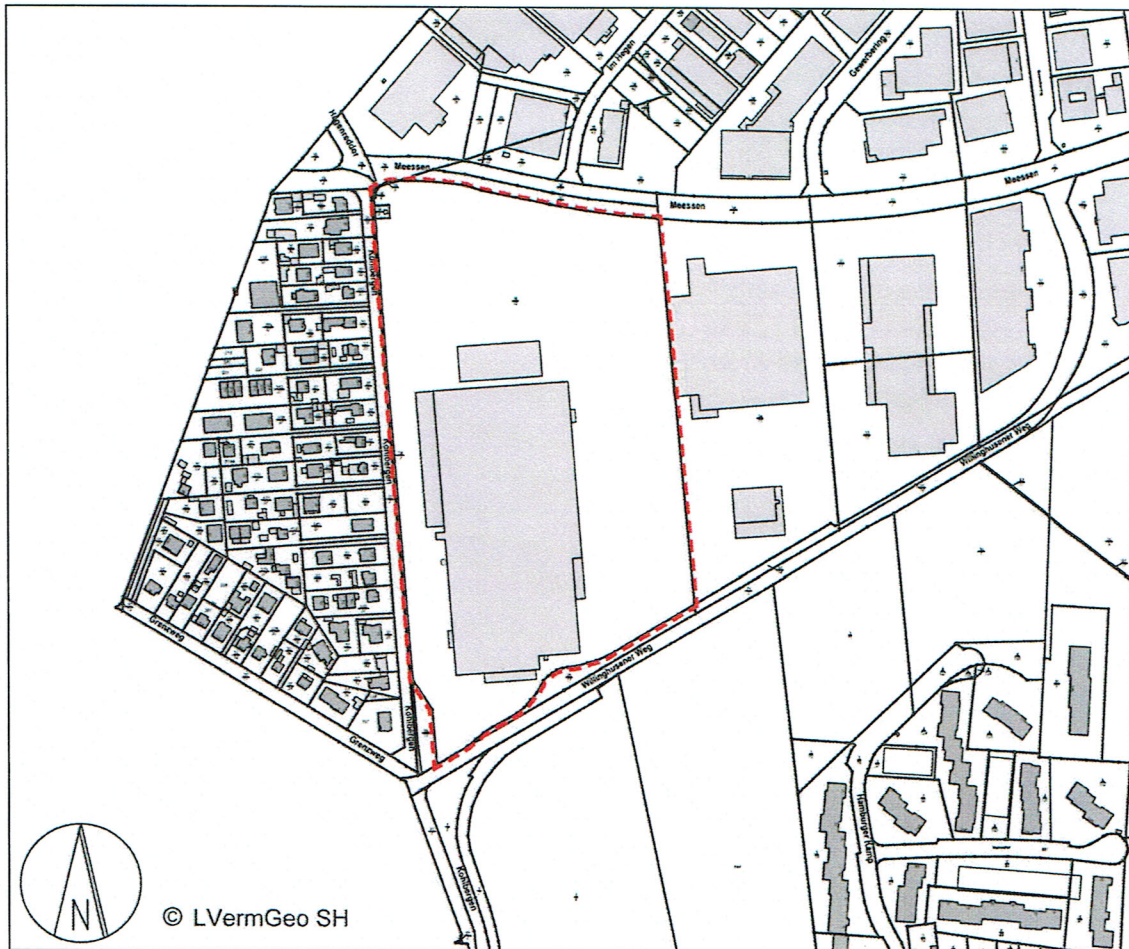


Gemeinde Oststeinbek – Landkreis Stormarn

**Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9  
für das Gebiet südlich Meessen, westlich Möbelmarkt und Kfz-Service-Point,  
nördlich Willinghusener Weg, östlich Kohlbergen**



Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB

- Urschrift -

**Gemeinde Oststeinbek**

Möllner Landstraße 20  
22113 Oststeinbek  
Tel. 040 713003 0



**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 / 380 375-670  
mail@ck-stadtplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen der Planung</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung und Verfahrensablauf	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
<b>2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b>	<b>3</b>
2.1 Verkehrserschließung, Nutzung und Bebauung	3
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
3.2 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans	4
<b>4 Erläuterungen zu den Planinhalten</b>	<b>4</b>
4.1 Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen	5
<b>5 Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
5.1 Verkehrsaufkommen, Lärm- und Lichtimmissionen	5
5.2 Eingriffsregelung und Artenschutz	6
5.3 Ver- und Entsorgung	7
<b>6 Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>7</b>
6.1 Bodenordnung	7
6.2 Kosten und Finanzierung	7
<b>7 Flächenangaben</b>	<b>7</b>

Anlage:

Projekt Nr.: 117.2101, Eröffnung eines Fitnesscenters, Oststeinbek – Verkehrliche Stellungnahme, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 01.09.2017

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) in der Fassung vom 10.02.1996 (GVObI. Schl.-H. S.232), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2017 (GVObI S.222),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. S. 6), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI S. 369).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	26.06.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	09.10.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	18.10.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	23.10.2017 – 24.11.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	18.12.2017

## 1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Das Einkaufszentrum „Ostkreuzcenter“ ist ein etablierter großflächiger Einzelhandelsstandort in der Gemeinde Oststeinbek. Trotz guter Standortbedingungen stehen jedoch Flächen seit mehreren Jahren leer. Hier gilt es daher, die Attraktivität des Ostkreuzcenters weiter zu erhalten und vor allem mit neuen Nutzungsangeboten zu steigern, Leerstand zu beseitigen und somit insgesamt die Angebotsvielfalt in der Gemeinde Oststeinbek zu erhöhen. Dies soll mit der Realisierung eines Fitnessstudios im Einkaufszentrum erfolgen. Das Fitnessstudio soll auf einer ca. 3.200 m<sup>2</sup> großen Fläche im Obergeschoss, die seit ca. 6 Jahren leer steht, entstehen.

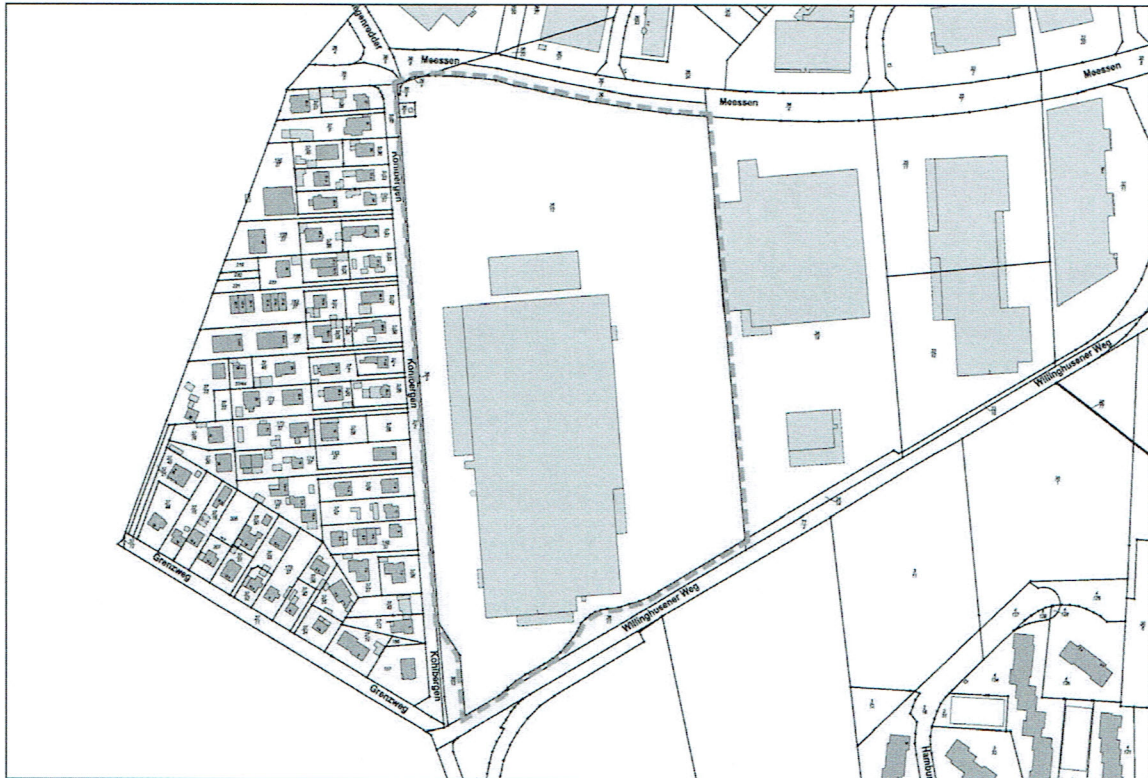
Die Gemeinde Oststeinbek möchte das Vorhaben unterstützen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde mit seinen mittlerweile 10. Änderungen setzt ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ fest. Ein Sport- oder Fitnesscenter ist dort nicht als zulässige Nutzung aufgeführt. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, den Katalog der zulässigen Nutzungen durch eine Änderung des Bebauungsplans zu erweitern.

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau eines Fitnessstudios mit Sauna- und Wellnessbereich im Obergeschoss des Einkaufszentrums.

### 1.3 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Änderungsbereich der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst die Grundstücksflächen des Einkaufszentrums „Ostkreuzcenter“, die südlich Meessen, westlich Möbelmarkt und Kfz-Service-Point, nördlich Willinghusener Weg und östlich Kohlbergen liegen. Das Plangebiet liegt, ca. 1,2 km vom Zentrum entfernt, im Nordwesten der Ortslage von Oststeinbek.

Es handelt sich um die Flurstücke 36/5, 36/79, 36/12 und 39/9 der Flur 1 in der Gemarkung Oststeinbek. Das Plangebiet ist in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnet.



### 1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Ziel und Inhalt der Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zu a.): Die zulässige Grundfläche des bisherigen Bebauungsplans wird nicht verändert, sondern es wird lediglich eine Umnutzung von schon vorhandenen Geschossflächen innerhalb des Einkaufszentrums ermöglicht, und zwar im Obergeschoss, so dass sich die tatsächlichen Grundflächen durch das Vorhaben ebenfalls nicht verändern. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung wird zwar nicht verändert, jedoch beträgt sie mit der 7. Änderung 25.000 m<sup>2</sup>. Daher wurde für das Einkaufszentrum mit der 10. Änderung – die ebenfalls die Grundflächen nicht verändert hat, eine UVP-Vorprüfung durchgeführt, da die übernommene zulässige Grundfläche insgesamt bei 25.000 m<sup>2</sup> lag.

Zu b.) Mit dem Bebauungsplan wird die Umnutzung von 3.200 m<sup>2</sup> Flächen für ein Fitnessstudio im Obergeschoss begründet. Dabei handelt es sich nicht um eine Nutzung, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt.

Da mit dieser Bebauungsplan-Änderung weder die Grund- noch die Geschossflächen im Plangebiet verändert werden, und zudem kein neues UVP-pflichtiges oder vorprüfpflichtiges Vorhaben durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, hat aus planerischer Sicht die UVP-Vorprüfung aus der 10. Änderung weiterhin Bestand. Eine erneute UVP-Vorprüfung müsste aufgrund der unveränderten Umweltauswirkungen zu dem gleichen Ergebnis kommen, wie die UVP-Vorprüfung zur 10. Änderung des Bebauungsplans.

Wenn die UVP-Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB findet, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann für diesen Fall dann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen, und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

## **2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

### **2.1 Verkehrserschließung, Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet wird derzeit über den Willinghusener Weg erschlossen. Prägend sind der massive Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Ostkreuzcenter“ mit den Einzelhandelsbetrieben REAL und Media-Markt sowie die zugehörigen Stellplatzflächen. Im Gebäudekomplex befinden sich zudem weitere, kleinteilige Nutzungen in Laden- und Verkaufsstellenform sowie gastronomische Angebote.

Über das Plangebiet verlaufen Hochspannungsleitungen, die von dieser Änderung des Bebauungsplanes unberührt bleiben. Die in der Planzeichnung der 7. Änderung, nachrichtlich übernommene Gefahrenzonen sowie die zulässigen Bau- und Arbeitshöhen, haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Die vorhandenen Grünstrukturen sind vorwiegend als Grünstreifen in den Randbereichen vorzufinden. Besonders prägend ist der im Westen liegende Gehölzstreifen, der als ein bepflanzter Lärmschutzwall angelegt wurde und zum Schutz der Anlieger an der Straße Kohlbergen dient. Auf der Stellplatzanlage befinden sich zudem Einzelbäume, die eine schattenspendende Funktion erzielen.

Östlich außerhalb des Plangebietes grenzen ein Möbelmarkt sowie ein Kfz-Service-Point mit Tankstelle an. Die Umgebung ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen und weiteren Einzelhandel geprägt.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Im Regionalplan für den Planungsraum I – 1998 (Schleswig-Holstein Süd) ist die Gemeinde Oststeinbek aufgrund der vorhandenen guten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen im baulichen Siedlungszusammenhang mit Hamburg mit der Aussage "Planerische Wohnfunktion" zu sehen. Entsprechenden der Aussage im RP sind Gemeinden, die in einem direkten baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, 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.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Der Landschaftsplan weist für den Bereich des Plangebietes Siedlungsfläche aus. Die Planung entspricht somit den übergeordneten Vorgaben.

#### 3.2 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Relevant für diese Bebauungsplanänderung sind die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9. Für den Planbereich gilt die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9. Darin wurde mit dem Ziel einer Flexibilisierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen zwischen Gütern des kurzfristigen, mittel- und langfristigen Bedarfs der Katalog der zulässigen Nutzungen verändert. Demnach ist in Bezug auf die zulässigen Nutzungen bislang ein Einkaufszentrum mit maximal 14.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zulässig. Innerhalb der 14.800 m<sup>2</sup> VK sind max. VK mit Sortimenten für Güter des kurzfristigen sowie max. VK Sortimenten für Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs festgesetzt.

### 4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Die textliche Festsetzung mit dem Katalog der zulässigen Nutzungen im sonstigen Sondergebiet wird um das Sport- und Fitnesscenter mit Sauna- und Wellnessbereich ergänzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9, 10. Änderung sind im Ostkreuzcenter bisher zulässig:

**„Zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

*Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' ist zulässig ein Einkaufszentrum mit maximal 14.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK).*

*Innerhalb der 14.800 m<sup>2</sup> VK sind folgende Sortimente zulässig:*

*1) max. 8.300 m<sup>2</sup> VK für Güter des kurzfristigen Bedarfs, zu denen folgende Sortimente gehören: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken,*

*Blumen, zoologischer Bedarf, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Bücher. Innerhalb der 8.300 m<sup>2</sup> VK sind 800 m<sup>2</sup> VK nur für Getränke vorbehalten.*

*2) max. 7.500 m<sup>2</sup> VK für Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs, zu denen folgende Sortimente gehören: Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Pflanzen / Garten bedarf, Baumarktsortimente / 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, neue Medien, Uhren / Schmuck.“*

Diese Festsetzung wird aus den genannten Gründen um die folgenden Ausführungen ergänzt:

*„Innerhalb des Einkaufszentrums sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:*

*1) ein max. 3200 m<sup>2</sup> großes Sport- und Fitnesscenter mit Sauna- und Wellnessbereich im Obergeschoss.“*

#### **4.1 Rechtswirkung entgegensehender Festsetzungen**

Die im Rahmen dieser 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ergänzte textliche Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ersetzt die planungsrechtliche textliche Festsetzung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### **5 Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Verkehrsaufkommen, Lärm- und Lichtimmissionen**

##### Verkehr

Durch die geplante Einrichtung eines Fitnessstudios im Ostkreuzcenter ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Daher sind die Auswirkungen einer Zunahme an Verkehrsbewegungen im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen, um ggf. das Entstehen städtebaulicher Missstände bzw. unzumutbarer Belastungen zu vermeiden.

Im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung „Eröffnung eines Fitnesscenters, Oststeinbek – Verkehrliche Stellungnahme“ (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 2017) untersucht, ob der Knotenpunkt Möllner Landstraße / Willinghuser Weg das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen und leistungsfähig abwickeln kann. Dabei müssen auch mögliche Auswirkungen der Planung ermittelt und Aussagen über die Auswirkungen des Neuverkehrs auf das umliegende Straßennetz getroffen werden.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens bilden dabei die Zahlen der angestrebten Mitglieder des Fitnessstudios, erweiterte Annahmen der Gutachter, die Verkehrserhebung sowie andere zur Verfügung gestellte Daten und Grundlagen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden für den Analysefall, den Prognose-Nullfall sowie den Prognose-Planfall durchgeführt, um neben der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs auch die Veränderungen durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und die Gebietsentwicklung

(Fitnesscenter) darzustellen. Es wurden das Festzeitprogramm der Nachmittagsspitze, welches der verkehrsabhängigen Anforderung aller Ströme entspricht, sowie zwei weitere verkehrsabhängige Beispielsignalprogramme berechnet (Zur näheren Erklärung der Begrifflichkeiten siehe verkehrliche Stellungnahme).

Im Ergebnis wird in der verkehrlichen Stellungnahme folgendes festgehalten:

*„Durch die Eröffnung eines Fitnesscenters erhöht sich die Verkehrsmenge an dem Knotenpunkt Willinghusener Weg / Möllner Landstraße (L 94) um etwa 120 Kfz in der maßgebenden Spitzenstunde in der Summe aus Quell- und Zielverkehr. Das entspricht einer Erhöhung der Verkehrsmenge in dem südlichen Abschnitt des Willinghusener Weges um 6,9 % bzw. etwa einem Fahrzeug im Quell- und einem Fahrzeug im Zielverkehr pro Minute. Je Umlauf sind am Knotenpunkt im Mittel 80 Kfz zu bewältigen. Von diesen sind bis zu 2 Kfz (entspr. 2,5 %) dem Fitnesscenter zuzuordnen. Der durch das Fitnesscenter zusätzlich beigetragene Verkehr liegt noch unterhalb der möglichen Schwankungen von 10 % zwischen zwei Zähltagen.*

*Die Berechnungen der Beispielsignalpläne zeigen, dass für die verschiedenen Verkehrszustände bzw. Belastungen der einzelnen Fahrstreifen eine optimale Signalsteuerung vorliegt, die je nach Belastung in jedem Umlauf automatisch gewählt wird. Durch das Berechnungsverfahren nach dem HBS 2015 kann lediglich ein Festzeitprogramm mit einer konstanten Verkehrsbelastung für eine Stunde berechnet werden. Dadurch kann die Qualität des Verkehrsflusses einer verkehrsabhängigen Steuerung nicht mittels HBS 2015 abschließend dargestellt werden. Hierfür wäre der tatsächliche Freigabezeitanteil in einer Stunde notwendig. Es ist allerdings zu erkennen, dass für eine derartige Verkehrsbelastung im Hamburger Randbereich ein ausreichender Verkehrsfluss vorliegt.“*

#### Lärm

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken bereits jetzt Verkehrslärmimmissionen ein. Das Plangebiet ist zudem durch Gewerbelärm vorbelastet. Nach der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Wasser- und Verkehrs- Kontor ist nicht mit einer signifikanten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Mit einer Zunahme des Verkehrslärms ist daher in Folge der Planung nicht zu rechnen. Die Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung bleiben unverändert erhalten und sind u.a. im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt bzw. ergänzt worden.

#### Licht

Das Umfeld des Plangebietes ist in der Bestandssituation durch die Straßenbeleuchtung und die Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge von einer Aufhellung betroffen, die jedoch der üblichen Lichtbelastung in diesen Bereichen entspricht. Da keine wesentliche Verkehrszunahme in Folge der Planung zu erwarten ist und der Standort bereits im Bestand durch gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Werbeanlagen geprägt wird, ist in Folge der Änderung des Bebauungsplanes keine relevante Zunahme der Lichtbelastung zu erwarten.

## **5.2 Eingriffsregelung und Artenschutz**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten Eingriffe im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als durch diesen Bebauungsplan verursacht, sondern sie gelten vielmehr als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Eingriff wird durch diese Bebauungsplan-Änderung ohnehin nicht vorbereitet. Es findet keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt und bauliche Maßnahmen werden nur innerhalb des zulässigerweise errichteten Gebäudebestands zum Zwecke einer Umnutzung vorgenommen. Es werden weder weitere Grundflächen versiegelt, noch wird die Versiegelung wei-



terer Flächen durch den Bebauungsplan begründet. Es werden auch gegenüber dem geltenden Bebauungsplan keine weiteren Geschossflächen ermöglicht. Auch bislang schon geltende grünordnerische Festsetzungen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme stattfindet und bauliche Maßnahmen nur auf bereits versiegelten Flächen (im Obergeschoss) vorgenommen werden, findet kein ausgleichspflichtiger Eingriff statt. Ein flächenhafter Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht zu schaffen.

Belange des Artenschutzes sind bei der Umsetzung der Planung unabhängig von der Eingriffsregelung zu beachten. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt es nicht. Weiterhin sind die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan erhebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich nicht. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **6.1 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.2 Kosten und Finanzierung**

Für die Gemeinde Oststeinbek fallen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-änderung keine weiteren Kosten an. Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen.

## **7 Flächenangaben**

Da es sich um einen reinen Textbebauungsplan handelt, erübrigen sich Flächenangaben.

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Oststeinbek.

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat die Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Sitzung am 18.12. 2017 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Oststeinbek, den **17. 01. 18** .....



(Bürgermeister)