

# 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 - Kohlbergen -

für das Gebiet: südlich Meessen, westlich Möbelmarkt und  
Kfz-Service-Point, nördlich Willinghusener Weg,  
östlich Kohlbergen

## Begründung



**GEMEINDE OSTSTEINBEK**

SATZUNG  
2. Ausfertigung (Land)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4 Angaben zum Bestand .....	4
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Anlass der Planung .....	5
2.2 Ziele der Planung .....	6
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	10
3.3 Immissionsschutz .....	11
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	11
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	12
<b>4. Flächen und Kosten .....</b>	<b>12</b>

**Anlage:** Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 und Anlage 2 BauGB)

# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 25.06.2005, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine funktional-organisatorische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das einzig in Betracht kommende UVP-pflichtige Vorhaben wäre der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> gemäß Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG. Es fehlt aber an der Tatbestandsvoraussetzung, wonach eine Prüfung nur zu erfolgen hat, wenn es sich um eine Fläche im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handeln würde. Dies ist nicht der Fall. Zudem wird keine zusätzliche Verkaufsfläche über das Maß hinaus, was bereits mit der 3. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 planungsrechtlich zugestanden war, geschaffen.

Es liegt allerdings das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, da im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 25.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Danach darf ein Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist nach der durchgeführten Prüfung (siehe Anlage zur Begründung) der Fall. Da ferner kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne besteht, kann die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 somit gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	13.12.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.12.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10.01.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.01. - 18.02.2011
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	28.03.2011

## **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im baulichem Siedlungszusammenhang mit Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Gemeinden, die in einem direkten baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, wurde keine planerische Funktion zugeordnet, da sie an der Entwicklung des zentralen Ortes oder Stadtrandkerns teilnehmen. Im Rahmen der kommunalen Planungen sollen die engen Beziehungen zwischen Oststeinbek und Glinde einerseits, sowie Glinde, Reinbek und den benachbarten Gemeinden südlich/östlich der Bille andererseits, Berücksichtigung finden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) dar. Da auch nach dem Landschaftsplan der Bereich als Siedlungsfläche dargestellt ist, entspricht die Planung den übergeordneten Vorgaben.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erstreckt sich auf das Gebiet südlich Meessen, westlich Möbelmarkt und Kfz-Service-Point, nördlich Willinghusener Weg und östlich Kohlbergen. Es liegt im Nordwesten der Ortslage Oststeinbek, ca. 1,2 km vom Zentrum entfernt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,4 ha. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten von ca. 25 m über NN auf ca. 20 m über NN ab.

## **1.4 Angaben zum Bestand**

Der größte Teil des Plangebietes ist geprägt durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb REAL und die dazu gehörige Stellplatzanlage. In dem Hauptgebäude befinden sich zudem weitere, kleinteilige Nutzungen in Ladenform bzw. als System-Gastronomie. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein 4-geschossiges, weitestgehend ungenutztes Gebäude in Betonplattenbauweise. Lediglich das Erdgeschoss dient als Getränkemarkt.

Über das Plangebiet verlaufen Hochspannungsleitungen der Vattenfall Europe Netzservice GmbH und der 50hertz Transmission GmbH. Die mitgeteilten horizontalen Gefahrenzonen der Hochspannungsfreileitungen sowie die maximal zulässigen Bau- und Arbeitshöhen sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Die Leitungsbetreiber haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung von Baumaßnahmen ein Abstimmungserfordernis und gfls. die Notwendigkeit zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem zukünftigen Bauherrn besteht.

Grünstrukturen sind in den Randbereichen, insbesondere im Westen und Norden, in Form breiter Gehölzstreifen anzutreffen. Im Westen handelt es sich dabei um einen bepflanzten Lärmschutzwall von 4,00 m Höhe und 20,00 m Breite, der zum Schutz der an der Straße Kohlbergen liegenden Wohnbebauung dient. Von den Bäumen zur Gliederung der Stellplatzanlage hingegen geht eine eher weniger große Bedeutung aus.

Östlich an das Plangebiet grenzt im Norden ein Möbelmarkt und im Süden ein Kfz-Service-Point mit Tankstelle an.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 9 stammt aus dem Jahre 1977 und erstreckt sich auf ein Gebiet mit einer Größe von ca. 34 ha, in dem u. a. Sondergebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete ausgewiesen sind. Eine 1. Änderung wurde im Jahre 1979, eine 2. Änderung im Jahre 1980 genehmigt. Die 3. Änderung aus dem Jahre 1983 umfasst u. a. auch das Gebiet, das nun im Rahmen dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Geltungsbereich neu überplant wird. Eine 4. und eine 5. Änderung aus den Jahren 1984 und 1985 betreffen Gebiete nördlich der Straße Meessen. Im Jahr 2005 kam es zu einer 6. Änderung des Bebauungsplanes, betreffend die ca. 1,2 ha große Fläche im Norden des jetzigen Plangeltungsbereiches. Im Wesentlichen ging es um die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche für den Getränkemarkt von 450 m<sup>2</sup> auf max. 800 m<sup>2</sup>. Die zulässige Traufhöhe des Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudes wurde von 26,35 m auf 17,00 m über Straßenmitte Meessen reduziert. Eine planungsrechtlich seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässige, 2-geschossige Parkpalette, die zu keinem Zeitpunkt errichtet worden ist, wurde in ihrer Lage verlegt.

Die Attraktivität des Plangebietes erfüllt aufgrund seines über die Jahre weitestgehend unverändert gebliebenen Erscheinungsbildes nur noch bedingt zeitgemäßen Ansprüchen. Der neue Grundstückseigentümer stellt sich dieser Situation und ist über den von ihm bevollmächtigten Grundstücksverwalter an die Gemeinde Oststeinbek herangetreten. Er erläuterte zum einen seine Vorstellungen für Veränderungen und nahm gleichzeitig die gemeindlichen Wünsche, beobachtet und erkannt aufgrund der täglichen Vorort-Situation, entgegen. Demnach stellt sich die aktuelle Ausgangslage wie folgt dar:

- Im September 2010 ist auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes (3. Änderung) eine Baugenehmigung für die Reduzierung des REAL-Marktes bei gleichzeitigem Umbau von Teilflächen zu einem Elektro-Markt erteilt worden.
- Auf der Nordseite des REAL-Marktes soll ein neuer Getränke-Markt angebaut werden. Dafür wird das Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude einschließlich Getränkemarkt abgebrochen. Auf der frei werdenden Fläche

werden Stellplätze und Gehölzflächen entstehen. Der mit der 6. Änderung planungsrechtlich vorbereitete Anbau an den Getränkemarkt wird nicht errichtet.

- Zwischen den Zufahrten im Nordosten des Plangebietes wird südlich der vorhandenen Gehölzfläche ein tagsüber jederzeit anfahrbarer Sammelstandort für Wertstoffcontainer platziert, der den Kunden der Einzelhandelseinrichtungen die Möglichkeit eröffnet, das mit den Waren zugleich erworbene Verpackungsmaterial an Ort und Stelle einer Weiterverwertung zuzuführen.
- Die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer Parkpalette wird beibehalten. Wegen des Getränkemarktanbaus ist eine Verschiebung nach Norden erforderlich. Nach dem Gesamtstellplatznachweis im Zuge der Baugenehmigung vom 25. August 2000 existierte zwar ein Überschuss von 198 Stellplätzen, jedoch ist eine Verbreiterung der Stellplätze auf 2,50 m beabsichtigt, so dass sich deren Anzahl reduzieren wird. Bedingt durch Sondernutzungen stehen auch nicht jederzeit alle Stellplätze zur Verfügung. Hinzu kommt die zu erwartende Attraktivitätssteigerung durch Modernisierungsarbeiten im Verkaufsbereich, die sich frequenzsteigernd auswirken könnte.
- Innerhalb der Stellplatzanlage sind an maximal 15 Stellen Einkaufswagen-Sammelboxen zulässig.
- Verkaufsstellen außerhalb des Einzelhandels-Gebäudes (Imbiss, mediterrane Produkte, Hähnchen etc.) sind nur in nicht-stationären Fahrzeugen zulässig und nur innerhalb einer eigens vorgesehenen Fläche. Dort sollen auch temporär begrenzte Angebote, beispielsweise zur Weihnachtszeit, und Verkaufszelte für Saisonartikel erlaubt sein.
- Die Durchgrünung der Stellplatzanlage ist durch größere wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben zu verbessern.

Der Neubau des Getränke-Marktes ist auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt in Ermangelung entsprechender Tatbestandsmerkmale nicht in Betracht. Diese Tatsache wird zum Anlass genommen, mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes auch die anderen Punkte, soweit planungsrechtlich zulässig, zu regeln und das Gesamtgebiet des großflächigen Einzelhandels und der Parkpalette neu zu überplanen.

## **2.2 Ziele der Planung**

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;

- Steigerung der Attraktivität des Plangebietes durch Abbruch eines nicht mehr zeitgemäßen Gebäudes;
- Förderung der Innenentwicklung durch funktionale Optimierung von Betriebsabläufen und unterschiedlichen Nutzungen;
- Erhalt und Optimierung der vorhandenen Grünstrukturen;
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen für den ruhenden Verkehr durch stationäre Verkaufsstellen und Einkaufswagen-Boxen;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr.

### **3. Inhalte des Bebauungsplans**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da insbesondere die aus dem Jahr 1983 stammende 3. Änderung einige textliche Festsetzungen enthält, die zeitgemäßen Ansprüchen an das Bestimmtheitsgebot nicht mehr genügen. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 7. Änderung des Bebauungsplanes und die das Plangebiet betreffenden Vorgängerfassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen. Im Ergebnis werden sämtliche Eckpunkte der 3. und 6. Änderung, ergänzt um die aktuellen Planungsüberlegungen, aufgenommen.

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird das Plangebiet insgesamt als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Die bisher darüber hinaus zulässigen Zweckbestimmung „Geschäft/Büro/Verwaltung/Getränkemarkt“ entfällt.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 14.800 m<sup>2</sup>, von denen maximal 7.000 m<sup>2</sup> auf Güter des kurzfristigen Bedarfs entfallen. Die in der 3. Änderung vorgenommene beispielhafte Auflistung wird ersetzt durch eine komplettierte beispielhafte Auflistung der Warengruppen, die heutzutage zum kurzfristigen Bedarfsbereich zu zählen sind.

Diese sind:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken,
- Blumen, zoologischer Bedarf,
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher.

Weitere maximal 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind zulässig für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs (siehe 3. Änderung). Beispielhaft sind diese:

- Bekleidung,
- Schuhe/Lederwaren,
- Pflanzen/Gartenbedarf,
- Baumarktsortiment/Heimwerkerbedarf,
- Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör,
- Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente,
- Sportartikel/ Fahrräder/Camping/Autozubehör,
- medizinische und orthopädische Artikel / Optik,
- Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz,
- Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- Möbel,
- Elektroartikel/Leuchten/Haushaltsgeräte,
- Medien,
- Uhren/Schmuck.

Schließlich sind zulässig maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt (siehe 6. Änderung), der somit als spezielle Regelung dem kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel) hinzuzuzählen ist.

Im Interesse eines geordneten Erscheinungsbildes der Gesamtanlage ist zusätzlich eine „Aktionsfläche“ festgesetzt. Nur innerhalb dieser Aktionsfläche und mit einer maximalen Ausdehnung von 1.000 m<sup>2</sup> sind zulässig:

- wiederkehrende Verkaufsstellen (30x im Jahr) in Form verkehrszugelassener Fahrzeuge und/oder Anhänger. Ordnungsrechtlich ist dafür Sorge zu tragen, dass die Fahrzeuge und/oder Anhänger sich nur in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr innerhalb des Plangebietes befinden.
- Verkaufs- und Informationsstellen, Karussells und Fahrgeschäfte an 30 Tagen im Jahr. Damit wird sowohl Info-Mobilen als auch weihnachtlichen Angeboten entsprechender Raum zur Verfügung gestellt.
- Ausnahmsweise Verkaufszelte für Saisonartikel, beispielsweise Camping- und Gartenbedarf, an maximal 100 Tagen im Jahr.

Die maximal festgesetzte Größe von 1.000 m<sup>2</sup> für die Aktionsfläche ist die Obergrenze auch für den Fall, dass zwei oder drei der aufgelisteten Arten in Kombination die Fläche in Anspruch nehmen.



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen bestimmt. Wie bereits in der 6. Änderung - und anders als in der 3. Änderung - werden nicht mehr Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), sondern die maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Diese beträgt 25.000 m<sup>2</sup> und grenzt die überbaubare Grundstücksfläche, wie sie sich aufgrund des Baufensters darstellt, geringfügig ein. Diese Eingrenzung findet jedoch ihre Rechtfertigung darin, dass sämtliche Vordächer und Anlieferbereiche mit ihren Umfahrten von den Baugrenzen erfasst werden, ohne dass es sich bei allen dieser Bereiche um bauliche Anlagen im Sinne der Grundflächenermittlung handelt. Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur Grundflächenzahl 0,8 überschritten werden, um den Erfordernissen betrieblicher Funktionsabläufe und dem Stellplatzbedarf in ausreichendem Maße Rechnung tragen zu können.

Die zulässige Grundfläche für die Parkpalette wird von 3.500 m<sup>2</sup> (6. Änderung) erhöht auf 5.000 m<sup>2</sup>, um einen sinnvollen Abschluss der Stellplatzreihen gemäß der bereits vorliegenden Freianlagenplanung des REAL-Marktes zu ermöglichen.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner begrenzt durch die Festsetzung der Anzahl von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß (II) und einer zulässigen maximalen Firsthöhe (FH) von 37,00 m über NN, was einer tatsächlichen Höhe von 12 bis 14 m über Gelände entspricht. Die zulässige Bauhöhe im Gefahrenbereich der Freileitungen beträgt unter Berücksichtigung erforderlicher Sicherheitsabschläge an der niedrigsten Stelle 42,00 m, so dass durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin keine diesbezüglichen Konflikte auftreten werden. Die vorgenannten Festsetzungen sorgen für eine ausreichende Regelungsdichte zum Maß der baulichen Nutzung.

Es ist eine abweichende Bauweise bestimmt, die darin besteht, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Ansonsten sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

Es ist eine örtliche Bauvorschrift in die Satzung aufgenommen worden. Mit Rücksicht auf die Lage des SO-Gebietes an den viel befahrenen Straßen Meessen und Willinghusener Weg sowie den räumlichen Bezug zur im Westen gelegenen Autobahn ist eine Mindestregelung bezüglich der Ausgestaltung von Werbeanlagen erforderlich, um zum einen Verkehrsteilnehmer nicht in verkehrsfärdender Weise abzulenken, zum anderen der Erkennung der verschiedenen Nutzungen gerecht zu werden. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 37 m über NN auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Generell gilt, dass reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht ebenso wie akustische Außenwerbung nicht erlaubt sind.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten allerdings nur in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass vorliegend wegen der zulässigen Grundflächen von 25.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung durchzuführen wäre. Bei Aufstellung der für das Plangebiet maßgebenden 3. Änderung des Bebauungsplanes bestand ein Erfordernis zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, auf das zurückgegriffen werden könnte, noch nicht, so dass der Ist-Zustand als Ausgangspunkt maßgebend ist. Das Plangebiet stellt sich, mit Ausnahme der Gehölzflächen im Norden, Westen und teilweise im Süden, als vollständig versiegelt dar. Im Rahmen dieser 7. Änderung werden die Gehölzflächen erhalten. Darüber hinaus wird es dazu kommen, dass für die ca. 250 Bäume mindestens 10 m<sup>2</sup> durchwurzelbarer Bodenbereich entstehen werden und somit eine teilweise Entsiegelung eintreten wird. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter werden sich keine Änderungen ergeben.

Auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines Umweltberichtes ist es den Gemeinden unbenommen, grünordnerische Aspekte in die Planung zu integrieren. Die seit der 3. Änderung festgesetzten Gehölzpflanzungen im Norden, Westen und teilweise im Süden des Plangebietes sind in der Planzeichnung weiterhin aufgenommen. Sie werden im Norden ergänzt um anzupflanzende Gehölze in den Bereichen, die nach Abriss des Bürogebäudes nicht für weitere Stellplätze benötigt werden. Neu aufgenommen wird eine textliche Festsetzung dahingehend, dass die Gehölze dauernd zu erhalten und zu pflegen sind. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

Bereits bisher galt, dass auf der Stellplatzanlage pro angefangene 5 Stellplätze, soweit noch nicht vorhanden, ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen war. Tatsächlich stehen auf der Stellplatzanlage eine Vielzahl von Bäumen, ohne dass von ihnen jedoch die gewünschte Durchgrünung und schattenspendende Wirkung in den Sommermonaten ausgeht. Ursache dafür dürfte, neben einer unzureichenden Pflege und Bewässerung, der zu knapp bemessene Lebensraum sein, der den Bäumen eingeräumt ist. Dementsprechend wird nunmehr textlich festgesetzt, dass für jeden Baum eine wasserdurchlässige Baumscheibe oder ein Baumschutzrost zum Zwecke der Belüftung und Bewässerung von mindestens 5 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 10 m<sup>3</sup> vorzusehen ist. Darüber hinaus sind die Bäume gegenüber Anfahrschäden zu sichern.

Im Zuge des Antrages auf Abriss des mehrgeschossigen Verwaltungsgebäudes wird die Prüfung eines möglicherweise vorliegenden Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das weitestgehend leerstehende Gebäude als Teilfläche eines von Fledermäusen besiedelten Lebensraumes eine ökologische Funktion für die Lokalpopulation

verschiedener Fledermausarten besitzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist rechtzeitig vor Abriss eine entsprechende Prüfung durchzuführen, die, soweit Überwinterungsquartiere festgestellt werden, Einfluss auf den Zeitpunkt der beabsichtigten Baumaßnahmen haben kann. Soweit durch das Vorhaben eine Zerstörung von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse eintritt, kommen vorgezogene Kompensationsmaßnahmen wie das Anbringen von Fledermauskästen an den Bestandsgebäuden in Betracht. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Populationen nicht zu erwarten ist.

Ferner ist sicherzustellen, dass das abzureißende Gebäude mit etwaigen Mauerwerkshöhlen und -spalten nicht als Bruthabitat für Vogelarten dient. Vorkommende Brutvögel wären während der Brutzeit mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen „Eier“ und „Jungvögel“ gefährdet. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wären dann nur durch Beachtung der Eingriffsfrist (01. Oktober bis 14. März) vermeidbar.

### **3.3 Immissionsschutz**

Im Altlastenkataster des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden- und Grundwasserschutz, verpflichtet ist.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen bleibt es bei der Festsetzung eines 4,00 m hohen Lärmschutzwalles an der Westseite des Plangebietes zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Straße Kohlbergen. Wegen des Fehlens einer rechtlichen Festsetzungsmöglichkeit ist nunmehr als Hinweis, und nicht wie in der 3. Änderung als Festsetzung aufgenommen, dass Anlieferungen während des Nachtzeitraums (22:00 - 6:00 Uhr) ausgeschlossen sind. Dies ist entweder in Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen oder in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Neu textlich festgesetzt ist, dass für die Fahrgassen der Stellplatzanlage eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu wählen ist (z. B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung) und dass Einkaufswagen-Sammelboxen dreiseitig geschlossen mit Dach auszuführen sind.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie, Abfall) ergeben sich nicht. Allein die Zuständigkeit eines

Entsorgungsträgers hat sich zur vorangegangenen Planung geändert. Für die Abfallentsorgung ist nunmehr die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH verantwortlich.

Innerhalb eines Teilbereiches im Nordosten des Plangebietes ist in der Planzeichnung eine Entsorgungsfläche festgesetzt. Hier soll ein tagsüber jederzeit anfahrbarer Sammelstandort für Wertstoffcontainer entstehen, dessen Realisierung in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird.

### 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Sonstiges Sondergebiet - SO -	61.803	83,6
Gehölzflächen	11.576	15,6
Bebauungsfreie Flächen	212	0,3
Entsorgungsflächen	400	0,5
<b>Gesamtfläche</b>	<b>73.991</b>	<b>100,0</b>

Die Trans European IV (Hamburg) Ltd. trägt als Erbbauberechtigte des überplanten Gebietes die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in ihrer Sitzung am 28. März 2011 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Oststeinbek, den 06. April 2011



  
Vorbeck  
(1. stellv. Bürgermeister)

**Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a und Anlage 2 des BauGB**

Ziffer	Prüfkriterien	Ergebnis	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
<b>1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bauleitplan verändert den Standort eines bestehenden Baurechts. Weitere, derzeit bestehende Baurechte werden reduziert.	( - )
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Bauleitplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.	( - )
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bauleitplan berücksichtigt die Bodenschutzklausel und wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Der Plan entspricht den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	( - )
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Der Bauleitplan weist auf die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge eines Abrissantrages hin. Mit dem Bauleitplan selbst sind keine umweltbezogenen bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.	( - )
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bauleitplan berücksichtigt die Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB und fördert die nationale Nachhaltigkeitsstrategie.	( - )
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der bereits jetzt zulässigen Nutzungen sind auch weiterhin gegeben. Grundsätzlich sind die Auswirkungen umkehrbar. Der Bauleitplan bereitet keine zusätzlichen Auswirkungen vor.	( - )
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Die Auswirkungen haben keinen kumulativen und/oder grenzüberschreitenden Charakter.	( - )

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbunden.	( - )
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen ersichtlich. Die bereits jetzt zulässigen Auswirkungen erstrecken sich auf den Planbereich und, im Hinblick auf den Verkehr, den Einzugsbereich der Märkte.	( - )
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen/Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe und die Intensität der Bodennutzung verbunden. Umweltqualitätsnormen und/oder Grenzwerte werden nicht überschritten.	( - )
2.6	<b>folgende Gebiete:</b>		
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.4	Biosphärenreservate und Landesschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit	( - )
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	( - )
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutz-	Der Trinkwasserschutz innerhalb des Plangebietes wird weiterhin beachtet. Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungs-	( - )

	gebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des WHG,	gebiete sind nicht betroffen.	
<b>2.6.7</b>	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Betroffenheit	( - )
<b>2.6.8</b>	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt innerhalb des dicht bebauten Bereiches im baulichen Siedlungszusammenhang mit der Hansestadt Hamburg. Die Planung hat auf diesen Sachverhalt keine Auswirkungen.	( - )
<b>2.6.9</b>	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Betroffenheit	( - )

**Fazit:**

Aus den oben angeführten Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die hier zu prüfende Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bauleitplan kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.