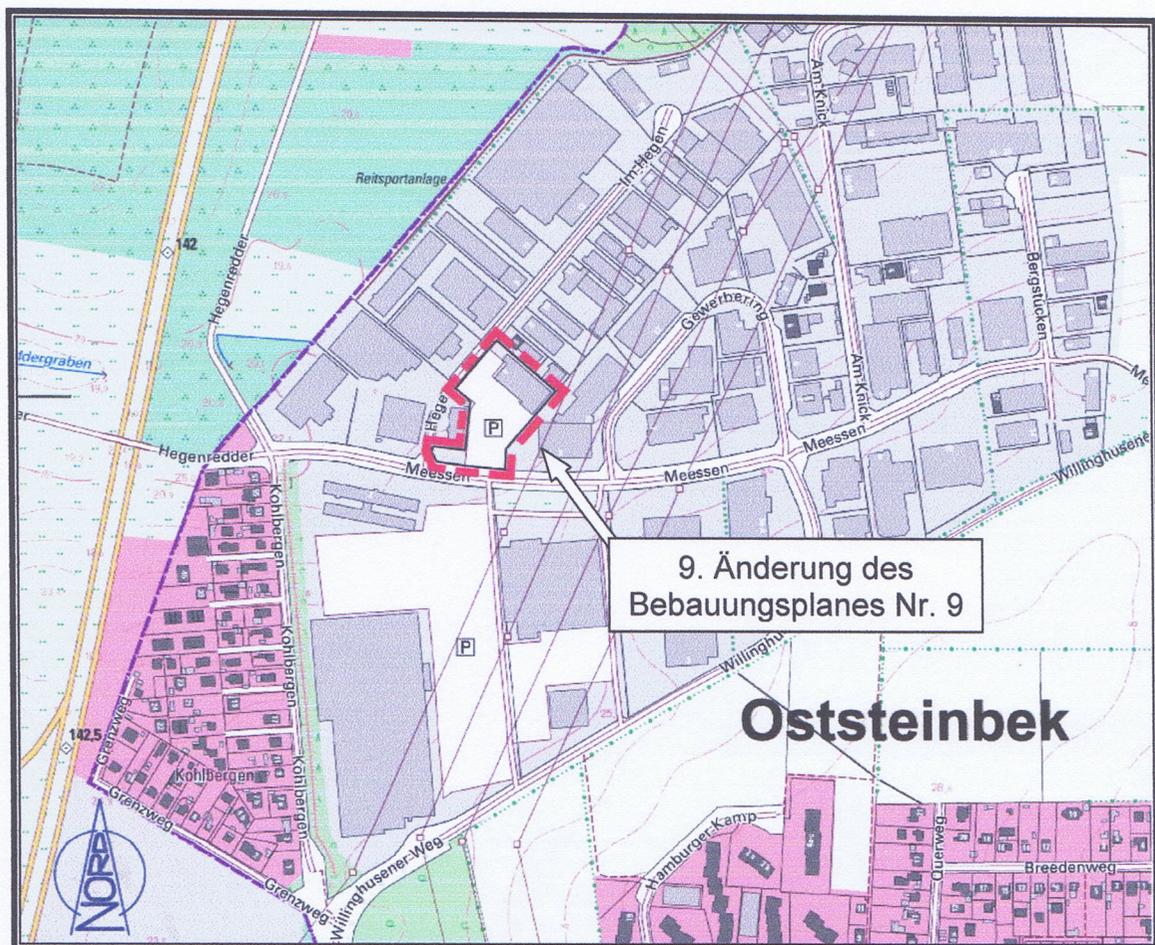


# Bebauungsplan Nr. 9

## 9. Änderung

für das Gebiet nördlich 'Meessen', südlich 'Im Hegen 6',  
östlich 'Meessen 3' / 'Gewerbering 14', westlich 'Im Hegen'

## Begründung



**GEMEINDE OSTSTEINBEK**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung.....	7
2.2 Ziele der Planung.....	7
<b>3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>	<b>9</b>
3.1 Merkmale des Vorhabens.....	9
3.1.1 Größe des Vorhabens .....	9
3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	10
3.1.3 Abfallerzeugung .....	10
3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	11
3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.....	11
3.2 Standort des Vorhabens .....	12
3.2.1 Bestehende Nutzung.....	12
3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	12
3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten.....	12
3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	13

3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen.....	13
3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	14
3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	14
3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.....	14
3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	14
3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung.....	14
<b>4. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>15</b>
4.1 Änderungsinhalte.....	15
4.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	17
4.3 Hinweise.....	17
4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	18
<b>5. Kosten.....</b>	<b>19</b>

## 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 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Sch.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 9 überplanten Bereiches im Gewerbegebiet von Oststeinbek handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens war jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Nach dem Bundes-UVP-Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, da gemäß Nr. 18.6 der dortigen Anlage 1 eine

derartige Pflicht nur dann besteht, wenn ein Bebauungsplan für großflächige Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird. Das ist vorliegend nicht der Fall. Das Plangebiet ist nicht dem Außenbereich zugehörig.

Gemäß § 6 Landes-UVP-Gesetz war jedoch eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, da es sich bei dem Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Vorprüfung ist im Kapitel 3 dieser Begründung wiedergegeben und gelangt nach überschlägiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und damit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens statthaft ist.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 4.2).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	12.10.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.12.2015
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	22.12.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.12.2015 - 29.01.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	07.03.2016

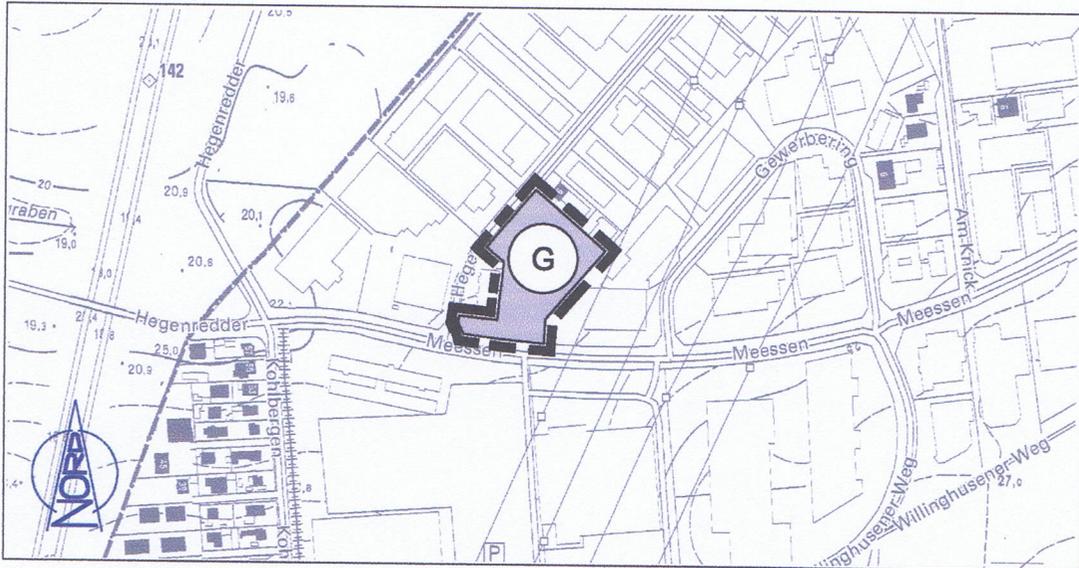
## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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, sind keine planerischen Funktionen 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.

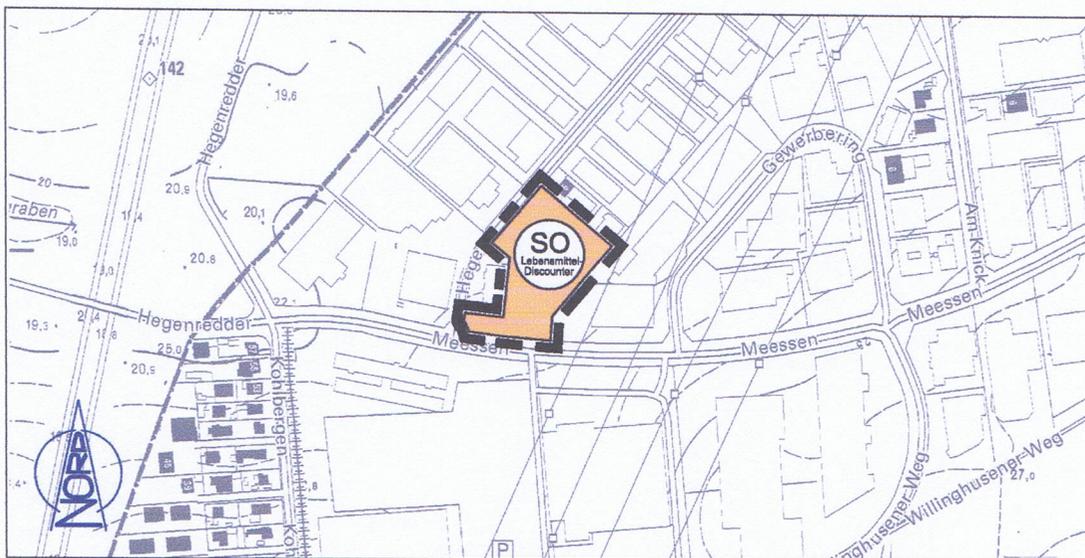
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in seiner Gesamtheit als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dar. Da im Geltungsbereich dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (42. Änderung des Flächennutzungsplans durch

Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### Derzeitige Darstellung im F-Plan



### Zukünftige Darstellung im F-Plan (42. Änderung durch Berichtigung)



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erstreckt sich auf das Grundstück des Aldi-Marktes, das im Altbestand abgerissen und anschließend in neuer Form errichtet werden soll. Konkret handelt es sich um das Gebiet nördlich 'Meessen', südlich 'Im Hegen 6' östlich 'Meessen 3' / 'Gewerbering 14', westlich 'Im Hegen'. Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand, ca. 1,2 km von der Ortsmitte entfernt.

## **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Aldi-Markt mit seiner Stellplatzanlage.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Schwingungsbereich der östlich des Plangebietes verlaufenden 110-kV-Hochspannungsleitung der Vattenfall Europe Netzservice GmbH. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden maximal zulässige Bau- und Arbeitshöhen mitgeteilt, die über 40 m ü NN lagen.

Grünstrukturen sind in den Randbereichen und zum Teil an den Stellplätzen in Form von Rasen und Gebüsch anzutreffen. Östlich an das Plangebiet grenzt ein Zoohandel, südlich ein Bürogebäude und im Westen ein Tom Tailor Outlet Store.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Aldi, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> neu zu errichten.

Die Firma Aldi beabsichtigt eine geänderte Gebäudeanordnung und Architektur, ohne jedoch - wie in den letzten Jahren bereits andernorts im Verbreitungsgebiet von Aldi-Nord praktiziert - das Warensortiment zu erweitern. Geplant ist ein Flachdach-Gebäude mit Photovoltaikanlage, eine Wärmerückgewinnung aus den Kühlanlagen zum Zwecke der Beheizung, Tageslichteinfall durch bodentiefe Fenster und Lichtbänder sowie breitere Gänge und niedrigere Regale im Interesse der Kundenfreundlichkeit.

### **2.2 Ziele der Planung**

Das Plangebiet ist in der zur Zeit maßgeblichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als 'Gewerbegebiet' (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in der die beabsichtigte großflächige Einzelhandelsnutzung nicht zulässig ist. Mit der 9. Änderung soll dementsprechend ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die von der Gemeinde unterstützte Planungsabsicht verwirklichen zu können. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (42. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

Die Gemeinde hat in Absprache mit der Landesplanung die Einholung eines Verträglichkeitsgutachtens zu den Auswirkungen der Verkaufsflächen-

vergrößerungen auf bestehende Versorgungsstrukturen innerhalb des Einzugsgebietes und benachbarter zentraler Orte gefordert (vgl. Ziffer 2.5 [4] LEP). Ferner sollte das städtebauliche/siedlungsstrukturelle Integrationsgebot der Ziffer 2.5 (6) LEP beurteilt werden.

Das Verträglichkeitsgutachten der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann und Partner vom 21. September 2015 kommt hinsichtlich des Integrationsgebotes zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben des Aldi-Lebensmitteldiscounters den Anforderungen entspricht.

Nach den landesplanerischen Vorgaben seien Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig. „Der Standort liegt zwar in einem Gewerbegebiet, befindet sich aber noch im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Oststeinbek. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um die Schaffung eines neuen Einzelhandelspols handelt, sondern um die Weiterqualifizierung eines bereits etablierten Nahversorgungsstandorts. Das ganze Gewerbegebiet ist bei den Verbrauchern als Versorgungsstandort etabliert. Der Standort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, zudem ist die ÖPNV-Anbindung des Standortes sichergestellt.“

Zu den Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen ist zunächst die Ausgangslage von Bedeutung. Der Nahbereich umfasste im Jahr 2015 ca. 11.100 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden Einwohnerpotential im Jahr 2017 auf 11.300 Personen ausgegangen werden. Hinzu kommen ‚Streukunden‘ (z. B. Touristen, Durchreisende sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebietes leben), so dass das Kundenpotential im Jahr 2017 bei rund 12.500 Personen liegen wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der durch die Erweiterung zusätzlich generierte Mehrumsatz bei rund 2,0 Mio. € im Jahr liegen wird, von denen nur ein marginaler Umsatzanteil auf Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (0,2 Mio. €) entfallen wird. „Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 3 % innerhalb des Einzugsgebietes auslösen und den kritischen 10 % Schwellenwert damit deutlich unterschreiten.“

"Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht."

Aus gemeindlicher Sicht lässt sich das Ziel der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes im Interesse einer zukunftsfähigen Absicherung;

- Anpassung planungsrechtlich bereits ausgewiesener Gewerbegebiets-Flächen an die sich durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ergebende Situation;
- Ersatz einer in die Jahre gekommenen Immobilie durch einen Neubau, der unter energetischen Gesichtspunkten auf dem neuesten Stand ist.

### **3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Gemäß dem Landes-UVP-Gesetz vom 13. Mai 2003, zuletzt geändert durch Die Landesverordnung vom 16. März 2015, ist entsprechend der Anlage 1, Ziffer 10.2, eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' hinsichtlich des „Großflächigen Einzelhandels“ erforderlich, da die zulässige Geschossfläche des Discounters zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung sind in der Anlage 2 des Gesetzes bestimmt. Die Vorprüfung hat verfahrenlenkende Funktion. Sie soll eine Einschätzung erlauben, ob mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

#### **3.1 Merkmale des Vorhabens**

##### **3.1.1 Größe des Vorhabens**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Abbruch eines vorhandenen Discounters und den anschließenden Neubau auf demselben Grundstück. Die Verkaufsfläche wird von bisher ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.200 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Stellplatzanlage wird dem zukünftigen Bedarf entsprechend auf ca. 103 Pkw ausgelegt. Die Erschließung erfolgt für Pkw und Lkw weiterhin von Süden aus über die Straße ‚Meessen‘ und von Westen aus über die Straße ‚Im Hegen‘.

Das geplante Vorhaben wird nach seiner Erweiterung mit einer Geschossfläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup> in einem Bereich liegen, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Die Zweckbestimmung "Lebensmittel-Discounter" weist aber darauf hin, dass es sich hier - schon allein wegen der Größenordnung - nicht um ein Einkaufszentrum handelt, sondern um die Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters durch Abbruch und Neubau auf demselben Grundstück.

Die vorgesehene Größenordnung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung, die den Nachweis der Zustimmung des gemeinsamen Mittelzentrums Reinbek/Glinde/Wentorf und den Nachweis einer positiven Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg gefordert hat. Beide Forderungen sind erfüllt.

##### **Bewertung:**

**Die Größe des Vorhabens ist auf den Bedarf abgestimmt und angemessen.**

### **3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

#### **Wasser:**

Das Vorhaben nutzt nicht das Grundwasser vor Ort. Auf den bestehenden Grundwasserstand wird kein Einfluss genommen. Es existieren keine Oberflächengewässer am Standort des Einzelhandelsvorhabens.

#### **Boden:**

Das Vorhaben sieht keine weiteren Flächenversiegelungen vor, die über das bereits jetzt nach der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zulässige Maß hinausgehen. Ca. 80 % der Fläche sind versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von 0,8. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um die Gebäude, die Stellplatzflächen, die Erschließungsstraßen, die Zufahrten und um Anliefer- und Rangierflächen.

#### **Natur und Landschaft:**

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bestehenden, mit einem Aldi-Markt bebauten Einzelhandelsstandort. Der Vorhabenstandort ist als Siedlungsbiotop einzustufen.

Der vorhandene Discounter wird beseitigt. Der Neubau des Discount-Marktes findet am vorhandenen Standort statt und wird auf die bisherige Stellplatzanlage in Richtung Süden erweitert. Die dort vorhandenen Strukturen, wie die versiegelten Hofflächen und die randlichen Pflanzstreifen, werden beseitigt.

#### **Bewertung:**

**Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch das beabsichtigte Vorhaben im Verhältnis zum Ist-Zustand nicht oder nur in geringem Maße berührt. Zusätzlichen Versiegelungen stehen Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden mit dort entstehenden Grünflächen gegenüber.**

### **3.1.3 Abfallerzeugung**

Der Lebensmittel-Discounter lässt kein Abfallaufkommen erwarten, das mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden ist. Es werden Lebensmittel mit dem branchentypischen Randsortiment vertrieben.

Der anfallende Verpackungsmüll wird generell in firmeneigenen Lkw abgefahren und zentral entsorgt. Zur Zwischenlagerung werden Container aufgestellt.

#### **Bewertung:**

**Es ist kein problematisches Abfallaufkommen zu erwarten. Die Abfallbeseitigung ist geregelt.**

### **3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Da es sich bei dem Nutzer des zukünftigen SO-Gebietes um einen Einzelmarkt handelt, ist aufgrund der überschaubaren Größenordnung von keiner erheblichen und nachhaltigen Umweltverschmutzung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Belästigungen sind durch das höhere Verkehrsaufkommen als Folge der Erweiterung zu erwarten. Es handelt sich um Lärmemissionen, die von den Anlieferungen, dem Kundenverkehr und der Kühl- und Lufttechnik an dem Gebäude ausgehen.

Das sonstige Sondergebiet ist darüber hinaus über Fuß- und Radwege sowie den öffentlichen Personennahverkehr an die angrenzenden Wohngebiete und die Ortslage angeschlossen.

#### **Bewertung:**

**Bei der angestrebten Erweiterung des Nahversorgungszentrums sind keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachhaltige Umweltverschmutzungen gegeben. Das sonstige Sondergebiet ist verkehrstechnisch verträglich angebunden. Die anlagenbezogenen Neuverkehre verursachen keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Unzumutbare Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.**

### **3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Bei den zur Verwendung vorgesehenen Baustoffen lassen sich keine Hinweise auf Problemstoffe entnehmen, die ein erhöhtes Unfallrisiko auslösen.

Außenwände: Kalksandstein oder Porenbeton, Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis, Verblendmauerwerk und 1,5 cm Innenputz

Zwischenwände: Mauerwerk

Dach: Flachdach

Fußboden: 30 cm Kiesschicht, 20 cm Sauberkeitsschicht, 5 cm Perimeter-Dämmung, PE-Folie, 15 - 20 cm Stahlbetonsohle, 6 cm Mörtel, 2 cm keramische Steinzeugfliesen

Fenster: Leichtmetall- oder Kunststoffprofile

Stellplatzanlage: vorhanden

#### **Bewertung:**

**Es werden nur handelsübliche Baustoffe gewählt, von denen kein erhöhtes Unfallrisiko ausgeht. Umweltgefährdende Technologien werden nicht angewandt.**

## **3.2 Standort des Vorhabens**

### **3.2.1 Bestehende Nutzung**

Bei dem für das Erweiterungsvorhaben vorgesehenen Grundstück handelt es sich um ein Einzelhandelsgrundstück. Vorgelagert ist eine Stellplatzanlage, die zukünftig aus ca. 103 Stellplätzen bestehen wird.

### **3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Bei der für die Erweiterung des Einzelhandels-Standortes vorgesehenen Fläche handelt es sich um anthropogen überprägte Böden. Der Vorhabenstandort stellt ein Siedlungsbiotop dar, das nicht an die freie Landschaft angrenzt. Der Einzelhandelsstandort ist bereits jetzt Bestandteil des Ortsbildes und fungiert als Teillebensraum für Tierarten, die im Umfeld von Siedlungen vorkommen. Hier sind insbesondere Vogelarten zu nennen, die in den randlichen Gehölzstrukturen brüten.

### **3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Schutzgebieten. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand: 09/1998) enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen. Ca. 500 m östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 'Oststeinbek', ca. 2 km südlich das Landschaftsschutzgebiet 'Havighorst'. Das Naturschutzgebiet 'Stapelfelder Moor' befindet sich nördlich in ca. 5 km Entfernung und das Naturschutzgebiet 'Billetal' liegt östlich in ca. 8,5 km Entfernung. Eine Betroffenheit dieser Gebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG. Geschützte Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

Kulturdenkmale, Denkmalbereiche, Bodendenkmale sowie archäologisch besonders bedeutende Landschaften sind nicht betroffen.

#### **Bewertung:**

**Da keine Schutzgebiete betroffen sind, ist eine Belastung durch die beabsichtigten Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten.**

### **3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

#### **3.3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

##### **Wasser:**

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird auf befestigten Hofflächen und randlichen Grünstreifen stattfinden. Soweit die Grünstreifen betroffen sind, werden die Flächenversiegelungen erhöht. Hierdurch wird zukünftig eine Versickerung des Oberflächenwassers weiter minimiert. Durch Abbruch von Gebäuden und Anlegung von Grünfläche werden an anderer Stelle Flächen entsiegelt, so dass dort Regenwasser wieder versickern kann. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate ergeben werden.

##### **Boden:**

Das Vorhaben führt zu weiteren Flächenversiegelungen in geringem Ausmaß, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 9 vorbereitet worden sind. Es wird ein Versiegelungsgrad von ca. 80% der Fläche erreicht.

Da es sich bei dem Vorhabenstandort um ein Discounter-Grundstück handelt, sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verdichtung stets einer räumlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorzuziehen. Die geplante bauliche Verdichtung wird an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch angesehen.

##### **Natur und Landschaft:**

Das Vorhaben führt zu einer Intensivierung eines Siedlungsbiotops. Es sind vorwiegend befestigte Hofflächen betroffen.

##### **Bewertung:**

**Da das Vorhaben innerhalb eines bereits vorgeprägten Einzelhandelsgebietes liegt, ergibt sich keine Betroffenheit von Natur und Landschaft. Die Nachverdichtung wird zu einer zusätzlichen Versiegelung in geringem Umfang führen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine innerörtliche Nachverdichtung zu befürworten, da hierdurch ein Flächenverbrauch von bisher un bebauter Landschaft vermieden wird. Die zusätzliche Versiegelung wird als hinnehmbar eingestuft. Für das Grundwasser ergeben sich keine Beeinträchtigungen.**

#### **3.3.2 Ausmaß der Auswirkungen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf den Vorhabenstandort beschränkt.

### **3.3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter.

### **3.3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Die Auswirkungen beziehen sich in erste Linie auf die zusätzliche Bodenversiegelung und auf die Zunahme des Besucher- und Anlieferverkehrs. Schützenswerte nachbarliche Interessen sind nicht betroffen, da es sich bei der nächstgelegenen Bebauung um ein Gewerbegebiet handelt. Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen wurde bereits im Jahr 1985 aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 ermittelt. Es besteht weder eine Schwere noch eine Komplexität der Auswirkungen.

### **3.3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die Auswirkungen sind bekannt. Es bestehen keine Risiken hinsichtlich unerwarteter Auswirkungen.

### **3.3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die zusätzliche Versiegelung am Standort findet einmalig während der Bauphase statt. Die Versiegelung ist von Dauer und an die Nutzung des Standortes gebunden. Eine Entsiegelung ist grundsätzlich möglich, wird aber nur erfolgen, wenn die bauliche Nutzung des Standortes aufgegeben wird. Da sich der Standort am Rande des Siedlungsgebietes befindet, ist eine Renaturierung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich.

## **3.4 Einschätzung nach überschlägiger Prüfung**

Das Vorhaben führt primär zu partiellen zusätzlichen Flächenversiegelungen, die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlich werden. Durch das bestehende Gebäude des Discounters und der Stellplatzanlage ergibt sich an dem Standort eine Vorbelastung. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Verdichtung.

Außer für das Schutzgut 'Boden' ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes einer Inanspruchnahme von bisher unbesiedelten

Landschaftsbereichen vorzuziehen. Die zusätzliche Versiegelung wurde bereits im Jahr 1985 vorbereitet und wird als hinnehmbar eingestuft.

Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase werden sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben. Der Betrieb von Discounter birgt keine Risiken für die Umwelt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

#### **4. 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 es praktischer und leichter handhabbar ist, nicht diese 9. Änderung des Bebauungsplanes und die das Plangebiet betreffenden Vorgängerfassungen parallel lesen zu müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

##### **4.1 Änderungsinhalte**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Discounter' ausgewiesen. Es dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>. Tatsächlich vorgesehen sind der Abbruch und der Neubau eines Aldi-Marktes innerhalb des Sondergebietes. Innerhalb des Plangebietes sind Elektrotankstellen erlaubt für den Fall, dass der Discounter entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation zukommen lassen möchte.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das Sondergebiet wird aufgrund des Flächenbedarfs für den Lebensmittelmarkt, den Werbepylonen und die Stellplatzanlage mit ca. 103 Stellplätzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt die Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß für die mögliche Versiegelung. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung der Gebäude für den Lebensmittelmarkt mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen, sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch der Anlieferbereich und die Papppresse darin Platz finden. Zwei weitere Baufenster befinden sich im Bereich der Grundstückszufahrten. Zulässig dort sind freistehende Werbeträger (Pylone) mit einer maximalen Höhe von 7,00 m über der Fahrbahnmitte der Straßen 'Meessen' und 'Im Hegen'.

Damit sich das Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügt, wird eine Firsthöhe (FH) von max. 30,00 m über NN festgesetzt. Bei Geländehöhen, die im Mittel bei ca. 22 m über NN liegen, ergibt sich so eine absolute Gebäudehöhe von maximal 8,00 m. Von der vorgenannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen, da von ihnen nur geringe optische Auswirkungen ausgehen. Dies gilt nicht für den Schwingungsbereich der 110-kV-Leitung.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenze und Firsthöhe wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend dadurch bestimmt, dass - wie bei selbständigen Einzelhandelsgebäuden üblich - nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die abweichende Bauweise (a) stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Der Aldi-Markt wird nach derzeitigem Planungsstand eine Länge von mehr als 50 m erreichen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden nicht getroffen. Aufgrund der vergleichsweise geringen zulässigen Höhe des Gebäudes kommt nur ein Flachdach bzw. ein gering geneigtes Pult-, Walm- oder Satteldach in Betracht.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind gestalterische Vorschriften aufgenommen worden.

So sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Aufständerungen sind bis zu 0,80 m zulässig, wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird. Freiflächenanlagen sind hingegen ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen, da selbständige oder überkragende Solar- und Photovoltaikanlagen mit ortsuntypischen optischen Beeinträchtigungen verbunden wären. Mit der Möglichkeit, Solar- und Photovoltaikmodule an Fassaden und auf Dächern zu montieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Am und auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für die freistehenden Werbeträger im Bereich der Grundstückszufahrten. Diese dürfen eine Höhe von maximal 7,00 m über Fahrbahnmitte der Straßen 'Meessen' und 'Im Hegen' erreichen.

## 4.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt werden, besteht kein Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass sich in den teilweise in der Nähe befindenden Hecken und Knicks verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 14. März erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

## 4.3 Hinweise

### Altlasten

Auf dem Flurstück 34/37 fand eine altlastenrelevante Tätigkeit statt (Maschinenhandel). Eine Bewertung dieser Tätigkeit hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einem Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung und auch der aktuellen Planung nicht ausgegangen wird. Sollte jedoch eine empfindlichere Nutzung vorgesehen werden (z. B. Wohnbebauung, Kindergarten) oder neue

Erkenntnisse oder Bewertungsgrundlagen vorliegen, so ist diese Einstufung erneut zu überprüfen.

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M 20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden und Grundwasserschutz, ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **4.4 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.

Im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist anzumerken, dass das Plangebiet momentan außerhalb der im Regionalen Nahverkehrsplan und den HVV-Standards festgelegten Erschließungsbereichen liegt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Luftliniendistanz von ca. 750 Metern. Voraussichtlich ab dem kommenden Jahresfahrplan ist jedoch eine Bedienung der Gewerbe- und Sondergebiete im Nordwesten von Oststeinbek vorgesehen.

#### **4.5 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.

## 5. Kosten

Die Gemeinde Oststeinbek hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat die Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in ihrer Sitzung am 07. März 2016 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Oststeinbek, den **19. April 2016**



**Jürgen Hettwer  
(Bürgermeister)**