

Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Oststeinbek

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 40 'Grundschule' für das Gebiet nördlich Bebauung 'Smaalkoppel' und Bebauung 'Gerberstraße', östlich 'Barsbütteler Weg' und Sportplatz, westlich Forellenbach sowie südlich Sport- und Tennisplätze der Gemeinde Oststeinbek mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet weist eine Größe von 3,98 ha auf und liegt im nördlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes der Gemeinde Oststeinbek. Konkret handelt es sich um das Gebiet nördlich Bebauung 'Smaalkoppel' und Bebauung 'Gerberstraße', östlich 'Barsbütteler Weg' und Sportplatz, westlich Forellenbach sowie südlich Sport- und Tennisplätze. Zeitlich vorangestellt wurde dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 40 die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 20. Mai 2021 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichberechtigung des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 19. August 2021 genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Die Grundschule der Gemeinde Oststeinbek hat einen akuten Sanierungs- und Erweiterungsbedarf und stößt zunehmend an ihre räumlichen Kapazitätsgrenzen. Die Gemeinde hat sich gegen eine Sanierung des Bestandes ausgesprochen. In unmittelbarer Umgebung zu den Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Sporthalle soll die Grundschule neu errichtet werden. Eine entsprechende Standortalternativenprüfung wurde vorab durchgeführt. Die bestehenden Gebäude und Außenanlagen werden zum Teil weiterhin durch die neue Grundschule sowie die vorhandenen Betreuungseinrichtungen genutzt und stehen darüber hinaus als Erweiterungsflächen für die neue Grundschule und die vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung. Zur Umsetzung wurde ein offener, zweiphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil im Jahr 2017/2018 ausgelobt. Ziel ist die Realisierung einer 4-zügigen offenen Ganztagschule (OGS) mit einem großzügigen Raumangebot.

Aufgrund der durchgeführten Bedarfsermittlung stehen für das Plangebiet die Errichtung einer Grundschule sowie die planerische Absicherung der Kinderbetreuungseinrichtungen im Vordergrund. Im Interesse einer gewissen Flexibilität ist die Zweckbestimmung 'andere soziale Infrastruktur' als zulässige Nutzung mit aufgenommen worden. Konkret geht es um Überlegungen, zu den Tageszeiten, in denen die Grundschule nicht oder nur eingeschränkt genutzt wird, auch anderen Nutzungen Raum zu bieten. Diese maßvolle Öffnung soll aber auf 'soziale Infrastruktur' begrenzt und damit hinreichend bestimmbar sein. Denkbar wäre die Nutzung der Räume z. B. durch die Volkshochschule oder - bei Doppelbelegung des vorhandenen Sitzungssaales - das Abhalten von gemeindlichen Gremiensitzungen.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht aus dem vorhandenen Schulgelände mit Kinderbetreuungseinrichtungen und zwei Tennisplätzen sowie aus einer sich in Sukzession befindenden Grünfläche, durch die ein Rad- und Fußweg verläuft. Aus der Sukzessionsfläche ist bereits eine teils locker bestockte Waldfläche hervorgegangen. Die Waldfläche ist gemäß § 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützt. Die Waldfläche muss für das Planvorhaben in Anspruch genommen werden. Mit Stellungnahme vom 05. April 2017 teilte die untere Forstbehörde mit, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen, umliegenden Bebauung und der Lage der Fläche es grundsätzlich möglich ist, die Waldfläche einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Die erforderliche Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG wurde forstbehördlicherseits in Aussicht gestellt. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ist ein Ausgleichsverhältnis von 1 zu 1,5 anzunehmen. Als Ausgleich für die Beseitigung von 10.300 m² Wald sind 15.450 m² Wald neu anzupflanzen. Der erforderliche Ausgleich wird den Ökokonten der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein 'Ersatzwald Todesfelde' (ÖK 129 - 01), 'Ersatzwald Kisdorf Winsen 4' (ÖK 073 - 04) und 'Ersatzwald Dalbekschlucht' (ÖK 128 - 01) zugeordnet sowie über eine Ersatzaufforstungsfläche (Gemarkung Delingsdorf, Flur 4, Flurstück 71/1 tlw.) der Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn erbracht.

Südlich der Fläche befindet sich als Abgrenzung zum Wohngebiet 'Smaalkoppel' eine mit Gehölzen bestandene, etwa zwei Meter hohe und breite Verwallung. Hierbei handelt es sich nicht um einen gesetzlich geschützten Knick, sondern um ein 'Sonstiges Feldgehölz' mit ausgeprägtem Baumbestand.

Die Verkehrsfläche im Norden muss ausgebaut werden, um Rettungsdiensten und Müllfahrzeugen ein Durchkommen zu ermöglichen. Aufgrund der Erweiterung werden diverse Einzelbäume beseitigt sowie ein kleiner Knickabschnitt beeinträchtigt. Der Knickabschnitt wird im Verhältnis 1 : 1 über das Ökokonto Bimöhlen der ecodots GmbH ausgeglichen.

Das Schulgelände der 'Helmut-Landt-Grundschule' ist durch große Freiflächen mit z. T. großem Baumbestand geprägt. Einzelne Gehölzinseln sind im Bebauungsplan als 'zu erhalten' festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Innerhalb des Plangebietes sind zusätzlich zu den zu erhaltenen Pflanzflächen und Einzelbäumen, soweit noch nicht vorhanden, mindestens 30 einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es werden Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäude mit ihren Nebenanlagen und Straßenflächen hervorgerufen. Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen 8.305 m², die als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich sind, werden der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B der Gemeinde Oststeinbek zugeordnet.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler aus Mölln am 15. November 2019 eine Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 erstellt. Auf dem Erdwall werden Flächen für eine Lärmschutzwand

planerisch gesichert, auch wenn diese für den Schutz der Anwohner vor 'Kinderlärm' rechtlich nicht notwendig sind.

In den 90er Jahren befand sich ca. im Bereich der Tennisplätze und der heutigen Sukzessionsfläche ein Sportplatz mit Schwarzgras-Belag. Es konnten bei einer damals durchgeführten Untersuchung erhöhte Dioxin- und Schwermetallgehalte nachgewiesen werden. Das Material konnte unter einer Abdeckung unbelasteten Bodens im Untergrund verbleiben. Da hier nun ein Schulgelände entstehen soll, wurde aus diesem Grund ein Gutachten durch die HPC AG, Niederlassung Hamburg, am 25.05.2020 erstellt, das die Überprüfung des Altlastenverdachts zur Aufgabe hatte. Das Gutachten führt in seiner Zusammenfassung Folgendes aus:

"Da die Lage der potenziell schadstoffhaltigen Auffüllung nicht hinreichend genau bekannt war, wurde der Baugrund in einem engen Raster erkundet. Anhand der Bohrergebnisse wurden Verdachtsbereiche festgelegt und diverse chemische Analysen auf Dioxine und weitere Schadstoffe gemäß BBodSchV und LAGA durchgeführt. Bereiche mit grenzwertüberschreitender Dioxinbelastung konnten eingegrenzt werden und die Massen und Kosten der Entsorgung wurden anhand aktueller Marktpreise abgeschätzt. Durch die gering schlackehaltige Auffüllung besteht eine Gefährdung durch Einzelkomponenten, sofern bei der geplanten Geländemodellierung ein Weg für die Direktaufnahme durch den Menschen geschaffen wird, verbleibt Sie im Untergrund, besteht keine Gefährdung. Ein Schadstoffeintrag in den gewachsenen Boden konnte nicht nachgewiesen werden, sodass ein Schadstofftransfer in das Grundwasser durch Auslaugung nicht angenommen wird."

Aufgrund der Ausgestaltung des Plangebietes wurde zudem eine 'Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung' vom Dipl. Biol. Karsten Lutz am 24. Juli 2019 erstellt. Die Artenschutzuntersuchung führt zum Schutz der Arten Maßnahmen auf. Wenn die genannten Maßnahmen eingehalten werden, ergeben sich gem. Artenschutzuntersuchung keine Verbotstatbestände im Hinblick auf die im Plangebiet vorkommenden Arten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben worden. Im Zuge des regulären Beteiligungsverfahrens sind von der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von zehn Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von neun Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Öffentlichkeit

Es wurde sich seitens der Öffentlichkeit gegen den gewählten Standort für den Neubau der Grundschule ausgesprochen. Gründe hierfür seien unter anderem die Lage im Außenbereich und die zu erwartenden Lärmimmissionen für die südlich anschließenden Wohngebiete sowohl durch Verkehrs- als auch Kinderlärm. Sollte am Standort festgehalten werden, sollte der Schulhof in Richtung Norden angeordnet werden. Gleichzeitig wird eine Anbindung der neuen Grundschule an den ÖPNV über den 'Barsbütteler Weg' und dass der erforderliche Ausgleich für die Waldumwandlung außerhalb des Gemeindegebietes erfolgen soll, kritisch gesehen. Alternativ wird sich auch unter Betrachtung der Kosten anstelle eines Neubaus für die Sanierung der bestehenden Schule ausgesprochen.

Der Planung ist im Jahr 2015 eine detaillierte Standortalternativenprüfung vorausgegangen und die Gemeinde hat sich für den geeignetsten Standort entschieden. Zudem wurde sich hinlänglich vorab mit den Varianten der Sanierung und des Neubaus an einem anderen

Standort auseinandergesetzt. Großräumig betrachtet handelt es sich bei dem gewählten Standort um den Innenbereich. Er ist von nahezu allen Seiten von baulichen Strukturen umgeben.

Im vorliegenden Planungskonzept ist nach detaillierter Abwägung aller Belange eine Grundschule vorgesehen, die von Norden erschlossen wird und sich mit dem Schulhof in Richtung Süden orientiert. Für die vorgesehene Gebäudeausrichtung sprechen gewichtige städtebauliche und konzeptionelle Erwägungen. Vor diesem Hintergrund ist den südlichen Anwohnern die erwartbare Geräuschbelastung zumutbar. Dennoch wird ohne gesetzliches Erfordernis in der Planung u. a. eine Lärmschutzwand auf dem südlichen Wall festgesetzt. Bei Bedarf kann eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden, um Schallauswirkungen zu minimieren. Eine Zunahme des Verkehrs durch die Planung ist nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine Grundschule. Die Grundschule soll zukünftig hauptsächlich von Norden erschlossen werden. Zudem erfolgt eine Anbindung an den ÖPNV, so dass sich die Verkehrsbelastung in den südlich anschließenden Wohngebieten gegenüber dem Istzustand verbessern wird.

Zunächst war es beabsichtigt, die Grundschule über den 'Barsbütteler Weg' an den ÖPNV anzubinden. Eine durch die Gemeinde beauftragte verkehrstechnische Untersuchung durch die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek hat aber ergeben, dass eine Busanbindung der geplanten Grundschule über den Barsbütteler Weg nur unter erschwerten Bedingungen zu realisieren wäre. In diesem Zusammenhang wurden der Gemeinde Alternativen aufgezeigt, die eine Busanbindung über die neue Erschließungsstraße des westlich angrenzenden B-Plans Nr. 42 sowie über den zukünftigen Kreisverkehr im Norden ermöglichen würden, deren Planung nun weiter verfolgt wird.

Möglichkeiten, eine Aufforstung innerhalb des Gemeindegebietes vorzunehmen, wurden geprüft. Es konnte aber kein geeigneter Standort mit Zugriffsmöglichkeit gefunden werden.

Landesplanungsbehörde

Die Landesplanungsbehörde bittet um kritische Überprüfung der Entscheidung gegen die Sanierung bzw. den Abriss und Ersatzbau der Schule am bestehenden Standort. Zudem sollten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorgenommen und der Abwägungsentscheidung zugrunde gelegt werden.

Der Planaufstellung ist eine detaillierte Standortalternativenprüfung bereits im Jahr 2015 vorausgegangen, die abgeschlossen ist. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde auch die Sanierung des Bestandes geprüft. Neben wirtschaftlichen Gründen wurde sich darüber hinaus auch gegen Bauen im Bestand entschieden, damit die Schulkinder nicht jahrelang auf einer Baustelle mit entsprechenden Lärmimmissionen unterrichtet werden müssen. Im Zuge der Alternativenprüfung hat sich das hiesige Plangebiet als einzig geeigneter Standort herauskristallisiert. Großräumig betrachtet handelt es sich bei dem gewählten Standort um den Innenbereich. Er ist von nahezu allen Seiten von baulichen Strukturen umgeben. Diese Ansicht wurde vom Kreis Stormarn geteilt. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung ergänzt, so dass die Landesplanungsbehörde im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens mitteilte, dass Ziele der Raumordnung der o. g. Bauleitplanung und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstünden.

Kreis Stormarn

Wenn für das bestehende Schulgebäude eine sinnvolle Nachnutzung gefunden werde, bestünden gegen die Inanspruchnahme von derzeitigen Außenbereichsflächen aus ortsplannerischer Sicht seitens des Kreises Stormarn keine grundsätzlichen Bedenken. Belange des Naturschutzes seien aber stärker in die Standortabwägung einzustellen. Gleichzeitig wurde angeregt, die Gebäude- und Freiraumplanung so auszurichten, dass möglichst nur geringe Störungen auf die benachbarte Wohnnutzung einwirken.

Die bestehenden Gebäude und Außenanlagen werden zum Teil weiterhin durch die neue Grundschule sowie die vorhandenen Betreuungseinrichtungen genutzt und stehen darüber hinaus als Erweiterungsflächen für die neue Grundschule und die vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung. Die Standortalternativenprüfung wurde um ökologische Kriterien ergänzt. In der Gesamtschau nach detaillierter Abwägung sprechen gewichtigere Gründe für die geplante Ausrichtung der Gebäude, die mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglicht wird. Die Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden südlichen Wohnhäuser ist verhältnismäßig. Dennoch wird ohne gesetzliches Erfordernis in der Planung u. a. eine Lärmschutzwand auf dem südlichen Wall festgesetzt. Bei Bedarf kann eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden, um Schallauswirkungen zu minimieren.

Der Fachdienst Naturschutz weist darauf hin, dass die ökologischen Qualitäten des Waldbestandes sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten ebenfalls zu betrachten wären. Zudem werden Hinweise zum erforderlichen Ausgleich gegeben.

Aussagen zur Bewertung der ökologischen Qualität des Waldbestandes wurden ergänzt. Darüber hinaus ist ein Artenschutzfachbeitrag erstellt worden, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die vorangegangene Standortalternativenprüfung in der Begründung wurde um ökologische Kriterien ergänzt, da keine geeignete Fläche für eine Erstaufforstung als Ersatzmaßnahme innerhalb des Gemeindegebietes gefunden werden konnte, soll der Ausgleich extern außerhalb des Gemeindegebietes über Ökokonten umgesetzt werden. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird der Sammelausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 30 B der Gemeinde Oststeinbek zugeordnet.

Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz teilt mit, dass im Zuge bundesweiter Untersuchungen von Sportplatzbelägen auf chemische Belastungen im Plangebiet eine leichte Dioxinbelastung bis etwa 130 ng TE/kg im Sportplatzbelag (Schwarzgrand) nachgewiesen wurde. Es wird empfohlen, den belasteten Unterbau (Sportplatzbelag) unter der Aufschüttung zu beseitigen.

Es wurde ein Altlastensachverständiger mit in die Planung einbezogen und von der HPC AG, Niederlassung Hamburg, eine Bodenuntersuchung zur Überprüfung des Altlastverdachts am 25.05.2020 durchgeführt. Diese war Bestandteil der regulären Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Im Ergebnis ist die Schicht der Schwarzgranddecke des ehemaligen Sportplatzes mit Dioxin belastet. Der gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgesetzte Maßnahmenwert für Kinderspielflächen, bei dessen Überschreitung von einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen ist und Maßnahmen erforderlich sind, von 100 ng/kg wird in einem Bereich überschritten. In weiteren Verdachtsbereichen, in denen sich die ehemalige Schwarzgranddecke mit dem anstehenden Boden vermischt hat, wurden durch den Gutachter Dioxinwerte mit bis zu 27 ng/kg ermittelt. Die belasteten Bodenschichten werden durch das Bauvorhaben nicht berührt und können im Untergrund verbleiben. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, hat mit Schreiben vom 10.06.2020 mitgeteilt, dass der Einschätzung des Gutachters, wonach keine Gefahr besteht, wenn dieses Material durch eine stärkere Überdeckung vor Zugriff geschützt ist, gefolgt werde.

Gemäß der unteren Wasserbehörde sei ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zu erstellen, der nachweist, dass die Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW-1) erfüllt seien. Das Büro HPC AG aus Hamburg wurde mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt. Das Regenwasser soll über Rigolen im Plangebiet versickern. Das Konzept wurde durch einen Fachbeitrag gemäß A-RW 1 durch den Zweckverband Südstormarn ergänzt.

Archäologisches Landesamt

Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen.

Hamburger Wasserwerke GmbH

Es wurde von der Hamburger Wasserwerke GmbH darauf hingewiesen, dass eine Wasserversorgung im Plangebiet nur möglich sei, wenn rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung gestellt werde.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab Auskunft und Hinweise zu Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

LLUR - Untere Forstbehörde

Die untere Forstbehörde stellt fest, dass sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) im Plangebiet befinde und gibt Hinweise zu einer Waldumwandlung und entsprechenden Ersatzaufforstungsmaßnahmen. Für die umzuwandelnde Fläche in einer Größe von ca. 1,03 ha wurde ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5 festgesetzt, sodass forstrechtlich eine Ersatzaufforstung mit einer Flächengröße von ca. 1,545 ha herzustellen sei. Eine Inaussichtstellung zur Waldumwandlung wurde forstbehördlicherseits formuliert. Da keine geeignete Fläche für eine Erstaufforstung als Ersatzmaßnahme innerhalb des Gemeindegebietes gefunden werden konnte, soll der Ausgleich extern außerhalb des Gemeindegebietes über Ökokonten umgesetzt werden.

Hamburger Verkehrsverbund GmbH

Der HVV regt an, für die neue Grundschule eine attraktive ÖPNV-Erschließung planungsrechtlich vorzubereiten. Um den 'Barsbütteler Weg' bei einer geänderten Linienführung von Pkw-Durchgangsverkehr freizuhalten, sollte dort eine abschnittsweise ÖPNV-Trasse in Betracht gezogen werden. Am 26.08.2020 fand ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit dem Kreis Stormarn, dem HVV, dem VHH, dem Planungsbüro und der Gemeinde Oststeinbek zur Anbindung der Grundschule an den ÖPNV. Zunächst war es beabsichtigt, die Grundschule über den 'Barsbütteler Weg' an den ÖPNV anzubinden. Eine durch die Gemeinde beauftragte verkehrstechnische Untersuchung durch die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek hat aber ergeben, dass eine Busanbindung der geplanten Grundschule über den Barsbütteler Weg nur unter erschwerten Bedingungen zu realisieren wäre. In diesem Zusammenhang wurden der Gemeinde Alternativen aufgezeigt, die eine Busanbindung über die neue Erschließungsstraße des westlich angrenzenden B-Plans Nr. 42 sowie über den zukünftigen Kreisverkehr im Norden ermöglichen würden. Mit Schreiben vom 26. April 2021 teilte der Kreis Stormarn mit, dass nach Abstimmung mit dem VHH und dem HVV diese Variante des Buslinienverlaufes unterstützt werde.

Handwerkskammer Lübeck

Die Handwerkskammer Lübeck bat darum, dass bei Flächenfestsetzungen, die Handwerksbetriebe beeinträchtigen, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe stattfinden möge. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

Verkehrsbetriebe HH-Holstein GmbH

Die VHH weist darauf hin, dass eine Anbindung der neuen Grundschule an den ÖPNV einer genauen Planung hinsichtlich der benötigten Infrastruktur bedürfe und zeitnah entsprechende Gespräche/Planungen mit den Aufgabenträgern zu führen seien. Eine Abstimmung ist erfolgt und die Planungen wurden eingeleitet (siehe Stellungnahme Hamburger Verkehrsverbund GmbH).

BUND, Kreisgruppe Stormarn

Der BUND schlägt vor, die 'Hundewiese' nördlich der Sportanlagen und Kinderbetreuungseinrichtung als Standort für die Grundschule zu betrachten. Großräumig betrachtet handelt es sich bei dem gewählten Standort um den Innenbereich. Er ist von nahezu allen Seiten von baulichen Strukturen umgeben. Bei der sogenannten 'Hundewiese' nördlich

der Walter-Ruckert-Halle handelt es sich um den Außenbereich. Eine Inanspruchnahme dieser Fläche würde zu einem deutlichen Ausufern der Siedlungsstruktur in die freie Landschaft führen. Gleichzeitig handelt es sich bei der Fläche anteilig um eine Ausgleichsfläche. Bedingt durch die vorhandene Kreuzungssituation und das dreiecksförmige Grundstück westlich der 'Hundewiese' weist die Fläche eine schwierige Erschließungssituation auf.

Zweckverband Südstormarn

Seitens des Zweckverbandes Südstormarn werde die geplante Niederschlagsversickerung begrüßt. Es sei aber auch bei Bedarf (und nach Prüfung der Voraussetzungen) die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in das bestehende Kanalnetz des Zweckverbandes möglich.

Abfallwirtschaft Südholstein

Die Abfallwirtschaft Südholstein weist darauf hin, dass die Zuwegung über die 'Gerberstraße' sowie die Stichstraße im Norden nur von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden könne, wenn diese über eine Wendeanlage von 22 m Durchmesser verfügen.

Schleswig-Holstein Netz AG

Die Schleswig-Holstein Netz AG bittet um Beteiligung der e-werk Sachsenwald GmbH als zuständigen Netzbetreiber am hiesigen Bauleitplanverfahren. Die e-werk Sachsenwald GmbH ist am Bauleitplanverfahren ebenfalls beteiligt worden und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Der Gemeinde Oststeinbek ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums der Städte und Gemeinden Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg.

Die Gemeinde Oststeinbek liegt laut Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 in dem Ordnungsraum (Verdichtungsraum), der um die Hansestadt Hamburg gezogen ist. Die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sollen laut LEP 2010 in den Ordnungsräumen verbessert werden. "Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden."

Weiter führt der LEP aus, dass die verschiedenen Flächennutzungsansprüche in den Ordnungsräumen sehr sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. Ferner soll die Siedlungsentwicklung durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie Regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders geordnet und strukturiert werden.

In den Ordnungsräumen erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentriert. Diese sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Für die Gemeinde Oststeinbek ist zu beachten, dass nur der Hauptort Oststeinbek selbst, nicht aber der Ortsteil Havighorst, auf der Fortsetzung der Hamburger Entwicklungsachse Oststeinbek/Glinde liegt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt unter Ziffer 6.8 aus: „Einrichtungen aus dem Bereich Soziales und Gesundheitswesen und Jugendhilfe bieten Dienstleistungen für die Bevölkerung im Planungsraum insgesamt an. Darüber hinaus gibt es Einrichtungen für spezielle Zielgruppen. Diese Einrichtungen sollen den Bedarf im

Planungsraum decken. Die vorhandenen Einrichtungen sind, soweit sie bedarfsgerecht sind, langfristig zu sichern, weitere Einrichtungen entsprechend dem Bedarf auszubauen.“

Die Grundschule der Gemeinde Oststeinbek hat einen akuten Sanierungs- und Erweiterungsbedarf und stößt zunehmend an ihre räumlichen Grenzen. Da eine Sanierung und ein Umbau des Bestandes nur schrittweise erfolgen könnte und sich mit einem Neubau finanziell in etwa die Waage halten würde, soll die Grundschule an einem anderen Standort neu errichtet werden. Im Dezember 2015 wurde daher von der Gemeindevertretung beschlossen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine zukunftsfähige Grundschule für die Gemeinde Oststeinbek in Form eines Neubaus geplant werden soll. Das künftige Konzept wird auf eine offene Ganztagschule hinauslaufen, die weiterhin vierzünftig betrieben werden soll. Der neue Standort der Grundschule soll sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Sporthalle befinden.

Im Zuge der Überlegungen, ob die Grundschule an ihrem bestehenden Standort saniert oder an einem anderen Standort neu gebaut werden soll, wurden Sanierungs- und Neubaukosten gegenüber gestellt. Durch das Büro 'ppp architekten + stadtplaner GmbH' aus Lübeck wurden die vorhandenen Gebäude hinsichtlich Bausubstanz, Funktionalität und energetischem Zustand untersucht und bewertet. Im Ergebnis wären die Baukosten für eine Sanierung zuzüglich eines Neubaus für den Erweiterungsbedarf vergleichbar teuer wie ein Neubau. Hinzu kommt, dass bei einer Sanierung im Bestand die Gestaltung der Grundrisse deutlich eingeschränkt ist. Während der Bauphase sind zudem mit erheblichen Einschränkungen des Schulbetriebes sowie mit Lärmbelastungen über einen Zeitraum von mehreren Jahren zu rechnen. Unter Berücksichtigung aller Faktoren stellt sich eine Sanierung unwirtschaftlicher als ein Neubau dar. Aus diesem Grund wurde sich dafür entschieden, die Grundschule an einem anderen Standort neu zu errichten.

Durch das Büro 'ppp architekten + stadtplaner GmbH' wurden weitere Standorte, die eine unmittelbare Nähe zu der 'Walter-Ruckert-Halle' (Sporthalle) sowie den vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen aufweisen, in Betracht gezogen. Es wurden insgesamt vier Standorte untersucht. Diese wurden im Hinblick auf ihre mögliche Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Entfernung zur öffentlichen Infrastruktur, der Parkmöglichkeiten, der Verkehrsanbindung sowie anhand von ökologischen Kriterien untersucht.

Im Zuge der Abwägung hat sich das Plangebiet als am besten geeigneter Standort für das Vorhaben herauskristallisiert, auch wenn diese Fläche aus ökologischer Sicht zunächst mit am ungeeignetsten erscheint. Die übrigen Kriterien der Standortwahl haben dafür gesorgt, dass trotz dieses einen negativen Aspektes ausschließlich der gewählte Standort in Betracht kommt. Es soll ein entsprechender adäquater Ersatz für die notwendige Waldumwandlung geschaffen werden. Gleichzeitig soll ein naturnaher Schulhof entwickelt werden und dafür zahlreiche Bäume erhalten bleiben.

Der Standort liegt innerhalb des bestehenden Schul-Sport-Komplexes, ist zwar gegenwärtig eine Außenbereichsfläche, kann aber großräumig betrachtet als Innenentwicklung der Gemeinde angesehen werden. Er ist von nahezu allen Seiten von baulichen Strukturen umgeben. Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1 a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und Ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Dem Grundsatz wurde mit der Wahl des Standortes und der vorangegangenen Standortalternativenprüfung Rechnung getragen.

Im Rahmen der Planungen wurde ein offener, zweiphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil im Jahr 2017/2018 ausgelobt. Insgesamt wurden 58 Entwürfe eingereicht. Den 1. Preis des Realisierungswettbewerbes hat das Büro 'ppp architekten + stadtplaner GmbH' aus Lübeck gewonnen. Der Entwurf stellt ein

kleinteiliges gegliedertes Schulhaus mit einer räumlich ausgegliederten Mensa und Turnhalle dar. Zwischen den Gebäuden befindet sich der Schulhof. Eine Grundschule, angelehnt an den Siegerentwurf, sollte unter Berücksichtigung eventueller Änderungen durch das Bauleitplanverfahren im Plangebiet umgesetzt werden.

Die bestehenden Gebäude und Außenanlagen werden zum Teil weiterhin durch die neue Grundschule sowie die vorhandenen Betreuungseinrichtungen genutzt und stehen darüber hinaus als Erweiterungsflächen für die neue Grundschule und die vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Nr. 40 'Grundschule' für das Gebiet nördlich Bebauung 'Smaalkoppel' und Bebauung 'Gerberstraße', östlich 'Barsbütteler Weg' und Sportplatz, westlich Forellenbach sowie südlich Sport- und Tennisplätze der Gemeinde Oststeinbek wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am 27. September 2021 als Satzung beschlossen.

Oststeinbek, den 14.10.2021




Jürgen Hettwer
(Bürgermeister)

