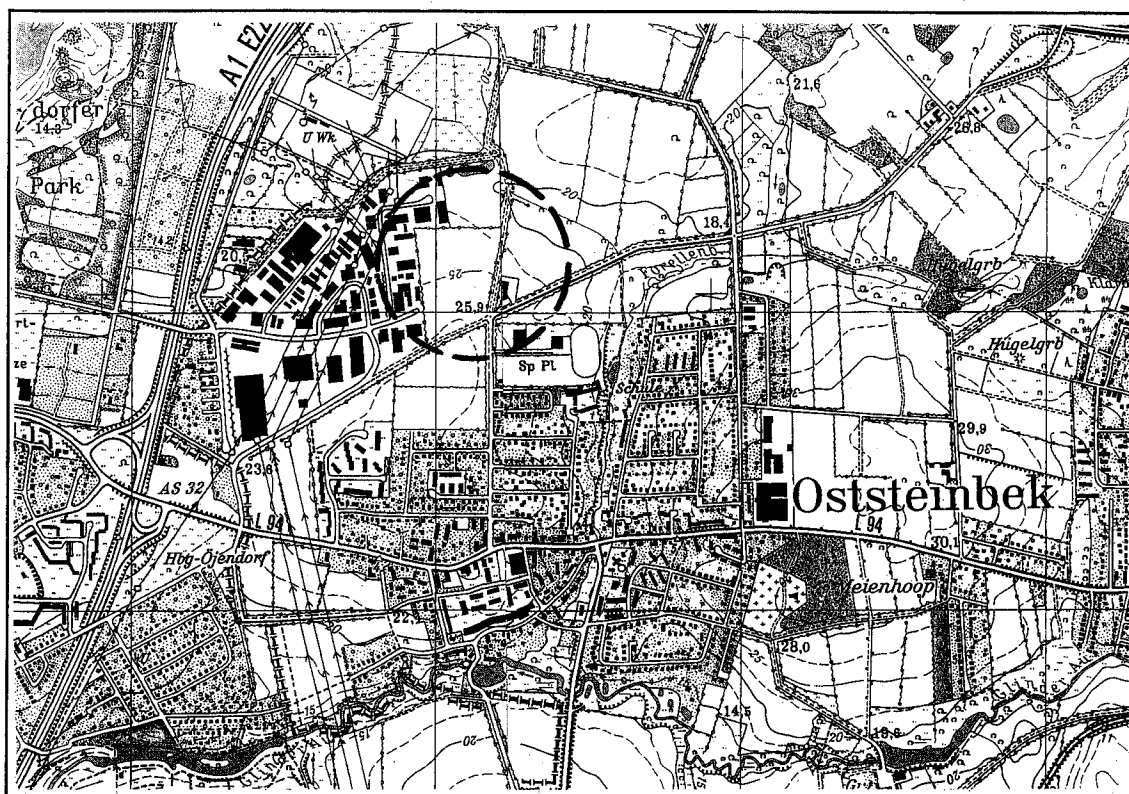


GEMEINDE OSTSTEINBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „GEWERBEGEBIET - ERWEITERUNG“

FÜR DAS GEBIET :

- NÖRDLICH DES VERLÄNGERTEN WILLINGHUSENER WEGES,
- SÜDLICH DES REGENRÜCKHALTEBECKENS DES GEWERBEGEBIETES
(STRASSE AM KNICK),
- ÖSTLICH DES GEWERBEGEBIETES (STRASSE AM KNICK),
- WESTLICH DER GOLFPLATZANLAGE OSTSTEINBEK
(VERLÄNGERUNG STRASSE MEESEN)



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 21.06.2004
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Datum : 26.04.2004,
ergänzt : 21.06.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planerfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes
 - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
13. Nachrichtliche Übernahmen
 - 13.1 Knicks
 - 13.2 Bahnanlagen
14. Hinweise

Anlagen :

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ der Gemeinde Oststeinbek vom 21.06.2004 (Beschluss nach § 6 (3) LNatSchG)
- Planmontage aus dem geltenden Ursprungs-Flächennutzungsplanes mit den genehmigten Änderungen (7. bis 17. Änderung, 19. bis 21. Änderung, 27. und 28. Änderung einschließlich der endgültigen Planfassung zur 29. Änderung) im Maßstab 1:5.000
- „Nutzungskonzeption - Variante 2b“ zum Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Oststeinbek vom 26.06.2003, zuletzt ergänzt am 13.08.2003 im Maßstab 1:2.000 (bereits Anlage während des Beteiligungsverfahrens nach § 2 (2), § 3 (1) und § 4 (1) BauGB a.F.)
- Unterlage zur Vorprüfung („Screening“) der Umweltverträglichkeit gemäß § 3c UVPG zum Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ der Gemeinde Oststeinbek vom 07.01.2004 (Unterlage zur Planung des Beschlusses vom 21.06.2004)
- Allgemeine Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung zum Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Oststeinbek - Variante 2b - vom 13.11.2003 mit Schichtenverzeichnis vom 12.11.2003

Im Vorwege des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 32 und der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vorbereitende Untersuchungen erstellt, die der Gemeindevertretung als Entscheidungsgrundlagen für dieses Planverfahren dienen. Die vorgenannte Bauleitplanung nimmt hierauf Bezug. Die Fachgutachten dienen zugleich als Planungsgrundlage. Dies sind :

- „Verkehrstechnische Stellungnahme“ zur 27. Änderung F-Plan / B-Plan Nr. 31 „Golfanlage“, 28. Änderung F-Plan / 4. Änderung B-Plan Nr. 14 „Sporthallenerweiterung und 29. Änderung F-Plan / B-Plan 32 „Gewerbegebietserweiterung“ der Gemeinde Oststeinbek im April 2002 und „Ergänzung“ zur verkehrstechnischen Stellungnahme vom Juli 2002
- Lärmtechnische Untersuchung der Bebauungspläne Nr. 14. 4, Nr. 31 und Nr. 32 der Gemeinde Oststeinbek vom 23.04.2002

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB a.F.
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB a.F.
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB a.F.
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB a.F.
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB a.F.

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 für den Bereich östlich des vorhandenen Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 22) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 4,4 ha (netto Baulandfläche) großen Gewerbegebietes zu schaffen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes dient dem örtlichen Bedarf und soll den teilweise sehr beengt liegenden Gewerbebetrieben „Am Knick“ Möglichkeiten der Umsiedlung und der Entwicklungsfähigkeit bieten.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines Grünordnungsplanes mit UVP-Vorprüfung und einer Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes, jeweils mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG, soll die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Wesentliche Planungsgrundlage für eine Realisierung der geplanten „Gewerbegebietserweiterung“ ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Rahmenbedingungen insbesondere der verkehrstechnische Nachweis zur Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Verkehrssystem, der Nachweis einer verträglichen Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnnutzung und die landschaftsgerechte Einbindung dieser Nutzungen in die regionalplanerisch angestrebte Grünachse sowie deren planungsrechtliche Absicherung und abschnittsweise Realisierung beiderseits der Freihaltetrasse für eine Schnellbahn.

Der von der Gemeindevertretung am 21.06.2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 32 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen und die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige, die Ergebnisse der Abstimmung mit den Nachbargemeinden, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Anregungen privater Personen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB a.F.) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB a.F. übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) auch die örtlichen Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB a.F.)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes und durch die Randbebauung „Am Knick“, im Osten durch die freie Landschaft und den Wanderweg in Verlängerung der Straße „Meessen“, im Süden durch die Verlängerung des Willinghuser Weges und im Westen durch die Randbebauung des Gewerbegebietes „Am Knick“.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen nachgeordneter Teilungsentwürfe durch einen ÖbVI bzw. durch das Katasteramt konkretisiert werden, insgesamt eine Fläche von ca. 11,56 ha, davon :

44.020 m ²	Gewerbegebiete, eingeschränkt (GE _(e))
4.425 m ²	Verkehrsflächen
8.040 m ²	Flächen für die Abwasserbeseitigung
145 m ²	Flächen für Ver- und Entsorgung
2.660 m ²	Grünflächen
75 m ²	Wasserflächen (Hegengraben)
56.260 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,

4. Planungsvorgaben

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB a.F.)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB a.F., Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Die für die Ausweisung der Gewerbegebietserweiterung erforderlichen Flächen sind im geltenden Ursprungs-Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ daher parallel zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 32 die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zugleich die Aufstellung einer 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes nach § 6 Abs. 1 LNatSchG beschlossen. Die Verfahrensschritte wurden für die betreffenden Planungen parallel durchgeführt.

Die Genehmigung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit Erlass des Innenministeriums vom 08.09.2004 und die abschließende Stellungnahme zur 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes mit Verfügung der UNB vom 03.09.2004 vor.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB a.F. - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ gegenüber dem Landrat des Kreises Stormarn nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 32 erst nach Rechtskraft der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB a.F.)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB a.F. besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum I, kann die Gemeinde Oststeinbek unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange zur Hansestadt Hamburg von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen.

Um die teilweise sehr beengte Situation im vorhandenen Gewerbegebiet für dort ansässige Gewerbebetriebe lösen zu können, sieht die Gemeindevertretung nunmehr mit dem vorgelegten Gesamtkonzept (vgl. hierzu Planmontage der Flächennutzungsplan-Änderungen als Anlage dieser Begründung) für diesen Bereich eine realistische Chance, die gewerblichen Strukturen zu verbessern, Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbebetriebe zu schaffen und abschnittsweise ausbauen sowie die baulichen Nutzungen mit den landschaftsbezogenen Erholungsnutzungen auf dieser Grünachse entwickeln zu können.

Mit Erlass des Innenministeriums als Landesplanungsbehörde vom 13.04.2004 wird bestätigt, dass den vorgenannten gemeindlichen Planungsabsichten keine Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Auch die Freie und Hansestadt Hamburg als direkt angrenzende Nachbargemeinde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 2 (2) und § 4 (1) BauGB a.F. keine Bedenken gegen die vorangestellten Planungsabsichten vorgebracht. Die Vorgaben zur Regenwasserbeseitigung werden mit dem Sazungsentwurf berücksichtigt und in der nachgeordneten Erschließungsplanung hydraulisch nachgewiesen.

4.3 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB a.F. i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ und der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Gemeinde Oststeinbek sind Änderungen und Ergänzungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek verbunden.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen zu den Planungszielen des Landschaftsplanes der Gemeinde Oststeinbek ist nach fachlicher Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde eine Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes für den Planbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes umfaßt einerseits den Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung und andererseits den Bereich der geplanten wohnbaulichen Entwicklung nördlich „Hamburger Kamp“ / „Hansetor“ / Breedenweg“ beiderseits der Freihaltetrasse für die Schnellbahn westlich „Barsbütteler Weg“.

Für diese beiden Änderungen, die eine wesentliche Änderung der gemeindlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Inhalte des festgestellten Landschaftsplanes darstellen, ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 LNatSchG erforderlich.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der parallel erstellten Grünordnungsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente und -strukturen unter Berücksichtigung einer für Gewerbe- und Wohngebiete wirtschaftlichen Erschließungsfähigkeit und Grundstücksnutzung frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, insbesondere zum Landschaftsbild und zur Neugestaltung der Ortsränder sowie Möglichkeiten der Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen Grünordnungsplanung wurden begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzeptionen für die unvermeidbaren Eingriffe landschaftspflegerische Maßnahmenkonzepte entwickelt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene wurden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes bereits innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 32 berücksichtigt und entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F. als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB a.F. entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen und auf Grundlage der gemeindlichen Gesamtabwägung inhaltlich vollständig in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 32 aufgenommen.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001.

Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB a.F. wird u.a. durch Aufnahme des § 2a Abs. 1 „Umweltbericht“ geändert. Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB a.F.) als unselbständiger Teil durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Die o.g. Voraussetzungen werden durch die geplante Gewerbegebietserweiterung nicht erreicht. Jedoch ist aufgrund der Flächengröße des geplanten Gewerbegebietes eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht vorzunehmen. Diese erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes (siehe auch als Anlage dieser Begründung). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass anhand der geprüften Unterlagen und Kriterien erkennbar ist, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB a.F., der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wird die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB a.F.)

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung und in Vorabstimmung mit den zuständigen Landes- und Kreisbehörden sowie der Hansestadt Hamburg, den vorher beschriebenen Bereich als letzte Erweiterungsfläche zum vorhandenen Gewerbegebiet planungsrechtlich zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und der vorhandenen Schutzbedürfnisse in Verbindung mit den verkehrstechnischen Belangen ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept (siehe Anlage dieser Begründung) erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baumbestandes, der Knicks / Redder, der Geländesituation, der Fahrbahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in der ersten Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die ortstypischen Merkmale in die Entwurfsidee einzubinden. In der Entwurfsidee (Nutzungskonzeption) sollten daher grundsätzlich Aussagen und Zielvorstellung zu den äußeren Rahmenbedingungen und zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Möglichkeiten des „Einfügen“ der geplanten gewerblichen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Wirkung der gewerblichen Bebauung aus entfernten Standorten (Blickbeziehungen / Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen / Redder / Wanderwege)
- zur Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie zur möglichen Parzellierung bzw. Bildung von Nutzungszonen entsprechend den Nutzungseinschränkungen aufgrund der umgebenden Wohnnutzung
- zu Erschließung des Gewerbegebietes und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- zu den Möglichkeiten der Regenwasserableitung und -rückhaltung bzw. Versickerung innerhalb des Plangebietes
- zu Maßnahmen der Eingrünung und der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere zur freien Landschaft nach Nordosten
- zur Durchgrünung des Gewerbegebietes im öffentlichen Bereich
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und zur Ortsbildgestaltung

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst landschaftlich verträglichen Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse insbesondere in Abhängigkeit zu den Belangen des Landschaftspflege und der wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Aufbauend auf der städtebaulichen Nutzungskonzeption (siehe auch als Anlage dieser Begründung) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, unter dem Planungsansatz einer wirtschaftlich tragfähigen Erschließung des Gewerbegebietes, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB a.F.).

Übergeordnetes Ziel der Gewerbegebietsplanung ist es, unter Beachtung einer verkehrstechnisch einwandfreien Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz entsprechend dem Gewerbegebietscharakter eine möglichst optimale Erschließung der Flächen zu erreichen und die Ausnutzbarkeit des Planbereichs in Abhängigkeit zu den immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürfnissen möglichst offen für die Gewerbeansiedlung zu halten und eine hohe Nettobaulandfläche zu erreichen, ohne dabei die Aufenthalts- und Arbeitsqualität im öffentlichen und privaten Bereich zu vergessen.

Dies wird durch das städtebauliche Gesamtkonzept vorbereitet und durch die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnungsplanung planungsrechtlich umgesetzt.

**6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB a.F.)**

Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung einerseits als uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE) und andererseits aufgrund des zulässigen Emissionsverhaltens als eingeschränkte Gewerbegebiete GE_(e) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstruktur werden mit der beschlossenen Satzung entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung und dem gemeindlichen Planungsziel für alle gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzungen ist die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für vorhandene (derzeit beengt liegende) Gewerbebetriebe und auch die An- und Umsiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungsbetrieben auf entwicklungsfähige Gewerbeflächen, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde nachhaltig stabilisieren zu erhöhen.

In Anpassung an die planungsrechtlichen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 22 und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der Nutzungsstruktur werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangeltungsbereiches Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten (wie z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars, Trödelmärkte) entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Teilgebiete gleichermaßen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB a.F. qualifiziert bestimmt.

In dem Gewerbegebiet darf die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte „Kappungsgrenze“ von 0,8 nicht überschreiten.

Ausnahmen hiervon bis zur einer Grundflächenzahl von 0,9 sind zulässig, sofern ein entsprechend Ausgleich durch dauerhafte Dachbegrünungen auf dem betroffenen Grundstück nachgewiesen werden kann. Somit kann zunächst grundsätzlich sichergestellt werden, dass ca. 20% des Gewerbegrundstückes nicht versiegelt wird und für die Freiraumgestaltung genutzt werden kann.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der gewerblichen Ausnutzbarkeit (Ausschluss des Einzelhandels) der Grundstücke sind auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem eine Einbindung in die ortsstrukturellen und landschaftsplanerischen Gegebenheiten gesichert und eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit auch unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben erreicht werden kann.

Da die „Gewerbegebiets-Erweiterung“ insbesondere auch den vorhandenen Gewerbebetrieben (des Bebauungsplanes Nr. 22) Erweiterungsmöglichkeiten bieten soll, ist in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 ein Befreiungstatbestand von den grünordnerischen Festsetzungen dahin gehend aufgenommen worden, dass der am westlichen Plangebietsrand vorhandene Knick ausnahmsweise um eine Durchfahrt von maximal 5,0 m unterbrochen werden darf, wenn ein betrieblicher und funktionaler Zusammenhang und Notwendigkeit hierfür zwischen bestehendem Betrieb und der direkt angrenzenden Erweiterungsfläche für diesen Betrieb besteht.

Höhe baulicher Anlagen :

Besondere Aufmerksamkeit haben die gemeindlichen Gremien auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gelegt. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande der bebauten Ortslage und der geplanten gewerblichen Baugrundstücke im Übergangsbereich zur offenen Landschaft / Ausgleichsflächen / Golfanlage (Freizeit und Erholung mit Naturerlebnis) sowie zur Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe Rechnung getragen.

Als unteren Bezugspunkt werden für die mögliche Bebauung entsprechend den konzeptionellen Überlegungen einer möglichen Parzellierung Höhenbezugspunkte auf Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplan vom 10. / 11.12.2003 für die überbaubaren Flächen planzeichnerisch festgesetzt und die Höhenbegrenzung entsprechend in den textlichen Festsetzungen bestimmt. Somit werden sich die baulichen Anlagen entsprechend der heutigen Geländesituation (leicht abfallendes Gelände von Süden nach Norden) in die örtlichen Gegebenheiten harmonisch einfügen.

Die absolute Höhe von maximal 10,0 m entspricht ungefähr einer durchschnittlichen Knickhöhe und fügt sich den angrenzenden und somit maßstabsgebenden gewerblichen Bauten „Am Knick“ ein.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden zudem Regelungen bezüglich der mit einer Bebauung verbundenen Aufschüttungen und Abgrabungen derart getroffen, dass diese in ihren Auswirkungen auf die überbauten Flächen beschränkt bleiben.

Bauweise :

In Fortführung der planerischen Zielsetzungen und der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem benachbarten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 wird eine abweichende mit Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise festgesetzt.

Dies erscheint der Gemeindevertretung für diesen Standort und die zugleich festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen angemessen zu sein.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen“ in das vorhandene Gewerbegebiet „Am Knick“ werden für die geplante Gewerbegrundstücke örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Werbeanlagen) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (Begrünung) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in wirtschaftlich schwierigen Zeiten leiten und beabsichtigen nicht, weitergehend einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung und Realisierung des grünordenrischen Maßnahmenkonzeptes eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Zudem ist mit der vorhandenen und zu ergänzenden Knickstruktur in Verbindung mit den zu entwickelnden Ausgleichsflächen eine in sich geschlossene Struktur vorgegeben, deren Auswirkung im Wesentlichen durch die Grünachsen begrenzt werden. Die bauliche und gewerbliche Nutzung wird sich in diesen „Rahmen“ einfügen.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 15 und 20 BauGB a.F.)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des parallel erstellten Grünordnungsplanes verbunden (siehe Anlage dieser Begründung).

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung und des Grünordnungsplanes unter Nutzung vorhandener Informationen aus dem festgestellten Landschaftsplan und der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit wurden auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption (vgl. Nutzungskonzeption - Variante 2b als Anlage dieser Begründung) landschaftsplanerische Zielvorstellungen vorgegeben, die nunmehr durch die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 32 planungsrechtlich wie folgt umgesetzt werden :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anbindung an bestehende, leistungsfähige Verkehrsnetze
- Minimierung des Gesamtflächenverbrauchs für Siedlungs- und Bauflächen durch eine möglichst effektive Ausnutzung des Plangebiets

- Verlagerung der flächenhaften Kompensationserfordernisse *in dem erforderlichen Ausgleichsverhältnis* auf außerhalb der gewerblichen Entwicklungsflächen gelegenen Flächen einschließlich schutzgutbezogener Ersatzmaßnahmen entsprechend der Grünordnungsplanung
- Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet (z.B. innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25) und planungsrechtliche Absicherung des Kompensationsdefizits durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB a.F.
- Weitestgehender Erhalt, Schutz und Sicherung einer nachhaltigen Entwicklungsfähigkeit der plangebietsbegrenzenden Knicks und Redder nach § 15b LNatSchG
- Einfriedungspflicht für die an den neu anzulegenden Redder angrenzenden Gewerbegrundstücke zur Unterbindung von Schädigungen und Beeinträchtigungen der geschützten Landschaftselemente und zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung
- Planzeichnerische Festsetzung (nur) der orts- und landschaftsprägenden Einzelbäume
- Einbindung der gewerblichen Erweiterungsflächen in die baulich vorgeprägte Siedlungsstruktur am Rande der Ortslage und andererseits in die offene Kulturlandschaft
- Einfügung aller baulichen Anlagen und gewerblichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und Sicherung von Blickbeziehungen durch Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und Freihaltung von offenen Wiesenlandschaften (Grünachse beachten) entsprechend den örtlichen Gegebenheiten
- Schaffung einer angemessenen Eingrünung und Neugestaltung des Landschaftsbildes zur freien Landschaft hin durch Anlage von Knickstrukturen vornehmlich als Redder entlang der östlichen Grenze der Gewerbegebietserweiterung
- Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Erhalt vorhandener Knicks innerhalb des Plangeltungsbereiches
- Baumpflanzungen im und am Verkehrsraum unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten im Sinne einer „Bereicherung der Sinne“ im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung
- Ableitung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers mittels eines hinreichend dimensionierten Regensickerbeckens als „Trockenbecken“, dass durch sehr flache Böschungen landschaftsgerecht in die offene Wiesenlandschaft einzufügen ist
- Einbindung des technisch auszubildenden Regenklärbeckens in die neu anzulegende Redderstruktur und somit Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Grünzug

Als Empfehlungen für die privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Umweltverträglichkeitsstudie darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB a.F. abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB a.F. nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB a.F. erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB a.F. und § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB a.F. zu verwirklichen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet - Erweiterung“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen reichen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht

aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung auf den derzeit zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen vollständig auszugleichen zu können. Daher ist das bilanzierte Kompensationsdefizit auf einer externen Ausgleichsfläche abzulösen. Darüber hinaus verbleiben innerhalb des Plangebietes zusammenhängende Ausgleichsflächen, die als Öko-Konto für andere bauliche Maßnahmen zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt werden könnten.

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB a.F. den gewerblichen Bauflächen und den Verkehrsflächen mit Pump- und Trafostation als Eingriffsverursacher zugeordnet. Die Eingriffe, die mit der Herstellung des Regenklärbeckens und des Regenversickerungsbeckens verbunden sind, können durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen, wie im Grünordnungsplan beschrieben und in der nachgeordneten Erschließungsplanung durch ein Gestaltungskonzept dargestellt, innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung nachgewiesen und hergestellt werden.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 32 für die gewerbliche Nutzung einschließlich Erschließung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer überschlägigen Kostenschätzung im Rahmen der Grünordnungsplanung (Stand: 21.06.2004) voraussichtlich Kosten von netto ca. € 30.106,- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen im Sinne des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 32 sind.

Kosten des Grunderwerbs der Ausgleichsflächen, der Abzäunung zu den Gewerbe- und sonstigen Grundstücken bzw. Nutzungen, Maßnahmen nach DIN 18920 zum Schutz von Großbäumen, Maßnahmen zur Unterhaltung der Ausgleichsflächen, Kosten für die Regenwasserklärung und -versickerung, der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB a.F. i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes befindlichen vorhandenen Wohnnutzungen vor Betriebslärm der geplanten Gewerbebetriebe werden die gutachterlichen Ausführungen der „Lärmtechnischen Untersuchung der Bebauungspläne Nr. 14.4, Nr. 31 und Nr. 32 der Gemeinde Oststeinbek vom 23.04.2002“ voll inhaltlich übernommen und entsprechend den gutachterlichen Festsetzungsvorschlägen im Text (Teil B) des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 32 für die nach § 9 Abs. Nr. 24 BauGB a.F. planzeichnerisch festgesetzten Flächen unter Berücksichtigung der Hinweise des Kreises Stormarn textlich festgesetzt.

Die „Lärmtechnische Untersuchung“ liegt der Begründung zur näheren Erläuterung der Betriebsannahmen und der Belastungen als Anlage bei.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 32 geplante Gewerbegebietserweiterung führt bei dem bestehenden Wohnhaus an der Kreuzung Willinghusener Weg / Verlängerung Meessen im Beurteilungszeitraum Nacht zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 2 dB(A). Die Überschreitungen lassen sich vermeiden, wenn das nächtliche Emissionskontingent in den östlichen und südlichen Teilbereichen ($GE_{(e)} 2$ und $GE_{(e)} 3$) auf 55dB(A) beschränkt wird.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung werden für die beiden vorgenannten Teilgebiete nächtliche Beschränkungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Teil B (Text) festgesetzt.

Der Schutz der Gewerbegrundstücke untereinander kann in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren geklärt werden; im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf („Gebot der planerischen Zurückhaltung“).

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB a.F.)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Meessen“ als äußere Erschließung am westlichen Plangebietsrand vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über den „Willinghusener Weg“ durch das vorhandene Gewerbegebiet an die „Möllner Landstraße“ (L 94) / BAB A1.

Entsprechend den verkehrstechnischen Untersuchungen im Vorwege dieser Bauleitplanung (siehe Anlage dieser Begründung) ist der gewerbliche Verkehr aus dem Bebauungsplan Nr. 32 durch Anschluss an das vorhandene Verkehrsnetz durch das westlich vorhandene Gewerbegebiet zu führen.

Der heute über einen provisorischen Sandweg geführte Anliegerverkehr der östlich des Plangebietes gelegenen Golfplatzanlage ist an die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes anzuschließen. Bei dem Ausbauprofil dieses Weges ist auf den untergeordneten Straßencharakter besonders zu achten.

Entsprechend den Hinweisen des Kreises Stormarn und der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird dieser Weg in einer Breite von 4,75 m planzeichnerisch festgesetzt. Die Ausgestaltung ist entsprechend dem untergeordneten Charakter der Straße im Mischprinzip herzustellen, wobei mit der Straßenbreite einerseits dem Begegnungsfall Pkw / Pkw Rechnung getragen und andererseits mit den Ausbaumerkmale im Mischprinzip auf einen eigenständig geführten Geh- und Radweg verzichtet wird. Die Ausgestaltung dieser Verkehrsfläche ist im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro in dem vorgenannten Sinne mit den zuständigen Fachabteilungen des Kreises Stormarn einvernehmlich abzustimmen.

Neben dem Anliegerverkehr der Golfanlage kann es auch erforderlich werden, den vorhabenbezogenen Verkehr aus der Sportplatzenerweiterung hierüber abzuführen, um das südlich gelegene Wohngebiet und deren Knotenpunkte an der „Möllner Landstraße“ nicht noch stärker zu belasten.

Dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechend und in Fortführung der Straße „Meessen“ (aus dem Bebauungsplan Nr. 22) werden die inneren Erschließungsflächen des Gewerbegebietes als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Ausgestaltung und Aufteilung der Verkehrsflächen sowie der Anschluss der inneren Plangebietserschließung an die vorhandene Straße „Meessen“ ist der nachgeordneten Erschließungsplanung vorbehalten.

In der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 32 ist weiterhin ein Straßenregelquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 13,0 m festgesetzt, wobei die Fahrbahn der Straße „Meessen“ mit einer Breite von 7,0 m in die Erweiterungsflächen fortgeführt werden soll. Auf der nördlichen Straßenseite (bis zum Wendepunkt hinein geführt) ist ein 2,0 m breiter Gehweg vorgesehen. Auf der südlichen Straßenseite ist ein 3,0 m breiter Parkstreifen mit einzelnen Baumpflanzungen und ein 1,0 m breiter Notgehweg geplant. Innerhalb der festgesetzten Breite von 13,0 m kann der für ein Gewerbegebiet bedarfsgerechte Ausbau im Rahmen der weiteren Projektentwicklung noch weitergehend konkretisiert werden. Dies betrifft dann auch den Anschluss an den Wendepunkt der Straße „Meessen“.

Die Anzahl an öffentlichen Parkplätzen wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen und soll hierbei Rücksicht nehmen auf die möglichen Grundstückszufahrten. Da mit dem Stellplatzerganzungsbeschluss vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Ratsversammlung zu ihrer o.g. Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort und auf die Auswertung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechend dem Fortgang der Realisierung.

Der Hinweis seitens des Kreises Stormarn zur planungsrechtlichen Festsetzung der Parkplatzflächen bei gleichzeitiger Ausnahmeregelung wird von der Gemeindevertretung zwar grundsätzlich für richtig empfunden, jedoch soll im Hinblick auf eine möglichst bedarfsgerechte Gewerbeansiedlung auf die besonderen Anforderungen der Betriebe Rücksicht genommen werden können. Daher wird auf eine Festsetzung in diesem Planungsfall verzichtet. Eine Ausnahmeregelung, die gleichzeitig so flexibel ist, ist letztendlich dann auch wieder keine klare Festsetzung. Die Gemeindevertretung wird im Rahmen der Erschließungsplanung und des Erschließungsvertrages sicherstellen, dass ausreichender öffentlicher Parkraum geschaffen wird.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB a.F.)

Die für eine gewerbliche Bebauung innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Meessen“ angeschlossen.

Ein Anschluss der Schmutzwasserleitung nach Norden an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Am Knick“ kann nach dem derzeitigen Planungsstand aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erfolgen. Auch ist eine Ableitung über privatem Grund (z.B. als I-Recht oder als Grunddienstbarkeit abgesichert) derzeit nicht möglich.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Südstormarn anzuschließen.

Die SW-Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das in der Straße „Meessen“ vorhandene Leitungsnetz.

Da eine Ableitung nach Norden über die Gewerbegrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht möglich erscheint, ist eine Ableitung mittels Pumpstation nach Süden und mit Anschluss an das Leitungsnetz in der Straße „Meessen“ derzeit geplant. Eine Flächenfestsetzung für die erforderliche Pumpstation ist im Norden am Wendepplatz planungsrechtlich vorgesehen.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der nachgeordneten Erschließungsplanung sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen. Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Im Rahmen einer ersten Vorplanung für die Gewerbegebietserweiterung hat der Zweckverband Südstormarn geprüft, ob durch Erweiterung / Umbau des vorhandenen Beckens „Am Knick“ (B-Plan Nr. 22) außer der Regenwasserentsorgung des geplanten Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 32), zusätzlich auch die Entsorgung des z.Zt. über das sogenannte „HEW-Becken“ entwässernden Oststeinbeker Einzugsbereichs möglich ist.

Die zwischenzeitlich fortgeführten Planungen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 haben zu einer abschließenden Lösung der Oberflächenbeseitigung des innerhalb der geplanten Gewerbegebietserweiterung anfallenden Regenwassers geführt.

Da die Flächen nordöstlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht für eine Inanspruchnahme als Flächen für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung stehen und auch absehbar für diesen Nutzungszweck nicht erworben werden können, soll nunmehr das anfallende Regenwasser innerhalb einer östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen zur Versickerung gebracht werden. Hierfür ist der Bau eines technisch ausreichend dimensionierten und landschaftsgerecht in die örtliche Situation des Grünzuges einbezogenen Regenversickerungsbeckens mit sehr flachen Böschungen geplant. Eine Vorklärung des Regenwassers erfolgt innerhalb einer Fläche direkt anschließend an das Gewerbegebiet, durch Knicks abgegrenzt.

Entsprechende hydraulische Nachweise werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 32 in Abstimmung mit dem Zweckverband und der unteren Wasserbehörde konkretisiert. Dies betrifft auch die Schaffung eines Notüberlaufs, der in dem Seitenstreifen der Verlängerung der Straße „Meessen“ zum Hegengraben auf öffentlichem Grund geführt werden könnte.

Die Zugänglichkeit der Regenwasserversickerungsmulde und -klärbeckens wird durch eine Zufahrt von der Verlängerung der Straße „Meessen“ aus sicher gestellt.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch den Versorgungsträger, die Deutsche Telekom AG, die Versorgungssituation geprüft und mitgeteilt, dass die Versorgungsleitungen innerhalb der „Planstraße A“ geführt werden sollen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt (Heide) mitzuteilen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde durch das Versorgungsunternehmen die elektrische Versorgung des geplanten Gewerbegebietes geprüft. Danach ist eine zusätzliche Trafostation in der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich des Wendeplatzes erforderlich.

Die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ist für die zusätzliche Trafostation dementsprechend vergrößert worden. Sollten ggf. weitere Flächen später dennoch benötigt werden, können diese auch über entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers im Zuge der Plangebietserschließung gesichert werden.

10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Die bestehenden Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 32 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Oststeinbek und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Zusätzlich erforderlich werdende Hydranten innerhalb des Gewerbegebietes mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Meessen“ vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen („Planstraße A“) des Gewerbegebietes und den Ausbau des Verbindungsweges zwischen Gewerbegebiet und Golfplatzanlage („Planstraße B“) werden im Rahmen einer nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen und entsprechend dem technischen Regelwerk hergestellt.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Gewerbegebietes entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanung ist der nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb bzw. direkt angrenzenden vorhandenen Knicks / nicht bepflanzten Knickwälle sind nach § 15b LNatSchG geschützt.

Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Nachpflanzungen) sind entsprechend den Vorgaben aus dem „Grünordnungsplan“ durch die Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks am westlichen und nördlichen Plangebietsrand erhalten auf den privaten Grundstücksflächen zu ihrem Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung einen 2,0 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind (Knickfreihaltezone). Die Knicks werden durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB a.F. in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt. Die orts- und landschaftsbildprägenden Bäume werden zusätzlich planzeichnerisch festgesetzt; dies bezieht sich jedoch nicht auf die Knicküberhälter.

Der im nördlichen Bereich oberhalb der geplanten Regenversickerungsmulde vorhandene Knickwall wird mit einem Anpflanzungsgebot belegt. Der landschaftsprägende Überhälter ist zu erhalten.

Die Knicks im Süden und Osten befinden sich auf den privaten Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche und bilden zusammen mit den ihnen gegenüberliegenden Knicks ortstypische Redderstrukturen („Willinghusener Weg“ und Verlängerung Straße „Meessen“), die einem besonderen Schutz bedürfen. Daher sind diese Knickabschnitte als Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB a.F. festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB a.F. werden die Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

13.2 Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB a.F.)

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Korridor der geplanten Schnellbahntrasse.

Die Linienführung schließt im Osten an die Darstellungen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes an. Die Trassierung aus dem geltenden Ursprungs-Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32 geringfügig nach Süden verschoben, ohne jedoch wesentliche Änderungen in der Breite des Korridor und in der Linienführung vorzunehmen. Mit dieser geringfügigen Verschiebung kann der „Willinghusener Weg“ einschließlich seiner orts- und landschaftsbildprägenden Redderstruktur erhalten bleiben. Dies entspricht den gemeindlichen Planungszielen aus den Bauleitplanverfahren der vergangenen Jahrzehnte.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB a.F. wird der Korridor für die Schnellbahntrasse nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

14. Hinweise

Am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Oststeinbek und außerhalb des Änderungsbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes verlaufen mehrere 110 / 380 kV-Freileitungen vom Abspannwerk Hamburg-Ost in Richtung KW Krümmel. Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der 2. Änderung und Ergänzung des Landschaftsplanes werden keine Einschränkungen für den Betrieb der o.g. Leitungen seitens der Gemeindevertretung angestrebt bzw. geplant. Alle innerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Bauflächen liegen rückwärtig von den bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbegebieten.

Über den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 verläuft eine Richtfunkverbindung zwischen dem Abspannwerk Hamburg-Ost und dem KW Krümmel. Die zulässige Bauhöhe liegt bei 87 m über NN. Die innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzten maximalen Firsthöhen bleiben wesentlich unter der oben angegebenen Höhe, so dass eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung nicht zu erwarten ist.

Die Richtfunktrasse wird nach § 9 Abs. 6 nachrichtlich in die Planzeichnung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 32 übernommen.

Oststeinbek, den 25. OKT. 2004




- Bürgermeister -