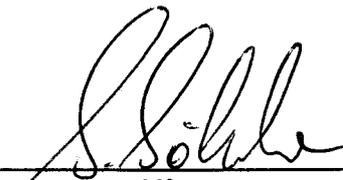
- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Sollen bauliche Anlagen im Sicherheitsbereich zu Hochspannungsleitungen 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^{15.05.2000}.....

Oststeinbek, den 07.08.00.....

GEMEINDE OSTSTEINBEK
- Der Bürgermeister -



1. stv. Bürgermeister



ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a, 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22

Aufgestellt am: 20.01.2000
zuletzt geändert / ergänzt (Stand) am: 25.01.2000
06.03.2000
29.03.2000

Lübeck, den 23. Mai 2000.....



Planverfasser