

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

für das Gebiet Möbel-SB-Haus SCONTO, nördlich
Willinghusener Weg, südlich Meessen,
östlich Verbrauchermarkt Real, westlich Baumarkt Bahr

Begründung



GEMEINDE OSTSTEINBEK

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Grundlagen und Rahmenbedingungen | 3 |
| 1.1 | Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf | 3 |
| 1.2 | Vorgaben übergeordneter Planungen | 3 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.4 | Angaben zum Bestand | 4 |
| 2. | Anlass und Ziele der Planung | 5 |
| 2.1 | Anlass der Planung | 5 |
| 2.2 | Ziele der Planung | 6 |
| 3. | Inhalte des Bebauungsplans | 6 |
| 3.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. | 7 |
| 3.2 | Landschaftspflege und Artenschutz | 8 |
| 3.3 | Immissionsschutz und Bodendenkmale | 9 |
| 3.4 | Verkehr, Ver- und Entsorgung | 10 |
| 3.5 | Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden | 10 |
| 4. | Flächen und Kosten | 10 |

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 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes, das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. Sch.-H. S. 3).

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 m² gemäß Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVP. 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. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 planungsrechtlich zugestanden war, geschaffen.

| Verfahrensschritte: | Datum: |
|--|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 17.06.2013 |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 17.06.2013 |
| TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 25.06.2013 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 08.07. - 08.08.2013 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | 23.09.2013 |

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die Gemeinde Oststeinbek nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im baulichen

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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erstreckt sich auf das Gebiet des Möbel-SB-Hauses SCONTO, das nördlich des Willinghusener Weges, südlich Meessen, östlich des Verbrauchermarktes Real und westlich des Baumarktes Bahr gelegen ist. Es liegt im Nordwesten der Ortslage von Oststeinbek, ca. 1,2 km vom Zentrum entfernt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Das Gelände fällt von Südosten in Richtung Nordwesten von ca. 25 m auf ca. 23 m über NN ab.

1.4 Angaben zum Bestand

Der größte Teil des Plangebietes ist geprägt durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb des SCONTO-SB-Möbelmarktes und die dazu gehörige Stellplatzanlage. Südwestlich, nordwestlich und nordöstlich stehen in unmittelbarer Nähe des Möbelhauses Strommasten.

Über das Plangebiet verlaufen Hochspannungsleitungen der Vattenfall Europe Netzservice GmbH, der Stromnetz Hamburg 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 bereits vorangegangener Beteiligungsverfahren 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 Form einer ca. 20 m breiten Sichtschutzpflanzung im Norden, den die Stellplatzanlage gliedernden Bäumen im Süden und parallel zur Fahrfläche im Osten vorhanden.

Östlich an das Plangebiet grenzt der Baumarkt Max Bahr an, im Süden ein Kfz-Service-Point mit Tankstelle und im Westen, getrennt durch eine Stellplatzanlage, der Gebäudekomplex mit den Hauptnutzern Real und Media Markt.

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 8. 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 einen Getränkemarkt und das Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nördlich des Real-Verbrauchermarktes. Eine 7. Änderung betraf das unmittelbar an diese 8. Änderung westlich angrenzende Gebiet von Real und Media Markt einschließlich der dazugehörigen Stellplatzanlage.

Lange Zeit erfüllte das Gesamtareal von Real, Media Markt, SCONTO, Pit-Stop, Tankstelle und Max Bahr aufgrund seines über die Jahre weitestgehend unverändert gebliebenen Erscheinungsbildes nur noch bedingt zeitgemäßen Ansprüchen. Dies hat sich seit dem Jahr 2011, nach dem Umbau des Verbrauchermarktes und insbesondere der Neugestaltung der überwiegend dem Stellplatzbedarf dienenden Freiflächen, zum Positiven hin geändert. Als weiterer Schritt soll nunmehr das SCONTO-Möbelhaus sowohl eine optische, als auch eine funktionale Neugestaltung erfahren. Beabsichtigt ist, das bestehende Gebäude durch die Erweiterung der bestehenden Lagerflächen zu vergrößern sowie Umbauten und Modernisierungen im Inneren vorzunehmen und die Fassade neu zu gestalten. Die Verkaufsfläche wird nach Abschluss der Arbeiten ca. 7.700 m² erreichen und damit unterhalb der bereits bisher festgesetzten maximalen Größe von 10.000 m² liegen.

Die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich nur zum Teil aus den Festsetzungen der hier maßgeblichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ableiten. Überschreitungen ergeben sich hinsichtlich der nördlichen Baugrenze, der neuen Kundenabholung rückseitig der LKW-Anlieferzone im festgesetzten Straßenbegleitgrün und in der Höhe des neuen Eingangsbereiches. Gespräche mit der unteren Bauaufsichtsbehörde führten zu dem Ergebnis, dass für diese Überschreitungen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt werden können. Es wurde jedoch in Aussicht gestellt, im Einvernehmen mit der Gemeinde Oststeinbek parallel zu dem Verfahren dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und im Vorgriff auf die künftigen Festsetzungen eine Baugenehmigung für die geplanten Baumaßnahmen zu erteilen.

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 funktionale Neugestaltung und Modernisierung einer in die Jahre gekommenen Einzelhandelseinrichtung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Optimierung organisatorischer Betriebsabläufe;
- weitestgehender Erhalt vorhandener Grünstrukturen;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Einzelhandelsstandort 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 Festsetzungen enthält, die zeitgemäßen und rechtlichen Ansprüchen nicht mehr genügen (z. B. Festsetzung einer Traufhöhe ohne Benennung eines Bezugspunktes, Ausschluss von Anlieferungen in bestimmten Zeiträumen). Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 8. 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. Änderung, ergänzt um aktuelle 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 „Möbelhaus“ ausgewiesen. Der wesentliche Inhalt der Art der Nutzung besteht in dem Verkauf von Möbeln an Endverbraucher. Die Verkaufsfläche darf nach wie vor maximal 10.000 m² betragen. Daneben ist ein branchentypisches Begleitsortiment an Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig, soweit dieses nicht mehr als 10 % der zulässigen Verkaufsfläche einnimmt. In Betracht kommen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment/Handwerkerbedarf, Glas/Porzellan/ Keramik, Hausrat/Einrichtungszubehör, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Elektroartikel/Leuchten/Haushaltsgeräte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen bestimmt. Anders als in der 3. Änderung werden nicht mehr Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), sondern die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Geschossfläche (GF) festgesetzt. Die Grundfläche darf maximal 10.000 m² betragen und grenzt die überbaubare Grundstücksfläche, wie sie sich aufgrund des Baufensters darstellt, geringfügig ein. Diese Eingrenzung findet jedoch ihre Rechtfertigung darin, dass sämtliche Überdachungen und Rampen mit ihren Standflächen 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 die vorerwähnten baulichen Anlagen sowie für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, um den Erfordernissen betrieblicher Funktionsabläufe und dem Stellplatzbedarf in ausreichendem Maße Rechnung tragen zu können.

Die Geschossfläche des teils zweigeschossigen Gebäudes darf maximal 15.000 m² aufweisen. Neben der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ferner begrenzt durch die Festsetzung einer zulässigen maximalen Firsthöhe (FH) von 33,25 m über NN, was einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 9,35 m entspricht. Es handelt sich praktisch um die bereits jetzt vorzufindende Gebäudehöhe, da nach den Architektenunterlagen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) bei 23,90 m über NN liegt und der Baukörper von dort aus gemessen eine Höhe von 9,25 m aufweist (23,90 m über NN + 9,25 m = 33,15 m über NN). Die zulässige Bauhöhe im Gefahrenbereich der Freileitungen kann im südöstlichen Gebäudeteil unter Berücksichtigung erforderlicher Sicherheitsabschläge an der niedrigsten Stelle eine geringere Höhe erforderlich machen (siehe Einschrieb in der Planzeichnung). Daher ist auf jeden Fall im Rahmen der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die die Überschreitung der vorhandenen Höhe des Gebäudes zum Gegenstand haben, die Zustimmung der Leitungsbetreiber (50Hertz Transmission GmbH, Berlin, Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Hamburg, und Stromnetz Hamburg GmbH) einzuholen.

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 dem räumlichen Bezug zu den Wohnbebauungen im Westen (Kohlbergen) und Südosten (Hamburger Kamp, Hansetor, Querweg etc.) ist eine Mindestregelung bezüglich der Ausgestaltung von Werbeanlagen erforderlich. Aus diesem Grund sind freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 33,25 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 in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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 und Osten des Plangebietes sind aus diesem Grunde in der Planzeichnung weiterhin aufgenommen. Ergänzt wird durch textliche Festsetzung, dass die Gehölzflächen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, zu unterlassen sind. Bei Abgang von Gehölzen sind diese 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. Wie bereits bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird nunmehr auch im Rahmen dieser 8. Änderung zusätzlich textlich festgesetzt, dass für jeden Baum eine wasserdurchlässige Baumscheibe oder ein Baumschutzrost zum Zwecke der Belüftung und Bewässerung von mindestens 5 m² und ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 10 m³ vorzusehen ist. Darüber hinaus sind die Bäume gegenüber Anfahrtschäden zu sichern.

Anhaltspunkte dafür, dass die Anbau- und Modernisierungsmaßnahmen einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz auslösen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere leerstehende oder wenig genutzte Gebäude könnten als Teilfläche eines von Fledermäusen besiedelten Lebensraumes eine ökologische Funktion für die Lokalpopulation verschiedener Fledermausarten

besitzen, so dass bei diesen eine Prüfung vorzunehmen ist, ob es sich um Sommer- oder Winterquartiere von Fledermausarten handeln könnte. Diese Ausgangslage liegt beim SCANTO-Möbelhaus nicht vor. Das Gebäude wird in all seinen Bestandteilen ganzjährig intensiv genutzt, so dass eine Quartierfunktion für Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Bei Fassadenarbeiten ist jedoch sicherzustellen, dass das 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 und Bodendenkmale

Im Altlastenkataster des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.), der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet ist. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden und Grundwasserschutz, anzuzeigen.

Wegen des Fehlens einer rechtlichen Festsetzungsmöglichkeit ist nunmehr als Hinweis, und nicht wie in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, als Festsetzung aufgenommen, dass Anlieferungen während des Nachtzeitraums (22:00 - 6:00 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen 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).

Sollten während Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (in der Fassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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.

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 ² | Prozent |
|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Sonstiges Sondergebiet - SO - | 17.975 | 85,2 |
| Gehölzflächen | 3.124 | 14,8 |
| Gesamtfläche | 21.099 | 100,0 |

Die SCANTO SB – Der Möbelmarkt GmbH, Schönefeld, trägt die Planungskosten einschließlich erforderlicher Nebenleistungen im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat die Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in ihrer Sitzung am 23. September 2013 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den 06. NOV. 2013



[Handwritten Signature]
Hans-Joachim Vorbeck
(1. stellv. Bürgermeister)