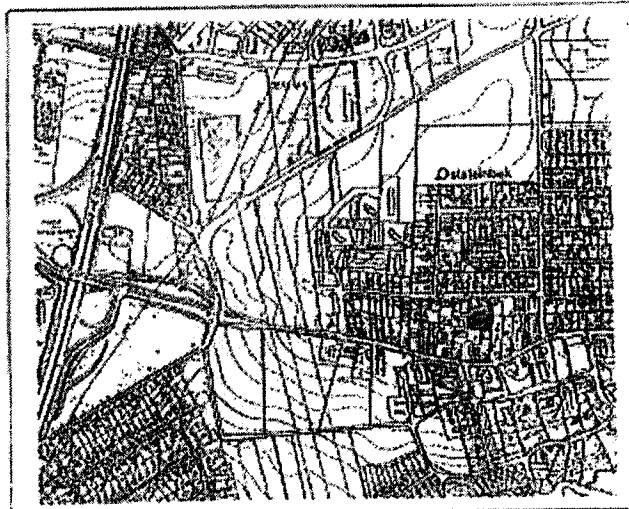


3. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 22

für das Gebiet: Flurstücke 33/11 und 33/12, umschlossen im Norden durch die Straße „Meessen“, im Westen durch den Möbelmarkt WAL★MART, im Süden durch die Straße „Willinghusener Weg“ und im Osten durch das Flurstück 32/11

Begründung



Übersichtsplan M 1:10.000

GEMEINDE OSTSTEINBEK

Stand: Sitzung – 3. Ausfertigung

Allgemeines

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat am 12. Februar 2004 den Beschluss gefasst, die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 durchzuführen. Die zweite Änderung, die sich auf den gesamten Geltungsbereich bezieht, ist seit dem 11.08.2000 rechtskräftig.

Lage des Satzungsgebietes

Die Satzungsänderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsfassung bzw. der vorangegangenen 1. und 2. Änderung mit einer Fläche von ca. 22.000 m². Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Oststeinbek und wird als großflächiger Einzelhandelsbetrieb genutzt (Bau- und Gartenmarkt Max Bahr).

Inhalt und Ziel der Satzung

Der Funktionsablauf des Betriebes hat die Notwendigkeit weiterer Büroarbeitsplätze mit den dazugehörigen Sozialbereichen ergeben. Es besteht daher die Absicht, den Bereich des Büro- und Sozialgebäudes um ein weiteres Geschoss, als das durch Baugenehmigung vom November 2002 bereits bewilligte, aufzustocken. Die Grundfläche des Bereiches beträgt 437,21 m², die gesamte überbaute Fläche misst 6.721,64 m². Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 - schon in der Ursprungsfassung - Text, Teil B, Ziffer 2.3, ist innerhalb des Geltungsbereiches die Errichtung von Gebäuden mit einer Firshöhe von max. 35 m über NN zulässig. Für untergeordnete Bauteile (maximal 20 % der überbauten Fläche) ist eine Überschreitung bis zu 3,0 m zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht Gebäudehöhen von ca. 8,75 m bzw. ca. 11,75 m.

Diese Festsetzung war seinerzeit dadurch motiviert, eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude im Gewerbegebiet zu erreichen und den vorhandenen Hochspannungsleitungen der HEW Rechnung zu tragen. Inzwischen hat sich gezeigt, dass sich auch eine weitere Aufstockung in der begrenzten Fläche in das Bild der vorhandenen gewerblichen Bebauung im Umkreis einfügt, so dass keine städtebaulichen Bedenken der Planungsabsicht entgegenstehen. Zudem befindet sich das Grundstück nahe eines lokalen topographischen Höhenpunktes, der eine um ca. 2 m geringere absolute Gebäudehöhe im Verhältnis zum westlichen Nachbarn zulässt. Die Belange des Betreibers der Hochspannungsleitungen sind allerdings zu berücksichtigen. Die zukünftige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe soll demnach nur noch außerhalb der Flächen, für die besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind (Sicherheitsabstände zu Hochspannungsleitungen), zulässig sein.

Es ist daher vorgesehen, die zulässige Höhenentwicklung für Gebäudeteile von maximal 20 % der überbauten Fläche in der Art zu ändern, dass die Errichtung eines weiteren Geschosses im südöstlichen Bereich ermöglicht wird. Da die Zulässigkeit zur Überschreitung - schon nach dem Willen der Ursprungsfassung - nicht auf

ausschließlich untergeordnete Bauteile begrenzt sein sollte, wird nunmehr auf den Begriff „untergeordnet“ verzichtet. Die Attika des genehmigten 2. Obergeschosses ist 11,13 m hoch, d. h., bei einer Geländehöhe an dieser Stelle von 26,50 m über NN (ermittelt aus der DGK), liegt die Gebäudeoberkante hier bei ca. 37,63 m über NN. Eine Aufstockung um ein Geschoss von ca. 3,65 m Höhe an dieser Stelle erfordert nun die Zulässigkeit einer Überschreitung der max. Firsthöhe von 4 weiteren Metern.

Dazu ist die im Rahmen der 2. Änderung bestehende textliche Festsetzung 2.3 in folgenden Wortlaut abzuändern:

„Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 35 m über NN ist für Bauteile von maximal 20 % der überbauten Fläche bis zu 7,0 m zulässig außerhalb der Flächen, für die besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind (Sicherheitsabstände zu Hochspannungsleitungen).“

Die nachrichtliche Darstellung der betreffenden Fläche ist der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 entnommen.

Auswirkungen der 3. (vereinfachten) Änderung

Da eine Erweiterung der bebaubaren Flächen nicht vorgesehen ist, sind Neubelastungen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Klima ergeben sich keine Änderungen, da sich die Änderung der Höhenbeschränkung nicht in der Fläche auswirkt. Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf bereits versiegelte Flächen. Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild wird als nicht erheblich bewertet, weil die neue Gesamthöhe nur für einen Teilbereich festgesetzt wird, weil sie der Höhenentwicklung der festgesetzten Großbäume entspricht und weil auch im Umkreis überwiegend große Gewerbeflächen vorhanden sind. Die bestehenden Pflanzgebote werden als ausreichend angesehen.

Die Gemeinde Oststeinbek hat die Begründung zur Satzung am 26. April 2004 gebilligt.

Oststeinbek, den 03. MAI 2004




.....
Bürgermeister